

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO
COMERCIAL
Nº 2017-0603**

**DIRECCIÓN INMUEBLE
KR 77K BIS A 48B 18 SUR**

**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

**HACIENDA
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL**

CATASTRO DISTRICTAL

Unidad Administrativa Especial

**GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL,
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA**

BOGOTÁ D.C., JULIO 13 DE 2017



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
I.M.C. P.M.A.
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-0603

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 SOLICITANTE: Caja de la Vivienda Popular CVP. Contrato 530 de 2016.
- 1.2 RADICACIÓN: 2017-767508.
- 1.3 PROPÓSITO DEL AVALÚO: Compra.
- 1.4 TIPO DE INMUEBLE: Lote de Terreno y Construcción Residencial.
- 1.5 DIRECCIÓN: KR 77K BIS A 48B 18 SUR.
- 1.6 CHIP: AAA0045BNSY.
- 1.7 CEDULA CATASTRAL: 004517591600000000
- 1.8 CÓDIGO BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL: JACQUELINE- 004517.
- 1.9 DESTINO ECONÓMICO: RESIDENCIAL.
- 1.10 FECHA DE VISITA: 28 de Junio de 2017.

Fuente: SIIC UAED

2 INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1 PROPIETARIO: MODESTO BUITRAGO ORTEGA (100%).
- 2.2 ESCRITURA PÚBLICA: Sin Información.
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: Sin Información.

Fuente: SIIC - UAED

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

05-01-FR-07
V.2.1

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

3 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

3.1 **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El sector JACQUELINE (00004517) del cual forma parte el inmueble objeto de avalúo, se encuentra delimitado por los siguientes elementos geográficos e infraestructura vial:

Norte: En línea quebrada con la Carrera 78 y 78B que lo separa del sector Tocarema (004565).
Sur: en línea quebrada con el río Tunjuelito que lo separa de los sectores: Cementerio Jardines Apogeo (004529), Olarte (004538) y Villa del Río (004546).
Oriente: En línea quebrada con calle 45 Sur que lo separa del sector timiza B (004530).
Occidente: Calle 50 sur que lo separa del sector Catalina (004545).

3.2 **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** El predio objeto de avalúo se localiza al sur occidente de la ciudad de Bogotá, sector Jacqueline de la Localidad octava (8) de Kennedy. Dicho sector se caracteriza por actividad residencial de hasta cuatro (4) niveles; en algunos predios sobre los ejes viales de la Calle 52A Sur, Calle 50 Sur y secciones de la Calle 49 Sur se observa comercio puntual en primer piso. El sector cuenta con equipamientos tales como: el salón comunal de la junta de acción comunal del barrio Villa Rica, el Colegio Distrital Villa Rica, el Colegio Distrital Jacqueline I.E.D y la parroquia Nuestra Señora de la Caridad.

3.3 **ACTIVIDAD EDIFICADORA:** Al momento de la visita ocular, la zona se encuentra consolidada, razón por la cual, la actividad edificadora es baja destinada a ampliación de unidades residenciales o adecuaciones menores, debidamente aprobadas por curaduría urbana.

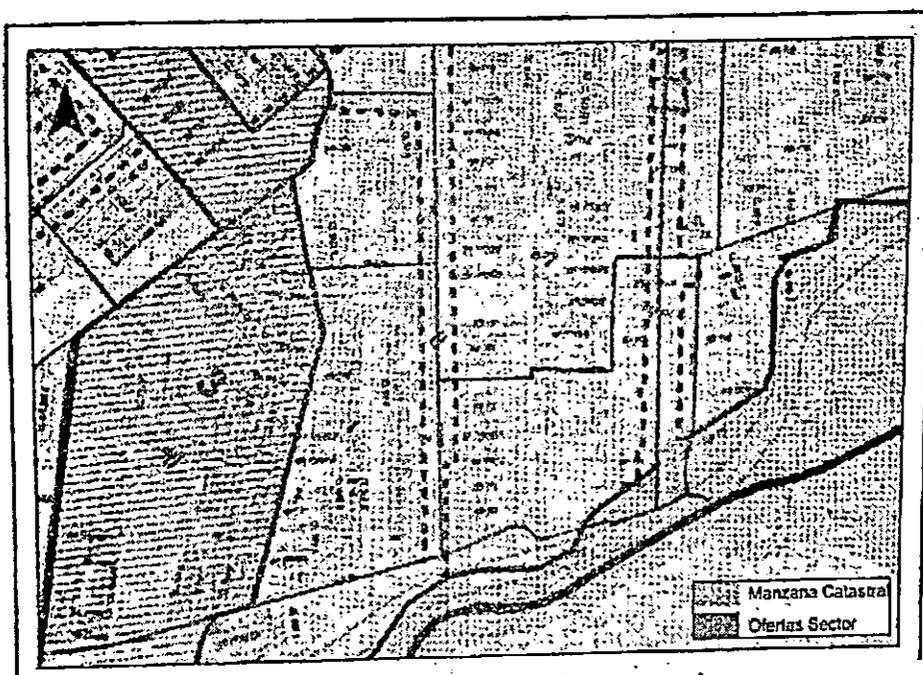
3.4 **ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA:** El predio objeto de avalúo se localiza en la manzana catastral 00451759, a la cual, se le asignó el estrato dos (2), mediante el Decreto 291 del 26 de junio de 2013 vigente a la fecha. Se aclara, que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

3.5 **VÍAS DE ACCESO:** El sector cuenta con acceso a través de la Transversal 78H que conecta con la Avenida Calle 43 sur (Diagonal 44 Sur) que intersecta el sector catastral donde se localiza el predio objeto de avalúo. El sector dispone de paraderos y tránsito continuo del Sistema Integrado de Transporte Público SITP sobre la Calle 49 sur del mismo sector.

3.6 **INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:** El sector dispone de redes de servicios domiciliarios Básicos: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica. Adicional, cuenta con servicios públicos complementarios de: Alumbrado público, gas natural y telefonía.

4 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Ante la suspensión provisional del Decreto 364 de 2013, Modificación excepcional del Decreto 190 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial POT; por parte del Consejo de Estado, el Ministerio de Vivienda, emitió concepto donde considera que entra en vigencia de nuevo el Decreto 190 de 2004, que para este predio reglamenta:



Fuente: Base 48 Timiza. Ajuste propio

El predio objeto de avalúo se subdivide en suelo urbano protegido y suelo urbano desarrollable con la siguiente normativa:

SUELO URBANO PROTEGIDO

Decreto 467 de 2006 - UPZ 48 Timiza	
NORMATIVA URBANÍSTICA	Suelo Protegido – Sistema de Áreas Protegidas
ÁREA DE ACTIVIDAD	Suelo de Protección– Sistema de Áreas Protegidas
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	11
SECTOR NORMATIVO	Único
SUBSECTOR DE USO	Único
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD	Único

- 4.1 USOS PRINCIPALES: En la zona de manejo y preservación ambiental: Arborización urbana, protección de avifauna, ciclorutas, lamedas y recreación pasiva.
- 4.2 En la ronda hidráulica: forestal protector y obras de manejo hidráulico y sanitario.

De acuerdo con concepto 3-2017-06553 – Proceso 1188288 de la Dirección de Ambiente y Ruralidad, se conoce que para predios que se consideren parte de la estructura ecológica principal de la ciudad de Bogotá, corresponde la siguiente normatividad específica:

Decreto 190 de 2004.

Artículo 98. Corredores ecológicos. Definición (artículo 89 del Decreto 469 de 2003).
Son zonas verdes lineales que siguen los bordes urbanos y los principales componentes de la red hídrica y la malla vial arterial como parte del manejo ambiental de las mismas y para incrementar la conexión ecológica entre los demás elementos de la Estructura Ecológica Principal, desde los Cerros Orientales hasta el Área de Manejo Especial del río Bogotá y entre las áreas rurales y las urbanas.

Artículo 99. Corredores Ecológicos. Objetivos (artículo 90 del Decreto 469 de 2003).

