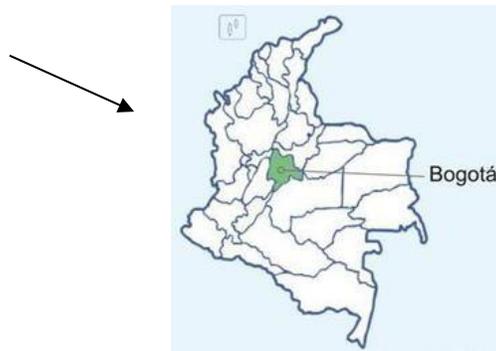




**UNIAVALUOS CIA SAS**  
UNIVERSAL DE AVALUOS - INMOBILIARIA  
NIT 830.013.589-3

# AVALUO COMERCIAL



Bogotá

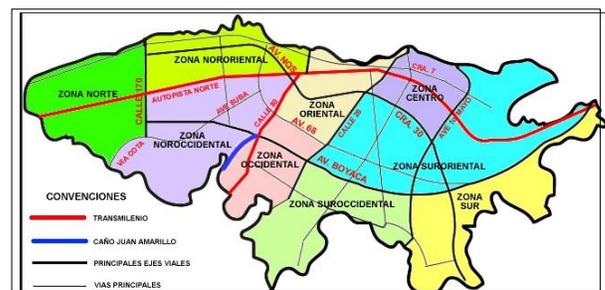


**KR 87M # 66A - 14 SUR**

**BARRIO**

**BOSA -**

**CHICO SUR**





**UNIAVALUOS CIA SAS**  
UNIVERSAL DE AVALUOS - INMOBILIARIA  
NIT 830.013.589-3

## **Avalúo Comercial Urbano**

**FECHA:**  
**DIRECCIÓN:**  
**USO:**  
**BARRIO:**  
**LOCALIDAD:**  
**INMUEBLE QUE SE AVALÚA:**  
**SOLICITANTE:**

**24 Marzo de 2022**  
**CARRERA 87M #66A-14 SUR**  
**RESIDENCIAL**  
**CHICO SUR**  
**BOSA**  
**TERRENO Y CONSTRUCCIÓN**  
**JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO.**





**CONTENIDO**

1. MARCO DE REFERENCIA
2. GENERALIDADES GEOGRÁFICAS
3. CARACTERÍSTICAS URBANAS
4. ASPECTOS JURÍDICOS
5. ÁREAS
6. NORMATIVIDAD Y REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO
8. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN
9. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS
10. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS
11. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS
12. SUSTENTACIÓN DEL AVALUO.
13. AVALUO COMERCIAL
14. BIBLIOGRAFIA
15. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN
16. CONCLUSIÓN
17. REGISTRO CARTOGRAFICO
18. REGISTRO FOTOGRAFICO



## **AVALÚO COMERCIAL**

### **1. MARCO DE REFERENCIA.**

#### **1.1. PROPÓSITO DEL AVALÚO.**

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una operación de compra - venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda, Este informe avaluatorio tiene como destinación un procesos judicial.

#### **1.1.1. AVALÚO URBANO.**

Un Avalúo Urbano es aquel que se realiza sobre un predio urbano (Lote y/o construcción), es decir, el inmueble se encuentra ubicado dentro del perímetro de servicios de la ciudad. En el avalúo quedarán comprendidos el valor de los terrenos, el valor de las edificaciones y el potencial de desarrollo.

#### **1.2. TIPO DE AVALÚO**

Se trata de una construcción levantada sobre un lote de terreno adecuada para su uso.

#### **1.3. UBICACIÓN.**

Departamento	Cundinamarca
Ciudad	Bogotá
Localidad	Bosa
Barrio	Chico Sur
Dirección	Carrera 87M # 66a-14 Sur

#### **1.4. SOLICITANTE.**

Juzgado 49 Civil del Circuito, proceso No (21) 2013-00805, Sr Juez Hernán Trujillo Garcia .

#### **1.5. PROPIETARIOS.**

Ocampo José.

#### **1.6. FECHA DE VISITA.**

16 de febrero de 2022.

#### **1.7. FECHA DEL INFORME.**

24 de Marzo de 2022.

#### **1.8. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO.**



# UNIAVALUOS CIA SAS

UNIVERSAL DE AVALUOS - INMOBILIARIA  
NIT 830.013.589-3

- ♣ Copia del Certificado de tradición y libertad impreso el 1 de Feb de 2022
- ♣ Copia de Escrituras.

## 1.9. INFORMACIÓN AVALUADOR.

German Andres Escobar Castellanos .  
Cedula de ciudadanía No 79.629.086 de Bogotá.  
Dirección oficina Carrera 15 No 119 – 43 of 501-502.  
Correo: [uniavaluoscialtda@gmail.com](mailto:uniavaluoscialtda@gmail.com)  
Miembro de Anav.  
Anexo certificación de mis categorías.

## 1.10. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

**Nota 1: UNIAVALUOS CIA SAS** no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

**Nota 2: UNIAVALUOS CIA SAS** no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

## 1.11. PERIODO DE MERCADEO

Se estima un tiempo entre seis y doce (6 – 12) meses aproximadamente.

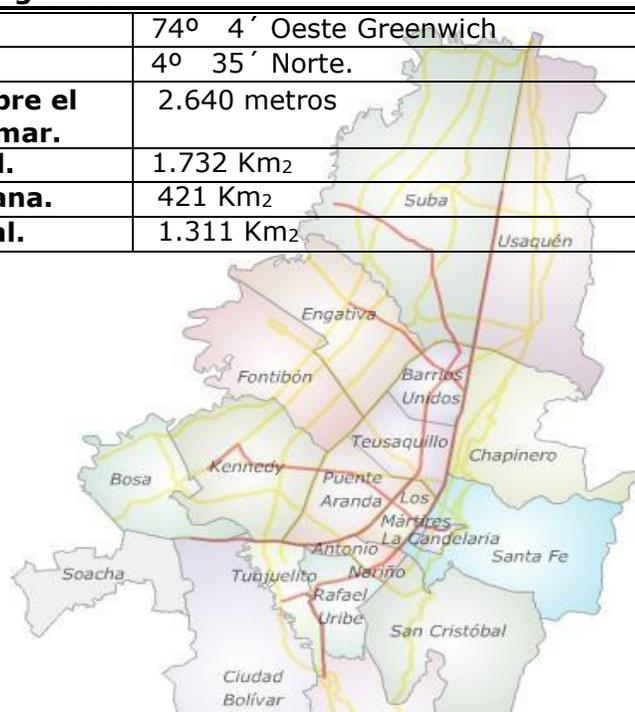
## 2. GENERALIDADES GEOGRÁFICAS.

### 2.1. UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL MUNICIPIO.

En el centro del país, en una meseta de la Cordillera Oriental de los Andes, en el borde oriental de la Sabana homónima, se encuentra la ciudad de Bogotá, capital de la República de Colombia y del Departamento de Cundinamarca.

