CONTRATO CPS-657-2024

SOLICITANTE: ALCALDÍA LOCAL DE SUMAPAZ

OBJETO:

“CONTRATAR LOS SERVICIOS PARA REALIZAR MEDICIÓN POSTERIOR, CONCEPTOS TÉCNICOS, AVALÚO COMERCIAL, TOMA FÍSICA Y ACTUALIZACION DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES PROPIEDAD DEL FONDO DE DESARROLLO RURAL DE SUMAPAZ, Y LOS QUE LLEGARE A SER RESPONSABLE CONFORME AL MARCO NORMATIVO VIGENTE PARA LAS ENTIDADES DE GOBIERNO Y DEMÁS NORMAS VIGENTES”.



AV-SUM-2024
CENTRO EL EDÉN SANTA ROSA NAZARETH

CONSTRUCTORA AICOSS SAS
901562837-7

BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
20 DE DICIEMBRE DE 2024

MZ H9 Bifamiliar 8 Cs 8D
Villavicencio-Meta TEL 3133639820 – email: aicossconstructora@gmail.com

CARTA DE PRESENTACIÓN

Bogotá D.C., 20 de diciembre de 2024

SEÑORES:
ALCALDIA LOCAL DE SUMAPAZ

Asunto: AVALÚO AV-SUM-2024 – INMUEBLE FMI 50S-40207659
Respetados,

Es un placer saludarles. Me permito adjuntar el informe del avalúo comercial de venta del inmueble en mención.

Este informe ha sido elaborado con el máximo rigor y dedicación por parte de nuestro equipo, con el objetivo de proporcionar información relevante y detallada para respaldar sus decisiones, firmado por parte del avaluador de la empresa CONSTRUCTORA AICOSS SAS, David Alejandro Santiago Tibavizco, identificado con C.C. 1121941657 y tarjeta profesional de avaluador RAA-AVAL-1121941657.

Quedamos a su disposición para cualquier consulta adicional o aclaración que pueda necesitar con respecto a este informe. Agradecemos la confianza que ha depositado en nuestros servicios y estamos comprometidos a seguir brindándole la más alta calidad en nuestro trabajo.



DAVID ALEJANDRO SANTIAGO TIBAVIZCO
CONSTRUCTORA AICOSS SAS
REPRESENTANTE LEGAL
RAA-AVAL-1121941657

Contenido

1. GENERALIDADES DEL AVALÚO 4
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS 4
3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR 5
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA 7
5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 12
5.1. Información Jurídica 12
5.2. Localización 12
5.3. Características Generales del Lote 14
5.4. Características Generales de la Construcción 15
5.5. Resumen de áreas a liquidar 17
6. MÉTODO DE AVALÚO 17
7. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES 18
8. CONSIDERACIONES GENERALES 18
8.1. Factores Directos e Indirectos en la realización del Avalúo 18
9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 19
10. RESULTADO DEL AVALÚO 23
10.1. Valor del bien 23
10.2. Valor reposición 23
10.3. Valor salvamento 23
10.2. Vigencia del Avalúo 24
11. CONSIDERACIONES FINALES 25
11.1. Notas 25
12. ANEXOS 26
12.1. Registro Fotográfico 26
12.2. Otros Anexos 30
1.1. Otros Anexos 31

1. GENERALIDADES DEL AVALÚO

OBJETO

Actualización del valor comercial actual, en un mercado normal, del inmueble que adelante se identifica y describe.
Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actúan libremente, con el conocimiento de las condiciones jurídicas y físicas que afectan al bien.

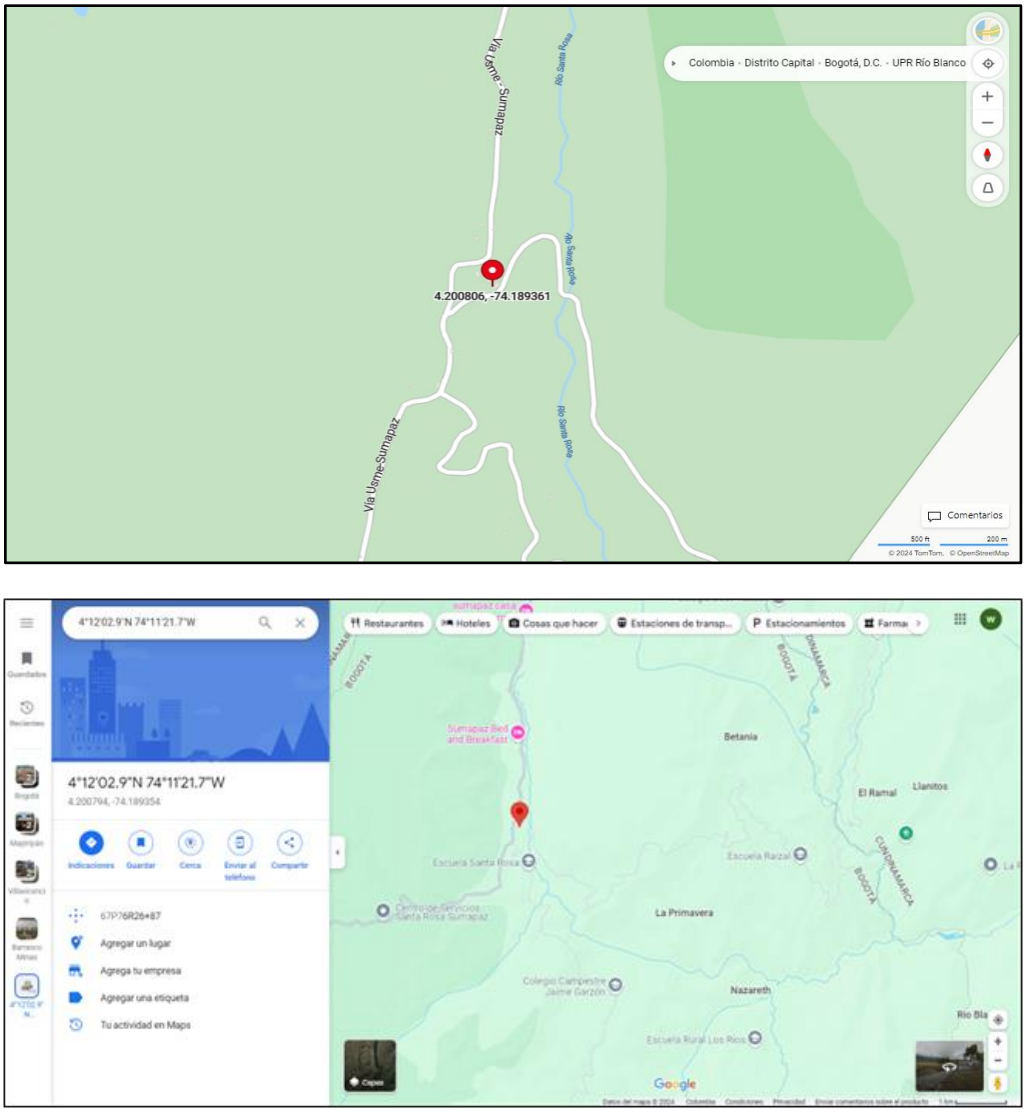
TIPO DE AVALÚO	Avalúo comercial de inmueble.
SOLICITANTE	Alcaldía local de Sumapaz.
TIPO DE BIEN	El inmueble objeto de estudio corresponde a una construcción levantada sobre un lote de terreno.
DIRECCIÓN	Lote Campo El Edén Centro De Servicios Santa Rosa Baja.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca.
CIUDAD/MUNICIPIO	Bogotá – Usme.
BARRIO/VEREDA	Corregimiento Nazareth Vereda Santa Rosa.
FECHA INSPECCIÓN	28 de noviembre del 2024.
FECHA DE INFORME	20 de diciembre del 2024.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Escritura pública	No suministrado.
Certificado de tradición y libertad	Matrícula inmobiliaria nro.: 50S-40207659 del 18-11-1994
Formato impuesto predial	No suministrado.
Ficha Catastral	No suministrada.
Planos	No suministrado.
Otros	Ninguno.

