INFORME AVALÚO COMERCIAL



LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES
CALLE 38B SUR No. 73C - 86
BARRIO CIUDAD KENNEDY ORIENTAL

SOLICITANTE: ALCALDIA LOCAL DE KENNEDY

BOGOTÁ D.C., FEBRERO 23 DEL AÑO 2021

CALLE 152 No. 96A – 39 IN 4 - 201 Bogotá D.C.
Tel. 2488546 Cel. 310 3059732 - 321 2877420
e-mail. rtinmobiliarios@gmail.com

CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA 3

2. ASPECTOS JURÍDICOS 4

3. CARATERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN 5

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA Y USOS DEL SUELO 7

5. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE 8

6. CONSIDERACIONES GENERALES 11

7. METODOLOGÍA APLICADA 13

8. AVALÚO COMERCIAL 16

9. ANEXOS 17

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 Solicitante

Yeimy Carolina Agudelo Hernández, Alcaldesa Local de Kennedy.

1.2 Documento de Solicitud

Contrato de prestación de servicios CPS-335-2020.

1.3 Objeto del avalúo

Realizar el avalúo comercial del inmueble localizado en la Calle 38B Sur No. 73C - 86.

1.4 Departamento

Cundinamarca.

1.5 Municipio

Bogotá Distrito Capital.

1.6 Localidad

8-Kennedy.

1.7 Barrio o Urbanización

004510-Ciudad Kennedy Oriental.

1.8 Dirección

Calle 38B Sur No. 73C - 86.

1.9 Tipo de Avalúo

Avalúo comercial.

1.10 Tipo de Inmueble

Se trata de una construcción en estado de abandono.

1.11 Fecha de Visita

Martes, 29 de diciembre de 2020.

1.12 Fecha de Informe

Martes, 23 de Febrero de 2021.

2. ASPECTOS JURÍDICOS

2.1. Título de adquisición

No Suministrado.

2.2 Matrícula Inmobiliaria

No suministrado.

2.3 Propiedad Horizontal

El inmueble no se encuentra sujeto a régimen de propiedad horizontal.

2.4 Afectaciones

No presenta.

2.5 Propietarios Actuales

FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE KENNEDY

2.6 Información Catastral

ITEM	DESCRIPCIÓN
CHIP	AAA0043OCNX
MATRÍCULA	No Suministrado
DIRECCIÓN	CL 40 SUR 78 H 04
CEDULA CATASTRAL	BS U 38BST72B 1
ÁREA TERRENO	488,00
ÁREA CONSTRUIDA	126

Fuente: https://mapas.bogota.gov.co/#

2.7 Observaciones Jurídicas

Ninguna Conocida.

2.8 Documentos Suministrados para el avalúo

- Copia del avalúo Comercial del Año 2019.

NOTA: Los datos suministrados en este capítulo fueron extractados de los documentos suministrados por el solicitante, son una simple información del inmueble y no constituye un estudio jurídico de los títulos.

3. CARATERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

3.1 Localización

El Inmueble se localiza en el barrio catastral Ciudad Kennedy Orienta, esquinera al costado nororiental de la Calle 38b Sur con Carrera 73C, su acceso es por la Calle 38 Sur, sector caracterizado por presentar inmuebles comerciales, Dotacionales, residenciales unifamiliares y multifamiliares.

3.2 Actividades Predominantes

En el sector de influencia predomina la actividad residencial, comercial y de servicios.

3.3 Tipos de Edificación

En el sector se encuentran construcciones unifamiliares y bifamiliares en edificaciones de hasta 5 pisos de altura, sector caracterizado por presentar construcciones residenciales.

3.4 Estratificación Socioeconómica

El inmueble objeto de avalúo se localiza en la manzana catastral 00451024, dicho inmueble no cuenta con estratificación definida por tratarse de un inmueble dotacional, esto según el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, vigente a la fecha; se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial.

3.5 Vías de Acceso

En relación con el transporte público se cataloga como bueno, debido a que por esta zona pasan varias rutas hacia los diferentes puntos de la ciudad.

En cuanto a las vías secundarias el sector cuenta con una malla adecuada, que comunica con las avenidas principales, en sentido transversal y longitudinal respectivamente.

La Avenida Primero de Mayo

La Avenida Primero de Mayo es un eje de carácter metropolitano, de importancia, debido a que a lo largo se ha consolidado el uso residencial, comercial y de oficinas, en edificios de buenas especificaciones constructivas y arquitectónicas, su sentido de circulación es oriente –

occidente y viceversa, presenta dos calzadas tres carriles y buen estado de conservación.

La avenida Carrera 72 ó Avenida Boyacá
Es un corredor de carácter Metropolitano, a lo largo se ha consolidado el uso institucional, comercial, residencial y de oficinas, en edificios de buenas especificaciones constructivas y arquitectónicas, su sentido de circulación es de norte a sur, cuenta con cuatro calzadas de dos carriles en buen estado de conservación.

La avenida Calle 6 ó Avenida de las Américas
La Avenida de las Américas es un corredor de carácter metropolitano, de importancia, debido a que a lo largo se ha consolidado el uso residencial, comercial y de oficinas, en edificios de buenas especificaciones constructivas y arquitectónicas, su sentido de circulación es oriente – occidente y viceversa, presenta dos calzadas dos carriles y buen estado de conservación.

3.6 Infraestructura Urbanística

Completa. Presenta infraestructura en cuanto a vías internas o locales, así como cobertura de servicios públicos.

3.7 Transporte Público

El servicio de transporte público para el sector es oportuno y permanente, ya que por las vías principales antes mencionadas transitan las rutas tradicionales de buses, colectivos, taxis y el Sistema Integrado de Transporte Público SITP, así mismo por la Avenida de las Américas transita el sistema integrado de masivo transporte Transmilenio.

