GPyP
Gerencia Pública y Privada S.A.S.
Asesorías y Consultorías

**DANIEL R. BAQUERO COLINO**
**Arquitecto Valuador**
**Certificado bajo Ley 1673 de 2013**
**RAA # AVAL-94506048 – www.raa.org.co**

# INFORME DE VALUACION COMERCIAL RURAL

## LOTE EN CONDOMINIO
## LOTE 15 MANZANA F
## CONJUNTO RESIDENCIAL VERDESOL

## MELGAR – TOLIMA




## SOLICITANTE:

## FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACION DE BIENES DE LA FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN
## DICIEMBRE DE 2023



*Calle 24 A 60 49 Oficina 802B – teléfono 3102825983*
*Bogotá D.C.*
*Email gerenciapublicayprivada@yahoo.com*

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA

**1.1. SOLICITANTE:** Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación

**1.2. TIPO DE INMUEBLE:** Lote en condominio

**1.3. TIPO DE AVALÚO:** Comercial Rural.

**1.4. DEPARTAMENTO:** Tolima

**1.5. CIUDAD:** Melgar

**1.6. BARRIO:** Conjunto Residencial Verdesol

**1.7. DIRECCIÓN:** Lote 15 Manzana F

**1.8. DESTINACIÓN ACTUAL:** Desocupado - Vivienda

**1.9. FECHA DE VISITA:** Diciembre 12 de 2023

**1.10. FECHA DE INFORME:** Diciembre 26 de 2023

## 2. INFORMACION JURIDICA

**2.1. PROPIETARIO:** Fiscalía General de la Nación

**2.2. TITULO DE ADQUISICION:** Decomiso de bienes, a favor de la entidad, (rad. 11001310700120090007 3) Decisión Sala de Casación CSJ, 29 de Julio de 2015

**2.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 366-17907

**2.4. NUMERO PREDIAL:** 01010000016008010000011 9

**2.5. NUMERO CATASTRAL:** 73449010100000160080180000011 9

**2.6. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** Ninguna

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.



*Calle 24 A 60 49 Oficina 802B – teléfono 3102825983*
*Bogotá D.C.*
*Email gerenciapublicayprivada@yahoo.com*

## 3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR

**3.1. ACTIVIDAD DEL SECTOR:** Zona rural donde predomina la actividad residencial campestre, donde predominan los conjuntos residenciales de descanso e inmuebles de uso recreativo. También existen algunos predios agropecuarios.

**3.2. NIVEL SOCIO ECONOMICO:** Estrato rural.

**3.3. PRINCIPALES VIAS DE ACCESO:** Vía Bogotá Melgar, atraviesa el municipio de oriente a occidente y viceversa, de dos calzadas y dos carriles cada calzada. Vía Melgar Carmen de Apicalá, vía de una calzada. Las vías internas del sector al igual que las de acceso se hallan pavimentadas y en buen estado.

**3.4. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector tiene disponibilidad de todos los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado, gas, recolección de basura, telefonía, internet.

**3.5. TRANSPORTE PÚBLICO:** Tiene acceso a buses, busetas, colectivos taxis, Transporte municipal e intermunicipal.

**3.6. ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR:** Moderada.

**3.7. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:** Moderada, según su ubicación próximo del perímetro urbano y el tipo de inmueble, en contraste con la oferta y demanda del sector.

## 4. NORMA URBANISTICA

**4.1. ACUERDO 001 DE 2016:** Por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para Melgar.

**4.2. ZONA DE ACTIVIDAD:** Residencial Primario

**4.3. Uso principal:** Vivienda Unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar

**4.4. Uso compatible:** Servicios empresariales, e industriales bajo impacto

**4.5. Uso condicionado:** Servicios empresariales y personales.



*Calle 24 A 60 49 Oficina 802B – teléfono 3102825983*
*Bogotá D.C.*
*Email gerenciapublicayprivada@yahoo.com*

## 5. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE:

### 5.1. CARACTERISTICAS DE LA COPROPIEDAD:

**5.1.1. LOCALIZACION:** Predio ubicado en la zona rural del municipio de Melgar, Tolima, Condominio Verdesol, sobre la Vía principal Melgar – Carmen de Apicalá, sometido a reglamento de propiedad horizontal.