#### ✓ Situación Geográfica

<b>Longitud.</b>	74° 4' Oeste Greenwich
<b>Latitud.</b>	4° 35' Norte.
<b>Altura sobre el nivel del mar.</b>	2.640 metros
<b>Área total.</b>	1.732 Km <sup>2</sup>
<b>Área Urbana.</b>	421 Km <sup>2</sup>
<b>Área Rural.</b>	1.311 Km <sup>2</sup>





# UNIAVALUOS CIA SAS

UNIVERSAL DE AVALUOS - INMOBILIARIA  
NIT 830.013.589-3

<b>Clima.</b>	<p>Homogéneo. Temperatura media anual de 14° C. Las temporadas secas y lluviosas se alternan a lo largo del año. Los meses más secos son diciembre, enero, febrero y marzo; los más lluviosos son abril, mayo, septiembre, octubre y noviembre. Junio y julio suelen ser de pocas lluvias y agosto es de sol y fuertes vientos.</p>
<b>Límites geográficos.</b>	<p><b>Norte:</b> Municipio de Chía. <b>Oriente:</b> Cerros orientales y los municipios de La Calera, Choachí, Ubaque, Chipaque, Une y Gutiérrez. <b>Sur:</b> Departamentos de Meta y Huila. <b>Occidente:</b> Río Bogotá, y municipios de la cabecera, Venecia, San Bernardo, Arbeláez, Pasca, Sibaté, Soacha, Mosquera, Funza y Cota.</p>

✓ **Símbolos.**

<b>Árbol</b>	Caucho sabanero.
<b>Escudo</b>	Lo otorgó Carlos V para el nuevo reino de Granada. El águila simboliza la firmeza, las 9 granadas representan el valor y la intrepidez.
<b>Bandera</b>	Mediante el decreto 555 de Octubre 09 de 1.952, se adoptó oficialmente la bandera de la Ciudad. Se compone de dos franjas horizontales de color amarillo y rojo. El amarillo simboliza Justicia, clemencia, virtud y benignidad. El rojo representa libertad, salud y caridad.
<b>Himno</b>	Se adoptó mediante decreto No. 1000 de 1.974, fue compuesto por Pedro Medina Avendaño y musicalizado por Roberto Pineda Duque.

- ✓ **División Político-Administrativa.** La Ciudad está regida por un alcalde Mayor y 20 alcaldías menores, que es el número de localidades en las cuales se divide la Ciudad.

### **3. CARACTERISTICAS URBANAS.**

#### **3.1. UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DE LA CIUDAD.**

El predio motivo del avalúo se ubica en el Sur Occidente de la Ciudad, en el Barrio Chico Sur, Localidad de Bosa, se distingue con el número 66A - 14 SUR de la Carrera 87M, de la actual nomenclatura urbana del Distrito Capital de Bogotá.

#### **3.2. LINDEROS GENERALES DE LA PROPIEDAD**

POR EL NORTE: Con casa nomenclatura # 66<sup>a</sup> - 08 sur.  
 POR EL SUR: Con casa nomenclatura # 66<sup>a</sup> - 22 sur.  
 POR EL ORIENTE: Con casa nomenclatura # 66b - 05 sur.  
 POR EL OCCIDENTE: Con via carrera 87m.

#### **3.3. DELIMITACIÓN DEL SECTOR**

POR EL NORTE : Carrera 88c  
 POR EL SUR : Carrera 87c  
 POR EL ORIENTE : Calle 63 S  
 POR EL OCCIDENTE : Calle 67 S

#### **3.4. SECTORES CATASTRALES PRÓXIMOS**

POR EL NORTE : METRO BOSA  
 POR EL SUR : BOSA NOVA  
 POR EL ORIENTE : DANUBIO  
 POR EL OCCIDENTE : CONCEPCIÓN



UNIAVALUOS

# UNIAVALUOS CIA SAS

UNIVERSAL DE AVALUOS - INMOBILIARIA

NIT 830.013.589-3

## **3.5. ACTIVIDADES PREDOMINANTES:**

Corresponde a una zona ubicada en el sur occidente de la ciudad, caracterizada por la presencia de una actividad residencial y comercio en la vivienda.



**UNIAVALUOS CIA SAS**  
UNIVERSAL DE AVALUOS - INMOBILIARIA  
NIT 830.013.589-3

**3.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA**

El predio ubicado en la dirección arriba mencionada tiene asignado estrato 2.

**3.7. CLASIFICACIÓN ZONAL.**

Zona residencial con actividad económica en la vivienda.

**3.8. TIPOS DE EDIFICACIONES DEL SECTOR.**

Construcciones de 2 y 3 pisos de altura de tipo unifamiliar, locales comerciales, supermercados.

**3.9. VÍAS DE ACCESO AL SECTOR.**

**3.9.1. EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL**

Las condiciones de acceso al sector se consideran favorables, en razón a que cuenta con importantes avenidas, pertenecientes a la malla vial de la ciudad. Entre las vías de mayor importancia en el sector se encuentran.

Calle 60 sur.  
Calle 59 sur.  
Av Carrera 86.  
Av. Carrera 88c.

<b>Vía Frente a la Propiedad.</b>	Carrera 87m.
<b>Tipo de vía.</b>	V-3
<b>Estado de Conservación.</b>	Bueno

**3.10. Estado de la Infraestructura Urbanística del sector.**

Andenes.	En concreto y En buen estado de conservación.					
Sardineles.	En concreto y En buen estado de conservación.					
Alumbrado público.	Bueno, postes de iluminación situados a distancias adecuadas.					
Redes de servicios públicos.	<b>Agua</b>	<b>Alcantarillado</b>	<b>Luz</b>	<b>Teléfono</b>	<b>Gas Domiciliario</b>	
	Si	Si	Si	Si	Si	

**3.11. Equipamiento Urbano.**

Se hace referencia al equipamiento que posee el sector de Chico Sur, de la Localidad de Bosa.

Mercados	Si
Plazas cívicas	Si
Parques y jardines	Si
Instituciones Educativas	Si
Estaciones de Servicio	Si
Centros deportivos	Si
Señalización vial	Sí.

**3.12. ZONAS VERDES**

El sector cuenta con la presencia de algunas zonas verdes como parques deportivos.

**3.13. Transporte Público.**

El sector cuenta con numerosas rutas de buses del SIPT, alimentadores, busetas y colectivos, que permiten llegar sin ningún problema al predio, también cuenta con una vía principal que conecta de sur a norte como lo es la Av Ciudad De Cali.