3.8 Actividad Edificadora

En el momento de la visita no se observó actividad edificadora en el sector materia de estudio, se observaron remodelaciones y reparaciones menores en inmuebles ya existentes.

3.9 Perspectivas de Valorización

Se considera un sector estable con tendencias a mejorar sus perspectivas de valorización dado a la dinámica inmobiliaria, sin embargo, teniendo en cuenta la crisis por la cual afronta el país, por causa del COVID-19 estas perspectivas se pueden ver afectadas.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA Y USOS DEL SUELO

De acuerdo Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. adoptado mediante el Decreto Distrital 307 de 2004, el inmueble materia del presente avalúo se encuentra ubicado dentro de la UPZ 47 KENNEDY CENTRAL, Barrio Ciudad Kennedy Oriental, **Tratamiento** consolidación, **Modalidad** con densificación moderada, **Zona** residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios, **Área de Actividad** Residencial, **Sector** 7 Kennedy central, **Sector de demanda** C.



Fuente: Secretaria Distrital de Planeacion [En linea]

5. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE

5.1 Generalidades

El barrio Ciudad Kennedy Oriental, donde se localiza el bien objeto del presente informe, se encuentra ubicado en la localidad ocho (8) Kennedy.



Fuente: mapas.bogota.gov.co

5.2 Áreas

A continuación, se discriminan las áreas generales del inmueble, así:

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2
Área de terreno	488.00
Área construida	238,25

Nota: La información registrada en el cuadro anterior, para el terreno fue extractada de la información catastral, en cuanto a la construcción se extractaron del documento suministrado.

5.3 Frente sobre vías

El Inmueble cuenta con un frente sobre la Calle 38b Sur, vía en buen estado de conservación.

5.4 Topografía

El lote donde se localiza el inmueble a valorar presenta topografía plana.

5.5 Forma

El terreno donde se construyó el inmueble a valorar es de forma irregular.

5.6 Características Constructivas

5.6.1 Vetustez

Teniendo en cuenta el estado de conservación, tipología constructiva y acabados, percibidos en la visita técnica de inspección, se identificó una vetustez aproximada de 6 años.

5.6.2 Número de Pisos

Dos (2) pisos.

5.6.3 Estado de Conservación

Regular, requiere de reparaciones locativas básicas, arreglos en fachada, área de baños y cielorraso.

5.6.4 Uso Actual

En la visita de inspección ocular, se evidencio que el inmueble es actualmente se encuentra desocupado.

5.6.5 Racionabilidad del Diseño

Se considera bueno, teniendo en cuenta que, presenta buena distribucion, iluminacion natural y amplias areas sociales.

5.7 Dependencias

Primer Piso: recepción, cocina, área de atención, baños.

Segundo Piso: hall de circulación, cuartos auxiliares y baño.

5.8 Servicios Públicos

El inmueble materia del presente estudio cuenta redes de servicios publicos basicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas

domiciliario, y tiene cobertura de servicios complementarios de alumbrado público y recolección de basuras.

5.9 Especificaciones Constructivas y Acabados

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS
Cimentación	Tradicional con cavas en concreto.
Estructura	Porticos en acero estructural.
Cubierta	Teja metalica acanalada.
Entrepisos	Placa en Metaldeck.
Fachada	Muro cortina, marquetería en aluminio y vidrio plano con pantalla en malla de acero color rojo. Pañete, estuco y pintura blanca.
Cielo raso	Drywall con estuco y pintura blanca.
Pisos	Terminados en baldosa de ceramica.
Cocina	Tipo integral con mesón en granito pulido, sin lavaplatos ni estufa.
Baños	Cuenta con 2 areas de baños.
Acabados baños	Pisos y muros enchapados en baldosa de ceramica.
Acabados muros	Estuco y pintura.
Carpintería metálica	Marcos y puertas interiores, puertas de ingreso en Vidrio plano con marco en aluminio.
Remodelaciones	Sin Información.
Otros	No aplica.

Nota: La construcción descrita en el cuadro anterior no cuenta con servicios públicos ni se encuentra legalizada.

6. 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:

6.1 La localización general del inmueble objeto de avalúo, el cual cuenta con un frente sobre vía secundaria del sector, situado en un área con un desarrollo residencial, comercial y dotacional del tipo religioso y deportivo.

6.2 Se trata de un inmueble de dos pisos de altura localizado en el barrio Kennedy Oriental.

6.3 El inmueble no cuenta con estratificación definida debido a que es un inmueble de carácter dotacional esto según el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 vigente a la fecha, se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial.

6.4 Las características físicas del inmueble y lo que representan para su comercialidad, tales como cabida superficiaria, frente sobre vías, configuración, topografía, ubicación dentro del sector entre otras.

6.5 Se tomaron para la realización del presente informe las áreas suministradas en los documentos soporte, no se encuentra legalizada la construcción, sin embargo se le otorga valor a la misma.

6.6 El inmueble se encuentra desocupado ya hace varios años, el inmueble tiene sus fachadas vandalizadas (grafitis y daños menores a esta).

6.7 El mercado de inmuebles de similares características en el sector, en los sectores aledaños y/o de similares características.

6.8 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.

6.9 El avalúo comercial practicado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel valor más probable que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir, actuando libremente y sin presiones, sin desconocimiento alguno de las características del inmueble.

6.10 El avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar

interesadas en esta propiedad en la fecha. El avaluador certifica en el presente informe sólo sus análisis profesionales.

6.11 Se consultaron las estadísticas de las diferentes firmas y de algunos de sus miembros, sobre operaciones de venta, arriendos y avalúos recientes en el sector.