NOTA: La presente **valoración** se hace con referencia en la documentación suministrada por el solicitante del avalúo.

3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Localización general con respecto al municipio. Fuente: Google Maps.

La localidad de Usme está dividida en siete UPZ (Unidades de Planeamiento Zonal). A su vez, estas unidades están divididas en barrios. En total, Usme posee más de 120 barrios y 17 veredas. La vereda de Santa Rosa con un área total de 302,62 hectáreas y un 3,15% de participación sobre el suelo rural de la Localidad, la Vereda Limita al norte con la Vereda Pasquillita, al occidente con la Vereda las Mercedes, al sur con la Localidad de Usme y al oriente con la Vereda Santa Bárbara.

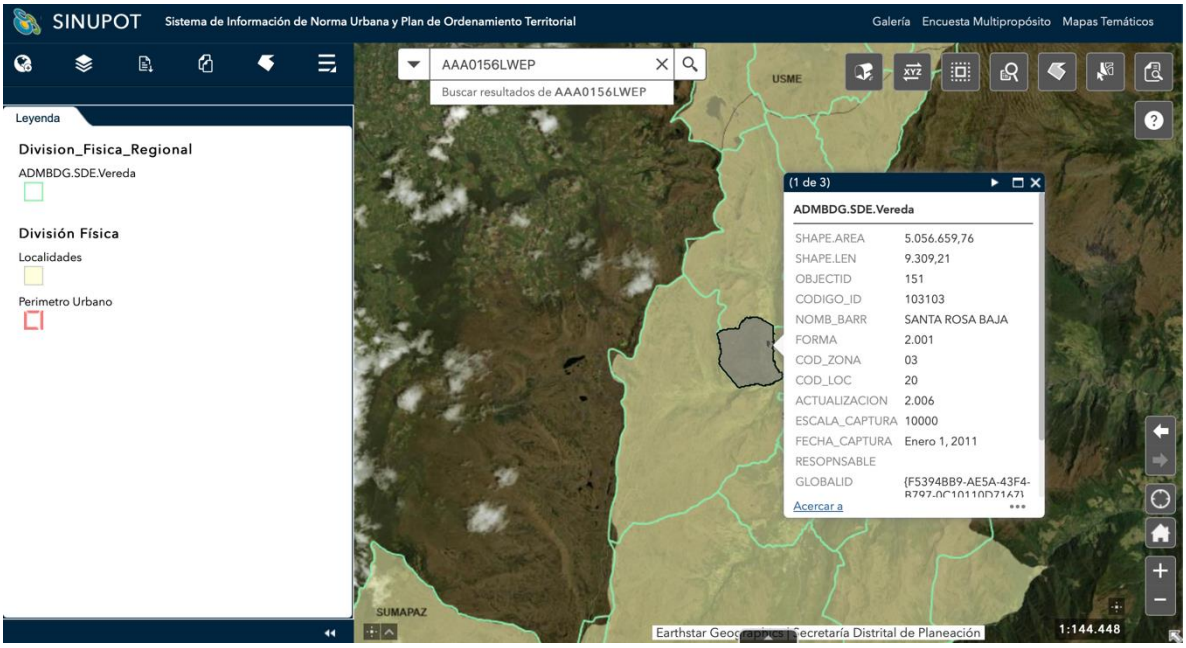
Información general	El inmueble se ubica en la cuenca hidrográfica del Río Blanco también conocida como cuenca Guayuriba, específicamente a dos horas del Casco Urbano de la ciudad de Bogotá, con acceso de vía pavimentada y destapada, de carácter veredal que comunica sectores rurales. La cuenca limita al oriente con la cuenca Rio Sumapaz, la cual limita al norte con la Cuenca del Río Bogotá y Cuenca Río Magdalena Vertiente Oriental, al sur con el departamento de Huila, por el oriente con el Departamento del Meta y parte de la Cuenca del Río Bogotá y la del Río Sumapaz, y finalmente por el occidente con el Departamento de Tolima.
Altitud	Se encuentra entre los 3.111 m y los 3.940 m de altura.
Temperatura	Las temperaturas van de los 0°C hasta los 20°C.
Infraestructura urbana	El sector presenta infraestructura urbana poco desarrollada.
Actividad económica	La actividad del sector es agrícola, lechera, turística y de reserva natural. Los cultivos agrícolas más representativos son papa y frutales.
Usos y Construcciones predominantes	Sobre el sector predominan las tierras de pastos, cuyo uso principal es el pasto manejado, el cual ocupa una extensión de 52.523 hectáreas, que cubren el 28,6% de la localidad. De igual forma se destacan extensiones de bosque secundario (21,5%), vegetación de páramo (14,8%), rastrojo (8,3%), pasto con rastrojo (5,3%) y bosque natural (4,4%).
Servicios públicos	Servicios públicos domiciliarios básicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, y complementarios de alumbrado público y telecomunicaciones.
Servicios comunales	Los servicios comunales que se encuentran en el casco urbano son limitados, cubriendo las necesidades básicas, tales como: restaurantes, centros de salud, instituciones educativas, entidades oficiales, entre otros.
Estrato socioeconómico	No aplica
Vías de acceso	Las principales vías de acceso son: vía Usme – Betania y Vía Santa Rosa a Betania. Vía Pavimentada y destapada.
Topografía	La topografía está caracterizada por ser quebrada y montañosa, con pequeñas mesetas onduladas. Forma geométrica: Irregular

Transporte público	El sector cuenta con vehículos tradicionales y una ruta de la empresa Cootransfusa por las vías interveredales, que permiten llegar sin inconvenientes al predio.
Perspectivas de Valorización	Las perspectivas de valorización son limitadas debido a las condiciones climáticas, topografía y poca inversión pública.

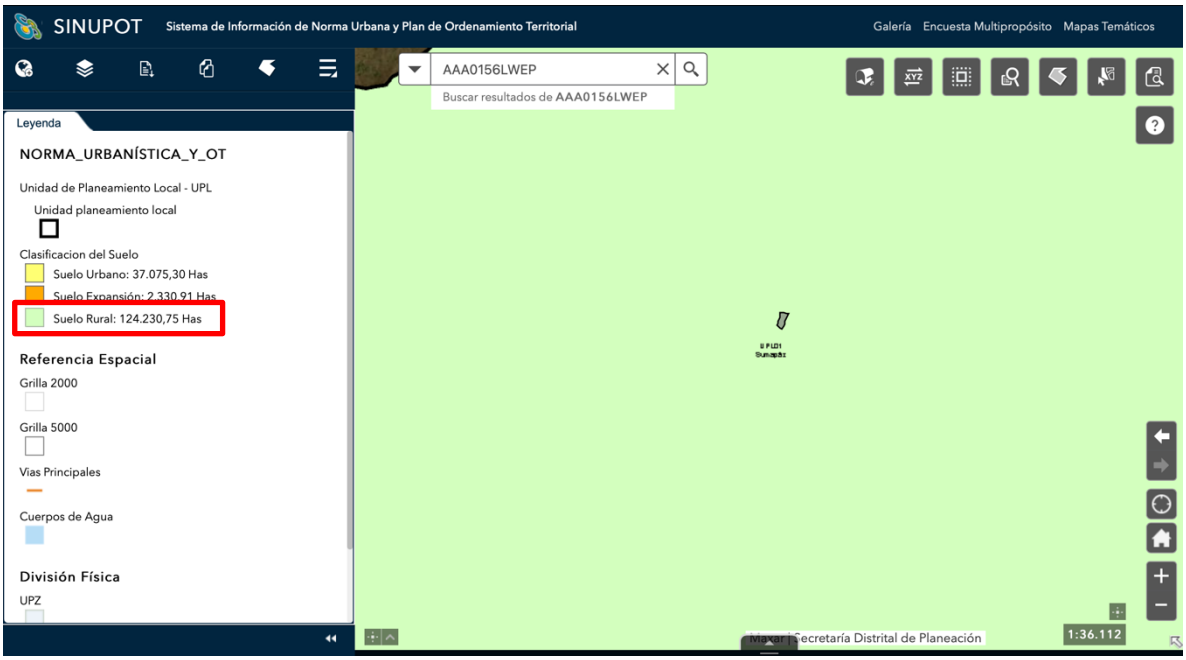
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