La planificación, diseño y manejo de los Corredores Ecológicos se orientará a:

- 1. La protección del ciclo hidrológico.*
- 2. El incremento de la conectividad ecológica entre los distintos elementos de la Estructura Ecológica Principal.*
- 3. El aumento de la permeabilidad y hospitalidad del medio urbano y rural al tránsito de las aves y otros elementos de la fauna regional que contribuyan a la dispersión de la flora nativa.*
- 4. La incorporación de la riqueza florística regional a la arborización urbana.*
- 5. La mitigación de los impactos ambientales propios de la red vial.*
- 6. La recuperación ambiental de los corredores de influencia de la red hídrica.*
- 7. La provisión de un límite arcifinio para facilitar el control del crecimiento urbano ilegal sobre la red hídrica y el suelo rural.*
- 8. La provisión de espacio público para la recreación pasiva de las comunidades vecinas.*
- 9. El embellecimiento escénico de la ciudad.*

Artículo 100. Corredores Ecológicos. Clasificación (artículo 91 del Decreto 469 de 2003).

Los Corredores Ecológicos se clasifican en tres categorías:

- 1. Corredores Ecológicos de Ronda: Que abarcan la ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental de todos aquellos cursos hídricos que no están incluidos dentro de otras categorías en la Estructura Ecológica Principal.*

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

2. *Corredores Ecológicos Viales:* Correspondientes a las zonas verdes y áreas de control ambiental de las vías urbanas de las clases V-0, V-1, V-2 y V-3 y las áreas de control ambiental de las vías principales y regionales en suelo rural y de expansión.
 3. *Corredor Ecológico de Borde:* Correspondiente a una franja de 50 a 100 metros de ancho en suelo rural contigua y paralela al perímetro urbano de acuerdo con los instrumentos de planeamiento.
 4. *Corredor ecológico regional:* Son aquellos, ya sean de ronda, viales o de borde que defina la Autoridad Ambiental competente para la zona rural del Distrito Capital.
- Nota:* El primer inciso del presente precepto no coincide con el contenido del artículo que comprende cuatro categorías. No obstante, se transcribe el texto conforme al contenido original del Decreto 469 de 2003.

Artículo 101. Corredores Ecológicos de Ronda. Identificación y alindamiento
(artículo 92 del Decreto 469 de 2003).

Pertenecen a esta categoría las áreas conformadas por la ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental de los siguientes cursos, según sean acotadas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y aprobadas mediante acto administrativo, por la autoridad ambiental competente:

- Río Tunjuelo, dentro de suelo urbano.
- Río Fucha
- Canal de Torca.

(...)

Se incorporan a esta categoría todas aquellas que alindere la autoridad ambiental competente con base en los estudios de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá dentro del suelo urbano o que se adopten como tales en los instrumentos de planeamiento.

Artículo 102. Planes de manejo de los principales Corredores Ecológicos de Ronda
(artículo 93 del Decreto 469 de 2003).

Los Corredores Ecológicos de Ronda de los ríos Tunjuelo, Fucha y del sistema Molinos-Salitre-Córdoba deberán contar con un plan de manejo que será concertado con la autoridad ambiental competente. Estos planes de manejo tendrán un alcance afín a los del Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital y serán adoptados mediante Decreto.

Parágrafo. Los corredores ecológicos de ronda de que trata el presente artículo podrán ser complementados con equipamientos recreativos y deportivos colindantes y externos al corredor, los cuales se integrarán a su plan de manejo.



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-0603

Artículo 103. Corredores Ecológicos. Régimen de usos (artículo 94 del Decreto 469 de 2003).

El régimen de usos de los corredores ecológicos, conforme a su categoría, es el siguiente:

1. Corredores Ecológicos de Ronda:

a. En la zona de manejo y preservación ambiental: Arborización urbana, protección de avifauna, ciclorutas, alamedas y recreación pasiva.

b. En la ronda hidráulica: forestal protector y obras de manejo hidráulico y sanitario.

2. Corredor Ecológico de Borde: usos forestales.

Parágrafo 1: El Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente definirá el porcentaje máximo de área dura que se permitirá construir en los corredores ecológicos de que trata el presente artículo.

Parágrafo 2: La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá realizará la planificación, administración y mantenimiento de los corredores ecológicos de ronda, bajo la coordinación de la autoridad ambiental competente.

De acuerdo con lo anterior, la Resolución del Departamento Administrativo de Planeación Distrital 1126 de 1996 "Por la cual se legalizan unos desarrollos, asentamientos o barrios localizados al interior del perímetro urbano del Distrito Capital" exceptúa el predio objeto de avalúo de reconocimiento de legalidad.

SUELO URBANO DESARROLLABLE

NORMATIVA URBANÍSTICA	
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial
ZONA DE ACTIVIDAD	Residencial con actividad económica en la vivienda.
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Mejoramiento Integral
SECTOR NORMATIVO	2
SUBSECTOR DE USO	II
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD	A
ALTURA MÁXIMA	3 PISOS
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN	CONTINUA
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	NO APLICA
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	NO APLICA
ANTEJARDÍN	NO APLICA. Se exige solo a predios localizados en los costados de manzana en los cuales se haya previsto el antejardín por lo menos en un 40%.
 AISLAMIENTO LATERAL	NO SE EXIGE

Av. Cra 30 No 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

05-01-FR-07
V.2.1

7
**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-0603

4.3 USOS PRINCIPALES: VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR.

4.4 USOS COMPLEMENTARIOS: Comercio: tiendas de barrio y locales con área no mayor a 60 m², Almacenes, supermercados y centros comerciales hasta 2000 m² de área de ventas, locales con área de ventas hasta 50 m². Equipamientos colectivos: Educativo, cultural, salud, bienes social, culto, equipamiento deportivo, deportivo recreativo. Servicios urbanos básicos: Defensa y justicia, abastecimiento de alimentos, cementerios y servicios funerarios. Servicios personales: Servicios alimentarios, profesionales técnicos especializados, servicios de comunicación y entretenimiento.

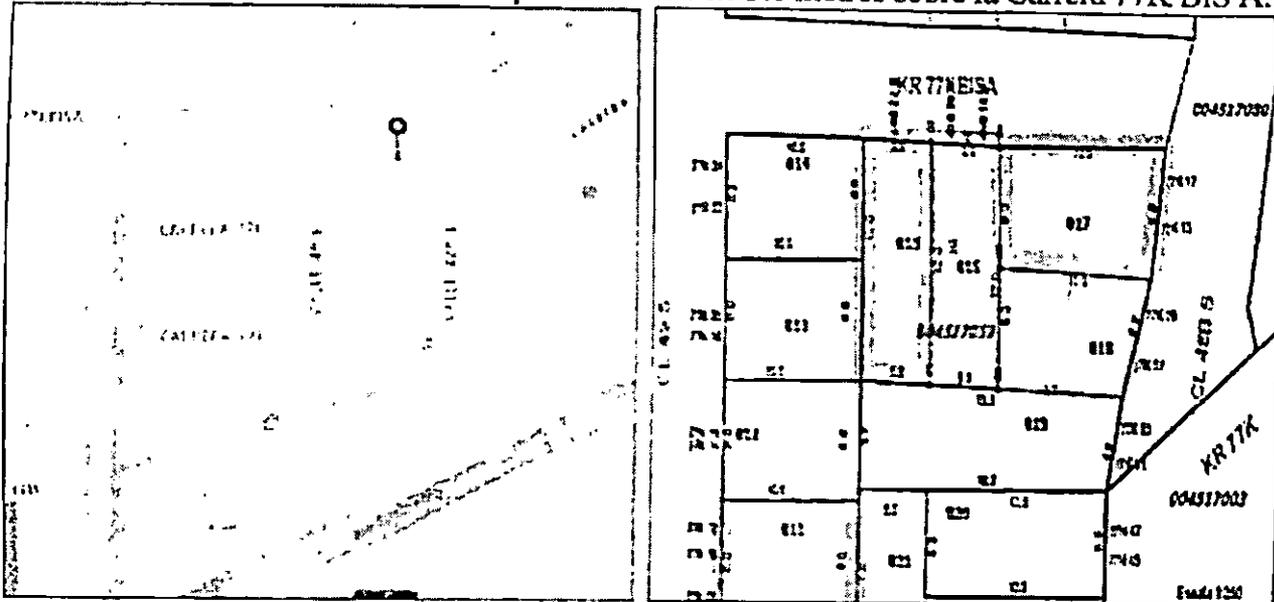
4.5 USOS RESTRINGIDOS: Industrial y servicios personales como: servicios de parqueadero. Servicios de alto impacto: servicios técnicos especializados, servicios automotrices y venta de combustible.

4.6 CONSIDERACIONES NORMATIVAS: El predio se subdivide en sector normativo 2 de aprovechamiento residencial y sector 11 de la UPZ 48 correspondiente a estructura ecológica principal, suelo de protección - ronda del río Tunjuelito.