6.12 Es importante además hacer énfasis con la diferencia que podría existir entre las cifras del avalúo efectuado por RT Consultores Inmobiliarios y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que este estudio concede al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como habilidad de los negociadores, plazos concedidos para el pago, tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar al inmueble, factores estos que sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

6.13 En ningún caso RT Consultores Inmobiliarios., puede garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.

7. METODOLOGÍA APLICADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a 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 Reglamentaria N° 0762 del 23 de octubre de 1998y Resolución Reglamentaria N° 620 de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Decreto 2649 de Diciembre 29 de 1993 por el cual se Reglamenta la Contabilidad en General y se Expiden los Principios o Normas de Contabilidad Generalmente aceptados en Colombia, se aplicó la siguiente metodología valuatoria:

7.1 Método de Comparación o Mercado.

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.

Item	Ubicación	Valor Total pedido	Valor Negociado	Área construida (m²)	Valor área construida	Área de terreno (m²)	Valor Area de terreno ($/m²)	Contacto
1	Cr 78 Cl 38 s	$ 450.000.000	$ 427.500.000	90,00	$ 49.500.000	115,50	$ 3.272.727	3008732536
2	Cll 26 S Cr 78f	$ 600.000.000	$ 540.000.000	94,00	$ 79.900.000	144,00	$ 3.195.139	3214450841
3	Cll 40 s Cr79a	$ 450.000.000	$ 427.500.000	90,00	$ 49.500.000	118,80	$ 3.181.818	3212107312
4	Cr 79 Cl 39a s	$ 610.000.000	$ 549.000.000	0,00	$ 0	171,60	$ 3.199.301	300 6193418

	Ofertas	Valor Area de terreno ($/m²)
OFERTAS TENIDAS EN CUENTA	1	$ 3.272.727
	2	$ 3.195.139
	3	$ 3.181.818
	4	$ 3.199.301

VALOR PROMEDIO	$ 3.212.246
DESVIACION ESTANDAR	$ 41.004
COEFICIENTE DE VARIACION	1,28%
LIMITE SUPERIOR	$ 3.253.251
LIMITE INFERIOR	$ 3.171.242
VALOR ADOPTADO AREA TERRENO	**$ 3.210.000**

7.2 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.

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.

7.3 Justificación del Valor

DESARROLLO METODOLOGIA DE COSTO DE REPOSICIÓN

Se realizó un presupuesto de obra, teniendo en cuenta los costos descritos en la revista Construdata de legis para la ciudad de Bogotá, estimando el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo, identificando ítem y cantidades de obra de acuerdo con la visita técnica de inspección, acorde con las condiciones de la casa, identificando su valor por m² aproximado a miles en **$ 982.000** dado a su estado de conservación y vetustez así:

TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Edificación Principal	6	80	7,50%	3	21,40%	$ 1.250.000	$267.547	$982.453	$ 982.000

DESARROLLO METODOLOGIA COMPARATIVO DE MERCADO

Teniendo en cuenta que el inmueble a valorar se encuentra en un sector residencial sobre vía principal del sector, se realizó un estudio de mercado de casas en venta de similares condiciones tales como localización, estrato y área de terreno entre otras, se encontraron cuatro (4) inmuebles de similares características.

Teniendo en cuenta lo anterior se procedió a realizar el análisis y depuración de las ofertas de mercado encontradas, constatando que las ofertas cuentan con áreas construidas.

De acuerdo con lo anterior se procedió a desarrollar la metodología identificando el valor más probable de la construcción, para así descontar este del valor de las ofertas, e identificar el valor por metro cuadrado del lote de terreno.

Así mismo se analizaron las ofertas No. 1, 2, 3 y 4 encontrando que el resultado de la tendencia es confiable, ya que el valor resultante es similar, y al medir la dispersión de los datos es inferior al 7,5 %.

Teniendo en cuenta lo anterior y dado a que el inmueble a valorar es un

inmueble medianero, el comité técnico determino adoptar el valor promedio arrojado en el desarrollo de la metodología y que aproximando a miles nos arroja un valor a adoptar por m² de terreno de **$ 3.210.000.**

8. AVALÚO COMERCIAL

LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES
CALLE 38B SUR No. 73C 86
KENNEDY ORIENTAL
BOGOTA

Descripción	Un.	Dimensión area en m²	Valor por C/m²	Avalúo Técnico
Área de terreno	m²	488,00	$3.210.000	$1.566.480.000
Área construida	m²	238,25	$982.000	$233.961.500
			TOTAL AVALÚO COMERCIAL	**$ 1.800.441.500**

SON: MIL OCHOCIENTOS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE.

Bogotá D.C. 23 de febrero de 2021

VIGENCIA DEL AVALÚO
De acuerdo con el numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Articulo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una 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.

Cordialmente

JOHANNA ANGELICA TORRES
REPRESENTANTE LEGAL
R.A.A. AVAL-52700414

RICARDO ALBERTO RAMÍREZ
AVALUADOR PROFESIONAL
R.N.A 3914
R.A.A. AVAL-80074385

9. ANEXOS

a. **Anexo Plano de localización**

b. **Anexo Fotográfico**

c. **Anexo Norma Urbana**

d. **Anexo Certificación Estrato**

e. **Anexo Documentos Jurídicos**

f. **Anexo Certificaciones RAA**

10.1 Plano de Localización



Fuente: Secretaria Distrital de Planeacion [En linea]

10.2 Registro Fotográfico



CALLE 38B SUR.



VISTA GENERAL DEL SECTOR.



DETALLE CANCHA MULTIPLE.



CANCHA MULTIPLE.



DETALLE PARQUE.



FACHADA.



DETALLE FACHADA.



BAÑOS.



DETALLE BAÑOS.



DETALLE BAÑOS.



DETALLE INTERNO.



COCINA.



ENTRADA.



.