A continuación, se relaciona la información normativa aplicable al inmueble objeto de valoración:

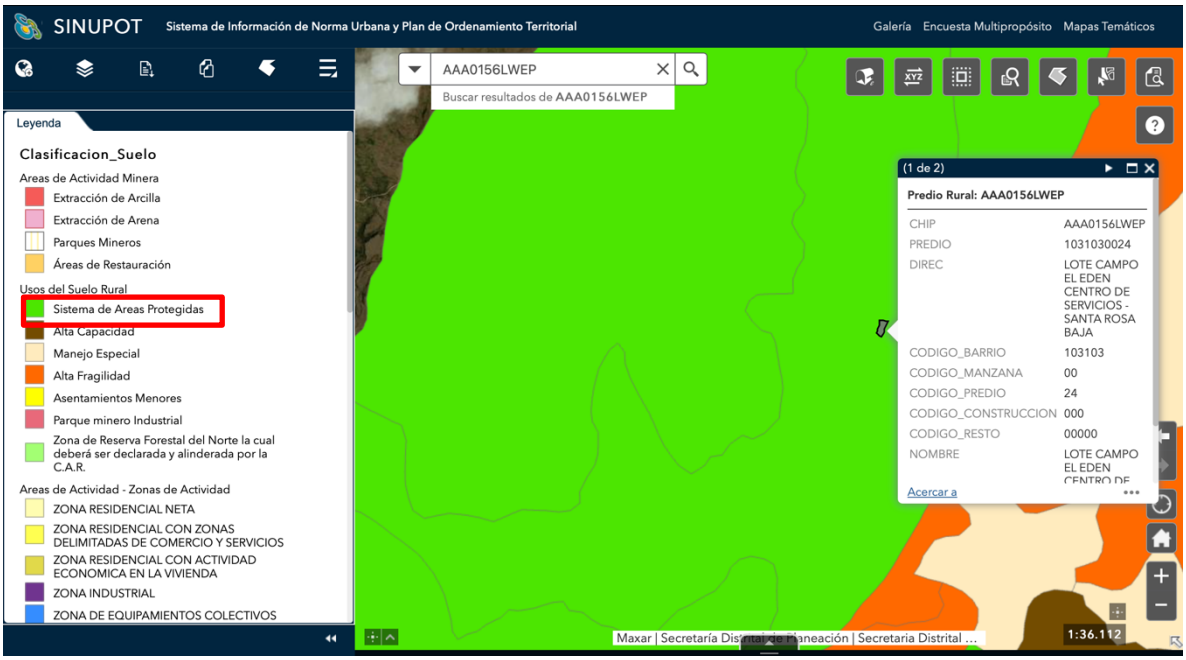
Ordenamiento Territorial	El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021, por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
Clasificación del suelo	Rural
Uso del suelo	Sistemas De Áreas Protegidas



División Física Regional – Santa Rosa Baja. Fuente SINUPOT.



Normatividad Clasificación – Rural. Fuente: SINUPOT.



Normatividad Uso del Suelo Rural– Sistema de Áreas Protegidas . Fuente: SINUPOT.

Artículo 41. Definición de la Estructura Ecológica Principal - EEP. La Estructura Ecológica Principal es ordenadora del territorio y garante de los equilibrios ecosistémicos para un modelo de ocupación en clave de sostenibilidad ambiental regional. Esta estructura está constituida por el conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya

finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones. Se configura a partir de la integración de las áreas de origen natural y antrópico, las cuales mantienen una oferta ambiental significativa para sus habitantes y de otras formas de vida de la ciudad y la región.

La Estructura Ecológica Principal está conformada por cuatro (4) componentes con categorías y elementos, así:

COMPONENTE	CATEGORÍA	ELEMENTO	INSTRUMENTO DE MANEJO
Áreas Protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas - SINAP	Áreas protegidas públicas del orden nacional	Parque Nacional Natural Sumapaz	Plan de Manejo Ambiental
		Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá	Plan de Manejo Ambiental
	Áreas protegidas privadas del orden nacional	Reservas Naturales de la Sociedad Civil	Plan de Manejo Ambiental
Zonas de Conservación	Áreas de conservación in situ	Reserva Forestal Protectora Productora de la Cuenca Alta del Río Bogotá	Plan de Manejo Ambiental
		Reserva Forestal Regional Productora del Norte de Bogotá Thomas van der Hammen	Plan de Manejo Ambiental
	Áreas protegidas del orden Distrital	Paisajes Sostenibles	N/A
		Parques Distritales Ecológicos de Montaña	Plan de Manejo Ambiental
		Reservas Distritales de Humedal	Plan de Manejo Ambiental

Artículo 44. Componente de Áreas Protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas - SINAP. Este componente está conformado por las áreas definidas geográficamente que hayan sido designadas, reguladas y administradas con el fin de alcanzar objetivos específicos de conservación por parte de las entidades competentes para la declaratoria de áreas protegidas a nivel nacional y regional, en concordancia con lo establecido en el Título 2, Capítulo I, Sección 1 del Decreto Nacional 1070 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Estas áreas cuentan con las categorías de manejo que conforman el Sistema Nacional de Áreas Protegidas – SINAP, según el Decreto Nacional 1070 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya y se encuentran con Registro Único Nacional de Áreas Protegidas – RUNAP. Hacen parte de este componente las áreas públicas y las áreas privadas del SINAP.

Artículo 45. Áreas Protegidas Públicas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas -SINAP Corresponden a las áreas protegidas declaradas por las autoridades ambientales nacionales o regionales, ubicadas dentro de la jurisdicción del Distrito Capital. Dentro de esta categoría se encuentran los siguientes elementos:

Elemento	Acto administrativo de Declaratoria	Actos administrativos de reglamentación
Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá	Resolución Instituto Nacional de los Recursos Naturales- INDERENA No 076 de 1977	Resolución MADS No 1766 de 2016
Parque Nacional Natural Sumapaz	Acuerdo Instituto Nacional de los Recursos Naturales- INDERENA No 014 de 1977	Resolución MADS 032 de 2007

Artículo 46. Áreas Protegidas Privadas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas - SINAP. Corresponde a las áreas declaradas con la categoría de Reserva Natural de la Sociedad Civil conforme a lo establecido en el artículo 2.2.2.1.2.8. del Decreto Nacional 1076 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya, a partir de la iniciativa del propietario del predio, de manera libre, voluntaria y autónoma, que le permite destinar la totalidad o parte de su inmueble como reserva natural de la sociedad civil. Hacen parte de esta categoría los siguientes elementos en el Distrito Capital:

Elemento	Acto administrativo de declaratoria
Reserva Natural de la Sociedad Civil El Tauro	Resolución MADS 206 de 2003
Reserva Natural de la Sociedad Civil El Horadado de San Alejo	Resolución MADS 271 de 2008

Parágrafo 1. El régimen de usos será el definido por el titular de la reserva, según lo establecido por el Decreto Nacional 1070 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

Parágrafo 2. Se podrán incorporar nuevas Reservas Naturales de la Sociedad Civil como parte de la Estructura Ecológica Principal como áreas privadas, conforme a lo establecido en el Decreto Nacional 1070 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya, las cuales serán incorporadas a la cartografía oficial del Distrito mediante acto administrativo que expida la Secretaría Distrital de Planeación.

Parágrafo 3. De presentarse superposición con áreas protegidas de mayor jerarquía, prevalecerá el Plan de Manejo Ambiental del área de superior jerarquía.

Artículo 59. Complejo de Páramos Cruz Verde - Sumapaz. En virtud de su importancia ambiental y los servicios ecosistémicos que presta este ecosistema, constituye suelo de protección de la Estructura Ecológica Principal, en concordancia con lo dispuesto en la Ley 1930 de 2018 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Su delimitación corresponde a la contenida en la Resolución 1434 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible o la norma que la modifique o sustituya.