**5.1.2. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Sujeto a régimen de propiedad horizontal mediante escritura 4265 del 30-08-1990 notaria 31 de Bogotá.

**5.1.3. AREA PRIVADA:** 1.120,00 m2

Fuente: Certificado de tradición.
Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte del solicitante.

**5.1.4. TOPOGRAFIA Y RELIEVE:** Plana.

### 5.2. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION: Lote de terreno sin construcción

**5.2.1. DISTRIBUCION:** N/A

**5.2.2. CARACTERISTICAS FISICAS Y ACABADOS:** N/A.

## 6. CONSIDERACIONES GENERALES

Para obtener el valor del inmueble, se estudia el lugar donde se encuentra, sus características intrínsecas en comparación con el bien tipo del sector, análisis de las circunstancias del mercado, costos de construcción de Camacol y/o Construdata, etc., a fin de obtener un valor, el cual es afectado con los puntajes del predio a valuar, costos básicos y totales de construcción, para estimar el valor comercial.

El inmueble ubicado en el conjunto Verdesol, zona rural del municipio de Melgar Tolima. Sometido a reglamento de propiedad horizontal.

El lote tiene forma irregular, de topografía plana, y seis árboles.

Presenta cerramiento con muro bajo en ladrillo repelladlo y malla con cerco vivo.

El condominio cuenta con zonas de circulación pavimentadas, sede social, oficina de administración y portería vigilada.

Presenta buena accesibilidad peatonal y vehicular. Como también la disponibilidad de los diferentes servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado, y telefonía.



*Calle 24 A 60 49 Oficina 802B – teléfono 3102825983*
*Bogotá D.C.*
*Email gerenciapublicayprivada@yahoo.com*

Accesibilidad al transporte público.

## 7. MÉTODOLOGIA VALUATORIA

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución Nº 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

**Artículo 1º. Método de comparación o 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.

### 7.1. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

### 7.1.1. INVESTIGACION INDIRECTA

Los resultados obtenidos por medio de las ofertas, muestra el valor del metro cuadrado de área del lote, como algunas de las ofertas presentan construcción, se les ha calculado el valor de esta y luego restado, para hallar el valor metro cuadrado del lote de terreno.

| No. | DIRECCIÓN | VALOR PEDIDO | % Homogenización | VALOR DEPURADO | TERRENO | | CONSTRUCCIÓN | | VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN | NOMBRE FUENTE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | ÁREA EN M2 | V/M2 | ÁREA EN M2 | V/M2 | | |
| 1 | Verdesol | $ 320.000.000 | 10% | $ 288.000.000 | 1.213,00 | $ 237.427,86 | 0,00 | $ 0 | $ 0 | https://casas.waa2.com.co/detail?id=029742397bc936a5f3a8f117cc1555fd&q=lote%20en%20verdesol&type=sale |
| 2 | Verdesol | $ 998.000.000 | 20% | $ 798.400.000 | 1.221,00 | $ 230.794,43 | 280,00 | $ 1.845.000 | $ 516.600.000 | Código inmueble 3951-M1962271 |
| 3 | Verdesol | $ 550.000.000 | 10% | $ 495.000.000 | 1.350,25 | $ 225.791,52 | 117,00 | $ 1.625.000 | $ 190.125.000 | Código inmueble 10159-M4567189 |

| | |
|---|---|
| PROMEDIO | $ 231.338 |
| DESVIACIÓN ESTÁNDAR | $ 5.837 |
| COEFICIENTE DE VARIACIÓN | 3% |
| LIMITE SUPERIOR | $ 237.175 |
| LIMITE INFERIOR | $ 225.501 |
| **VALOR ADOPTADO** | **$ 225.500,00** |

### 7.1.2. METODO DE RENTA

Como es un lote de terreno en conjunto residencial, sometido a reglamento de propiedad horizontal, solo se puede destinar a vivienda, y alquilar una vez presente construcción; y no existen ofertas de renta comparables, se procede a establecer un valor acorde con la jurisdicción civil cuya base es del 1% del Valor comercial del Inmueble.