VISTA GENERAL.



DETALLE RECEPCIÓN.



DETALLE CIRCULACIÓN.



VISTA GENERAL RECEPCIÓN.



DETALLE BAÑO.



DETALLE OFICINA.



DETALLE ESTADO CONSTRUCCIÓN.



OFICINA.



HALL DE CIRCULACIÓN.

AÑO GRAVABLE

2021

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

Declaración de Autoliquidación Electrónica con Asistencia Impuesto Predial Unificado

No. Referencia Recaudo **21016660732** | **101**

Formulario Número: 2021301010104312201 | **Código QR Indicaciones de uso al respaldo**

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP	2. DIRECCIÓN	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA
AAA0043OCNX	CL 38B SUR 73C 86	0

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7.% PROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
NIT	899999081	INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO	0		CL 22 6 27	BOGOTA, D.C. (Bogota,

11. Y OTROS

C. LIQUIDACIÓN PRIVADA

12. AVALÚO CATASTRAL	13. DESTINO HACENDARIO	14. TARIFA	15. % EXENCIÓN	16. % EXCLUSIÓN
2,093,292,000	66-DOTACIONALES	5	0	100

17. VALOR DEL IMPUESTO A CARGO	18. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL	19. VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO
10,466,000	0	10,466,000

		HASTA 23/04/2021 (dd/mm/aaaa)	HASTA 18/06/2021 (dd/mm/aaaa)
20. SANCIÓN	VS	0	0
D. SALDO A CARGO			
21. TOTAL SALDO A CARGO	HA	10,466,000	10,466,000
E. PAGO			
22. VALOR A PAGAR	VP	10,466,000	10,466,000
23. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	1,047,000	0
24. DESCUENTO ADICIONAL	DA	0	0
25. INTERÉS DE MORA	IM	0	0
26. TOTAL A PAGAR	TP	9,419,000	10,466,000
F. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO			
Aporto voluntariamente un 10% adicional al		SI [ ] NO [X] Mi aporte debe destinarse al [ ]	
27. PAGO VOLUNTARIO	AV	0	0
28. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	9,419,000	10,466,000

SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCION (SAT)

SELLO

CONTRIBUYENTE

AÑO GRAVABLE

2021

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

Declaración de Autoliquidación Electrónica con Asistencia Impuesto Predial Unificado

No. Referencia Recaudo **21016660732** | **101**

Formulario Número: 2021301010104312201 | **Código QR Indicaciones de uso al respaldo**

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP	2. DIRECCIÓN	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA
AAA0043OCNX	CL 38B SUR 73C 86	0

B. TOTAL A PAGAR

HASTA 23/04/2021 (dd/mm/aaaa)	HASTA 18/06/2021 (dd/mm/aaaa)	
4. SIN APORTE VOLUNTARIO 9,419,000	10,466,000	5. CON APORTE VOLUNTARIO

C. FIRMA DEL DECLARANTE

FIRMA

NOMBRES Y APELLIDOS

C.C. [ ] C.E. [ ] No

D. MARQUE LA FECHA DE PAGO

[ ] **HASTA** 23/04/2021 (dd/mm/aaaa)

(415)7707202600856(8020)210166607329099887 72(3900)00000009419000(96)20210423

[ ] **HASTA** 18/06/2021 (dd/mm/aaaa)

(415)7707202600856(8020)210166607329511902 98(3900)00000010466000(96)20210618

SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCION (SAT)

SELLO

DIRECCCIÓN DE IMPUESTOS DE BOGOTÁ

PIN de Validación: b16f0ac8

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOHANNA ANGELICA TORRES PARDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52700414, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 13 de Julio de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52700414.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOHANNA ANGELICA TORRES PARDO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	13 Jul 2020	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	13 Jul 2020	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance	Fecha	Regimen
• Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables	13 Jul 2020	Régimen Académico
• Minas , Yacimientos y explotaciones minerales , Daños ambientales	30 Sep 2020	Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance	Fecha	Regimen
• Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	30 Sep 2020	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance	Fecha	Regimen
• Edificaciones de Conservación arquitectónica	13 Jul 2020	Régimen Académico
• Monumentos Históricos	30 Sep 2020	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	13 Jul 2020	Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance	Fecha	Regimen
• 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, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	13 Jul 2020	Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	30 Sep 2020	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance	Fecha	Regimen
• Artes , Joyas , Muebles con valor histórico, cultural	13 Jul 2020	Régimen Académico
• Orfebrería , Artesanías , Arqueológico , Paleontológico y similares	30 Sep 2020	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	13 Jul 2020	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	13 Jul 2020	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	30 Sep 2020	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	30 Sep 2020	Régimen Académico

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: CALLE 152 N° 96 A - 39, INT. 4, APTO. 201
Teléfono: (1)2488546 / 3212877420
Correo Electrónico: jatorresp15@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOHANNA ANGELICA TORRES PARDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52700414.

El(la) señor(a) JOHANNA ANGELICA TORRES PARDO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de

Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

b16f0ac8

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 Marzo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

PIN de Validación: bf1c0b27

https://www.raa.org.co

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) RICARDO ALBERTO RAMÍREZ LOAIZA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80074385, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80074385.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RICARDO ALBERTO RAMÍREZ LOAIZA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	08 Jun 2018	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	08 Jun 2018	Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance	Fecha	Regimen
• Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar	01 Mar 2019	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	01 Mar 2019	Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance	Fecha	Regimen
• 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, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	01 Mar 2019	Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	01 Mar 2019	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance	Fecha	Regimen
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	01 Mar 2019	Régimen Académico

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: CALLE 152 NO 96 A-39 INT 4 APT 201
Teléfono: 3103059732 7500764
Correo Electrónico: rtavaluos@gmail.com

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) RICARDO ALBERTO RAMÍREZ LOAIZA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80074385.