Parágrafo 1. El régimen de usos del Complejo de Páramos Cruz Verde - Sumapaz delimitado que se superpone con otros elementos de la Estructura Ecológica Principal correspondientes a las categorías de Parque Nacional Natural, Parques Naturales Regionales y Reservas Forestales Protectoras, será el establecido en el Plan de Manejo Ambiental del respectivo elemento.

Parágrafo 2. Los usos para las áreas del Complejo de Páramos Cruz Verde - Sumapaz delimitado que no se superponen con otros elementos de la Estructura Ecológica Principal con Plan de Manejo Ambiental adoptado en los términos del parágrafo anterior, se rigen conforme a lo definido en la Ley 1930 de 2018 y el Acuerdo 16 de 1998 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR) o la normas que las modifiquen o sustituyan. Hasta tanto se formule y adopte el Plan de Manejo Ambiental de estos ecosistemas por parte de las autoridades ambientales competentes, conforme a la Resolución 886 de 2018 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible o la norma que modifique o sustituya, se aplicará el siguiente régimen de usos:

Usos principales	Usos compatibles	Usos condicionados	Usos prohibidos
Conservación **Restauración:** *Restauración de ecosistemas, recuperación de ecosistemas, rehabilitación de ecosistemas.*	**Conocimiento:** *Educación ambiental, investigación y monitoreo.* **Sostenible:** *Actividades de contemplación, observación y conservación.*	**Restauración:** *Obras para el mantenimiento, adaptación y recuperación de las funciones ecosistémicas – caudales.* **Sostenible:** *Agroecología bajo los lineamientos de la Resolución 886 de 2018 Aprovechamiento de productos secundarios del bosque.*	Todas las actividades que no se encuentran en los usos principales, compatibles o condicionados

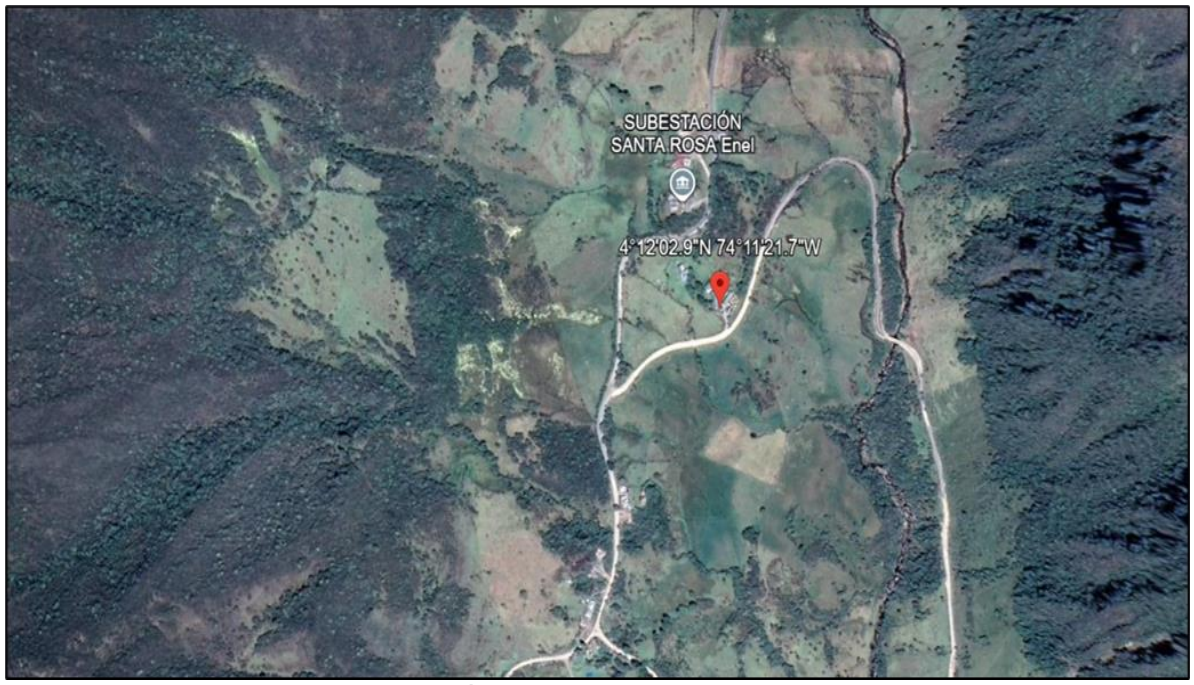
5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1. Información Jurídica

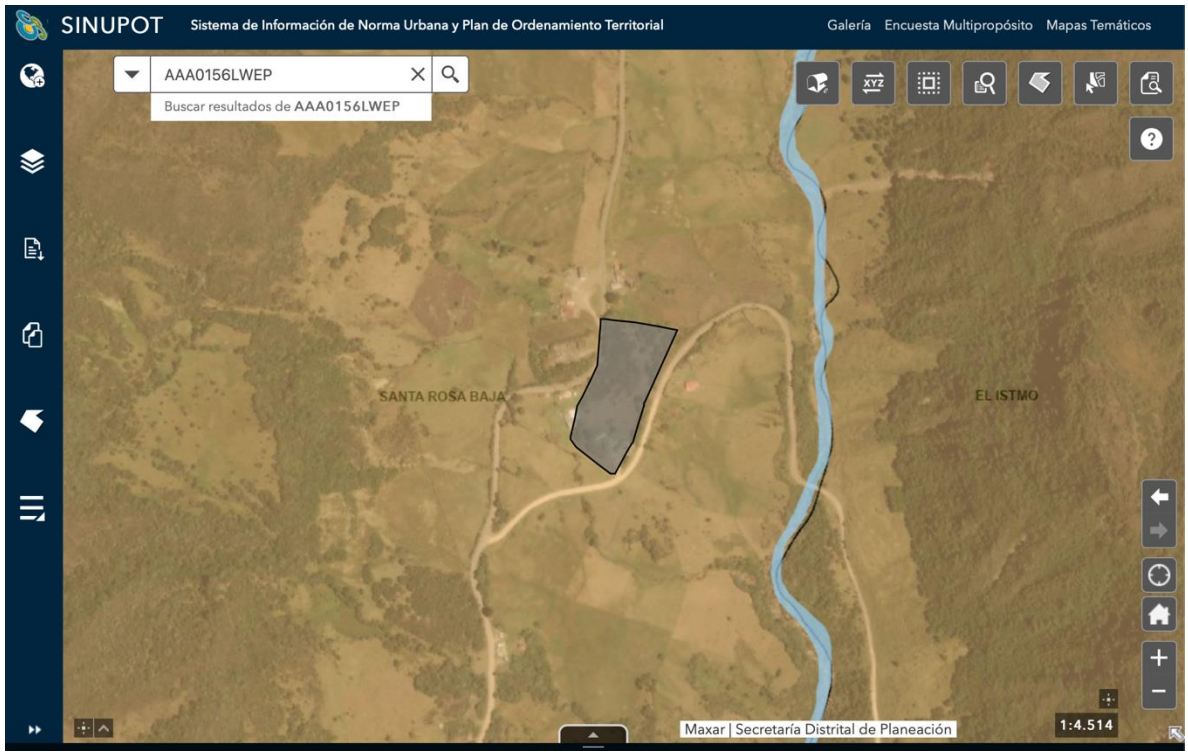
Matricula principal	50S-40207659.
Numero catastral	AAA0156LWEP.
Propietario	Fondo de Desarrollo Local de Sumapaz.
Modo de adquisición	ESCRITURA Nro 4672 de fecha 18-11-94 en NOTARIA 35 de SANTAFE DE BOGOTA.
Escritura de R.P.H.	No aplica.
Licencia de construcción	No suministrada.
Gravámenes, limitaciones al dominio y/o observaciones	Anotación Nro. 2 es Declaración De Reserva, Alinderación y Creación De Área del Sistema De Parque Nacionales Naturales mediante resolución del Ministerio De Ambiente y Desarrollo Sostenible.