El predio se encuentra PARCIALMENTE RESERVADO para la Avenida del Río tipo V-3 clasificación 2, tramo De Avenida Bosa a Avenida Ciudad de Villavicencio por el Decreto 190 de 26/06/2004. La mencionada avenida no cuenta con diseños y/o estudios por parte de la entidad ejecutora del Distrito, Instituto de Desarrollo Urbano – IDU.

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1. UBICACIÓN: El inmueble objeto de avalúo se localiza en posición medianera en el sector catastral 004517, con frente de aproximadamente 5.0 metros sobre la Carrera 77K BIS A.



Fuente: <http://mapas.bogota.gov.co/>

5.2. LINDEROS:

Norte: En 5 metros con la Carrera 77K BIS A

Sur: En 5 metros con el predio 019 de la misma manzana catastral.

Oriente: En 6 metros con el predio 018 de la misma manzana catastral , y En 6 metros con el predio 017 de la misma manzana catastral

Occidente: En 12 metros con el predio 015 de la misma manzana catastral

5.3. TOPOGRAFÍA: El predio presenta un relieve plano con pendientes menores al 7%.

5.4. FORMA GEOMÉTRICA: Regular (Rectangular). Fuente: Manzana Catastral 00451759.

5.5. FRENTE: En 5 metros sobre la Carrera 77K BIS A Fuente: Manzana Catastral 00451759.

5.6. FONDO: 12 metros. Fuente: Manzana Catastral 00451759.

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

05-01-FR-07
V2,1

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-0603

5.7. ÁREA TERRENO:

ITEM	ÁREA (m ²)	FUENTE
SUELO URBANO PROTEGIDO	8,8 m ²	
SUELO URBANO DESARROLLABLE	54,0 m ²	
Área Objeto de Avalúo (A solicitud del interesado)	62,8 m ²	Formato: Solicitud CVP Junio 2017

5.8. SERVICIOS PÚBLICOS: El predio dispone de redes de servicios domiciliarios Básicos: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica. Adicional, cuenta con servicios públicos complementarios de: Alumbrado público, gas natural y recolección de basuras.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN (OBJETO DE AVALÚO)

6.1. DESCRIPCIÓN:

Vivienda tipo 3 Tres Pisos.	
ESTRUCTURA	
ESTRUCTURA	Vigas y columnas en concreto.
CUBIERTA	Teja Fibrocemento.
ACABADOS	
FACHADA	Un plano, sencilla, pañete y pintura. Último piso con bloque a la vista
MUROS	Pañete estuco y pintura.
PISOS	Cerámica.
CIELO RASO	No Aplica.
COCINA	Nivel 2: Totalmente enchapada, mesón enchapado y lavaplatos en acero inoxidable.
BAÑOS	Nivel 1: Sencillo, enchapado, aparatos sanitarios y grifería de línea económica. Nivel 2: Sencillo, enchapado, aparatos sanitarios y grifería de línea económica..
CARPINTERÍA MADERA	Puertas Internas en madera.
CARPINTERÍA METÁLICA	Puerta exterior.
CONSERVACIÓN	El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento
DISTRIBUCIÓN	Nivel 1: 1 habitación con servidumbre a otra habitación, baño, garaje Nivel 2: Sala, comedor, cocina, 1 habitación, baño Nivel 3: Terraza cubierta. Tipo Enramada.

Edad aproximada de la construcción: la construcción se ha desarrollado por etapas, 40 años y 3 años. Fuente: SIIC - UAEDC.

10

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

6.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN:

ITEM	AREA (m ²)	FUENTE
CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL(40 años)	128,38 m ² .	SIIC UAECD
CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL (3 años)	65,67 m ²	SIIC UAECD

Area Objeto de Avalúo (A solicitud del interesado)	194,05 m ²	Formato Solicitud CVP Junio 2017
---	-----------------------	-------------------------------------

6.3.EQUIPAMIENTO COMUNAL: No aplica.

6.4.OTROS: No aplica.

7. MÉTODOS DE AVALÚO- CÁLCULOS Y JUSTIFICACIÓN DE RESULTADOS

El presente informe cumple con las normas legales del Decreto 1420 de 1998 y las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

7.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO:

De acuerdo con la normativa, el predio objeto de avalúo cuenta con 8,4 m² en zona de manejo y preservación ambiental y 51,6 m² en zona urbana desarrollable; se discrimina a continuación la respectiva metodología de cada una de dichas franjas.

SUELO URBANO PROTEGIDO

Para la determinación del valor de m² se aplicó el Método de comparación o de mercado según la resolución 620 de 2008 IGAC "Artículo 1: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-0603

Criterio metodológico para el valor del área en suelo de protección

Se parte de la premisa que el valor comercial de un inmueble está asociado a la capacidad de renta que puede percibir, se desarrolla el esquema comparativo de acuerdo con las condiciones normativas del sector en el que se inscribe el predio en estudio.

Se parte de la condición de localización del inmueble dentro del Suelo Urbano, el cual podría acceder eventualmente a usos urbanos, generando una ventaja comparativa sobre terrenos con vocación netamente agropecuaria adyacentes.

Sin embargo, el régimen de usos del suelo se ve afectado por la restricción generada por la declaración de suelo protegido, donde solo se pueden observar usos asociados a la preservación y conservación ambiental; los cuales son de vital importancia para el desarrollo de usos urbanos, al buscar urbanizaciones con entornos de calidad asociados a la infraestructura tanto urbana como de amortiguación de los cuerpos de agua.

A diferencia de las áreas rurales adyacentes en las que se permiten actividades agropecuarias, el régimen de usos del área en estudio limita totalmente las posibilidades de urbanización o desarrollo de usos con alguna rentabilidad. Pero es importante anotar que la condición de ubicación e influencia de la colindancia con desarrollos urbanos, genera ventajas de acceso a infraestructura y localización, con respecto a las áreas con vocación agropecuaria.

Es muy importante anotar, que de acuerdo con la dinámica inmobiliaria actual del área rural adyacente al casco urbano de Bogotá, se deben tomar como base comparativa los segmentos de predios con usos y vocación netamente agropecuarios, excluyendo áreas agroindustriales y de vivienda campestre –donde se observan usos de tipo urbano. De esta manera, se logra obtener un escenario comparativo en los mismos rangos de valor, donde la renta inmobiliaria está asociada a la capacidad intrínseca y agrológica del suelo, sin tener en cuenta rentas asociadas a condiciones de uso y localización urbanas.

En síntesis, para estructurar la base comparativa se debe tomar como referente el mercado de inmuebles localizados en áreas rurales adyacentes, con vocación y explotación netamente agropecuaria, con la mínima influencia posible de desarrollos urbanos y sistemas viales básicos. Esto con el fin de depurar un intervalo con condiciones similares de rentabilidad, y evitar adoptar valores de tierras con mayores vocaciones agrícolas o afectadas por la incidencia de condiciones urbanas.

Al valor de suelo rural de tipo agropecuario se debe adicionar el costo de urbanismo existente, para identificar el comportamiento de los suelos de protección inscritos en el área urbana. 12

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Análisis De Valores Rurales Agropecuarios

Se recurre al método de mercado con el fin de hallar valores de lotes netamente agropecuarios, que se comercialicen en la zona circundante a la ciudad de Bogotá. De acuerdo con la investigación, se hallan tres (3) ofertas de lotes rurales superiores a tres (3) hectáreas (1 Soacha rural, 1 vereda de Quiba, 1 Sibate), a las cuales se indagó por variables observables como la ubicación, área de terreno, aprovechamiento actual, valor pedido y posibilidad de negociación, teniendo en cuenta que estas características, son las más relevantes en una transacción normal y libre.

Se obtiene un valor de \$71.000.000/ha, es decir, por metro cuadrado de \$7.100, el cual arroja un coeficiente de variación del 4,66%, que se encuentra estadísticamente representativo y fiable para predicciones, ya que en este caso se busca el valor rural posible de uso agropecuario cercano a la ciudad de Bogotá, se adopta el límite superior que corresponde a \$7.430 por metro cuadrado.