El(la) señor(a) RICARDO ALBERTO RAMÍREZ LOAIZA 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

bf1c0b27

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 cinco (05) días del mes de Marzo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

L&Q

REVISORES FISCALES
AUDITORES EXTERNOS

AVALUO COMERCIAL

Objetivo

El presente documento presenta las metodologías aplicadas para la determinación del valor comercial del inmueble ubicado en la Calle 38 B SUR 73 C 86, descrito jurídica y físicamente en el presente documento

AVALÚO COMERCIAL

CALLE 38 B SUR 73 C 86

BOGOTA-CUNDINAMARCA

TIPO DE MUEBLE:

LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES

AVALÚO SOLICITADO POR:

FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE KENNEDY

REALIZADO POR:

L&Q

AÑO 2019

Tabla de contenido

1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE. 4
2. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION. 4
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR: 4
4. IDENTIFICACION FECHA, VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR: 4
5. BASE DE VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR: 5
6. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE: 5
7. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL PREDIO: 6
8. CARACTERISTICAS JURIDICAS 10
9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL 10
10. ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION. 10
11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 10
12. CONDICIONES ESPECIALES: 11
13. DESCRIPCION DEL METODO DE AVALUO. 11
14. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION. 13
15. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO. 13
16. DECLARACION DE NO VINCULACION: 13
17. ANEXOS 14

1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE.

1.1. SOLICITANTE: Fondo de Desarrollo Local de Kennedy.

1.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACION: NIT: 89999906-1

2. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION.

2.1 OBJETO DE LA VALUACIÒN: La determinación del valor comercial del bien inmueble con dirección Calle 38 B Sur73 C 86 ubicado en la localidad de Kennedy de la ciudad de Bogotá D.C.

2.2 DESTINATARIO DE LA VALUACION: Fondo de Desarrollo Local de Kennedy.

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

3.1. Cuidar y custodiar los bienes, valores, documentación e información que por razón del ejercicio de su actividad, se le hayan encomendado o a los cuales tenga acceso.

3.2. Respetar y hacer respetar todas las disposiciones legales y reglamentarias que incidan en actos de esta actividad.

3.3. Los demás deberes incluidos en la ley 1673 de 2013 y los indicados en todas las normas legales y técnicas relacionados con el ejercicio de la valuación.

3.4. El presente informe valuatorio no constituye estudio de títulos por lo cual las disposiciones legales del presente avalúo no son responsabilidad del perito avaluador.

4. IDENTIFICACION FECHA, VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR:

4.1. FECHA DE VISITA: octubre 21 de 2019.

4.2. FECHA DE INFORME: noviembre 12 de 2019.

7. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL PREDIO:

7.1. PAIS: Colombia.

7.2. DEPARTAMENTO: Cundinamarca

7.3. CIUDAD: Bogota D.C.

7.4. SECTOR: Ciudad Kennedy Oriental

7.5. DIRECCIÓN: Calle 38 B Sur 73 C 86

7.6. INFORMACION DEL SECTOR:

7.6.1. LOCALIZACION: El sector de localización, se encuentra ubicado en el sector catastral Ciudad Kennedy Oriental de Bogotá D.C. Delimitado de la siguiente manera:

Al Norte	Techo.
Al Oriente	Ciudad Kennedy.
Al Sur	Timiza.
Al Occidente	Ciudad Kennedy Central.

7.6.2. SERVICIOS PUBLICOS: El sector cuenta con la infraestructura de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica, gas natural, servicio de recolección de basuras y buen servicio de transporte público urbano.

7.6.3. USOS PREDOMINANTES: El sector, en donde se localiza el inmueble objeto del presente avalúo presenta predominancia de usos mixtos con locales de escala local y zonal en la primer planta y vivienda unifamiliar y multifamiliar en las plantas superiores; se considera un sector con un grado de consolidación.

7.6.4. NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR: Es importante mencionar que en agosto 26 de 2013 fue expedido el Decreto 364, Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004.

5. BASE DE VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR:

5.1. BASES DE LA VALUACION: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó el método de costo de reposición para determinar el valor de comercial del inmueble y el método de mercado para la determinación del valor de terreno. Lo dispuesto en la ley 1673 de 2013, en la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01 (contenido de informes de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos), y demás normatividad vigente en materia de avalúos.

5.2. DEFINICION Y TIPO DE VALOR: 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 adicionalmente se realiza el estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

6. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:

DERECHOS DE PROPIEDAD: Se trata de un área de terreno ubicado en la Calle 38 B Sur 73 C 86 ubicado en la localidad de Kennedy de la ciudad de Bogotá D.C, con cabida superficiaria de terreno de 488,00 m² de conformidad con lo establecido en el convenio interadministrativo de comodato No. 110-129-002-0-2016, identificado catastralmente por la UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL con CHIP AAA0043OCNX, el cual luego de realizada una investigación exhaustiva sobre la naturaleza jurídica del predio no se identificó folio de matrícula inmobiliaria que lo identifique jurídicamente, adicionalmente sobre el área de terreno aquí estipulada se identificó una construcción la cual no se avalúa puesto que no se suministra licencia de construcción de la misma y no existe ningún sustento que respalde la legalidad de la misma. El alcance del presente encargo valuatorio está orientado a la determinación del valor comercial del inmueble anteriormente relacionado.

Sin embargo, el Decreto 364 de 2013 se encuentra suspendido por el Consejo de Estado mediante Auto del 27 de marzo de 2014, notificado por el Estado el 3 de abril de 2014. En consecuencia, a partir de ese momento el Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios recobran vigencia de manera temporal hasta tanto se profiera sentencia definitiva al respecto.
De acuerdo con la zonificación de Usos y Tratamientos del POT (Decreto Distrital 190 de 2004), el inmueble se rige bajo el Decreto 398 de 2004, el cual reglamenta la UPZ 82 PATIO BONITO en la cual se localiza el inmueble objeto de avalúo.