Nota: Los aspectos jurídicos aquí consignados no constituyen un estudio jurídico de títulos puesto que se trata únicamente de una información básica del inmueble extraída de los documentos jurídicos suministrados.

5.2. Localización



Plano de ubicación dentro del municipio de Sumapaz.



Plano de localización de inmueble con linderos. Vereda Santa Rosa. Fuente: SINUPOT.

Dirección / Ubicación	El inmueble está ubicado en el corregimiento de Nazareth, para acceder al predio se debe hacer por la vía Usme – Nazareth. Se encuentra a una hora y media del Casco Urbano de la ciudad de Bogotá por una vía destapada de carácter veredal Santa Rosa a Betania, que comunica sectores rurales de importancia. **Coordenadas:** 4°12'02.9"N 74°11'21.7"W.

5.3. Características Generales del Lote

Área de Terreno	1 Ha + 112,00 m2. Fuente: Documentos jurídicos CTL.
Topografía y relieve	El inmueble se encuentra sobre un sector con pendiente inclinada. Topografía quebrada.
Servicios públicos domiciliarios	El inmueble dispone de las redes de servicios públicos domiciliarios básicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica. Adicionalmente cuenta con las redes de servicios complementarios de alumbrado público y recolección de basuras.
Actividad económica	Institucional y zona de área protegida.
Linderos	Linderos y demás especificaciones obran en la escritura número 5798 del 16 de diciembre de 1986 en la notaría 7 de Bogotá. Norte: Con una extensión de 84,30 mts., con Jorge Enrique Romero López. Sur: Con una extensión de 55,20 mts., con camino público entre la carretera central y la carretera que conduce al corregimiento de Betania. Oriente: Con una extensión de 170,00 mts., con carretera que conduce al Corregimiento de Betania Occidente: Con una extensión de 51,50 mts., con carretera Central que conduce al Corregimiento de San Juan.

Condiciones Actuales	El inmueble objeto de avalúo presenta Centro de Servicios Santa Rosa en donde funciona Sede Registraduría Auxiliar de Sumapaz, Comisaria de Familia de Sumapaz y secretaria de la Alcaldía de Sumapaz.

5.4. Características Generales de la Construcción

Descripción del edificio	Es un inmueble con muros confinados y estructura con muros de carga en concreto reforzado. La edificación cuenta con 4 construcciones distribuidas de la siguiente manera: Construcción 1 (Secretaria Alcaldía): Dos (2) oficinas, recepción y cocina. Construcción 2 (Salón Comunal): Salón de reuniones y cocina con cuarto de aseo. Construcción 3 (Comisaria de Familia): Cinco (5) oficinas
Área de construcción total	255,80 m2 aprox.
Construcción 1 (secretaria Alcaldía)	
Área de construcción 1.	40,00 m2 aprox.
Número de pisos	1 piso
Número de sótanos	No aplica.
Edad de la Construcción	21 años.
Estado de conservación	Siete (7), estado regular, con algunos detalles en la fachada y zona interior de inmueble.
Vida útil total	100 años.
Avance de la construcción	No aplica.
Estructura General	Aporticado.
Armazón	Concreto reforzado
Cimientos	Vigas de amarre y columnas en concreto
Cubierta	Cubierta en teja zinc verde.
Mampostería	En bloque de arcilla y concreto.
Acabados principales	
Fachada	Ladrillo a la vista.

Cubrimiento de muros	En ladrillo.
Pisos	Pisos de acceso en concreto y ladrillo, las habitaciones cuentas con pisos en madera pulida y baños tienen pisos en baldosa cerámica.
Baños	Con enchape en cerámica. Aparato sanitario: Sanitario y lavamanos convencionales. Enchape: en área de baños
Cielo raso	Cielo raso en madera y teja de asbesto cemento
Condiciones de iluminación	Línea tipo conducto en tubería de PVC.
Condiciones de ventilación	Ventanas en metálica industrial
Carpintería (marcos de puertas y ventanas)	Puertas internas de madera.
Distribución interna	La distribución interna del lugar refleja características de un buen espacio de trabajo y con un amplio salón para realizar la planificación y ejecución de actividades de oficina
Equipamientos especiales	No aplica.
Observaciones	El deterioro de la edificación se evidencia en algunos de talles del paso del tiempo, como el desgaste en el piso de la zona interior, desgaste en la fachada y la cubierta de la edificación.

Construcción 2 (Salón Comunal y Cocina)

Área de construcción 2.	86,00 m2 aprox.
Edad	21 años.
Cimientos	Vigas de amarre y columnas en concreto.
Estructura	Aporticado.
Muros	En ladrillo.
Cubierta	Cielo raso en madera y teja de asbesto cemento.
Pisos	Salón con piso en madera, la cocina tiene piso en baldosa y granito.
Paredes	Pañete, estuco y pintura.
Pintura	Vinilo.
Puertas	Metálica.
Ventanearía	Marco metálico con vidrio tipo madera.
Alumbrado	Línea tipo conduit en tubería de PVC.
Fachada	Pañete y pintura.
Obras	Chimenea.

Construcción 3 (Comisaria de Familia)

Área de construcción .3.	48,00 m2 aprox.
Edad	21 años.
Cimientos	Vigas de amarre y columnas en concreto.
Estructura	Aporticado.
Muros	En ladrillo.
Cubierta	Cielo raso en madera y teja de asbesto cemento.
Pisos	Pisos en baldosa cerámica y granito.
Paredes	Pañete, estuco y pintura.
Pintura	Vinilo.
Puertas	Metálica.
Ventanearía	Marco metálico con vidrio tipo madera.
Alumbrado	Línea tipo conduit en tubería de PVC.
Fachada	Pañete y pintura.

Construcción 4 (Registraduría Auxiliar)

Área de construcción 4.	81,80 m2 aprox.
Edad	21 años.
Cimientos	Vigas de amarre y columnas en concreto.
Estructura	Aporticado.
Muros	En ladrillo.
Cubierta	Cielo raso en madera y teja de asbesto cemento.
Pisos	Pisos en baldosa cerámica y granito.
Paredes	Pañete, estuco y pintura.
Pintura	Vinilo.
Puertas	Metálica.
Ventanearía	Marco metálico con vidrio tipo madera.
Alumbrado	Línea tipo conduit en tubería de PVC.
Fachada	Pañete y pintura.

5.5. Resumen de áreas a liquidar

DESCRIPCION	**AREA (m^2)**
Área construida	255,80 m² aprox.
Área lote	10.112,00 m².

Fuente de Áreas: Las áreas fueron tomadas de los documentos jurídicos suministrados.

6. MÉTODO DE AVALÚO

Para el presente Avalúo, se usaron las metodologías contenidas en la Resolución 620 de 2008, “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”. las cuales establece:

CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

En los bienes de tipo rural cuando se utilicen las encuestas debe verificarse si el valor asignado por el encuestado incluye las mejoras, tales como cultivos, construcciones y anexos o si por el contrario solo se refiere al suelo o terreno, y en caso que no estén incluidas para su avalúo podrá emplearse el método de costo de reposición, o el precio de mercado que tiene una construcción similar, en la cabecera municipal respectiva.

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:

Vc = {Ct – D} + Vt.

En donde: Vc = Valor comercial, Ct = Costo total de la construcción, D = Depreciación, Vt = Valor del terreno.

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. Para el presente, se realizó por medio de la metodología de Fitto y Corvini.

7. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

No suministrado.

8. CONSIDERACIONES GENERALES

8.1. Factores Directos e Indirectos en la realización del Avalúo

A continuación, relacionamos los aspectos generales y particulares más relevantes que se tuvieron en cuenta en el enfoque y procedimientos empleados en la valoración.

Su ubicación lejana al centro poblado de Bogotá D.C.

Su fácil difícil acceso a vías públicas.

El desarrollo del sector prevalece el uso rural, con actividad agropecuaria y de protección ambiental.