**3.14. UBICACIÓN DEL INMUEBLE EN LA CIUDAD.**

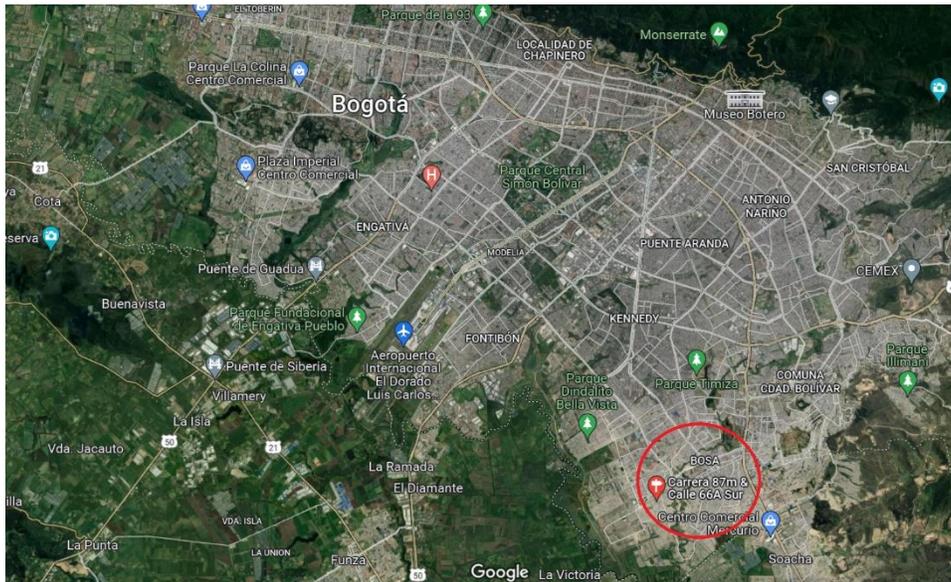


Fig 1. Ubicación de la localidad dentro de la ciudad de Bogotá D.C



**Bosa** es la localidad número 7 del Distrito Capital de Bogotá. Se encuentra ubicada en el suroccidente de la ciudad. Fue un antiguo municipio del Departamento de Cundinamarca, cuyo origen se remonta a la época precolombina.

#### **Geografía**

El área total de la localidad de Bosa es de 2.466 hectareas, Está ubicada en el extremo suroccidental de la ciudad, correspondiente a un 2.87% del total del territorio del Distrito.

#### **LIMITES:**

**Norte:** Río Bogotá, con el municipio de Mosquera (Cundinamarca).

**Sur:** Autopista Sur hasta la Calle 77 Sur con Calle 60 A, del municipio de Soacha (Cundinamarca)

**Oriente:** Río Tunjuelito y con la Calle 49 sur, con la localidad de Kennedy.

**Occidente:** Río Bogotá, con el municipio de Mosquera (Cundinamarca) y el Humedal tibánica con el municipio de Soacha (Cundinamarca) (Corregimiento 1 y la comuna 3, La Despensa).

#### **Topografía**

La topografía de Bosa presenta en toda su extensión un territorio plano, se encuentra atravesada por el río Tunjuelo que deposita sus aguas al río Bogotá hacia el occidente de la localidad y hace parte de uno de los asentamientos humanos más extensos.



# UNIAVALUOS CIA SAS

UNIVERSAL DE AVALUOS - INMOBILIARIA  
NIT 830.013.589-3

## **Economía**

La localidad Bosa representa el 2,8% del área total de la ciudad, es la decimoprimer localid ad en extensión total (2.395 ha.). Posee 476 hectáreas de suelo de expansión, predomina la clase baja: el 87,8% de los predios son de estrato 2 y el 5,6% de estrato 1, tiene 525.000 habitantes (7,7% del total de la ciudad), lo que la ubica como la quinta localid ad en poblaci3n y la cuarta localid ad en densidad de poblaci3n, 220 personas (p) por hectárea (ha.), por encima del promedio de

La ciudad (42 p/ha.), La Cámara de Comercio de Bogotá realizó programas en la localid ad como: Zonas Seguras, Estudios e investigaciones, Cámara Móvil Local, Centro de Informaci3n Empresarial (CIEB), Conciliaci3n Comunitaria y Apoyo Empresarial.

## **Transporte**

La localid ad de Bosa cuenta con el servicio de TransMilenio en dos afluentes: El primero es en La Autopista Sur con la línea G que llega al Portal del Sur, y las estaciones Perdomo y Madelena - Paseo Comercial Villa del Río; y el segundo afluente, la Avenida Ciudad de Cali, de la cual proviene la línea F que llega al Portal de Las Américas, En el marco del Sistema Integrado de Transporte Público, la ciudad se dividi3 en 14 zonas. La localid ad de Bosa es comprendida por dos de ellas: Entre la Autopista Sur y la Calle 59 Sur (Bosa La Libertad) es la Zona 9 Bosa, operada por ETIB S.A.S., y entre la Calle 59 Sur (Bosa La Libertad) y la Calle 49 Sur (Porvenir/Bosa Brasil) es la Zona 8 Kennedy, operada por Masivo Capital S.A.S.

Bosa también cuenta con la Terminal de Transportes Satélite del Sur, en la Autopista Sur con Avenida Bosa, y a 500 metros del Portal del Sur de TransMilenio. Presta el servicio de buses intermunicipales con diferentes destinos a los departamentos de Cundinamarca, Tolima, Huila, Quindío, Valle del Cauca, Cauca, Nariño, Caquetá y Putumayo. Esta terminal hace parte de la Terminal de Transportes de Bogotá.

## **4. ASPECTOS JURIDICOS.**

### **4.1. TIPO DE PROPIEDAD**

Derecho de posesi3n equivalente al 100,00%.

### **4.2. IDENTIFICACI3N DE LOS PROPIETARIOS:**

De acuerdo con los documentos suministrados los poseedores son:

### **4.3. TÍTULOS DE ADQUISICI3N:**

Escritura pública de Compraventa segú n Escritura 1000 del 20 de septiembre de 1991 de la Notaría 40 de Bogotá.

**NOTA:** La informaci3n relacionada en el presente informe NO corresponde a estudio de títulos.



**4.4. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS**

**4.4.1. MATRICULA INMOBILIARIA:**

50S-40086322

**4.4.2. CEDULA CATASTRAL:**

N/A

**4.4.3. CHIP**

AAA0151ACZE

**5. ÁREAS.**

**5.1. ÁREA DE TERRENO.**

67.11 M2 Según Certificado de Tradición y libertad

67.11 M2 Según Escritura

**5.1.1. LINDEROS.**

Se encuentran descritos en la Escritura 1000 del 20 de septiembre de 1991 de la Notaría 40 de Bogotá.