7.6.5. VÍAS DE ACCESO: Avenida 1 de Mayo, Calle 38 B y Transversal 73C Bis Sur.

7.6.5.1. ELEMENTOS: El sector presenta andenes y sardineles en buen estado de conservacion.

7.6.6. AMOBLAMIENTO URBANO: La zona cuenta con elementos de nomenclatura urbana y predial, bolardos, elementos de señalizacion vial y zonas verdes asi como equipamentos.

7.6.7. ESTRATO SOCIOECONOMICO: De conformidad con La Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente para inmuebles de uso residencial. Los predios residenciales del sector son de estrato 2.

7.6.8. LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN: Se trata de un sector con tratamiento en desarrollo y con densificación moderada.

7.6.9. TOPOGRAFIA: Es un sector plano con pendientes entre 0 y 3%.

7.6.10. SERVICIOS DE TRANSPORTE:

7.7.10.1 TIPO DE TRANSPORTE: El prestado por el Sistema Integrado de Transporte SITP y el servicio de taxis de la ciudad que trancita por als vias intermedias y locales del sector.

7.7.10.2 CUBRIMIENTO: Principalmente sobre la Avenida 1 de Mayo.

7.7.10.3 FRECUENCIA: Presenta una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos

7.6.11. EDIFICACIONES IMPORTANTES: Destaca la presencia de los colegios Jhon F Kennedy, San Fernando Soto Aparicio y las Américas, La Iglesia Nuestra Señora de la Macarena, el bienestar Familiar y el Hospital de Kennedy.

7.7. INFORMACION DEL INMUEBLE.

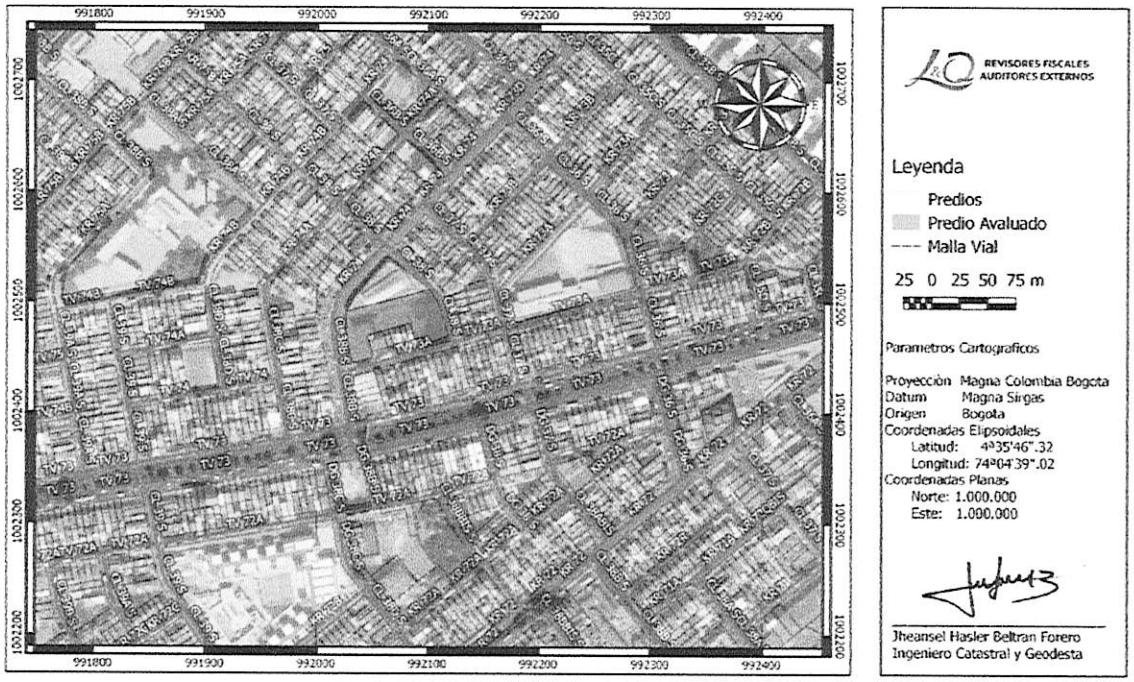
7.7.1. TIPO DE BIEN INMUEBLE: Lote de terreno con construcciones.

7.7.2. USO ACTUAL: Dotacional

7.7.3. UBICACIÓN: Se trata de un lote de terreno con acceso por la Calle 38 B.

SECTORES CATASTRALES

MAPA 01



Fuente: Imagen Google Inc, elaboración: Propia.

7.7.4. TERRENO

7.7.4.1. LINDEROS:

El predio está localizado dentro de los mojones 121, 122, 123, 124, 124A, 125A, 125B, 121A, 121.

7.7.4.2. TOPOGRAFIA: El inmueble presenta una topografía plana a ligeramente plana (0-3%).

7.7.4.3. CERRAMIENTO: No Aplica

7.7.4.4. FORMA GEOMÉTRICA: Rectangular.

7.7.4.5. SUPERFICIE DE TERRENO: El predio es un terreno de forma regular, con topografía plana a ligeramente plana, que tiene las siguientes áreas registradas:

Base de datos catastrales de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital	488.00 m²

Nota 1: El presente avalúo se hace sobre un área legalmente reconocida por lo cual no se están avaluando áreas que puedan ser sancionadas. Teniendo en cuenta que revisada la documentación suministrada no se identificó licencias de construcción.

Nota 2: Para el presente avaluó se tendrá en cuenta el área registrada en el convenio interadministrativo de comodato No. 110-129-002-0-2016.