Es importante resaltar que, no fue suministrada la información detallada de las áreas de terreno y construidas, trazado y localización del predio, la información aquí descrita se tomó de los certificados de tradición y libertad (CTL) y demás documentos suministrados. Los aspectos jurídicos aquí consignados no constituyen un estudio jurídico de títulos puesto que se trata únicamente de una información básica del inmueble extraída del CTL.

Se declara bajo la gravedad de juramento que, en el desarrollo del presente avaluó, no se encontraron ofertas de mercado comparables aplicables en el ámbito local. Esta circunstancia se sustenta en la ausencia de transacciones recientes de bienes con características equivalentes dentro de la zona de influencia del predio, como lo dispone la Resolución 620 de 2008. Por lo tanto, el valor estimado ha sido determinado a partir del análisis técnico bajo el método de encuestas a expertos del sector inmobiliario, según lo establecido por la normatividad vigente.

9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

- **Valor comercial inmueble - terreno**

El estudio comparativo de mercado se centró en la elaboración de encuesta con expertos debido a la imposibilidad de obtener datos fiables de mercado en el municipio. A continuación, se adjunta el estudio de mercado con sus respectivas fuentes**.**

ESTUDIO MERCADO O ENCUESTA

No.	AVALUADOR	RAA	TELEFONO	VALOR Ha
1	Sergio A. Guio Maz	AVAL79480261	3108075670	$ 14.990.000
2	Nancy Vargas	AVAL-52716090	3112711893	$ 15.100.000
3	Luis Eduardo Cabarcas	AVAL-1063952854	3134657264	$ 15.050.000
4	Ricardo Malagon	AVAL-19235885	3153319875	$ 15.010.000
			MEDIA ARITMETICA	$ 14.900.000
			DESVIACION ESTÁNDAR	$ 48.563
			COEFICIENTE DE VARIACION	0,33%
			Limite superior	$ 14.948.563
			Limite inferior	$ 14.851.437,33
			VALOR ADOPTADO	$ 14.900.000

El análisis de mercado realizado ha determinado que el coeficiente de variación para el valor del terreno es del 0.33%, lo cual está en conformidad con la resolución 620 emitida por el IGAC. A partir de este estudio, se ha establecido como valor final del terreno la media aritmética resultante del análisis estadístico, arrojando un costo de $14.900.000 por hectárea.

- **Valor comercial inmueble - construcciones.**

1. CONSTRUCCIÓN: SECRETARIA ALCALDÍA

Para determinar el valor de liquidación de la construcción, es crucial considerar la depreciación del inmueble, la cual se calcula en función de su estado de conservación. Esta valoración se realiza siguiendo la metodología del costo de reposición. De acuerdo con los datos catastrales, las edificaciones en cuestión tienen una antigüedad aproximada de 21 años, tras una evaluación detallada de su estado de conservación, se ha llegado a la conclusión de que este es bueno, reflejando en una calificación de 3 puntos en una escala donde 1 representa un estado 'muy bueno' y 5 'malo'

En el proceso de cálculo, se ha aplicado el método de reposición - Fitto y Corvini, lo que ha permitido establecer el valor unitario por metro cuadrado de construcción, tomando en cuenta el grado de deterioro del inmueble debido a su estado de conservación y antigüedad. Como resultado de esta metodología, se ha determinado un valor final de $1.375.000,00 por metro cuadrado de construcción**.**

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASO ESTUDIO	21	100	21,00%	3	28,51%	$ 1.924.086	$548.468	$1.375.618	$ 1.375.000



Fuente costo de construcción: Revista CONSTRUDATA edición 210**.**

2. CONSTRUCCIÓN: SALÓN COMUNAL Y COCINA.

Para determinar el valor de liquidación de la construcción, es crucial considerar la depreciación del inmueble, la cual se calcula en función de su estado de conservación. Esta valoración se realiza siguiendo la metodología del costo de reposición. De acuerdo con los datos catastrales, las edificaciones en cuestión tienen una antigüedad aproximada de 21 años, tras una evaluación detallada de su estado de conservación, se ha llegado a la conclusión de que este es bueno, reflejando en una calificación de 3 puntos en una escala donde 1 representa un estado 'muy bueno' y 5 'malo'.

En el proceso de cálculo, se ha aplicado el método de reposición - Fitto y Corvini, lo que ha permitido establecer el valor unitario por metro cuadrado de construcción, tomando en cuenta el grado de deterioro del inmueble debido a su estado de conservación y antigüedad. Como resultado de esta metodología, se ha determinado un valor final de $1.270.000,00 por metro cuadrado de construcción**.**

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASO ESTUDIO	21	70	30,00%	3	34,07%	$ 1.924.086	$655.538	$1.268.548	$ 1.270.000



Fuente costo de construcción: Revista CONSTRUDATA edición 210**.**

3. CONSTRUCCIÓN: COMISARIA DE FAMILIA

Para determinar el valor de liquidación de la construcción, es crucial considerar la depreciación del inmueble, la cual se calcula en función de su estado de conservación. Esta valoración se realiza siguiendo la metodología del costo de reposición. De acuerdo con los datos catastrales, las edificaciones en cuestión tienen una antigüedad aproximada de 21 años, tras una evaluación detallada de su estado de conservación, se ha llegado a la conclusión de que este es bueno, reflejando en una calificación de 3 puntos en una escala donde 1 representa un estado 'muy bueno' y 5 'malo'

En el proceso de cálculo, se ha aplicado el método de reposición - Fitto y Corvini, lo que ha permitido establecer el valor unitario por metro cuadrado de construcción, tomando en cuenta el grado de deterioro del inmueble debido a su estado de conservación y antigüedad. Como resultado de esta metodología, se ha determinado un valor final de $1.375.000,00 por metro cuadrado de construcción**.**

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASO ESTUDIO	21	100	21,00%	3	28,51%	$ 1.924.086	$548.468	$1.375.618	$ 1.375.000



Fuente costo de construcción: Revista CONSTRUDATA edición 210**.**

4. CONSTRUCCIÓN: REGISTRADURÍA AUXILIAR

Para determinar el valor de liquidación de la construcción, es crucial considerar la depreciación del inmueble, la cual se calcula en función de su estado de conservación. Esta valoración se realiza siguiendo la metodología del costo de reposición. De acuerdo con los datos catastrales, las edificaciones en cuestión tienen una antigüedad aproximada de 21 años, tras una evaluación detallada de su estado de conservación, se ha llegado a la

conclusión de que este es bueno, reflejando en una calificación de 3 puntos en una escala donde 1 representa un estado 'muy bueno' y 5 'malo'

En el proceso de cálculo, se ha aplicado el método de reposición - Fitto y Corvini, lo que ha permitido establecer el valor unitario por metro cuadrado de construcción, tomando en cuenta el grado de deterioro del inmueble debido a su estado de conservación y antigüedad. Como resultado de esta metodología, se ha determinado un valor final de $1.270.000,00 por metro cuadrado de construcción**.**

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASO ESTUDIO	21	70	30,00%	3	34,07%	$ 1.924.086	$655.538	$1.268.548	$ 1.270.000



Fuente costo de construcción: Revista CONSTRUDATA edición 210**.**

5. CONSTRUCCIÓN: ZONAS DURAS

Para determinar el valor de liquidación de la construcción, es crucial considerar la depreciación del inmueble, la cual se calcula en función de su estado de conservación. Esta valoración se realiza siguiendo la metodología del costo de reposición. De acuerdo con los datos catastrales, las edificaciones en cuestión tienen una antigüedad aproximada de 21 años, tras una evaluación detallada de su estado de conservación, se ha llegado a la conclusión de que este es bueno, reflejando en una calificación de 1,5 puntos en una escala donde 1 representa un estado 'muy bueno' y 5 'malo'.