Nº	MUNICIPIO	TEMA	VALOR PEDIDO	VALOR DE PEDIDO	ÁREA DE TERRENO (ha)	VALOR TERRENO (ha)	VALOR TERRENO (m²)	ÁREA EN M²	VALOR EN M² CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	TELÉFONO	FOTOGRAFIA												
1	SOACHA	SOACHA	\$ 5.040.000.000,00	\$ 4.500.000.000,00	71,68	\$ 67.838.216,5	\$ 6.783,6	150,0	\$ 250.000,00	\$ 37.500.000,00	322943622 311893555													
2	SIBATE	SIBATE	\$ 2.400.000.000,00	\$ 2.500.000.000,00	30,71	\$ 81.498.697,5	\$ 6949,9	300,0	\$ 350.000,00	\$ 168.000.000,00	3214291866 301426045													
3	ETA	BOGOTÁ VEREDA QUIBA	\$ 300.000.000,00	\$ 285.000.000,00	3,84	\$ 74.218.750,00	\$ 7421,9	0,0	\$ 0,00	\$ 0,00	3154060783													
					<table border="1"> <tr> <td>PROMEDIO</td> <td>\$ 22.739.939,69</td> <td>\$ 7.100</td> </tr> <tr> <td>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</td> <td>\$ 1.163.714,01</td> <td>\$ 331,11</td> </tr> <tr> <td>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</td> <td>5,12%</td> <td>4,66%</td> </tr> <tr> <td>LÍMITE SUPERIOR</td> <td>\$ 23.400.868,77</td> <td>\$ 7.431,11</td> </tr> <tr> <td>LÍMITE INFERIOR</td> <td>\$ 21.078.213,61</td> <td>\$ 6.768,89</td> </tr> </table>		PROMEDIO	\$ 22.739.939,69	\$ 7.100	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 1.163.714,01	\$ 331,11	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,12%	4,66%	LÍMITE SUPERIOR	\$ 23.400.868,77	\$ 7.431,11	LÍMITE INFERIOR	\$ 21.078.213,61	\$ 6.768,89			
PROMEDIO	\$ 22.739.939,69	\$ 7.100																						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 1.163.714,01	\$ 331,11																						
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,12%	4,66%																						
LÍMITE SUPERIOR	\$ 23.400.868,77	\$ 7.431,11																						
LÍMITE INFERIOR	\$ 21.078.213,61	\$ 6.768,89																						

Tabla 1. Ofertas Rurales. Fuente: OIC - UAEC

Determinación CU - Costos de Urbanismo

Por tratarse de un predio de menor extensión, localizado en un área desarrollada para vivienda unifamiliar, es necesario adicionar los costos de urbanismo para acceder al estado actual del sector, es decir, vías internas e instalaciones de redes de servicios públicos, en el caso del predio objeto de avalúo se localiza en posición medianera sobre la carrera 77 K. BIS A, vía que cuenta únicamente con urbanismo primario, la cuantificación de dichos costos se presenta a continuación:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Unidad Administrativa Especial
Catastro

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-0603

DESCRIPCIÓN	Porcentaje	ITEM	VR UNIT (\$/M2) 2015	VR UNIT (\$/M2)
PRELACIONES	13,45%		\$ 15.762	\$ 15.762
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS				
ACUEDUCTO	2,48%		\$ 2.905	\$ 2.905
CACTARILLADO	0,01%		\$ 9.387	\$ 9.387
PLUMERIA	3,80%		\$ 4.458	\$ 4.458
INSTALACIONES ELECTRICAS	28,44%		\$ 33.338	\$ 33.338
INSTALACIONES TELEFONICAS	10,61%		\$ 12.440	\$ 12.440
INSTALACIONES GAS NATURAL	0,79%		\$ 925	\$ 925
MAS				
Urb. PRIMARIO - Armado y Excavación a máquina	11,94%		\$ 13.894	\$ 13.894
VALE e VI en Asfalto	11,01%		\$ 12.907	\$
CALZADA V3 e V8 en Asfalto	8,38%		\$ 7.475	\$
ANDENES	2,20%		\$ 2.574	\$
SADNELES	0,89%		\$ 1.043	\$
VR-UNIT (\$/M2)	100,00%	\$ 117.206	\$ 117.206	\$ 93.207
				URBANISMO ADOPTADO
				\$ 93.000

Tabla 2. Costos Urbanismo sobre área neta. Fuente: UAECD

De esta manera, el valor por metro cuadrado adoptado para predios con urbanismo en la Carrera 77 K Bis A en estrato 2 del sector Jacqueline, UPZ Timiza, localidad Kennedy de Bogotá, es de: \$93.000 por metro cuadrado.

Al sumar los costos de urbanismo al valor por metro cuadrado del mayor suelo rural neto agropecuario cercano a la ciudad de Bogotá (\$93.000 + \$7.430), se obtiene un valor unitario de terreno redondeado en \$100.400

SUELO URBANO DESARROLLABLE

Nuevamente se recurre al método de comparación o mercado para determinar el valor por metro cuadrado útil del predio objeto de avalúo, al cual debe considerarse que solo 51,6 m² gozan de ventaja normativa al encontrarse en sector normativo 2 de la UPZ 48 de Bogotá. En este caso, la zona de Jacqueline y alrededores no cuenta con lotes útiles disponibles en venta, por lo cual es necesario indagar predios construidos comparables y al valor total del predio edificado de cada oferta descontar el valor de la construcción depreciada de acuerdo con el artículo 13. Método costo de reposición de la Resolución IGAC 620 de 2008. De la siguiente manera:

Av. Cra 30 No 25 -- 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

14

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Oficina de Catastro y Evaluación
Carrera 147 No 150

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-0603

168

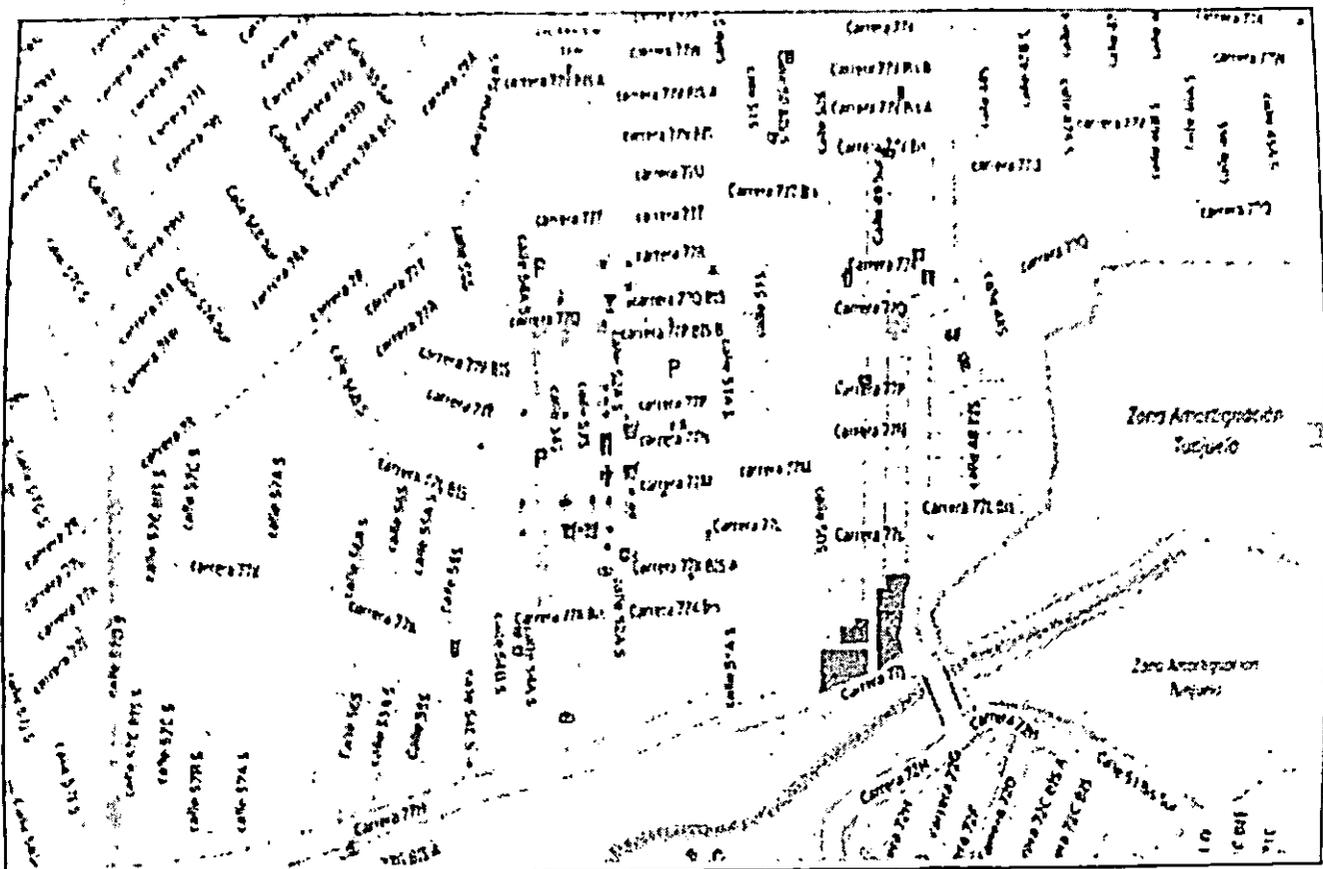
Ci	Fecha	Unión	Banno	Contacto	Edad	Pisos	AT	AC	Valor	Neg	Depurado	Valor ML	Valor ML Depurado	Observaciones	Fotografía
1	2017/03/14/07/2474037	0.54851877H81	Catalina B	Jaime Parra	22 4	4	00	239	\$ 350.000.000	6%	\$ 330.000.000	\$ 1.524.024,35	\$ 2.436.969,30	Primer piso: Local, 2 baños, 1 habit. Piso 2: Salón, cocina, zona cocas Piso 3: 2 Hab, Estudio, 2 Baños. Piso 4: Terraza cubierta. Todos los pisos en baldosa, piso 4 con baldosín y marquetina	
2	Tel: 3204535627	0.54851877H81	Catalina B	No Suministrado	20	3	72	217	\$ 130.000.000	3%	\$ 120.000.000	\$ 1.523.515,71	\$ 1.477.377,65	3 Pisos. Primer Piso: Espacio para 4 autos, baño. Piso 2 y 3: Un apto por piso con 3 hab, sala, comedor, cocina y baño.	
3	Tel: 312 528 55 02 / 275243	0.54851877H81	Catalina B	Mireya Martínez	5	2	60	120	\$ 195.000.000	6%	\$ 180.000.000	\$ 1.625.000,00	\$ 1.500.000,00	2 Pisos: Piso 1 Apartamento con sala-comedor (uso actual de tienda), 2 hab, cocina y baño. Piso 2 Apartamento con sala-comedor, 2 Hab, cocina y baño. Terraza	
4	325 733 41 10	0.54851877H81	Catalina B	Hermes Trillos	23	2	60	118	\$ 210.000.000	12%	\$ 185.000.000	\$ 1.779.051,02	\$ 1.567.795,61	2 pisos + Terraza Piso 1: 2 hab, sala, comedor, cocina, baño roper y baño Piso 2: 3 hab, sala, comedor, cocina, baño Terraza: Zona de roper	
5	4532558	0.54851877H81	Catalina B	Isabel Méndez	20	2	70	142	\$ 220.000.000	9%	\$ 200.000.000	\$ 1.435.425,49	\$ 1.351.351,35	Esquinera. 2 pisos + Terraza Piso 1: 3 hab, sala, comedor, cocina, baño Piso 2: 3 hab, sala, comedor, cocina, baño Terraza: Zona de roper en obra gris	
6	313 227 30 95 / 4540564	0.54851877H81	Catalina B	Jacobo Ortiz	23 20	2	72	176	\$ 230.000.000	7%	\$ 210.000.000	\$ 1.633.342,71	\$ 1.520.658,39	2 pisos + Terraza Piso 1: local, bodega, baño, 2 hab Piso 2: sala, comedor, cocina, baño con jacuzzi, 1 habit, estudio Terraza: prefabricada, piso madera, cubierta en teja	
7	311 513 10 91	0.54851877H81	Catalina B	No Suministrado	33	2	78	171	\$ 240.000.000	6%	\$ 220.000.000	\$ 1.401.508,77	\$ 1.285.149,71	Esquinera. 2 pisos: Piso 1: garaje, 3 hab, sala, comedor, cocina, baño. Pisos cerámica Piso 2: 4 hab, sal, comedor, cocina, baño. Pisos cerámica Piso 3: 1 hab obra negra	
8	453 1452 / 322 233 75 33	0.54851877H81	Catalina B	Carlos Romero	31	1	75	63	\$ 180.000.000	11%	\$ 160.000.000	\$ 2.657.147,85	\$ 2.519.632,54	Esquinera. Predio de almacenamiento, reforzamiento de columnas, cambio de tubería	

Av. Cra 30 No 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-0603



Fuente: UAECD

Ahora bien, al valor total del inmueble negociado se descuenta el posible valor de la construcción depreciada con las tablas de Fitto y Corvini (este valor se calcula por método de reposición como nuevo depreciado y se aplica a cada oferta según las especificaciones suministradas por el ofertante), para obtener así valores de terreno netos comparables. Dicho método se aplica a cada una de las ofertas halladas en el mercado con lo cual se obtiene el valor de terreno neto.

Av. Cra 30 No 25 - 90
 Código postal: 111311
 Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
 Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
 MEJOR
 PARA TODOS**

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-0603

Of.	Edad	Vida útil	% Vida	Clase	D.	Costo Directo Nuevo	Costo Construcción m ² Deprec	Valor depreciado Adoptado	A	C	AT	Valor Construcción	Valor Total	Valor terreno	Valor m ² terreno
1	22	100	22,000	2	15,61	\$ 1.318.000	\$ 1.112.306	\$ 1.110.000	171			\$ 190.342.800			
2	4	100	4,000	2	4,56	\$ 743.000	\$ 709.093	\$ 710.000	58	60		\$ 41.300.700	\$ 330.000.000	\$ 98.356.500	\$ 1.639.275
3	20	100	20,000	3	27,94	\$ 1.318.000	\$ 949.697	\$ 950.000	217	72		\$ 205.770.000	\$ 320.000.000	\$ 114.230.000	\$ 1.582.133
4	5	100	5,000	3	20,25	\$ 931.000	\$ 742.439	\$ 740.000	120	60		\$ 88.800.000	\$ 180.000.000	\$ 91.200.000	\$ 1.520.000
5	23	100	23,000	2	15,31	\$ 931.000	\$ 779.125	\$ 780.000	118	60		\$ 92.040.000	\$ 185.000.000	\$ 92.960.000	\$ 1.549.333
6	20	100	20,000	3	27,94	\$ 931.000	\$ 670.840	\$ 670.000	148	70		\$ 99.160.000	\$ 200.000.000	\$ 100.840.000	\$ 1.440.571
6	23	100	23,000	2,5	21,08	\$ 1.333.000	\$ 1.052.050	\$ 1.050.000	148			\$ 154.938.000			
6	10	70	14,286	2	10,48	\$ 504.000	\$ 451.155	\$ 450.000	30	72		\$ 13.495.500	\$ 270.000.000	\$ 101.566.500	\$ 1.410.646
7	33	100	33,000	3	36,12	\$ 931.000	\$ 594.759	\$ 590.000	171	78		\$ 100.890.000	\$ 220.000.000	\$ 119.110.000	\$ 1.527.051
8	31	100	31,000	2	22,32	\$ 743.000	\$ 577.172	\$ 580.000	63	75		\$ 35.540.000	\$ 160.000.000	\$ 123.460.000	\$ 1.045.133
9	40	100	40,000	2	29,82	\$ 931.000	\$ 653.332	\$ 650.000	227	78		\$ 147.550.000	\$ 335.000.000	\$ 187.450.000	\$ 1.614.474
10	47	100	47,000	2,5	39,80	\$ 1.318.000	\$ 793.450	\$ 790.000	184			\$ 145.295.500			
10	6	35	17,143	2,5	17,31	\$ 126.000	\$ 104.187	\$ 100.000	65	62		\$ 6.548.000	\$ 280.000.000	\$ 128.155.200	\$ 1.067.020
11	40	100	40,000	3,5	51,84	\$ 648.000	\$ 312.057	\$ 310.000	266	99		\$ 82.460.000	\$ 300.000.000	\$ 217.540.000	\$ 2.197.374
12	40	100	40,000	3	41,10	\$ 991.000	\$ 583.738	\$ 580.000	141	81		\$ 81.780.000	\$ 230.000.000	\$ 148.220.000	\$ 1.830.927
13	30	100	30,000	3	34,11	\$ 867.000	\$ 571.300	\$ 570.000	179	62		\$ 102.030.000	\$ 220.000.000	\$ 117.970.000	\$ 1.902.742
14	35	100	35,000	3	37,50	\$ 870.000	\$ 543.771	\$ 540.000	68	74		\$ 36.450.000	\$ 160.000.000	\$ 123.550.000	\$ 1.669.895
15	30	100	30,000	3	34,11	\$ 631.000	\$ 415.791	\$ 420.000	141			\$ 59.178.000			
15	6	35	17,143	3	26,34	\$ 126.000	\$ 92.817	\$ 90.000	46	60		\$ 4.095.000	\$ 310.000.000	\$ 246.727.000	\$ 1.404.474
16	37	100	37,000	4	64,58	\$ 530.000	\$ 187.708	\$ 190.000	115	78		\$ 21.831.000	\$ 115.000.000	\$ 93.169.000	\$ 1.104.474

ANÁLISIS ESTADÍSTICO		Más comparables	
Promedio	\$ 1.705.295,26	\$	1.539.400
Desviación Estandar	\$ 310.605,44	\$	84.655
Coefficiente de Variación	18,21%		5,5%
Máximo	\$ 2.403.205,13	\$	1.639.275
Mínimo	\$ 1.194.474,36	\$	1.374.346
Límite Superior	\$ 2.015.900,69	\$	1.624.055
Límite Inferior	\$ 1.394.689,82	\$	1.454.745

Tabla 4. Valor Construcción y terreno Fuente: UAEC

Análisis de los valores de mercado:

Una vez se descuenta la construcción en cada una de las ofertas, se hallan valores de terreno entre \$1.410.646 y \$2.197.374; como se observa, existe una alta variación que corresponde a las diferentes localizaciones; algunas ofertas (9 a 16) con mayor cercanía a corredores comerciales de la zona, el parque principal de Jacqueline, entre otros, y las restantes (ofertas 1 a 8) con mayor presencia residencial y cercanía pero no afectación por la zona de manejo y preservación ambiental (más comparables al predio objeto de avalúo).

De esta manera, se analiza cada una de las ofertas y se interpreta que aquellas ofertas con mejor posibilidad de desarrollo comercial con cercanía al parque principal del barrio Jacqueline presentan valores superiores a \$1.600.000 por metro cuadrado de terreno útil, mientras que aquellas con predominancia residencial o comercio menor SIMILARES AL PREDIO OBJETO DE AVALÚO promedian en \$1.539.400 por metro cuadrado.

De acuerdo con la información de mercado, se adopta \$1.539.400 como el valor más posible para un lote útil en condición medianera en la zona de Jacqueline, dicho valor será

adoptado para la franja de suelo desarrollable del predio objeto de avalúo correspondiente a 51,6 m².

7.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

Para la determinación del valor comercial de la construcción en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución 620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, así:

“Resolución IGAC 620 de 2008 ARTÍCULO 3o. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno.

PARÁGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lincal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas”).



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-0603

Al aplicar dicha metodología al predio objeto de análisis se obtiene la cifra de \$590.600 por metro cuadrado depreciado para la construcción de vetustez 40 años aproximadamente y \$490.500 por metro cuadrado para la construcción del piso 3 con menos de 3 años:

Edad	Vida útil	% vida	Clase	Dep	Costo Directo Nuevo	Costo Total a Nuevo	Costo Construcción m ² Deprec	Valor depreciado Adoptado	Área Const	Valor Construcción
40	100	40,000	-2,5	33,79	\$ 892.000	\$ 892.000	\$ 590.586	\$ 590.600	128,4	\$ 75.821.228
3	70	4,286	3,5	34,69	\$ 751.000	\$ 751.000	\$ 490.467	\$ 490.500	65,7	\$ 32.211.135

Tabla 5. Valor Construcción avalúo Fuente: UAECD

8 CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial, las siguientes consideraciones generales.

El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en los Decretos 1420/1998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

El valor asignado por la UAECD, corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

Adicionalmente a las características más relevantes del predio expuestas anteriormente, se han tenido en cuenta para la determinación del valor comercial, las siguientes particularidades:

SOBRE EL SECTOR

Las condiciones socioeconómicas y urbanísticas del sector al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo. Dentro de las cuales se incluyen la estratificación socioeconómica, los usos

20

predominantes del sector, los estándares urbanísticos de la zona y sus condiciones de saneamiento básico.

Las condiciones de accesibilidad a la zona como son la infraestructura vial local, las principales vías de acceso, así como el estado de conservación de esta infraestructura. Así mismo la disponibilidad de transporte público que permite conectividad con el resto de la ciudad.

La normatividad urbanística que cobija al sector y particularmente al inmueble objeto de avalúo como factor determinante del comportamiento del mercado inmobiliario.

Las actuales condiciones del mercado inmobiliario, actividad edificadora, usos y condiciones del sector.

Adicionalmente a las condiciones propias del predio en estudio, se evaluaron factores exógenos que inciden en la determinación del valor: seguridad, estado y cobertura de la infraestructura urbana, servicio de transporte y distancia a otros centros de desarrollo económico de la ciudad.

SOBRE EL TERRENO

Una sección de 8,4 m² de terreno se encuentra en zona de manejo y preservación ambiental, sector 11 de la UPZ 48 Timiza Localidad 8 Kennedy.

Una sección de 51,6 m² de terreno cuenta con norma de suelo urbano desarrollable sector normativo 2 de la UPZ 48 Timiza Localidad 8 Kennedy.

El predio se encuentra **PARCIALMENTE RESERVADO** para la Avenida del Río tipo V-3 clasificación 2, tramo De Avenida Bosa a Avenida Ciudad de Villavicencio por el Decreto 190 de 26/06/2004. La mencionada avenida no cuenta con diseños y/o estudios por parte de la entidad ejecutora del Distrito, Instituto de Desarrollo Urbano – IDU.

Las características particulares del lote de terreno objeto de avalúo como área, forma, relación frente fondo, localización específica y topografía.

Predio medianero con frente a vía residencial del sector con urbanismo primario.



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-0603

Las condiciones normativas particulares del predio objeto de avalúo, así como su capacidad predial que está correlacionada con las posibilidades de apropiarse de la normatividad urbanística que lo cobija.

El suelo en zona de manejo y preservación ambiental cuenta con potencial edificatorio restringido, sin embargo, el valor de uso complejo con los que cuenta dicho predio al hallarse en zona urbana, es decir, los efectos útiles de aglomeración de la ciudad de los cuales se apropia un lote de terreno.

SOBRE LAS CONSTRUCCIONES

El predio cuenta con dos edades constructivas: 40 años y 3 años aproximadamente, se avalúan de manera independiente.

Las condiciones de habitabilidad de la edificación, así mismo las características de iluminación y ventilación natural que presenta la construcción.

Las características relacionadas con calidad de los materiales, vetustez y estado de conservación generales de la edificación.

Las características de funcionalidad de la edificación las cuales se relacionan con la aceptación dentro del mercado inmobiliario.

172

9 RESULTADO DEL AVALÚO

NOMENCLATURA: KR 77K BIS A 48B 18 SUR

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO (\$)	SUBTOTAL (\$)
Terreno Protegido	m ²	8,8	\$ 100.400	\$ 883.520
Terreno urbano desarrollable	m ²	54	\$ 1.539.400	\$ 83.127.600
Construcción 40 años	m ²	128,38	\$ 590.600	\$ 75.821.228
Construcción 3 años	m ²	65,67	\$ 490.500	\$ 32.211.135
TOTAL				\$ 192.043.483

+ } No
 * } Si
 * } (Posesores)

SON: CIENTO NOVENTA Y DOS MILLONES CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE

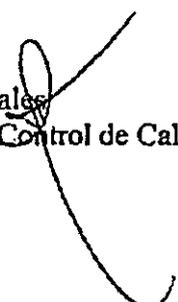
FECHA: 13 de julio de 2017

ELABORADO POR:



JULIETH KATHERINE ROJAS RUIZ
Profesional Avaluador

Vo. Bo. Nelson Morales
Profesional Control de Calidad



Av. Cra 30 No 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
FAC-5474
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2017-0603

ANEXOS

REGISTRO FOTOGRÁFICO

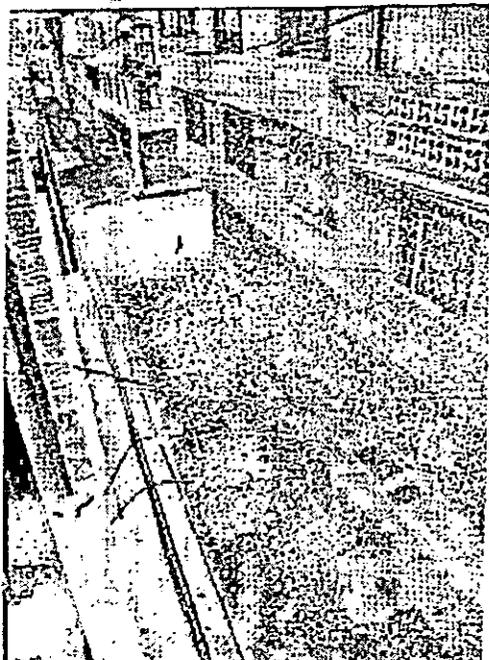
Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

05-01-FR-07
V.2.1

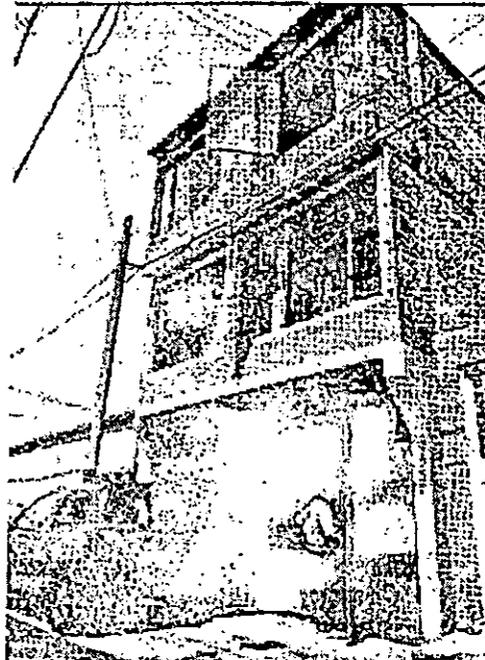
24
BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

REGISTRO FOTOGRÁFICO

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. <small>BOGOTÁ</small> OFICINA DE REGISTRO Y CATASTRO	Radicación	2017-767508	Nomenclatura KR 77K BIS A 48B 18 SUR
	Fecha Visita	28/06/2017	Código Sector 004517591600000000
	Tipo de Solicitud	AVALÚO COMERCIAL	No. Avalúo 2017-0603



ENTORNO VISTA 1

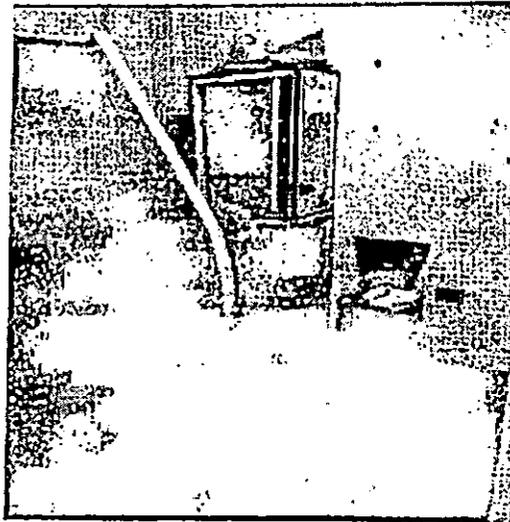


FACHADA

PISO 1



GARAJE



SALÓN

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
 Código Postal 111311
 Torre A Pisos 11 y 12. Torre B Piso 2
 Tel: 2347600 – Info. Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

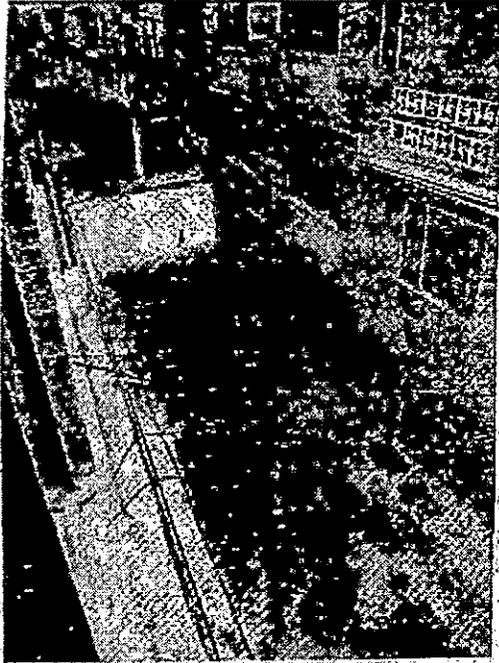
BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

REGISTRO FOTOGRÁFICO

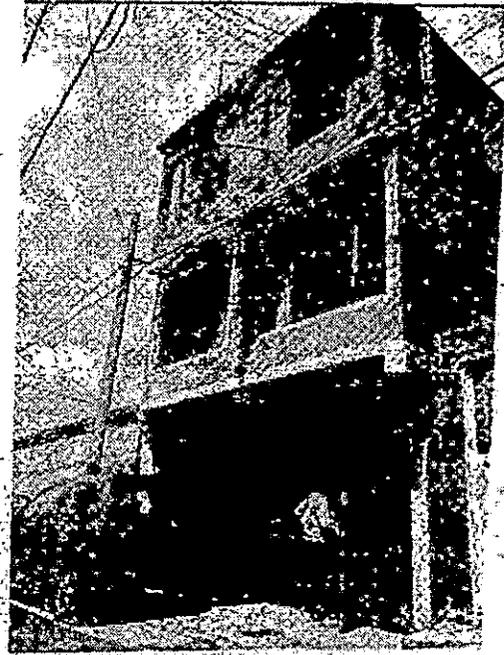


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
PLAZA BOLÍVAR 140-150
TEL: 2347600

Radicación	2017-767508	Nomenclatura KR 77K BIS A 48B 18 SUR
Fecha Visita	28/06/2017	Código Sector 0045.17591600000000
Tipo de Solicitud	AVALÚO COMERCIAL	No. Avalúo 2017-0603

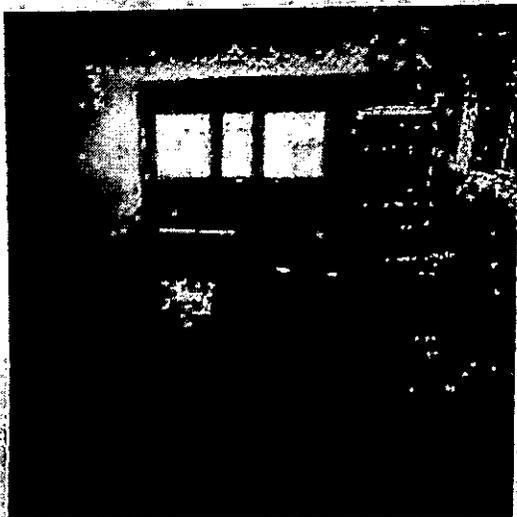


ENTORNO VISTA 1



FACHADA

PISO 1



GARAJE



SALÓN

Avenida Carrera 30 No. 25-80.
Codigo Postal 111311
Torre A Pisos 11 y 12. Torre B Piso 2
Tel: 2347600 - Info. Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



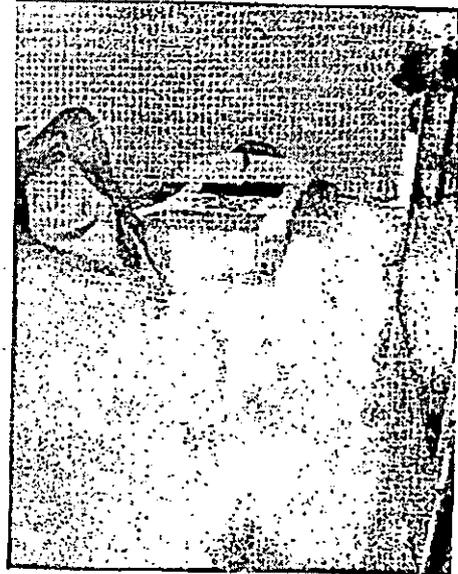
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
JULIO ROBERTO GONZÁLEZ GONZÁLEZ
ALCALDE

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	2017-767508	Nomenclatura KR 77K BIS A 48B 18 SUR
Fecha Visita	28/06/2017	Código Sector 004517591600000000
Tipo de Solicitud	AVALÚO COMERCIAL	No. Avalúo 2017-0603