*Calle 24 A 60 49 Oficina 802B – teléfono 3102825983*
*Bogotá D.C.*
*Email gerenciapublicayprivada@yahoo.com*

## 7.2. VALORES ADOPTADOS

Aplicando los valores obtenidos por los distintos métodos utilizados para el avalúo, las condiciones del mercado inmobiliario y las características propias del inmueble, se adoptan los siguientes valores:

| ÍTEM | UNIDAD | VALOR UNITARIO ADOPTADO |
|---|---|---|
| LOTE | M2 | $ 225.500 |

## 8. CONCLUSION DEL VALOR

| | |
|---|---|
| **DEPARTAMENTO** | TOLIMA |
| **MUNICIPIO** | MELGAR |
| **DIRECCION** | LOTE 15 MANZANA F CONJUNTO RESIDENCIAL VERDESOL |

| ÍTEM | ÁREA M2 | VALOR UNITARIO M2 | VALOR TOTAL |
|---|---|---|---|
| **CONSTRUCCIONES Y ANEXOS** | | | |
| LOTE | 1.120,00 | $ 225.500 | $ 252.560.000 |
| **AVALUO TOTAL** | | | **$ 252.560.000** |

**Son: DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE**

## 8.1. VALOR DE RENTA

| | |
|---|---|
| **Valor arrendamiento: 1% del valor comercial** | $ 2.525.600 |
| **VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO** | **$ 2.526.000** |

**SON: DOS MILLONES QUINIENTOS VEINTISEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE**

Atentamente,

**DANIEL R. BAQUERO COLINO**
RAA AVAL-94506048



*Calle 24 A 60 49 Oficina 802B – teléfono 3102825983*
*Bogotá D.C.*
*Email gerenciapublicayprivada@yahoo.com*

# 9. ANEXOS

## 9.1. PLANO DE UBICACION

## 9.2. PLANO DE PREDIAL

## 9.3. REGISTRO FOTOGRAFICO

## 9.4. OFERTAS

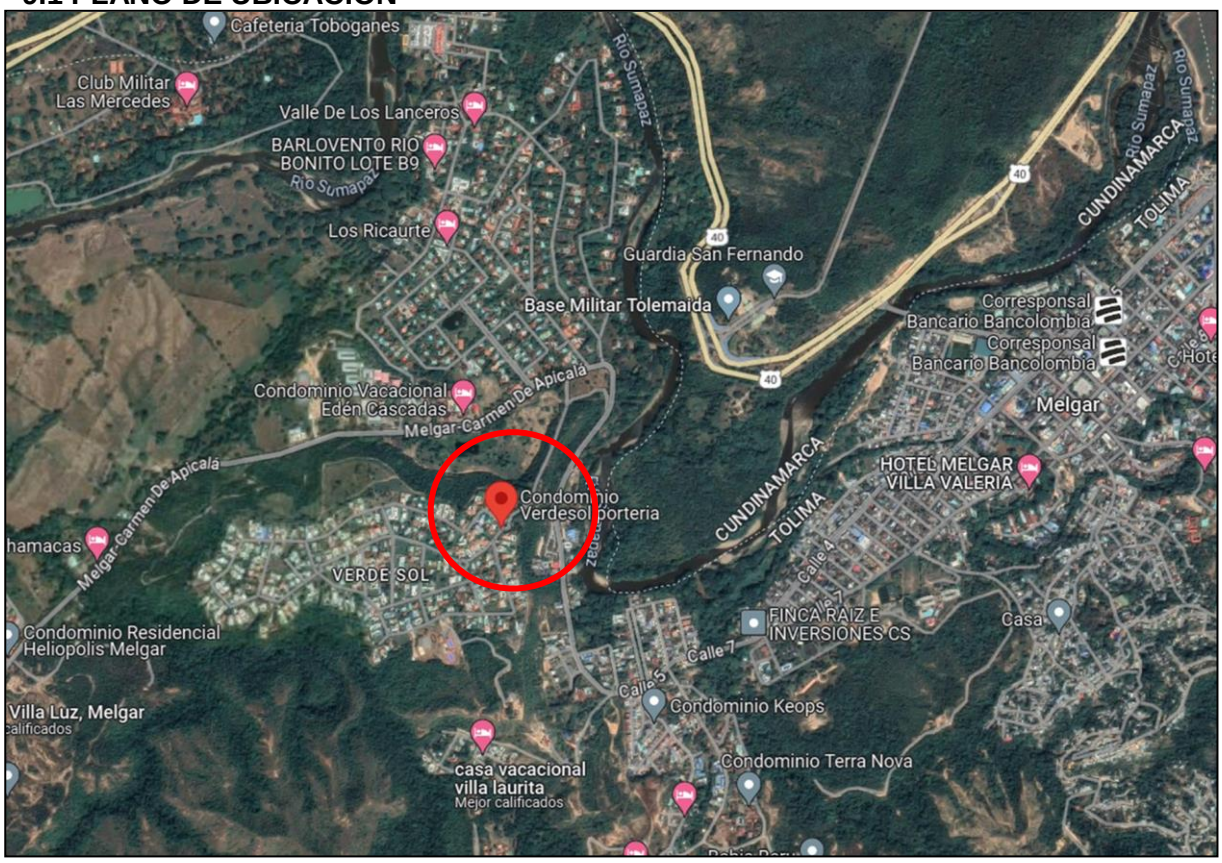
## 9.5. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR Y VIGENCIA DEL AVALUO