7.7.4.6. REGLAMENTACION USO DEL SUELO: El predio se encuentra regido bajo el decreto 308 de 2004 que reglamenta la UPZ 47 KENNEDY CENTRAL, localizado en la localidad de Kennedy bajo la siguiente reglamentación urbanística:

Tratamiento	Consolidación
Área de actividad	Residencial
Modalidad	Con densificación moderada
Zona	Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.
Uso complementario	Comercio-Dotacional
Uso restringido	Servicios

7.7.5. CONSTRUCCION.

No se suministró licencia de construcción para la construcción identificada en campo por consiguiente no se procede a realizar la valoración de esta.

8. CARACTERISTICAS JURIDICAS

8.1 MATRICULA INMOBILIARIA: No Identificado

8.2 TITULO DE PROPIEDAD: No Identificado.

8.3 CHIP: AAA0043OCNX

8.4 MARCO LEGAL DE VALUACION:

- Decreto 1420 del 1998.
- Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Ley 1673 de 2013.

8.5 OBSERVACIONES JURÍDICAS: Presenta las Siguientes.

No se identificó folio de matricula inmobiliaria, por lo cual no se realizó estudio jurídico.

Nota: La anterior información no constituye estudio de títulos.

9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL.

No se avaluarán bienes inmuebles o muebles distintos al relacionado en el presente informe.

10. ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION.

El alcance del presente informe de valuación es la determinación del valor comercial del inmueble aquí relacionado.

11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

11.1 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: No se identificó folio de matrícula inmobiliaria, por lo cual no se realizó estudio jurídico.

11.1 SEGURIDAD: Se considera un sector con condiciones de orden público seguras.

11.2 PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS: Según lo constatado en la inspección ocular al área de avalúo comercial, no existen problemáticas socioeconómicas.

12. CONDICIONES ESPECIALES:

- El inmueble presenta buenas condiciones de accesibilidad al sector catastral Dindalito, pues cuenta con vías arterias enlazadas a la malla vial del Ciudad de Bogotá.

13. DESCRIPCION DEL METODO DE AVALUO.

11.3 METODOLOGIAS VALUATORIAS EMPLEADAS: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de Septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó el método de costo de reposición para determinar el valor comercial del inmueble apoyado en el método de mercado para la determinación del valor de terreno.

11.4 MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO: 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.

11.5 MÉTODO 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.

11.6 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

Para el Método de Comparación o de Mercado

Sector	Fuente	Dirección	Valor	Ajuste	Contacto	Telefono	Area Terreno (M2)	Area Construccion (M2)	Valor Construccion	Valor M2
Kennedy	Finca raiz 4957854	Av 1 Mayo # 358 Sur	$ 1.500.000.000	$ 1.470.000.000	Juan Carlos	3222635376	300	355	$ 319.500.000,00	$ 3.835.000
Kennedy	Finca Raiz 2917715	Cll 37# 72	$ 3.100.000.000	$ 2.852.000.000	fleyco	3134225649	403	1612	$ 1.289.600.000,00	$ 3.876.923
Kennedy	Finca Raiz 5036813	Av 1 Mayo # 408 Sur	$ 720.000.000	$ 648.000.000	Fernado Ramirez	3115557697	122	240	$ 180.000.000,00	$ 3.836.066
Desviacion Estandar				$ 23.903						
Promedio				$ 3.849.330						
Coeficiente de variacion				0,62%						
Limite Superior				$ 3.873.232						
Limite Inferior				$ 3.825.427						
Valor Adoptado				$ 3.825.000						

Se adopta el valor límite inferior del estudio de mercado teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo presenta mayor área y por ende le corresponde menor valor.

11.7 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA: Las condiciones de oferta y demanda de lotes de terreno en el sector son estables.

11.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Se considera como un sector consolidado, cuyas perspectivas de valorización son estables dada la dinamica inmobiliaria en el sector.

11.9 VALUACION:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO	m2	488.00	3,825,000	$ 1,866,600,000
TOTAL AVALUO				$ 1,866,600,000

SON: MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 1.866.600.000).

Bogotá D.C., 12 de noviembre de 2019.

Cordialmente,

JHEANSEL HASLER BELTRAN F
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
AVALUADOR
AVAL-1026286012

14. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION.

Se prohíbe la publicación total o parcial del presente de informe de avaluó, así como cualquier referencia al mismo, a las cifras, al nombre y/o afiliaciones del valuador sin el debido consentimiento.

15. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO.

Por medio del presente se declara que:

- No se tiene ningún interés financiero, comercial ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- No se tienen prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Las conclusiones no están influenciadas por los honorarios que se reciban
- En lo mejor del conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo es verdadero y correcto.
- El avaluó se adelantó conforme al código de ética y a las normas de conducta establecidas en la Ley 1673 de 2015.
- En la realización de este estudio se ha tenido en cuenta los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 de 2000, La Ley 1673 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos. Igualmente, se han tenido en cuenta los requisitos establecidos en la Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02 (contenido de informes de informes de valuación de bienes inmuebles rurales).
- Se realizó una inspección ocular al bien objeto de avalúo el día 28 de febrero de 2018.

16. DECLARACION DE NO VINCULACION:

Se declara que el avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. A si mismo se manifiesta que el avaluador no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante y propietario del predio avaluado que pudiera dar lugar a conflictos de intereses.

El presente informe de avaluó es confidencial para las partes: solicitante o sus asesores profesionales y avaluador; no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización indebida del presente informe de avaluó.

17. ANEXOS

FOTOGRAFIAS.

Ilustración 3. Vista Exterior



Ilustración 4. Vista Exterior



Ilustración 5. Vista Interior



Ilustración 6. Vista Interior

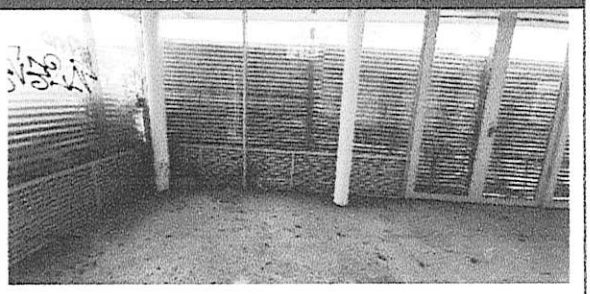


Ilustración 7. Vista Interior



Ilustración 8. Vista Interior



Ilustración 9. Vista Interior



Ilustración 10. Vista Interior

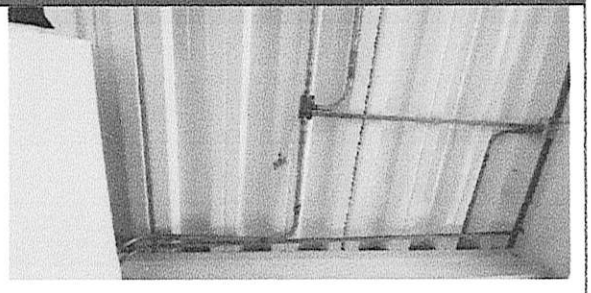


Ilustración 11. Vista Interior

Ilustración 12. Vista Interior



Ilustración 13. Vista Interior



Ilustración 14. Vista Interior



Ilustración 15. Vista Interior



Ilustración 16. Vista Interior



Ilustración 17. Vista Interior

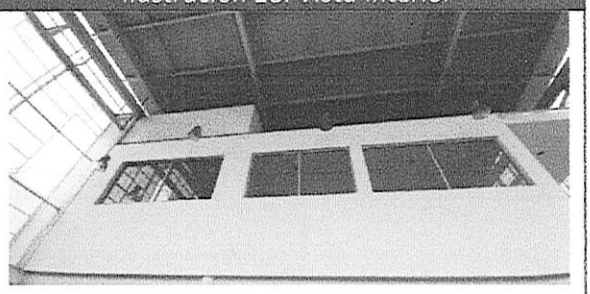


Ilustración 18. Vista Interior

-REGLAMENTACION URBANISTICA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de PLANEACIÓN

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 38 B SUR 73 C 86

TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	MODALIDAD:	CON DENSIFICACION MODERADA	FICHA:	7
AREA DE ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	ZONA:	ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVIC	LOCALIDAD:	8 KENNEDY
				UPZ:	47 KENNEDY CENTRAL
FECHA DECRETO:		No. DECRETO:	Dec 308 de 2004	SECTOR:	7 KENNEDY CENTRAL

Sector de Demanda: C

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



- Bienes de Interes Cultural
- Excepciones de Norma
- Subsectores Uso
- Subsectores Edificabilidad
- Sectores Normativos
- Acuerdo 6
- Lotes de adicion
- Malla Vial
- Lotes
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Manzanas
- Cuerpos de Agua
- Barrios

USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: 88

Categoria: Complementario

Uso- Subuso	Uso Especifico	Descripcion	Escala	CONDICIONES GENERALES Condiciones	PARQUEADEROS Privados	Visitantes
COMERCIO - COMERCIO VECINAL A	LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M2	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, dulces, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y miscelaneas.	vecinal		1 x 250 m2	1 x 30 m2
COMERCIO - COMERCIO ZONAL	ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2.000 M2 DE AREA DE VENTAS.	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, drogerías, muebles, medicinas, cosméticos, esteticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, dulces, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, llaverías, encomta, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, autopartes, repuestos, lujos y bocelería para automotores. Juegos localizados de suerte y azar. (Pagos, videobingos, esferodromos y maquinas tragamonedas y casinos). Compraventas o casas de empeño.	zona		1 x 250 m2	1 x 30 m2
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EDUCATIVO	Centros de capacitacion especial de ocupación, artísticos y de adultos. Prantales educación preescolar, básica y	zona		1 x 200 m2	1 x 100 m2

Uso- Subuso	Uso Especifico	Descripción	CONDICIONES GENERALES Escala	Condiciones	PARQUEADEROS Privados	Visitantes
	EDUCATIVO	media, hasta 1.500 alumnos. Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1000 alumnos. Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 850 alumnos. Planteles de educación preescolar hasta 120 alumnos. Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos	vecinal		1 x 200 m2	1 x 300 m2
	CULTURAL	Bibliotecas hasta 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, casas de cultura, en predios hasta 5.000 m2. Casas juveniles	zonal		1 x 60 m2	1 x 200 m2
	CULTURAL	Salones comunales. Casas de la cultura hasta 200 m2.	vecinal		1 x 200 m2	1 x 300 m2
	BIENESTAR SOCIAL	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	vecinal		1 x 60 m2	No se exige
DOTACIONAL - SERVICIOS URBANOS BASICOS	DEFENSA Y JUSTICIA	Comisarías de familia. Unidad de Mediación y Conciliación	zonal		1 x 60 m2	1 x 100 m2
	CEMENTERIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS	Funerarias y Salas de Velación	zonal		1 x 300 m2	1 x 50 m2
	SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PUBLICA	Veedurías, Notarías, Curadurías. Sede de la Alcaldía Local, Juntas Administradoras Locales	zonal		1 x 100 m2	1 x 300 m2

Categoría: Restringido

Uso- Subuso	Uso Especifico	Descripción	CONDICIONES GENERALES Escala	Condiciones	PARQUEADEROS Privados	Visitantes
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS DE PARQUEADERO	Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas. Estacionamientos en superficie.	urbano		No aplica	No aplica