**5.2. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN**

172 Metros cuadrados  
aproximadamente en 2 pisos  
mas terraza.

**FUENTE:** Levantamiento físico aproximado en el momento de la visita.

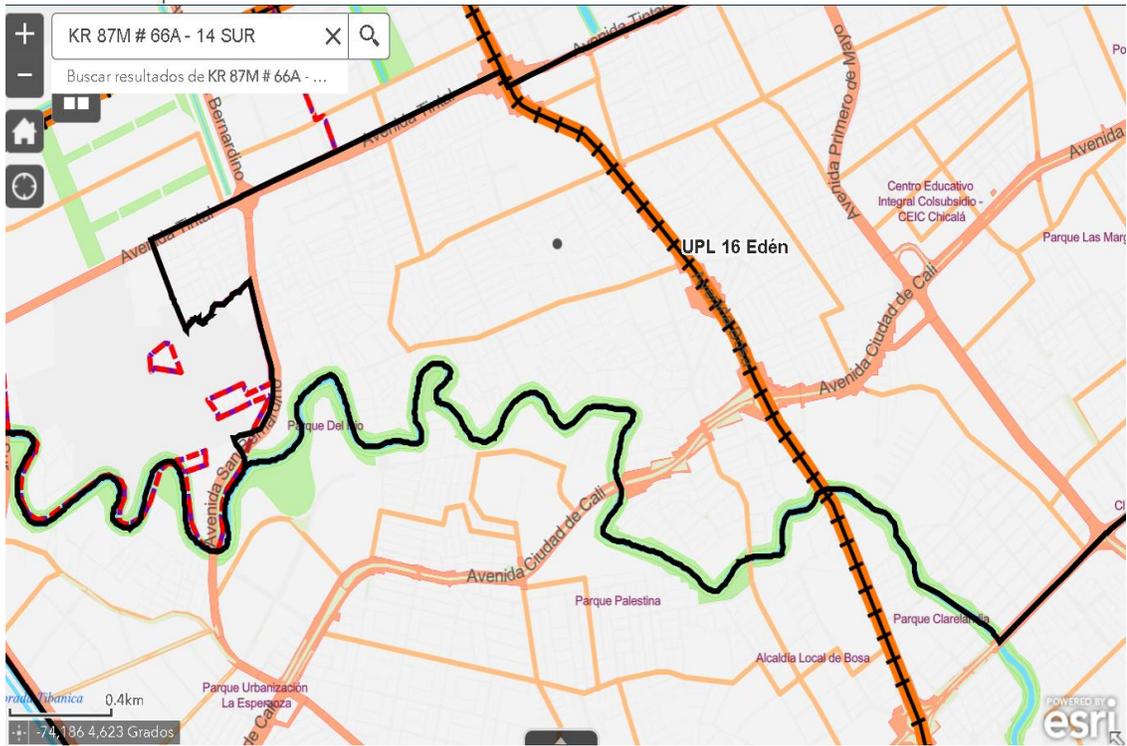
## 6. **NORMATIVIDAD Y REGLAMENTACION URBANÍSTICA**



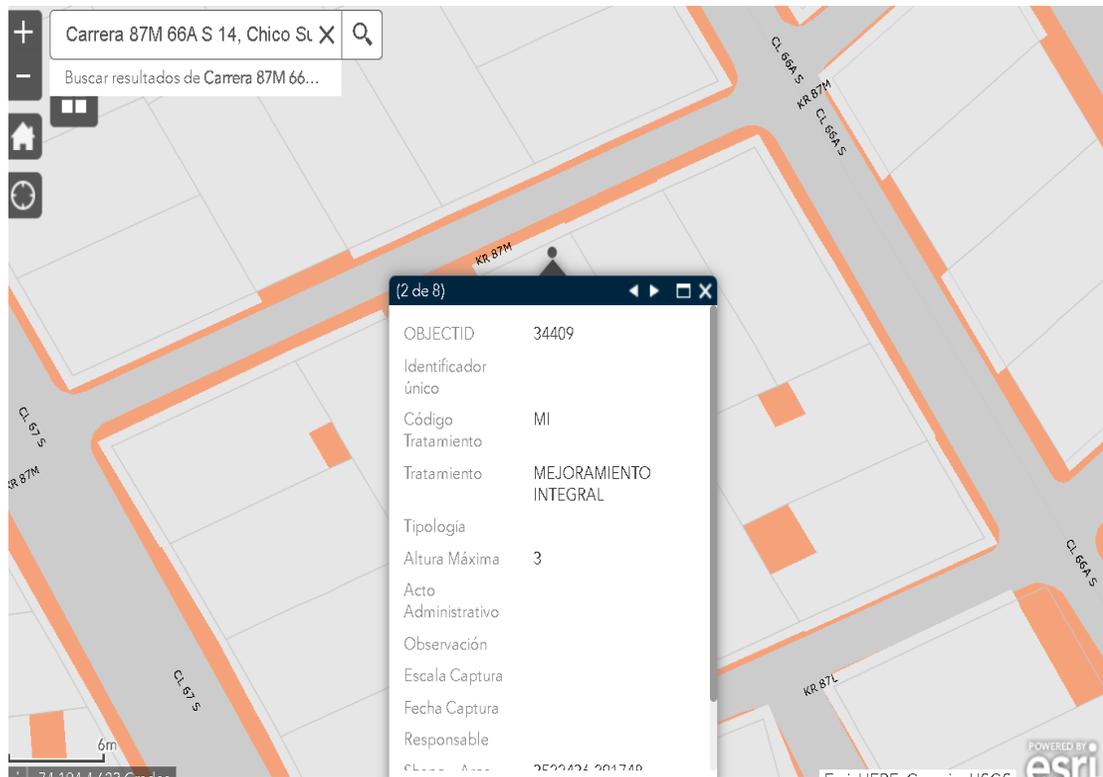
**Plano de ubicación predio, Cra 87m # 66<sup>a</sup> – 14 sur.**

### 6.1. **ACUERDOS Y/O DECRETOS REGLAMENTARIOS.**

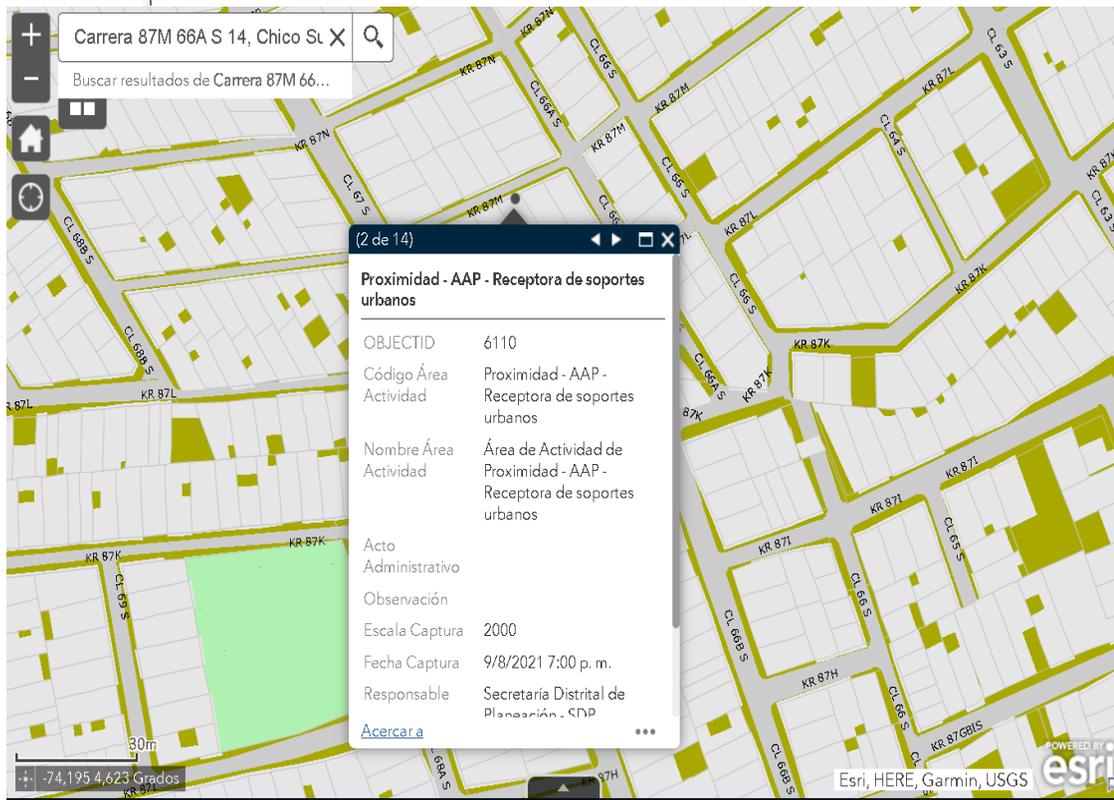
La reglamentación urbanística específica para cada uno de los sectores de la ciudad se determina conforme a lo dispuesto en el P.O.T., mediante las Unidades de Planeamiento Local (U.P.L.), haciendo el predio objeto de avalúo parte de la UPL – 16 El Eden, reglamentada mediante el Decreto Distrital No. 555 de 2021.



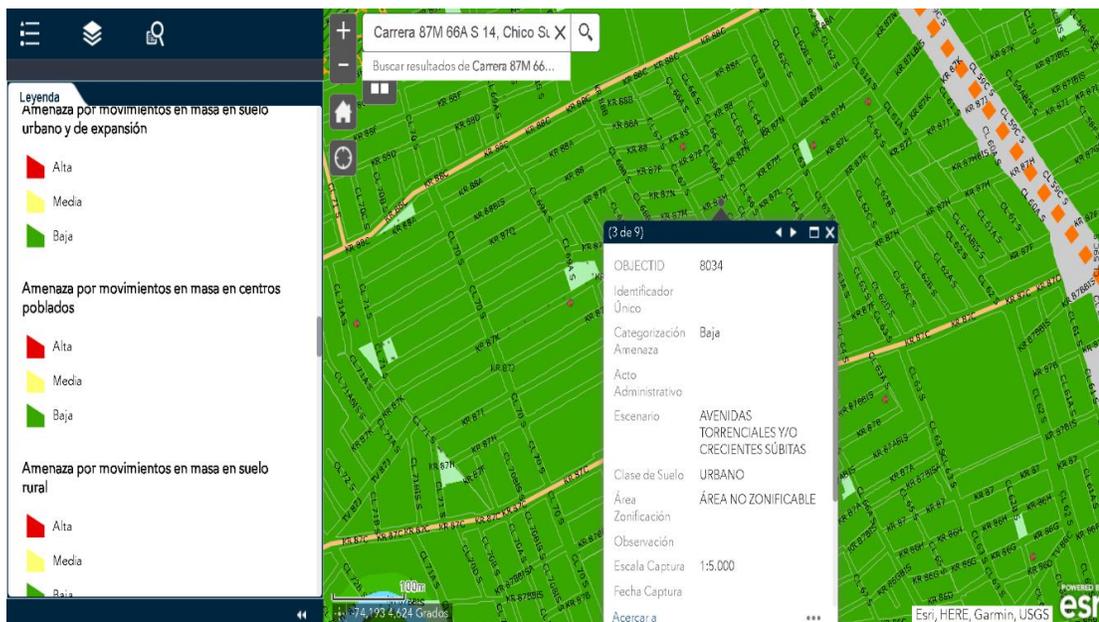
**UNIDAD PLANEAMIENTO LOCAL, UPL 16 EL EDEN**



**TRATAMIENTO: MEJORAMIENTO INTEGRAL.**



**ÁREAS DE ACTIVIDAD: (AAP) ÁREA DE ACTIVIDAD DE PROXIMIDAD.**



**AMENAZA Y RIESGO: BAJA.**



# UNIAVALUOS CIA SAS

UNIVERSAL DE AVALUOS - INMOBILIARIA

NIT 830.013.589-3

## NORMA URBANA

Localidad	Bosa
Barrio Catastral	Chico sur
Manzana Catastral	00459576
Lote Catastral	0045957607
Upl	16 - El Eden.
Sector Normativo	La reglamentación urbanística específica para cada uno de los sectores de la ciudad se determina conforme a lo dispuesto en el P.O.T., mediante las Unidades de Planeamiento Local (U.P.L.), haciendo el predio objeto de avalúo parte de la UPL - 16 El Eden, reglamentada mediante el Decreto Distrital No. 555 de 2021. La reglamentación urbanística específica para cada uno de los sectores de la ciudad se determina conforme a lo dispuesto en el P.O.T., mediante las Unidades de Planeamiento Local (U.P.L.), haciendo el predio objeto de avalúo parte de la UPL - 16 El Eden, reglamentada mediante el Decreto Distrital No. 555 de 2021
Codigo tratamiento	MI
Tratamiento	Mejoramiento integral.
Urbanístico	AAP Área actividad proximidad, receptora de soportes urbanos.
Altura máxima	3 pisos.
Amenaza y riesgo	Baja.
Afectación vial	No registra.

## **7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.**

### **7.1. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:**

#### **7.1.1. IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA**

El inmueble. Actualmente se distingue con el número 66a-14 Sur Carrera 87m, de la actual nomenclatura urbana del Distrito Capital de Bogotá.

#### **7.1.2. UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA**

El inmueble se encuentra ubicado sobre el Sur Occidental de la Cra 87m

Tipo de inmueble.	Urbano.
Forma.	Regular.
Topografía.	Plano.
Disposición del inmueble.	Medianero.

## **8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.**

### **8.1.1. NUMERO DE PISOS**

Se trata de una construcción de dos (2) pisos de altura mas terraza.

### **8.1.2. NUMERO DE SÓTANOS**

El inmueble NO cuenta con sótanos.

### **8.1.3. EDAD**

Vida útil: 100 años  
Vida del Inmueble: 30 años aproximadamente.  
Vida Remanente: 70 años aproximadamente.

### **8.1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA VIDA ÚTIL**

De acuerdo con la Resolución 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, en el Parágrafo del artículo 2. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

### **8.1.5. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN**

Usada, acabados antiguos en estado normal, 1 y 2 piso construido, el 3 piso cuenta con una construcción en obra negra.

### **8.1.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN**

El inmueble se encuentra en buen estado, le falta mantenimiento de pintura.

### 8.1.7. DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE.

**Primer Piso:**

Sala, Comedor, Patio, zona de lavandería, 2 Alcobas, una cocina, un baño y escalera.

**Segundo Piso:**

Sala, Comedor, Cocina, Baño, 3 Alcobas y escalera

**Tercer piso:**

Terraza con enramada.

### 8.2. Especificaciones de la Construcción.

Cimentación.	Zapatas y Vigas en concreto
Estructura.	Pórticos en concreto
Cubierta.	Teje asbesto cemento con sercha metálica y placa.
Fachada.	Ladrillo estucado sin pintar
Cielorraso.	No
Mampostería.	Estuco y pintura
Ventanería.	Marco metálico y vidrio Plano transparente
Puertas.	Metálicas.
Pisos.	Cerámica baldosa de cemento.
Baños.	Acabados antiguos.
Carpintería.	Metálica.
Cocina	Meson en concreto enchapado, muebles en formica, estado aceptable.
Pintura.	Vinilo
Acabados.	Antiguos
Vetustez.	30 Años aprox.
Estado de conservación.	Bueno.

#### 8.2.1. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN

Se consideran buenas gracias a la ubicación hacia el exterior de la Carrera 87m.

#### 8.2.2. SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble cuenta con las redes de servicios públicos instalados de Acueducto y alcantarillado, energía eléctrica y gas.

#### 8.3. ACTUALIDAD EDIFICADORA

Sector consolidado, se observan construcciones unifamiliares antiguas en la zona de influencia. Actualmente se observa la remodelación y modificación de vivienda en el sector.

#### 8.4. OFERTA Y DEMANDA

Existe un mercado abierto para los diferentes tipos de predios que se ofertan en el sector.



## **9. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**

### **9.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS**

El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista, ya que cuenta con obras de mitigación de remoción en masa como es la pavimentación de las vías, alcantarillado pluvial y de aguas residuales.

### **9.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD**

El sector NO se encuentra inscrito en una serie de vías principales, por lo tanto NO cuenta con un tránsito vehicular de alto flujo, que redunde en una contaminación auditiva y acumulación de gases, que podrían afectar de manera negativa en poca proporción a los habitantes de este sector.

### **9.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES**

El inmueble no cuenta con ningún tipo de afectación de carácter vial, ni áreas de cesiones.

### **9.4. SEGURIDAD**

El sector NO presenta problemas de seguridad importantes o significativos, debido a su localización específica en el suroccidente de la ciudad en el barrio Chico sur de Bosa.

### **9.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS**

El sector NO cuenta con problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento pueden afectar la comercialización del inmueble. Actualmente, se observa la comercialización de predios existentes, más allá de las problemáticas enunciadas anteriormente.

## **10. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS**

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- 10.1.** La localización general del inmueble, del cual hace parte el inmueble materia del presente informe de avalúo, hacia el suroccidente de la ciudad de Bogotá, dentro del sector catastral denominado Bosa, zona caracterizada por presentar una actividad Residencial.
- 10.2.** Las buenas condiciones de acceso al sector, ya que éste se encuentra rodeado de importantes vías integradas a la malla vial de la ciudad, por las cuales transitan numerosas rutas de busetas, buses ejecutivos, colectivos, taxis, SITP.
- 10.3.** La buena y adecuada infraestructura urbanística con que cuenta el sector, la cual es apta para cada una de las actividades que allí se realiza.
- 10.4.** Las especificaciones constructivas y acabados de sencillos con los que cuenta el inmueble, destacando principalmente su edad de 30 años aproximadamente, resaltando que se trata de una construcción con buenas especificaciones, tanto arquitectónicas como constructivas con remodelaciones parciales y falta de mantenimiento.
- 10.5.** La evaluación y análisis de las especificaciones propias del inmueble como son su ubicación medianera, su área de terreno y construcción, el diseño interior y sus acabados.
- 10.6.** La evaluación y análisis de la normatividad vigente.
- 10.7.** De conformidad con el numeral N° 7 del artículo 2° del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto N° 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

## 11. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

### 11.1. METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA COMPARACIÓN DE MERCADO

En él se investiga la oferta y demanda de inmuebles similares, en el análisis, se consideran entre otros los siguientes factores: localización específica, extensión superficial, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura, etc.

En la aplicación de este método, se procedió a realizar una investigación sobre oferta de inmuebles en venta con características similares o en alguna medida comparables con las del inmueble objeto del presente informe.

No.	CODIGO PLATAFORMA	TELEFONO	VALOR OFERTA	% DEPUR.	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCIÓN	VALOR TERRENO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA	VALOR M2 AREA TERRENO	FACTOR UBICACIÓN	VAALOR M2 HOMOGENEIZADO	VALOR M2 DE CONSTRUCCIÓN	VALOR INTEGRAL M2 DE CONSTRUCCIÓN
1	0	3176437752-JUAN OFERTA DIRECTA	\$ 280.000.000	1,00%	\$ 277.200.000	\$ 110.880.000	\$ 166.320.000	72,00	128,00	\$ 2.310.000	0,70	\$ 1.617.000	\$ 866.250	\$ 2.165.625
2	FINCA RAIZ 6804551	0	\$ 300.000.000	1,00%	\$ 297.000.000	\$ 118.800.000	\$ 178.200.000	72,00	144,00	\$ 2.475.000	0,70	\$ 1.732.500	\$ 825.000	\$ 2.062.500
3	FINCA RAIZ 6703184	0	\$ 280.000.000	1,00%	\$ 277.200.000	\$ 138.600.000	\$ 138.600.000	72,00	137,00	\$ 1.925.000	0,80	\$ 1.540.000	\$ 1.011.679	\$ 2.023.358

PROMEDIO M2	\$ 1.629.833
DESVIACION	96.889,54
COEF. DE VARIACION	5,94%
NÚMERO DE DATOS	4
RAIZ	2,000
t(N)	1,692
LIMITE SUPERIOR	\$ 1.711.802
LIMITE INFERIOR	\$ 1.547.865

### COSTO DE REPOSICIÓN

Consiste en establecer el valor de la edificación a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al que es objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada.

La depreciación es la porción de vida útil que en términos económicos se debe descontar al bien, por el tiempo de uso, teniendo en cuenta aspectos como estado de conservación y mantenimiento, obsolescencia funcional y obsolescencia económica.

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO			
Estados	Condiciones físicas	Clasificación normal	Coefic. deprec.
1	NUEVO No ha sufrido ni necesita reparaciones	Óptimo-O	1,00
		Muy bueno-MB	0,99
2	REGULAR Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia	Bueno B	0,975
		Intermedio-I	0,920
3	Requiere reparaciones Simples	Regular-R	0,820
		Deficiente-D	0,660
4	Requiere reparaciones importantes	Malo-M	0,470
		Muy Malo-MM	0,250
5	Sin Valor = Valor de Demolición	Demolición-DM	0,135

- ♣ **Óptimo:** Una construcción en estado óptimo es aquella que no ha sufrido ni requiere reparaciones de ningún tipo.
- ♣ **Bueno:** Una construcción en estado bueno es aquella que requiere o ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones de agua sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié, marcos de ventanas o puertas y otros.
- ♣ **Regular:** Una construcción en estado regular es aquella que requiere reparaciones simples, por ejemplo, pintura, cambios parciales en pisos, cielos, ventanería, y otros.
- ♣ **Malo:** Una construcción en estado malo es aquella que requiere reparaciones importantes, por ejemplo cambio total de cubierta, pisos, cielos, instalaciones mecánicas, y otros.
- ♣ **Muy malo:** Una construcción en estado muy malo es aquella que requiere de muchas reparaciones importantes en forma inmediata y de no recibirlas en poco tiempo, estará en estado de demolición.

## PROCEDIMIENTO

Para este método del costo de reposición hemos aplicado las tablas de Fitto y Corvini de castigo por antigüedad y estado de conservación.

♣ Conforme a la calificación de las Tablas de Fitto y Corvini para la construcción, y de acuerdo con su actual estado de conservación y mantenimiento, se determinó una calificación de 2 la cual establece "Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento."

DETALLE	AREA M2	EDAD	VIDA UTIL	% DE EDAD	ESTADO	VR. REPOSC.	% DEPRECIAC.	VR DEPRECIAC.	VR DEPRECIADO	VR. ADOPTADO
CONSTRUCCIÓN	172	30	100	30%	3	\$ 1.250.000	34,07%	\$ 425.876	\$ 824.124	\$ 820.000

## 12 SUSTENTACIÓN DEL AVALUO.

Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en la vecindad, su ubicación, pues los bienes raíces no pueden separarse de donde están ubicados, el futuro económico del área, pues la tierra urbana tiene valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el uso actual y posible del predio, pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta.

El formato de calificación de construcciones es un formato de aceptación universal con mínimas variaciones de forma. El formato es el siguiente:

CAPITULOS	%
Cimentación-Estructura	32.00 %
Cubierta	9.00%
Mampostería	10.00%
Instalaciones Eléctricas	5.00 %
Instalaciones Hidráulicas	5.00%
Pisos y Enchapes	10.00%
Pañetes	7.00%
Cielorrasos	3.00%
Carpintería Metálica	5.00%
Carpintería de Madera	2.00%
Pinturas	7.00%
Cocina	3.00%
Baño	2.00%
<b>VALORES TOTALES</b>	<b>100.00%</b>



**UNIAVALUOS CIA SAS**  
**UNIVERSAL DE AVALUOS - INMOBILIARIA**  
**NIT 830.013.589-3**

Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo, su posible rentabilidad. Son incidentes del valor otros elementos, como la estratificación y el entorno.



**UNIAVALUOS CIA SAS**  
UNIVERSAL DE AVALUOS - INMOBILIARIA  
NIT 830.013.589-3

**13. AVALÚO COMERCIAL**

TERRENO Y CONSTRUCCIÓN  
CARRERA 87M # 66A - 14  
SUR  
BOSA - CHICO SUR  
BOGOTÁ D.C.

DESCRIPCIÓN	ÁREA PRIVADA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
TERRENO	72,00	\$ 2.300.000	\$ 165.600.000
CONSTRUCCIÓN PISO 1,2,3	172,00	\$ 820.000	\$ 141.040.000
<b>VALOR TOTAL AVALUÓ</b>			<b>\$ 306.640.000</b>
<b>VALOR INTEGRAL SOBRE M2 CONSTRUIDO</b>			<b>\$ 1.782.791</b>

**SON: TRESCIENTOS SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS  
MLC**

Bogotá, 24 de marzo de 2022.

Nota 1: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los Métodos de Comparación de Mercado, Costo de Reposición y Técnica Residual, de acuerdo con las leyes Colombianas.

Nota 2: Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo, sin consentimiento escrito de Uniavaluos Cia SAS, o del solicitante del estudio.



# UNIAVALUOS CIA SAS

UNIVERSAL DE AVALUOS - INMOBILIARIA

NIT 830.013.589-3

## 14. BIBLIOGRAFIA.

POT, Decreto Distrital No. 555 de 2021.  
"AVALUOS. METODOLOGIAS PRACTICAS"  
BASE DE DATOS DE "UNIAVALUOS".  
ESTUDIO DE VALOR DEL SUELO URBANO

Atentamente,



**GERMAN ANDRES ESCOBAR CASTELLANOS**  
Director departamento de avalúos.  
Registro Abierto de Avaluadores AVAL 79629086  
Miembro Lonja Propiedad raíz Avaluadores y Constructores



## **15. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN**

1.- En base a los resultados obtenidos y en virtud de que el inmueble que se localiza en una zona de alta deseabilidad comercial, se estima como valor comercial, el valor resultante del Enfoque de Mercado.

2.- Los análisis, opiniones y conclusiones reportados, están limitados sólo por las suposiciones y condiciones limitantes mencionadas en la sección de consideraciones previas al avalúo y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.

3.- No tengo interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe y no tengo interés personal o parcialidad con respecto a las partes involucradas.

## **16. CONCLUSIÓN**

**Valor Comercial:**

**\$ 306.640.000.00**

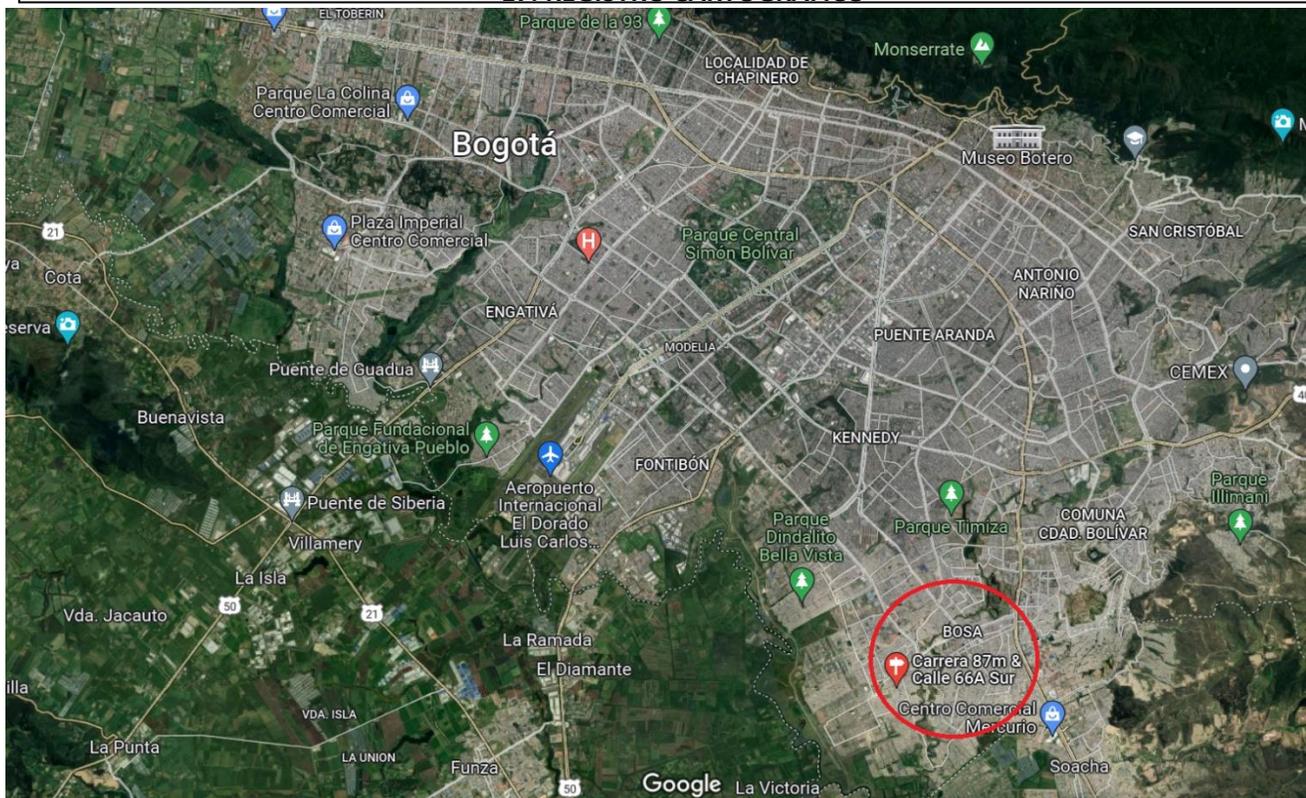
**SON: TRESCIENTOS SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS  
MLC**

Esta cantidad representa el valor comercial al día: Marzo 24 de 2.022.

Atentamente,

**GERMAN ANDRES ESCOBAR CASTELLANOS**  
**Director departamento de avalúos.**  
**Registro Abierto de Avaluadores AVAL 79629086**

**17. REGISTRO CARTOGRAFICO**



### 18. REGISTRO FOTOGRÁFICO



### VIAS DE ACCESO



### FACHADA Y NOMENCLATURA



CONTADORES LUZ, GAS Y AGUA.



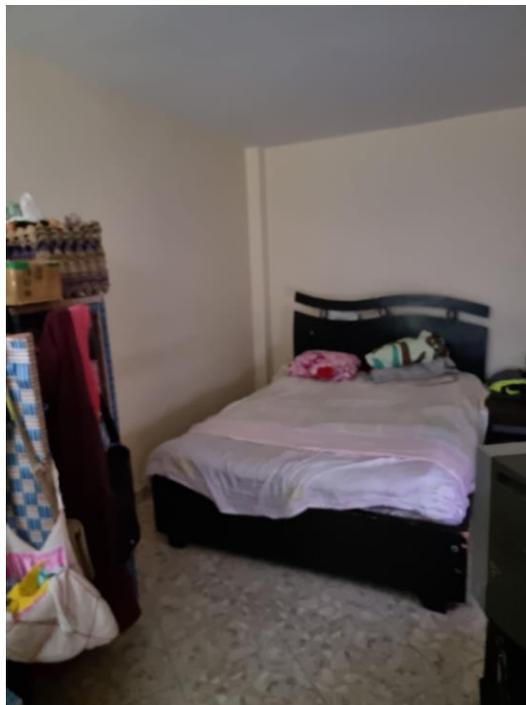
ALCOBAS 1 PISO.



COCINA Y BAÑO 1 PISO



PATIO Y ZONA DE LAVADO, DETALLE VACÍO 2 PISO



ALCOBAS 2 PISO



BAÑO 2 PISO



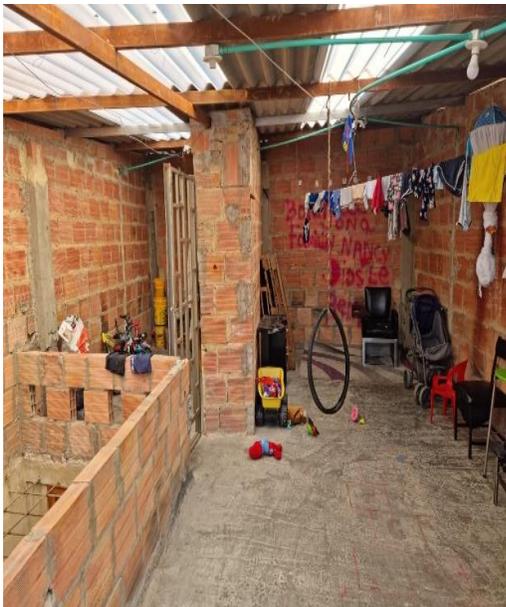
HALL ACCESO ALCOBAS 2 PISO



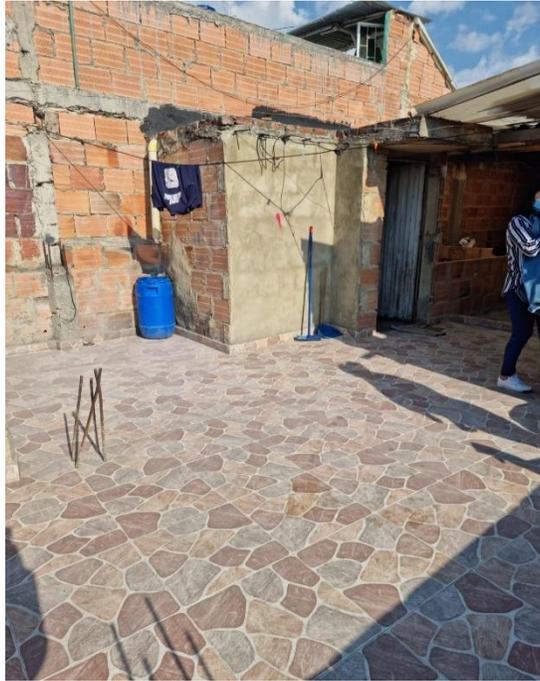
COCINA 2 PISO



SALA Y COMEDOR 2 PISO



DETALLE TERRAZA OBRA NEGRA



TERRAZA



PIN de Validación: af3d0ab0



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**  
NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) GERMAN ANDRES ESCOBAR CASTELLANOS , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79629086, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79629086.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN ANDRES ESCOBAR CASTELLANOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
09 Ene 2018

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
01 Mar 2019

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 4 Obras de Infraestructura**

**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción  
01 Mar 2019

Regimen  
Régimen Académico



# UNIAVALUOS CIA SAS

UNIVERSAL DE AVALUOS - INMOBILIARIA  
NIT 830.013.589-3



PIN de Validación: af3d0ab0



## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
01 Mar 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocielos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
01 Mar 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
01 Mar 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
01 Mar 2019

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: af3d0ab0



## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
01 Mar 2019

Regimen  
Régimen Académico

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototríciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
01 Mar 2019

Regimen  
Régimen Académico

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
01 Mar 2019

Regimen  
Régimen Académico

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
01 Mar 2019

Regimen  
Régimen Académico



# UNIAVALUOS CIA SAS

UNIVERSAL DE AVALUOS - INMOBILIARIA  
NIT 830.013.589-3



PIN de Validación: af3d0ab0



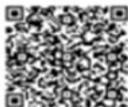
Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013  
**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA  
Dirección: CARRERA 15 # 119-43 OFC 501  
Teléfono: 3134021426  
Correo Electrónico: germanescobar16@hotmail.com

**El avaluador registra un traslado el 12 Feb 2019 de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA a la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GERMAN ANDRES ESCOBAR CASTELLANOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79629086. El(la) señor(a) GERMAN ANDRES ESCOBAR CASTELLANOS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**af3d0ab0**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro

Página 3 de 4



**UNIAVALUOS CIA SAS**  
**UNIVERSAL DE AVALUOS - INMOBILIARIA**  
**NIT 830.013.589-3**