## 9.6. CERTIFICADO RAA



*Calle 24 A 60 49 Oficina 802B – teléfono 3102825983*
*Bogotá D.C.*
*Email gerenciapublicayprivada@yahoo.com*

## 9.1 PLANO DE UBICACION






*Calle 24 A 60 49 Oficina 802B – teléfono 3102825983*
*Bogotá D.C.*
*Email gerenciapublicayprivada@yahoo.com*






**VIAS DE ACCESO**



**FACHADA CONJUNTO**



**VISTA LOTE**



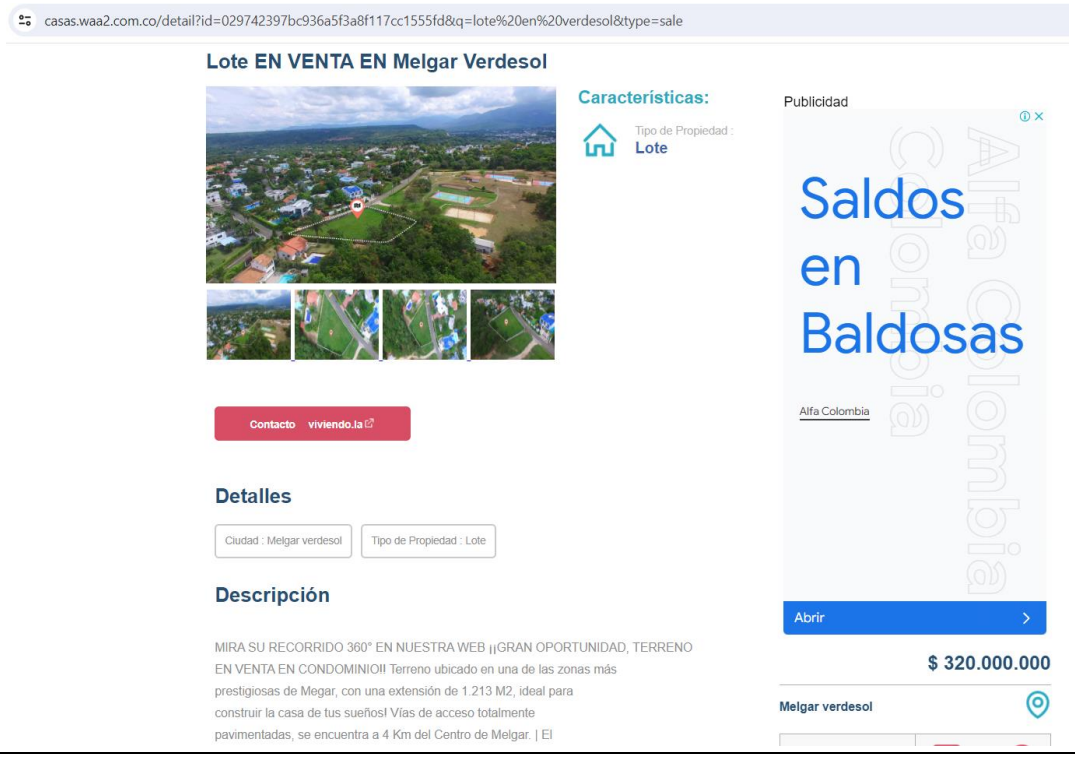
**VISTA LOTE**



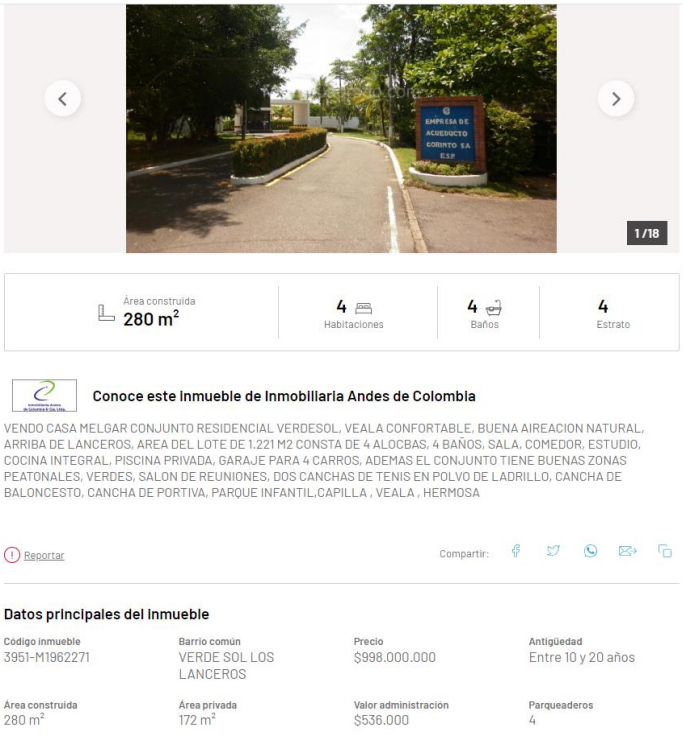
**VISTA LOTE**



*Calle 24 A 60 49 Oficina 802B – teléfono 3102825983*
*Bogotá D.C.*
*Email gerenciapublicayprivada@yahoo.com*




https://casas.waa2.com.co/detail?id=029742397bc936a5f3a8f117cc1555fd&q=lote%20en%20verdesol&type=sale




https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-melgar-verde-sol-los-lanceros-4-habitaciones-4-banos-4-garajes/3951-M1962271



*Calle 24 A 60 49 Oficina 802B – teléfono 3102825983*
*Bogotá D.C.*
*Email gerenciapublicayprivada@yahoo.com*




Área construida
117 m²

5
Habitaciones

3
Baños

4
Estrato

**Conoce este inmueble de Casa 360**

Codigo 6924FR266 ¿ Venta Casa Campestre Ideal para Descanso o Alquiler ¿ Buscas paz y rentabilidad en tu inversión. ¡Esta casa campestre en Melgar, via Carmen de Apicalá, lo tiene todo! Lote de 1350.25 m², estacionamiento para 4 autos y más comodidades. ¿ Destacados ¿ 6 habitaciones 3 baños Sala y comedor amplios Cocina semi integral Patio verde y sereno Zona de ropas Piscina privada y kiosko ¿ Conjunto Campestre ¿ Lago exuberante Canchas Parque infantil Amplio parqueadero ¿ Ubicación Estratégica ¿ Melgar, via Carmen de Apicalá, ofrece tranquilidad. ¿ Contáctanos ¿ No dejes pasar esta oportunidad. Llámanos para más detalles y visita. ¡Tu paraíso campestre te espera en Melgar! ¡Invierte o relájate al máximo! ¿¿¿

Reportar

Compartir:

**Datos principales del inmueble**

| Código inmueble | Barrio común | Precio | Antigüedad |
|---|---|---|---|
| 10159-M4567189 | Verde Sol | $550.000.000 | Más de 20 años |
| **Área construida** | **Área privada** | **Valor administración** | **Parqueaderos** |
| 117 m² | 1350 m² | $486.000 | 4 |

https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-melgar-na-5-habitaciones-3-banos-4-garajes/10159-M4567189



*Calle 24 A 60 49 Oficina 802B – teléfono 3102825983*
*Bogotá D.C.*
*Email gerenciapublicayprivada@yahoo.com*

FISCALÍA
GENERAL DE LA NACIÓN
En la calle y en los territorios

**Radicado No. 20234980011071**
**30/05/2023**
**Página 1 de 1**

Bogotá, D.C.

Señor
**ANGEL GILBERTO BORBON ACOSTA**
Representante Legal
Gerencia Pública y Privada SAS G P y P L
Gerenciapublicayprivada@yahoo.com -
Bogotá

**ASUNTO: CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS No. 0007-2023**

Respetado Señor Gilberto:

En atención a la solicitud de certificación del uso del suelo de los inmuebles administrados por el Fondo Especial para la Administración de Bienes de la FGN objeto de avalúo, me permito informarle que el uso no cambia y la Gerencia asume que el avalúo comercial se realice con el que se tiene actualmente.

Cordialmente,

**IVETT LORENA SANABRIA GAITÁN**
Gerente del Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación.

FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACION DE BIENES DE LA FGN
DESPACHO FISCAL GENERAL DE LA NACIÓN
CARRERA 13 No. 73-50 PISO 3, BOGOTÁ D.C CÓDIGO POSTAL 111321
CONMUTADOR: 5702000 EXT. 11416
www.fiscalia.gov.co

FISCALÍA
GENERAL DE LA NACIÓN
En la calle y en los territorios

## RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- No tengo interés presente ni futuro en los activos avaluados.

- No tengo relación ni interés con las partes contratantes del presente avalúo por lo tanto obro de manera independiente.

- El valor dado en el avalúo es la información más exacta que se concluye después de realizados los puntos anotados anteriormente.

- Este es un informe de avalúo en el cual los títulos de propiedad, áreas, linderos y demás fuentes de información suministradas por el solicitante y/o propietario no son responsabilidad del perito avaluador.

- El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten los bienes inmuebles, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura). Por lo tanto, el avalúo no constituye un estudio jurídico de títulos.

- El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante del dictamen pericial que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por autoridad competente

## VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el Numeral 7 Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 del 2000 y a lo establecido por el Decreto 1420 de 1998 expedidos por el Min hacienda y Crédito Público y el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año contado de 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.



*Calle 24 A 60 49 Oficina 802B – teléfono 3102825983*
*Bogotá D.C.*
*Email gerenciapublicayprivada@yahoo.com*

PIN de Validación: b27e0a41

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

Categoría 4 Obras de Infraestructura

**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
**13 Ene 2023**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
**13 Ene 2023**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción
**13 Ene 2023**

Regimen
**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

**Alcance**

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

Fecha de inscripción
**13 Ene 2023**

Regimen
**Régimen Académico**

PIN de Validación: b27e0a41

https://www.raa.org.co

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| **13 Ene 2023** | **Régimen Académico** |

Categoría 13 Intangibles Especiales

**Alcance**

- 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.

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| **13 Ene 2023** | **Régimen Académico** |

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 52 NO. 13A - 57
Teléfono: 300-6173899
Correo Electrónico: arqdanielbaqueroc@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto - Universidad de San Buenaventura .

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DANIEL RIENSISHU BAQUERO COLINO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 94506048**
**El(la) señor(a) DANIEL RIENSISHU BAQUERO COLINO 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: b27e0a41

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

**PIN DE VALIDACIÓN**

**b27e0a41**

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 un (01) días del mes de Diciembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



Bogotá D.C.
*Email gerenciapublicayprivada@yahoo.com*