En el proceso de cálculo, se ha aplicado el método de reposición - Fitto y Corvini, lo que ha permitido establecer el valor unitario por metro cuadrado de construcción, tomando en cuenta el grado de deterioro del inmueble debido a su estado de conservación y antigüedad. Como resultado de esta metodología, se ha determinado un valor final de $1.270.000,00 por metro cuadrado de construcción**.**

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASO ESTUDIO	21	50	42,00%	1,5	29,84%	$ 58.724	$17.522	$41.202	$ 40.000

ANÁLISIS	UM	CANT.	BOGOTÁ	CALI	B/QUILLA	MEDELLÍN
PISO EN ADOQUÍN CONCRETO 8CM VEHICULAR						**m²**
ADOQUÍN CONC. TIPO IDU VEHICULAR A-25	m²	1.00	41,679	41,679	41,679	41,679
ARENA FINA	m³	0.01	1,904	1,904	1,904	1,904
HERRAMIENTA MENOR	%	2.00	872	872	872	872
HORA CUADRILLA AA - ALBAÑILERÍA	hc	0.50	14,270	14,270	14,270	14,270
			58,724	**58,724**	**58,724**	**58,724**

Fuente costo de construcción: Revista CONSTRUDATA edición 210**.**

6. CONSTRUCCIÓN: PARQUE INFANTIL

Teniendo presente que el Parque infantil se encuentra en estado avanzado de deterioro este se le da un valor de cero al no ser funcional.

10. RESULTADO DEL AVALÚO

10.1. Valor del bien

DESCRIPCION	AREA Ha	VALOR Ha	VALOR TOTAL
Área Lote	1,0112	$ 14.900.000	$ 15.066.880
DESCRIPCION	**AREA m2**	**VALOR m2**	**VALOR TOTAL**
Secretaria	40,00	$ 1.375.000	$ 55.000.000
Salón comunal	86,00	$ 1.270.000	$ 109.220.000
Registraduría aux	48,00	$ 1.375.000	$ 66.000.000
Comisaria	81,00	$ 1.270.000	$ 102.870.000
Zonas Duras	154,23	$ 40.000	$ 6.169.200
Parque infantil	N/A	N/A	$ 0
TOTAL			**$ 354.326.080**

SON: TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTISEIS MIL OCHENTA PESOS M/CTE.

10.2. Valor reposición

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Secretaria	40,00	$ 1.924.086	$ 76.963.440
Salón comunal	86,00	$ 1.924.086	$ 165.471.396
Registraduría aux	48,00	$ 1.924.086	$ 92.356.128
Comisaria	81,00	$ 1.924.086	$ 155.850.966
Zonas Duras	154,23	$ 58.724	$ 9.057.003
Parque infantil	N/A	N/A	$ 0
TOTAL			**$ 499.698.933**

Este corresponde al valor de reposición de las áreas construidas del inmueble, siendo éste el precio por el cual se podría reconstruir el bien objeto de este informe con las mismas características constructivas que tiene a precios de hoy.

10.3. Valor salvamento

DESCRIPCIÓN	VR. REPOSICIÓN	DEPRECIACIÓN	VR. SALVAMENTO
Secretaria	$ 76.963.440,00	$ 21.938.736	$ 55.024.704
Salón comunal	$ 165.471.396,00	$ 56.376.270	$ 109.095.126
Registraduria aux	$ 92.356.128,00	$ 26.326.484	$ 66.029.644
Comisaria	$ 155.850.966,00	$ 53.098.580	$ 102.752.386

Zonas Duras	$	9.057.002,52	$ 2.702.410	$ 6.354.592
Parque infantil	$	-	NA	$ 0
TOTAL				**$ 339.256.452**

El valor de salvamento es la estimación del valor residual técnicamente determinado del activo, para que prevalezca en el tiempo, después de haberle aplicado alguno de los métodos de depreciación en su vida útil.

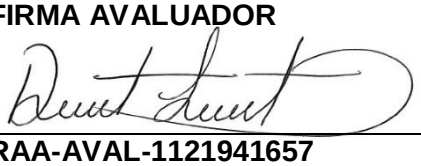
10.2. Vigencia del Avalúo

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

Fecha, 20 de diciembre de 2024.

Cordialmente,

FIRMA AVALUADOR



RAA-AVAL-1121941657
REPRESENTANTE LEGAL
CONSTRUCTORA AICOSS SAS

11. CONSIDERACIONES FINALES

- El valor que se asigna al inmueble avaluado es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.
- En concordancia con el numeral 7° del artículo 2° del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 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.
- En el presente avalúo se han contemplado aspectos jurídicos básicos referentes a estudios de títulos de los documentos suministrados, tales como: forma de tenencia, limitaciones al dominio, gravámenes, falsa tradición, afectación patrimonio familiar, usufructo, contratos de arrendamiento y otros.
- Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, ya que para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que no están dentro del alcance del contrato.
- En ningún caso podrá entenderse que el avalúo de la empresa avaluadora, pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

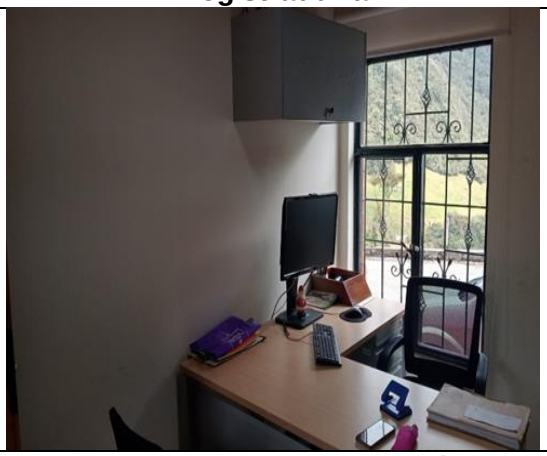
11.1. Notas

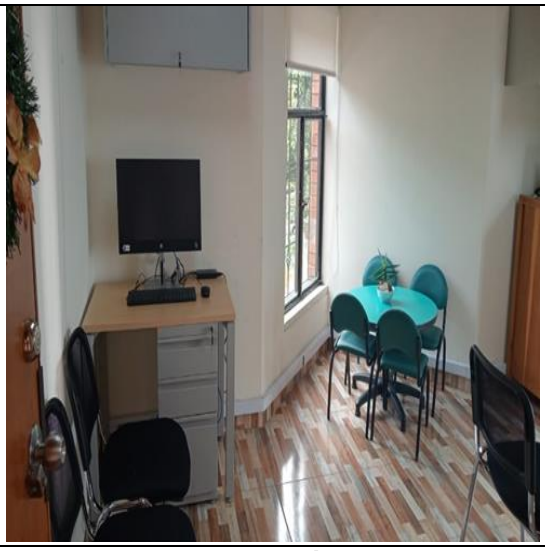
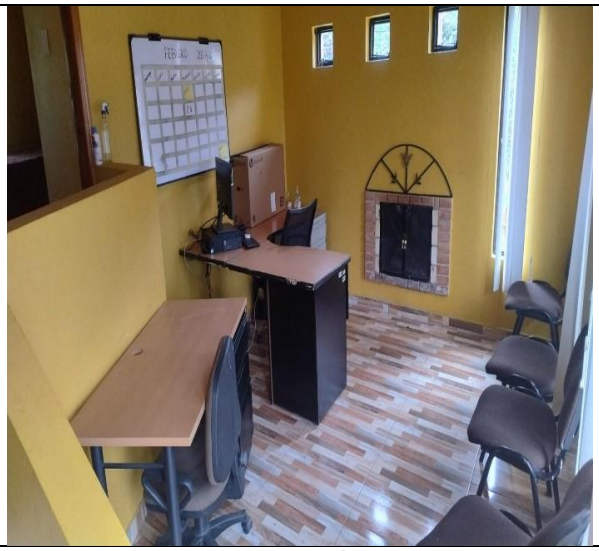
- El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- Que la firma Constructora AICOSS SAS, sus directivos y socios, no tienen interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El avaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- La empresa avaluadora ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de estudio.