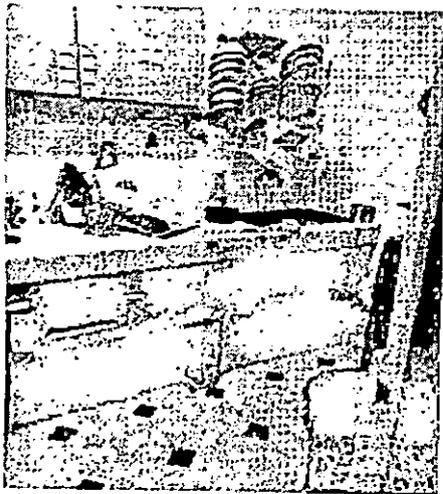


BAÑO



HABITACIÓN TIPO

PISO 2



COCINA



SALA - COMEDOR

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Codigo Postal 111311
Torre A Pisos 11 y 12. Torre B Piso 2
Tel: 2347600 - Info. Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

03-02-FR-37
V.1.1



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
Y GESTIÓN TERRITORIAL

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	2017-767508	Nomenclatura KR 77K BIS A 48B 18 SUR
Fecha Visita	28/06/2017	Código Sector 004517591600000000
Tipo de Solicitud	AVALÚO COMERCIAL	No. Avalúo 2017-0603



BAÑO



HABITACIÓN TIPO

PISO 2



COCINA



SALA - COMEDOR

Avenida Carrera 30 No. 25-90
Código Postal 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel. 2647601 - Info Línea 195
www.estrategia.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Señor
JUZGADO 36 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C
E. S. D.



Nicolas Díaz
Abogado

Ref.: 2019 - 924

RADICACION DICTAMEN PERICIAL
INFORME TECNICO DE AVALUO COMERCIAL

BRANDON NICOLAS DIAZ SILVA mayor de edad y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.155.960 de Bogotá; abogado titulado y en ejercicio, obrando en mi condición de apoderado del señor **MODESTO BUITRAGO ORTEGA Y ROSA ELI CONSTANZA FLORIDO ROCHA**, respetuosamente manifiesto que mediante el presente escrito allego lo siguiente:

➤ **ANEXOS**

1. Informe técnico de avalúo comercial elaborado por la unidad administrativa especial de catastro distrital con fecha del 13 de julio del año 2017.

➤ **PETICIONES**

1. Señor Juez, solicito se tenga como prueba pericial el informe técnico de avalúo comercial del predio con dirección KR 77 BIS A 48B 18 SUR elaborado por catastro distrital aportado al expediente.
2. Solicito señor juez tener en su consideración aceptar el avalúo aportado teniendo en cuenta que mis poderdantes hacen parte de un programa social llamado proyecto 1380 MI CASA ME PERTENECE ante la alcaldía local de Kennedy de Bogotá, ya que no cuentan con los recursos económicos para poder pagar un abogado, ni pagar un avalúo actualizado y que por este motivo recurrieron ante el programa.

Con el comedimiento acostumbrado, y con fundamento en los argumentos que anteceden solicito que se tomen las medidas pertinentes, y se provea lo que a derecho corresponda.

Del señor juez con toda consideración y aprecio.

Atentamente,

BRANDON NICOLAS DIAZ SILVA
C.C. 80.155.960 de Bogotá.
T.P. 295.611 del C.S.J.
Email: nicolasdiaz81@gmail.com
Celular: 3216795653



Nicolas Diaz

Abogado



LAWYER FACTORY S.A.S.
Abogados | Lawyers

176

INFORME TECNICO DE AVALUO COMERCIAL 2019-924 DET MODESTO BUITRAGO Y ROSA FLORIDO

Nicolas diaz silva <nicolasdiaz81@gmail.com>

Mar 31/08/2021 3:49 PM

Para: Juzgado 36 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (11 MB)

INFORME TECNICO DE AVALUO COMERCIAL 2019-924 DET MODESTO BUITRAGO Y ROSA FLORIDO.pdf;

BUENAS TARDES DOCTOR(A) , RESPETUOSAMENTE POR MEDIO DEL PRESENTE CORREO REALIZÓ RADICACIÓN DE MEMORIAL DEL PROCESO QUE AQUÍ DESCRIBO DEL CUAL SOY APODERADO:

Número del proceso 110014003036_2019_00924_00

Despacho JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE BOGOTA(CRA 10) - BOGOTA, D.C.

Juez/Ponente EDITH CONSTANZA LOZANO LINAREZ

Ubicación Secretaria - Términos

Recurso Sin Tipo de Recurso

Tipo Declarativo

Clase Ordinario

Demandante(s)

- MODESTO BUITRAGO ORTEGA

Demandado(s)

- ARTURO MARTINEZ ROMERO

- NOHORA PATRICIA OLAYA PEDRAZA

ANEXO:

1. INFORME TECNICO DE AVALUO COMERCIAL 2019-924 DET MODESTO BUITRAGO Y ROSA FLORIDO

MUCHAS GRACIAS

ATENTAMENTE

BRANDON NICOLAS DIAZ SILVA

CC 80.155.960

T.P 295.611 DEL C.S.J

CONTACTO 321 679 5653

EMAIL. nicolasdiaz81@gmail.com

2019-0924

172

Al despacho de la señora Juez, hoy 9 de SEPTIEMBRE de 2021, informando que el curador ad litem se notificó el 9 de agosto último quien en tiempo allego por correo electrónico, contestación demanda. Igualmente la actora allega avalúo. Sírvasse proveer.-

El secretario,



HENRY MARTINEZ ANGARITA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL
Bogotá, D.C., Diez (10) de septiembre de dos mil veintiuno 2021.

REFERENCIA. 11001-40-03-036-2019-00924-00
DEMANDANTE: MODESTO BUITRAO ORTEGA.
DEMANDADO NOHORA PATRICIA OLAYA Y OTROS

Agréguese a los autos y póngase en conocimiento de los sujetos procesales el avalúo comercial allegado por el apoderado de la parte actora.

De otra parte, téngase en cuenta que el curador ad-litem de los herederos indeterminados de NOHORA PATRICIA OLAYA PEDRAZA, ARTURO MARTINEZ ROMERO Y PERSONAS INDETERMINADAS, se notificó personalmente el 9 de agosto de 2021, quien dentro del término allegó contestación de la demanda.

Ahora, Con el fin de continuar con el trámite del asunto, el Juzgado dispone señalar el día 30 Septiembre de 2021, a la hora de las 08:30, para que tenga lugar la diligencia de que trata el artículo 375 del Código General del Proceso, se pone de presente a las partes, que se debe garantizar la seguridad de la titular del Despacho y de sus colaboradores, a efectos de llevar a cabo dicha diligencia.

En consecuencia decrétese las siguientes pruebas:

➤ **A FAVOR DE LA PARTE DEMANDANTE:**

DOCUMENTALES:

En su valor probatorio, téngase en cuenta las señaladas a folio 69, 70 y obrantes al plenario.

INSPECCIÓN JUDICIAL:

Decrétese la inspección judicial al inmueble objeto del litigio, téngase en cuenta que la misma se llevará a efecto en la fecha y hora indicada en el párrafo 2º del presente proveído, presencialmente.

Así mismo, del dictamen (informe técnico del avalúo) córrase traslado a la parte demandada, por el termino de tres (3) días, conforme al artículo 228 del Código General del Proceso.

TESTIMONIALES:

Decrétese los testimonios de los señores, BRENDA NATALY MORENO FLORES, GRETELL CAMILA BAQUERO GRANADA, ANA CECILIA YEPEZ QUINTERO Y MARIA EDILMA GONZALEZ, los que se escucharán en la fecha en que se llevará a cabo la diligencia de que trata el artículo 375 del Código General del Proceso.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Niéguese el interrogatorio de parte de los demandados, toda vez que se encuentran representados mediante curador ad-litem.

➤ **A FAVOR DE LA PARTE DEMANDADA: (NOHORA PATRICIA OLAYA PEDRAZA, ARTURO MARTINEZ ROMERO Y PERSONAS INDETERMINADAS)**

LAS SOLICITADAS POR LA PARTE DEMANDANTE:

Se advierte a las partes y a sus apoderados judiciales, el deber de comparecer a la referida audiencia de manera virtual, so pena de la imposición de las sanciones legales (numeral 4º, artículo 372). De la misma manera, se previene a las partes sobre la práctica del interrogatorio de parte oficioso.

Notifíquese,



EDITH CONSTANZA LOZANO LINARES
JUEZ

CS

JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
D.C.

La presente decisión es notificada por anotación en ESTADO ELECTRONICO Hoy 13 de septiembre de 2021 a la hora de las 8:00 a.m.

HENRY MARTÍNEZ ANGARITA
Secretario