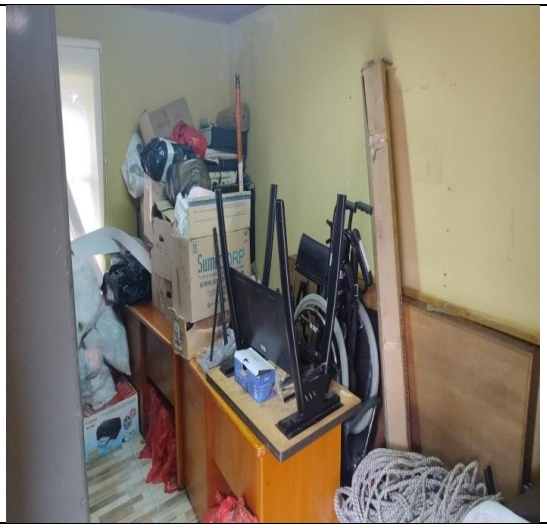
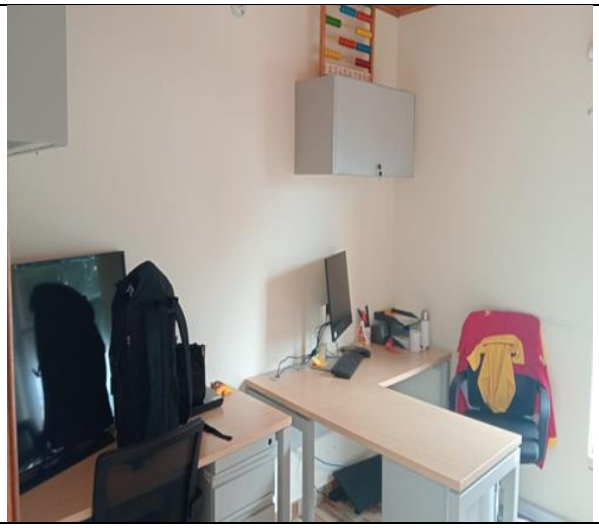
12. ANEXOS

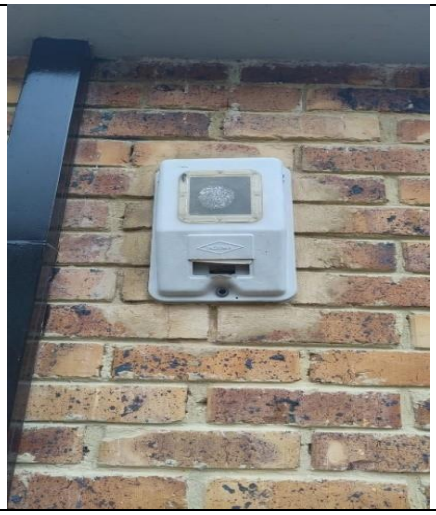
12.1. Registro Fotográfico

<table>
<tr><th colspan="2">REGISTRO FOTOGRÁFICO</th></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>VIAS DE ACCESO</td><td>VIAS DE ACCESO</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Zonas Duras</td><td>Fachada – Zonas Duras - Registraduría</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Construcción Secretaria Alcaldía</td><td>Construcción Comisaria</td></tr>
</table>

	
Zona Interior Secretaria Alcaldía	Piso en Madera Secretaria Alcaldía
	
Fachada Zona Trasera - Construcción Registraduría	**Fachada – Construcción Salón Comunal y Cocina**
	
Zona Interior Registraduría	**Zona Interior Registraduría**

	
Zona Interior Salón Comunal	**Zona Interior Salón Comunal**
	
Zona Interior Salón Comunal	**Zona Interior Salón Comunal**
	
Baños	**Baños**

	
Cocina	**Cocina**
	
Zona Exterior – Zonas Duras	**Zona Exterior – Zonas Duras**
	
Zona Interior Comisaria de Familia	**Zona Interior Comisaria de Familia**

	
Zona exterior Salón Comunal	**Zona exterior – Salón Comunal**
	
Medidor de Luz	**Zona exterior – Parque infantil**

12.2. Otros Anexos

1.1. Otros Anexos

PIN de Validación: ba1f0b11

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) DAVID ALEJANDRO SANTIAGO TIBAVIZCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1121941657, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Junio de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1121941657.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DAVID ALEJANDRO SANTIAGO TIBAVIZCO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
24 Jun 2022	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
24 Jun 2022	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
24 Jun 2022	**Régimen Académico**

PIN de Validación: ba1f0b11

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

A.N.A.

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
24 Jun 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
24 Jun 2022

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
24 Jun 2022

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
24 Jun 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Jun 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
24 Jun 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Jun 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
24 Jun 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

PIN de Validación: ba1f0b11

https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción	Regimen
24 Jun 2022	**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
24 Jun 2022	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CARRERA 42 # 20-25
Teléfono: 3133639820
Correo Electrónico: santiagodavidt.23@gmail.com

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

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) DAVID ALEJANDRO SANTIAGO TIBAVIZCO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1121941657

El(la) señor(a) DAVID ALEJANDRO SANTIAGO TIBAVIZCO 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: ba1f0b11

https://www.raa.org.co

PIN DE VALIDACIÓN

ba1f0b11

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 Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
MATRICULA INMOBILIARIA
IMPRESION DE FOLIO

Nro Matricula: 50S-40207659

Pagina 1

Impreso el 18 de Octubre de 2024 a las 08:27:45 a.m
No es un certificado, solo sirve como consulta

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

CIRCULO REGISTRAL: 50S BOGOTA ZONA SURDEPTO:BOGOTA D.C. MUNICIPIO:USME VEREDA:USME
FECHA APERTURA: 20-02-1995 RADICACION: 1995-11348 CON: ESCRITURA DE: 18-11-1994
CODIGO CATASTRAL: **AAA0156LWEP** COD. CATASTRAL ANT.:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
Contenidos en ESCRITURA Nro 4672 de fecha 18-11-94 en NOTARIA 35 de SANTAFE DE BOGOTA LOTE CAMPO EL EDEN con area de 10112M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).
COMPLEMENTACION:
ROMERO LOPEZ JORGE ENRIQUE, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ROMERO CHINGATEM ROGELIO, POR L AESCRITURA #2528 DEL 24-07-1974 NOTARIA 4A. DE BOGOTA, REGISTRADA AL FL. 050-0236984.-

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: RURAL
1) LOTE CAMPO EL EDEN
2) LOTE CAMPO EL EDEN CENTRO DE SERVICIOS - SANTA ROSA BAJA (DIRECCION CATASTRAL)
3) SIN.DIR. LOTE CAMPO EL EDEN CENTRO DE SERVICIOS - SANTA ROS (DIRECCION CATASTRAL)

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de Integracion y otros)
236984

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 15-02-1995 Radicacion: 1995-11348 VALOR ACTO: $ 3,033,600.00
Documento: ESCRITURA 4672 del: 18-11-1994 NOTARIA 35 de SANTAFE DE BOGOTA
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ROMERO LOPEZ JORGE ENRIQUE
A: FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE SUMAPAZ

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 06-04-2015 Radicacion: 2015-28811 VALOR ACTO: $
Documento: RESOLUCION 153 del: 06-06-1977 MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE de BOGOTA D. C.
ESPECIFICACION: 0357 DECLARACION DE RESERVA, ALINDERACION Y CREACION DE AREA DEL SISTEMA DE PARQUE NACIONALES NATURALES ASUNTO OFICIO 800-E2-9649 DEL 23-03-15 (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)
Anotacion Nro: 0 Nro correcion: 1 Radicacion: C2010-35898 Fecha 14-12-2010
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.
Anotacion Nro: 0 Nro correcion: 2 Radicacion: ICARE-2019 Fecha 02-02-2019
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2007-207453 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
MATRICULA INMOBILIARIA
IMPRESION DE FOLIO

Nro Matricula: 50S-40207659

Pagina 2

Impreso el 18 de Octubre de 2024 a las 08:27:45 a.m

No es un certificado, solo sirve como consulta

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

USUARIO: CAJER245 Impreso por:CAJER245

TURNO: 2024-392089 FECHA: 18-10-2024

El Registrador Seccional (E):

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA