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
UNIDAD BÁSICA LAS AURAS

CONSTRUCTORA AICOSS SAS
901562837-7

BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
20 DE DICIEMBRE DE 2024

CARTA DE PRESENTACIÓN

Bogotá D.C., 20 de diciembre de 2024,

SEÑORES:
ALCALDIA LOCAL DE SUMAPAZ

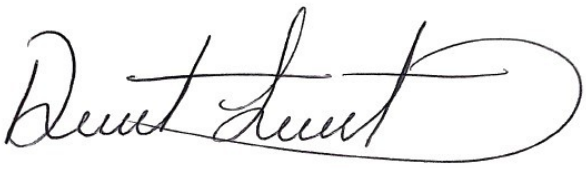
Asunto: AVALÚO AV-SUM-2024 – INMUEBLE FMI 50S-40018822.

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 6
5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 8
5.1. Información Jurídica 8
5.2. Localización 9
5.3. Características Generales del Lote 10
5.4. Características Generales de la Construcción 10
5.5. Resumen de áreas a liquidar 14
6. MÉTODO DE AVALÚO 14
7. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES 15
8. CONSIDERACIONES GENERALES 15
8.1. Factores Directos e Indirectos en la realización del Avalúo 15
9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 16
10. RESULTADO DEL AVALÚO 20
10.1. Valor del bien 20
10.2. Valor de reposición 20
10.3. Valor salvamento 20
10.4. Vigencia del Avalúo 21
11. CONSIDERACIONES FINALES 22
11.1. Políticas y Cláusulas 22
11.2. Notas 22
12. **ANEXOS** 23
12.1. Registro Fotográfico 23
12.2. Otros Anexos 27

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.

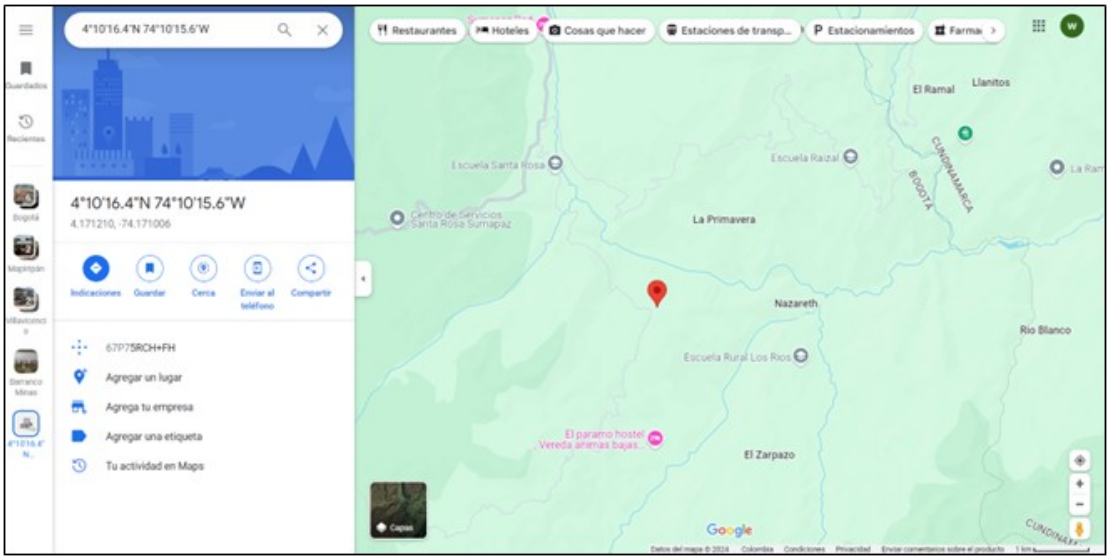
TIPO DE AVALÚO	Avalúo comercial de inmueble.
SOLICITANTE	Alcaldía Local de Sumapaz.
TIPO DE BIEN	El inmueble objeto de estudio corresponde a una construcción levantada sobre un lote de terreno.
DIRECCIÓN	Unidad Básica Las Auras.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca.
CIUDAD/MUNICIPIO	Bogotá D.C.
BARRIO/VEREDA	Vereda las Auras- Corregimiento Nazareth.
ESTRATO	No Aplica.
FECHA INSPECCIÓN	28 de noviembre del 2024.
FECHA DE INFORME	20 de diciembre del 2024.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Escritura pública	Escritura Publica No. 3955 del 9 de diciembre de 1.994 de la Notaria Cuarenta de Bogotá.
Certificado de tradición y libertad	Matrícula inmobiliaria nro: No. 50S- 40018822 del a 5 de enero de 2017.
Formato impuesto predial	No suministrado.
Ficha Catastral	No suministrada.
Planos	No suministrada.
Otros	No suministrado.

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.

Sumapaz es la localidad número 20 del Distrito Capital de Bogotá. Se encuentra ubicada sobre un macizo de la Cordillera Oriental de los Andes Colombianos, al extremo sur del casco urbano de Bogotá. Tiene 75.756 hectáreas (ha), 35.928 ha de pajonal, 25.017 de frailejonal y pajonal, 5.402 de bosque natural, 1856 de turbera y 106 de lagunas, además de sus 1.128 km de ríos y quebradas.

Información general	El inmueble objeto del presente avalúo comercial rural, se ubica en la cuenca hidrográfica del Río Sumapaz que hace parte de la hoya hidrográfica del Río Magdalena que hace parte del sector denominado corregimiento Nazareth, Vereda las Auras, al suroccidente del departamento de Cundinamarca. La cuenca limita al norte con la Cuenca del Río Bogotá y Cuenca Río Magdalena Vertiente Oriental (C/marca), 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 Blanco y finalmente por el occidente con el Departamento de Tolima.
Altitud	Se encuentra entre los 700 msnm y los 4.275 msnm de altura.
Temperatura	Las temperaturas van de los 0°C hasta los 20°C.
Infraestructura urbana	El sector presenta una actividad edificadora baja.
Actividad económica	Sumapaz, se considera la localidad rural de Bogotá. Por ende, esta zona es reconocida por su productividad agrícola y lechera.

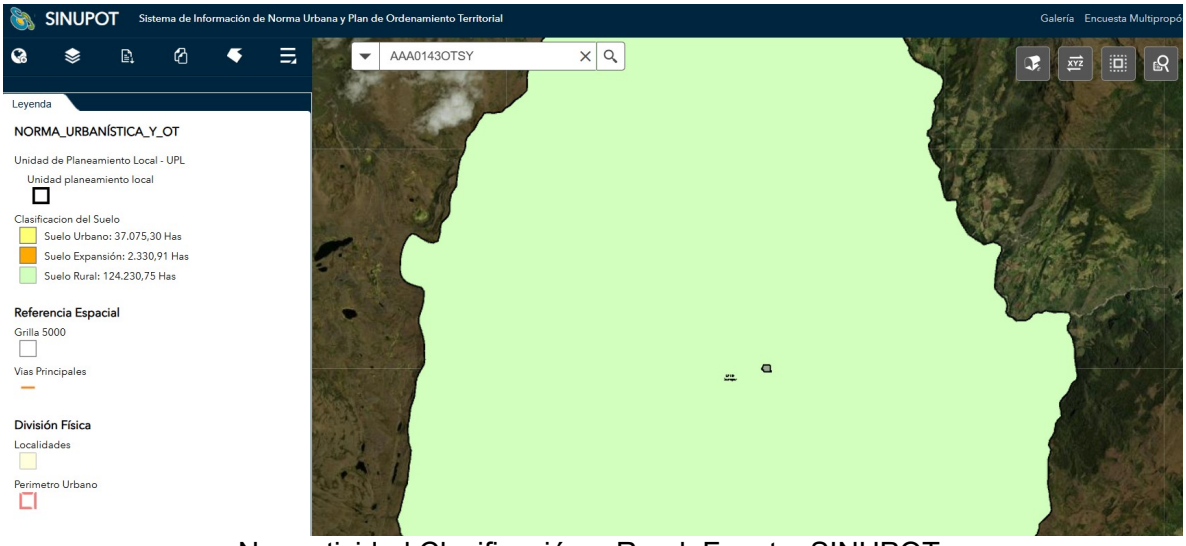
Usos y Construcciones predominantes	El sector se caracteriza por contar con actividad predominantemente sistema distrital de áreas protegidas, cuyo uso principal es el pasto manejado, el cual ocupa una extensión 52.523 hectáreas, que cubren el 28,6% de la localidad. De igual forma se destacan extensiones de bosque secundario (21,5%), vegetación de páramo (14,8%), rastrojo (8,3%), pasto con rastrojo (5,3%) y bosque natural (4,4%). Los cultivos agrícolas más representativos son fueron: café, arveja, papa y frutales.
Servicios públicos	El sector dispone de las redes instaladas de servicios públicos domiciliarios básicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, así como servicios públicos domiciliarios complementarios de alumbrado público y telecomunicaciones.
Servicios comunales	Los servicios comunales se encuentran en el casco urbano del municipio como son: restaurantes, centros de salud, bancos, entidades educativas, entidades oficiales, comercio local, entre otros. La zona del inmueble cuenta vías destapadas, y escuelas veredales.
Estrato socioeconómico	No aplica.
Vías de acceso	Las principales vías de acceso son: vía Usme – Nazareth.
Topografía	Tiene un relieve muy variado, el cual incluye planicies como las que se presentan en los municipios de Pasca, Arbeláez y San Bernardo; la topografía está caracterizada por desfiladeros y encumbradas montañas que de vez en cuando se suavizan apareciendo pequeñas mesetas onduladas, como ocurre en los municipios de Cabrera, Venecia, San Bernardo, Arbeláez, Pasca, Fusagasugá y Silvania
Transporte público	El sector cuenta con vehículos tradicionales y una ruta de la empresa Contransfusa por las vías interveredales, que permiten llegar sin inconvenientes al predio.
Perspectivas de Valorización	Como se ha indicado previamente, el sector está consolidado en el uso residencial. Sin embargo, las perspectivas de valorización son limitadas debido a los desafíos en materia de seguridad pública y los conflictos entre distintos grupos delictivos que se han presentado.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

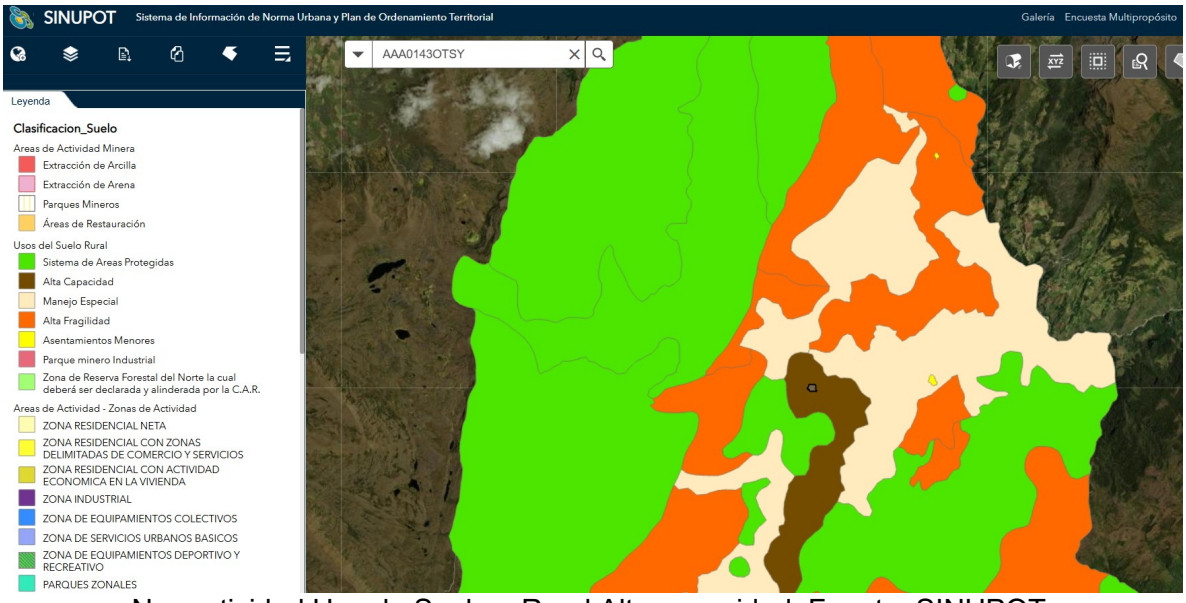
A continuación, se relaciona la información normativa aplicable al inmueble objeto de valoración:

Plan de Ordenamiento Territorial	El Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 555

(P.O.T.)	del 29 de diciembre de 2021, la Localidad de Sumapaz, establece que el predio objeto del avalúo se encuentra ubicado en ZONA DE SUELO RURAL.
Clasificación del suelo	Rural.
Actividad	Alta Capacidad.



Normatividad Clasificación – Rural. Fuente: SINUPOT.



Normatividad Uso de Suelo – Rural Alta capacidad. Fuente: SINUPOT.

Artículo 12. Clasificación del suelo. El territorio del Distrito Capital se clasifica en suelo rural, urbano y de expansión urbana y se identifica en el Mapa n.° CG-2.1 *"Clasificación del suelo"* y en el Anexo n.° 1 *"Cartera de coordenadas – Clasificación del Suelo Distrital*". Al interior de estas clases de suelo se establece la categoría de protección.

1. El suelo rural está constituido por terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

Artículo 47. Componente de Zonas de Conservación. En este componente se incluyen las áreas que son estratégicas y que aportan a la protección, planeación y manejo de los recursos naturales renovables y al cumplimiento de los objetivos generales de conservación del país y del Distrito Capital, declaradas por las autoridades nacionales, regionales o Distritales y que no hacen parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas. Está conformado por las siguientes categorías y elementos:

1. Áreas de Conservación In Situ.
2. Sistema Distrital de Áreas Protegidas.

Artículo 51. Sistema Distrital de áreas protegidas. Corresponde al conjunto de áreas definidas geográficamente que por sus condiciones biofísicas y culturales aportan a la conservación de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos a nivel regional o local, para lo cual, se deben implementar medidas de manejo que permitan asegurar la continuidad de los procesos para mantener la diversidad biológica, garantizar la oferta de bienes y servicios ambientales esenciales para el bienestar humano y garantizar la permanencia del medio natural o de algunos de sus componentes, como fundamento para el mantenimiento de la diversidad cultural del Distrito Capital y de la valoración social de la naturaleza. Estas áreas constituyen bienes naturales y culturales colectivos que dan identidad al territorio distrital, y son áreas administradas por la Secretaría Distrital de Ambiente, quien deberá formular y adoptar por acto administrativo sus Planes de Manejo Ambiental, salvo para los Paisajes Sostenibles que no requieren de este instrumento. Dentro de las áreas protegidas del orden distrital, se incorporan tres elementos:

1. Paisajes sostenibles.
2. Parques Distritales Ecológicos de Montaña.
3. Reservas Distritales de Humedal.

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

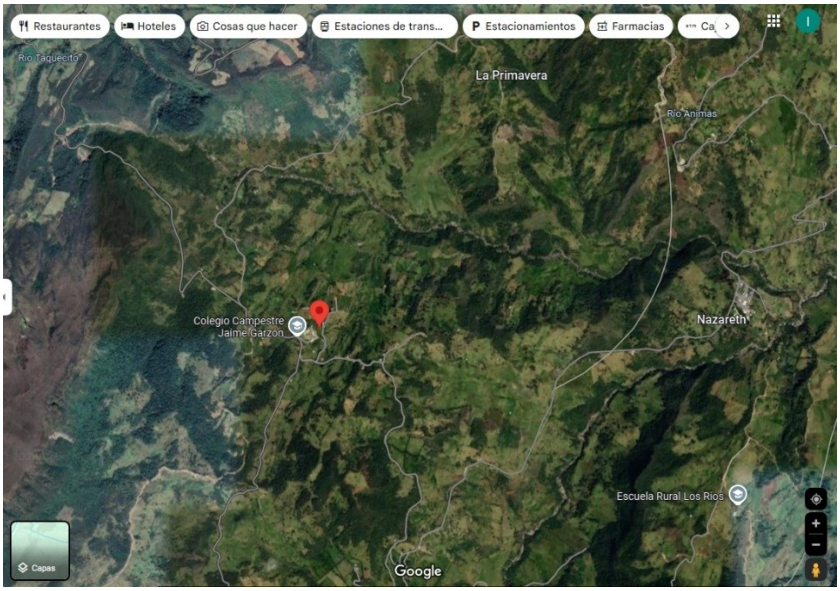
5.1. Información Jurídica

Matricula principal	50S-40018822.
Numero catastral	AAA0143OTSY.
Propietario	Fondo de Desarrollo Local de la Localidad de Sumapaz.

Modo de adquisición	Escritura Publica No. 3955 del 9 de diciembre de 1.994 de la Notaria Cuarenta de Bogotá.
Escritura de R.P.H.	No aplica.
Licencia de construcción	No suministrada.
Gravámenes, limitaciones al dominio y/o observaciones	No registra.

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



Ubicación. Fuente: Google Maps.



Plano de localización de inmueble. Vereda Betania. Fuente: SINUPOT.

Dirección / Ubicación	El inmueble objeto de avalúo está ubicado en el corregimiento de Nazareth, vereda las Auras, se accede al predio por la vía Usme – Nazareth y a dos horas del Casco Urbano de la ciudad de Bogotá por una vía destapada de carácter veredal que comunica sectores rurales de importancia. **Coordenadas:** 4°10'16.4"N 74°10'15.6"W.

5.3. Características Generales del Lote.

Área de Terreno	24.320,00 m². Fuente: Documentos jurídicos.
Topografía y relieve	El inmueble objeto de avalúo se encuentra sobre un sector con pendiente inclinada.
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.
Linderos	Linderos y demás especificaciones obran en la escritura número 5798 del 16 de diciembre de 1986 en la notaría 7 de Bogotá. Norte: De detalle 34 al detalle 28 con Ángel María Romero en 179,00 mts. Sur: De detalle 39 al detalle 37 con Marcos Gómez en 143 mts. Este: Del detalle 28 al detalle 44 camino veredal al medio, con Moisés Romero en 107,00 mts., sigue camino veredal al medio, del detalle 44 al detalle 39 con José Torres en 57,00 mts. Suroeste: Del detalle 37 al detalle 35, carretera Nazareth – Bogotá, al medio con Dora Priscila Martínez en 69,00 mts., sigue del detalle 35 al detalle 34 punto de partida con Bonifacio Hernández en 38,00 mts., y encierra.

5.4. Características Generales de la Construcción.

Descripción del edificio	La edificación es una estructura de dos pisos con una superficie total de 3.236,50 metros cuadrados. Que cuenta con varios bloques en los que se reparten los diferentes tipos de actividades de educación que presta la institución educativa, además de una cancha múltiple para los estudiantes, y se reparten de la siguiente manera; Construcción 1 (Vivienda

	docentes): construcción 2 (Bloque Sistemas): construcción 3 (Registraduría Auxiliar y Baños): construcción 4 (Bloque de Aulas): construcción 5 (Restaurante): construcción 6 (Cancha Múltiple): construcción 7 (Salón comunal).
Área de construcción total	3.236,50 m^2 aprox.
Área de construcción 1 (Docentes)	330,00 m2 aprox.
Número de pisos	1 piso.
Número de sótanos	No aplica.
Edad de la Construcción	36 años.
Estado de conservación	Tres (3), 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	Columnas en concreto.
• **Armazón**	Concreto reforzado
• **Cimientos**	Vigas de amarre y columnas en concreto
• **Cubierta**	Estructura metálica cubierta de teja de zinc. Cielorraso en machimbre.
• **Mampostería**	En bloque de arcilla y concreto.
• **Acabados principales**	
• **Fachada**	Ladrillo pañetado y pintado.
• **Cubrimiento de muros**	En ladrillo.
• **Pisos**	Pisos de acceso en concreto y ladrillo, la zona interior cuenta con pisos en baldosa blanca.
• **Baños**	No aplica.
• **Cielo raso**	No aplica.
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 deja en vista un amplio espacio para la correcta y plena ejecución de actividades de aprendizaje y presentación de proyectos institucionales de docentes.
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 (Bloque Sistemas)

Área de construcción 2.	221,00 m2 aprox.
Edad	36 Años.
Cimientos	Vigas de amarre y columnas en concreto.
Estructura	Aporticado.
Muros	En ladrillo.
Cubierta	Cielo raso en PVC y cubierta en teja trapezoidal blanca.
Pisos	Piso en baldosa blanca.
Paredes	Pañete, estuco y pintura.
Pintura	Vinilo.
Puertas	Metálica.
Ventanearía	Marco metálico con vidrio.
Alumbrado	Línea tipo conducto en tubería de PVC.
Fachada	Pañete y pintura.
Obras	
	No aplica.

Construcción 3 (Bloque administrativo)

Área de construcción .3.	1.460,40 m^2 aprox.
Edad	36 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	Baldosa en 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 (Bloque de Aulas)

Área de construcción 4.	221,00 m2 aprox.

Edad	36 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 y reja.
Alumbrado	Línea tipo conduit en tubería de PVC.
Fachada	Pañete y pintura.

Construcción 5 (Restaurante)

Área de construcción 5.	420,40 m2 aprox.
Edad	36 años.
Cimientos	Vigas de amarre y columnas en concreto.
Estructura	Aporticado.
Muros	En ladrillo.
Cubierta	Estructura metálica cubierta de teja de zinc. Cielorraso en machimbre.
Pisos	Pisos en baldosa cerámica y granito.
Paredes	Pañete, estuco y pintura.
Pintura	Vinilo.
Puertas	Aluminio.
Ventanearía	Marco Aluminio con vidrio.
Alumbrado	Línea tipo conducto en tubería de PVC.
Fachada	Pañete y pintura.

Construcción 6 (Cancha Múltiple)

Área de construcción 6.	384,10 m2 aprox.
Edad	36 años.
Cimientos	Vigas de amarre y columnas en concreto.
Estructura	Estructura de cerchas metálicas.
Muros	No aplica.
Cubierta	Estructura metálica cubierta en teja en lamina.
Pisos	Pisos en concreto pulido.
Paredes	No aplica.
Pintura	Vinilo.

Puertas	No aplica.
Ventanearía	No aplica.
Alumbrado	Línea tipo conduit en tubería de PVC.
Fachada	No aplica.

Construcción 7 (Salón comunal)

Área de construcción 7.	200,00 m2 aprox.
Edad	36 años.
Cimientos	Vigas de amarre y columnas en concreto
Estructura	Columnas en concreto.
Muros	En ladrillo.
Cubierta	Estructura metálica cubierta de teja de zinc.
Pisos	Baldos en granito pulido y baños en baldosa cerámica.
Paredes	Pañete, estuco y pintura.
Pintura	Vinilo.
Puertas	Metálica.
Ventanearía	Marco metálico con vidrio.
Alumbrado	Línea tipo conduit en tubería de PVC.
Fachada	Pañete y pintura.

5.5. Resumen de áreas a liquidar

DESCRIPCION	AREA (ha)
Área lote	2.432

DESCRIPCION	AREA M2
Vivienda docente	330,00
Bloque administrativo	221,00
Bloque sistemas	1460,00
Bloque aulas	221,00
Restaurante	420,00
Cancha múltiple	384,10
Salón comunal	200,00

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 del área, trazado y localización del predio, la información aquí descrita se tomó de los certificados de tradición y libertad (CTL). 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 DEPURADO
1	Sergio A. Guio Maz	AVAL79480261	3108075670	$ 22.157.580
2	Nancy Vargas	AVAL-52716090	3112711893	$ 22.300.270
3	Luis Eduardo Cabarcas	AVAL-1063952854	3134657264	$ 22.305.800
4	Ricardo Malagon	AVAL-19235885	3153319875	$ 22.237.900
			MEDIA ARITMETICA	$ 22.250.388
			DESVIACION ESTÁNDAR	$ 69.109
			COEFICIENTE DE VARIACION	0,31%
			Limite superior	$ 22.319.496
			Limite inferior	$ 22.181.278,94
			VALOR ADOPTADO	$ 22.250.000

El análisis de mercado realizado ha determinado que el coeficiente de variación para el valor del terreno es del 0,31%, 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 $22.250.000 por metro cuadrado.

- **Valor comercial inmueble - construcciones.**

1. CONSTRUCCIÓN: Vivienda docentes

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 36 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 $1.620.000,00 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	36	70	51,43%	3	49,99%	$ 3.237.720	$1.618.625	$1.619.095	$ 1.620.000

2. CONSTRUCCIÓN: Bloque Sistemas

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 36 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 3.5 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 $1.635.000,00 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	36	100	36,00%	3,5	49,50%	$ 3.237.720	$1.602.781	$1.634.939	$ 1.635.000

3. CONSTRUCCIÓN: Bloque administrativo

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 36 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 3.5 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 $1.635.000,00 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	36	100	36,00%	3,5	49,50%	$ 3.237.720	$1.602.781	$1.634.939	$ 1.635.000

4. CONSTRUCCIÓN: Bloque de Aulas

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 36 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 3.5 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 $1.635.000,00 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	36	100	36,00%	3,5	49,50%	$ 3.237.720	$1.602.781	$1.634.939	$ 1.635.000

5. CONSTRUCCIÓN: Restaurante

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 36 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 3.5 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 $1.635.000,00 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	36	100	36,00%	3,5	49,50%	$ 3.237.720	$1.602.781	$1.634.939	$ 1.635.000

6. CONSTRUCCIÓN: Cancha Múltiple

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 36 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 3.5 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 $130,00 por metro cuadrado de construcción.

CANCHA MULTIPLE	36	70	51,43%	1,5	38,95%	$ 210.286	$81.916	$128.369	$ 130.000



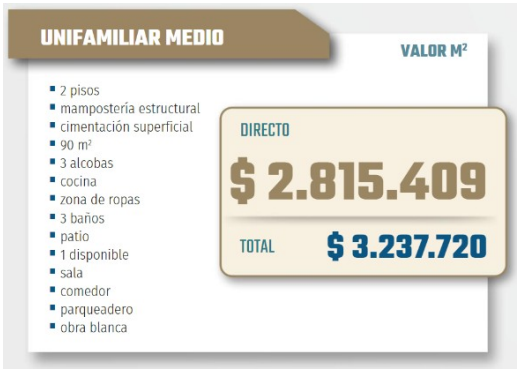
Fuente costo de construcción: Revista CONSTRUDATA edición 210.

7. CONSTRUCCIÓN: Salón comunal

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 36 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 3.5 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 $1.635.000,00 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	36	100	36,00%	3,5	49,50%	$ 3.237.720	$1.602.781	$1.634.939	$ 1.635.000



Fuente costo de construcción: Revista CONSTRUDATA edición 210.

Nota: Se toma como costo de reposición el de viviendas de dos pisos, conforme al criterio técnico del avaluador constructor civil, teniendo presente que la tipología constructivamente se asemeja a vivienda de dos niveles y por tanto se puede usar como fuentes comparables, al caracterizarse por presentar un sistema estructural aporticado en concreto reforzado con mampostería, con cimentación superficial, piso, cocina, cuartos y espacios terminados con estructura de cubierta.

10. RESULTADO DEL AVALÚO

10.1. Valor del bien

DESCRIPCION	AREA Ha	VALOR Ha	VALOR TOTAL
Área Lote	2,432	$ 22.250.000	$ 54.112.000,00
DESCRIPCION	**AREA m2**	**VALOR m2**	**VALOR TOTAL**
Vivienda docente	330,00	$ 1.620.000	$ 534.600.000,00
Bloque administrativo	221,00	$ 1.635.000	$ 361.335.000,00
Bloque sistemas	1460,00	$ 1.635.000	$ 2.387.100.000,00
Bloque aulas	221,00	$ 1.635.000	$ 361.335.000,00
Restaurante	420,00	$ 1.635.000	$ 320.245.000,00
Cancha múltiple	384,10	$ 130.000	$ 49.933.000,00
Salón comunal	200,00	$ 1.635.000	$ 327.000.000,00
Vivero	N/A	N/A	N/A
TOTAL			**$ 4.395.660.000,00**

SON: CUATRO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE.

10.2. Valor de reposición

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Vivienda docente	330,00	$ 3.237.720	$ 1.068.447.600,00
Bloque administrativo	221,00	$ 3.237.720	$ 715.536.120,00
Bloque sistemas	1460,00	$ 3.237.720	$ 4.727.071.200,00
Bloque aulas	221,00	$ 3.237.720	$ 715.536.120,00
Restaurante	420,00	$ 3.237.720	$ 320.245.000,00
Cancha múltiple	384,10	$ 210.286	$ 80.770.700,76
Salón comunal	200,00	$ 3.237.720	$ 647.544.000,00
Vivero	N/A	N/A	N/A
TOTAL			**$ 8.275.150.741**

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
Vivienda docente	$ 1.068.447.600,00	$ 534.146.370	$ 534.301.229,74
Bloque administrativo	$ 715.536.120,00	$ 354.214.708	$ 361.321.412,37
Bloque sistemas	$ 4.727.071.200,00	$ 2.340.060.964	$ 2.387.010.235,58
Bloque aulas	$ 715.536.120,00	$ 354.214.708	$ 361.321.412,37
Restaurante	$ 320.245.000,00	$ 158.532.163	$ 161.712.836,67
Cancha multiple	$ 80.770.700,76	$ 31.463.976	$ 49.306.724,83
Salon comunal	$ 647.544.000,00	$ 320.556.296	$ 326.987.703,50
Vivero	N/A	N/A	N/A
TOTAL			**$ 4.181.961.555**

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.

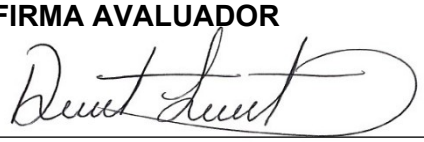
10.4. Vigencia del Avalúo

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

11.1. Políticas y Cláusulas

- 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.

11.2. Notas

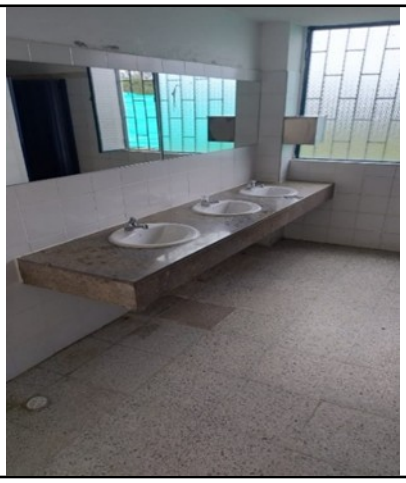
- El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- Que la firma Constructora AICOSS SAS, sus directivos y socios, no tienen interés financiero ni de otra 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

REGISTRO FOTOGRÁFICO	
	
VIAS DE ACCESO	**VIAS DE ACCESO**
	
Fachada Colegio – Bloque Aulas	**Fachada Aulas**

	
Zona Interior Vivienda Docente	**Zona Exterior Vivienda Docente**
	
Zona Exterior – Bloque Administrativo	**Zona Exterior – Bloque Administrativo**
	
Zona Exteriro - Bloque Sistemas	**Zona exterior – Bloque Aulas**

	
Zona Interior - Restaurante	**Zona Exterior - Restaurante**
	
Baños	**Baños**
	
Zona exterior Patio	Zona exterior - Cancha Múltiple

	
Zona interior - Cancha Múltiple	Zona interior - Cancha Múltiple
	
Zona exterior – Salón Comunal	Zona exterior – Salón Comunal
	
Zona exterior	Zona exterior - Tanques

	
Vivero	Vivero
	
Medidor Luz	Medidor Agua

12.2. 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
24 Jun 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Jun 2022

Regimen
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
24 Jun 2022

Regimen
Régimen Académico

PIN de Validación: ba1f0b11

https://www.raa.org.co

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

PIN de Validación: ba1f0b11

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

A.N.A.

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-40018822

Pagina 1

Impreso el 18 de Octubre de 2024 a las 08:27:35 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: 22-08-1989 RADICACION: 89 = 38268 CON: SIN INFORMACION DE: 03-08-1989
CODIGO CATASTRAL: **AAA0143OTSY** COD. CATASTRAL ANT.:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO DENOMINADO EL PRADO UBICADO EN EL PARAJE LAS AURAS CON UNA EXTENSION APROXIMADA DE 2 HECTARES--------4.320 MTRS CUADRADOS CUYOS LINDEROS SON: NORTE: DEL DETALLE 34 AL DETALLE 28 CON ANGEL MARIA ROMERO EN 179 MTRS ESTE: DEL DETALLE 28 AL DETALLE 44? CAMINO VEREDAL AL MEDIO, CON MOISES ROMERO EN 107.MTRS. SIGUE CAMINO VEREDAL AL MEDIO, DEL DETALLE 44 AL DETALLE 39 CON JOSE TORRES EN 57.00 MTRS. SUR: DEL DETALLE 39 AL DETALLE 37 CON MARCOS GOMEZ EN 143 MTRS SUR + OESTE: DEL DETALLE 37 AL DETALLE 35. CARRETERA NMAZARETH = BOGOTA. AL MEDIO, CON DORA PRISCILA MARTINEZ EN 69.00 MTRS, SIGUE DEL DETALLE 35 AL DETALLE 34 PUNTO DE PARTIDA CON BONIFACIO HERNANDEZ EN 38 00 MTRS Y ENCIERRA.

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: SIN INFORMACION

1) SIN DIRECCION
2) LOTE DENOMINADO EL PRADO
3) UNIDAD BASICA LAS AURAS - LAS AURAS (DIRECCION CATASTRAL)
4) SIN.DIR. UNIDAD BASICA LAS AURAS - LAS AURAS (DIRECCION CATASTRAL)

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

ANOTACION: Nro 01 Fecha: 03-08-1989 Radicacion: 89 = 38268 VALOR ACTO: $
Documento: RESOLUCION 1364 del: 29-11-1983 INCORA de CUNDINAMARCA
ESPECIFICACION: 170 ADJUDICACION BALDIO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: INSTITUTO COLOMBIANA DE LA REFORMA AGRARIA
A: HERNANDEZ DE VANEGAS LUCILA X

ANOTACION: Nro 02 Fecha: 18-10-1991 Radicacion: 91 = 63990 VALOR ACTO: $ 600,000.00
Documento: ESCRITURA 7745 del: 09-10-1991 NOTARIA 5 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: HERNANDEZ DE VANEGAS LUCILA
A: TORRES JOSE X
A: RIOS DE TORRES RICARCINDA X

ANOTACION: Nro 03 Fecha: 07-01-1994 Radicacion: 1355 VALOR ACTO: $
Documento: ESCRITURA 4131 del: 10-09-1993 NOTARIA 35 de BOGOTA
ESPECIFICACION: 150 ADJUDICACION SUCESION ESTE Y 3 MAS.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: TORRES PERALTA JOSE 140802
A: RIOZ RICARSINDA 20347557 X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

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

Nro Matricula: 50S-40018822

Pagina 2

Impreso el 18 de Octubre de 2024 a las 08:27:35 a.m

No es un certificado, solo sirve como consulta

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

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 20-12-1994 Radicacion: 1994-91382 VALOR ACTO: $ 3,404,800.00
Documento: ESCRITURA 3955 del: 09-12-1994 NOTARIA 40 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: RIOZ RICARSINDA 20347557
A: FONDO DE DESARROLO LOCAL DE SUMAPAZ X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 14-12-2007 Radicacion: 2007-129248 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 2961 del: 29-11-2007 JUZGADO 14 DE FAMILIA de BOGOTA D.C.
ESPECIFICACION: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO DE NULIDADREF 2007-0506 (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: TORRES CHAVEZ ISRAEL
A: MARTINEZ PABON VALENTIN ARNULFO 2909389
A: RIOS PINTOR ANA TILIA
A: FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE SUMAPAZ X
A: HILARION DE MARTINEZ OLGA ILMA 21075263

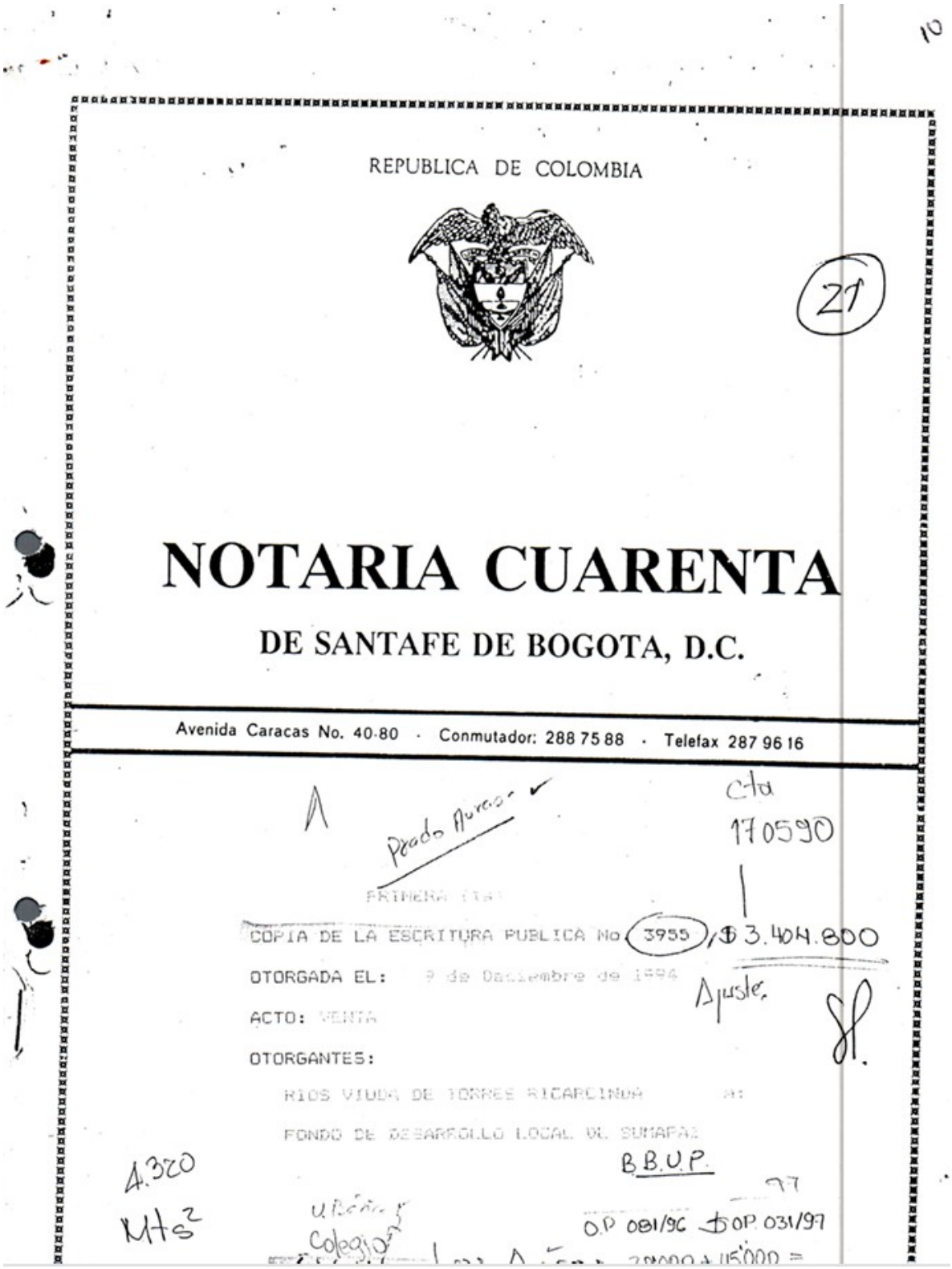
ANOTACION: Nro 6 Fecha: 03-04-2014 Radicacion: 2014-29852 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 0814 del: 19-03-2014 JUZGADO 014 DE FAMILIA DE BOGOTA de BOGOTA D. C.
Se cancela la anotacion No, 5,
ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL ORDINARIO DE NULIDAD REF. N. 110013110014 2007- 00506 00
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MARTINEZ PABON VALENTIN ARNULFO 2909389
DE: HILARION DE MARTINEZ OLGA ILMA 21075263
DE: TORRES CHAVEZ ISRAEL
DE: RIOS PINTOR ANA TILIA
A: FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE SUMAPAZ X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)
Anotacion Nro: 0 Nro correcion: 1 Radicacion: C2007-11595 Fecha 18-08-2007
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: !CARE-2019 Fecha 02-02-2019
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2016-170144 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

****
****
****
****
****
****

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
GARANTIA DE LA FE PUBLICA



REPUBLICA DE COLOMBIA

NOTARIA CUARENTA

DE SANTAFE DE BOGOTA, D.C.

Avenida Caracas No. 40-80 · Conmutador: 288 75 88 · Telefax 287 96 16

COPIA DE LA ESCRITURA PUBLICA No 3955 /$ 3.404.800

OTORGADA EL: 9 de Diciembre de 1996

ACTO: VENTA

OTORGANTES:

RIOS VIUDA DE TORRES RICARDINA

FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE SUMAPAZ

17

SB 621944

COLEGIO DE NOTARIOS DE SANTAFE DE BOGOTA

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: 3955

NUMERO: TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO

NATURALEZA DEL ACTO: VENTA.

OTORGANTES: RICARCINDA RIOS DE TORRES a FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE SUMAPAZ.

INMUEBLE: PREDIO EL PRADO PARAJE LAS AURAS CORREGIMIENTO DE NAZARETH. (USME).

MATRICULA INMOBILIARIA No. 050-40018822.

CUANTIA: $3.404.800.00.

BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA T-25 BOGOTA III IMPUESTO

En la Ciudad de Santafé de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los nueve (09) días del mes de Diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1.994) ante mí, JOSE ERNESTO SOTELO VANEGAS Notario Cuarenta (40) ENCARGADO del Circulo de Santafé de Bogotá, se otorgó la presente escritura pública de VENTA, que se consigna en los siguientes términos:

COMPARECENCIA: Comparecieron RICARCINDA RIOS DE TORRES, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 20.347.557 expedida en Nazareth- Bogotá, de estado civil viuda, con sociedad conyugal liquidada mediante escritura pública número cuatro mil ciento treinta y uno (4.131) de fecha diez (10) de Septiembre de mil novecientos noventa y tres (1.993), otorgada en la Notaria Treinta y cinco (35) del Circulo de

ALBERTO LEAL MARIÑO. mayor de edad. vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.292.099 expedida en Bogotá D.E., con libreta militar número 19.292.099 del D.M.No. 52. de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, en su calidad de **ALCALDE LOCAL DE SUMAPAZ**, nombrado mediante Decreto No.504 del diez (10) de Agosto de mil novecientos noventa y dos (1.992), Acta de Posesión No.351 del veinticuatro (24) de Agosto de mil novecientos noventa y dos (1.992) y quién obra en nombre y representación del **FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE SUMAPAZ**, según delegación conferida por el Representante Legal de los Fondos de Desarrollo Local de Santafé de Bogotá D.C., según decreto Distrital No. 118 del siete (7) de Marzo de mil novecientos noventa y cuatro (1.994), que se protocoliza con este documento, y quién para los efectos del presente contrato se denominará **EL COMPRADOR**. Los términos de este contrato se contienen en las cláusulas que a continuación se estipulan: -

- -

PRIMERA.- OBJETO: Que en la calidad anotada LA VENDEDORA transfiere a título de venta real y efectiva a favor del COMPRADOR (Fondo de Desarrollo Local de Sumapaz) el pleno derecho de dominio que tiene y la posesión que ejerce sobre el predio denominado EL PRADO del Paraje Las Auras del Corregimiento de Nazareth, Zona de Usme, de esta ciudad, con un área de dos hectáreas y cuatro mil trescientos veinte metros cuadrados (2Há.4320 M2), con Registro Catastral No.NZ 1133 y comprendido dentro de los siguientes linderos: - - -

SB 621945

16

====== HOJA No.2 ======

COLEGIO DE NOTARIOS DE SANTAFE DE BOGOTA

ESTE: Del detalle veintiocho (28) al detalle cuarenta y cuatro (44), camino veredal al medio, con MOISES ROMERO en ciento siete metros (107.00 mts); sigue camino veredal al medio, del detalle cuarenta y cuatro (44) al detalle treinta y nueve (39) con JOSE TORRES en cincuenta y siete metros (57.00 mts). - - - -

- -

SUR: Del detalle treinta y nueve (39) al detalle treinta y siete (37) con MARCOS GOMEZ en ciento cuarenta y tres metros (143.00 mts). -

- -

SUR- OESTE: Del detalle treinta y siete (37) al detalle treinta y cinco (35), carretera Nazareth-Bogotá al medio con DORA PRISCILA MARTINEZ en sesenta y nueve metros (69.00 mts); sigue del detalle treinta y cinco (35) al detalle treinta y cuatro (34) punto de partida, con BONIFACIO HERNANDEZ en treinta y ocho metros (38.00 mts) y encierra. - -

- -

No obstante la cabida y linderos correspondientes, el objeto de esta venta es de cuerpo cierto e incluye todas las mejoras presentes y futuras anexidades, usos, costumbres y las servidumbres que legal y naturalmente le correspondan. -

- -

SEGUNDA.- ADQUISICION: LA VENDEDORA adquirió el inmueble descrito en la cláusula anterior así: - - - - - - - - - - -

- -

14

D.C.. registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Santafé de Bogotá D.C.. bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. **050-40018822** de fecha dieciocho (18) de Octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), Otra parte por adjudicación Sucesión, mediante escritura pública número cuatro mil ciento treinta y uno (4.131) de fecha diez (10) de Septiembre de mil novecientos noventa y tres (1.993), otorgada en la Notaría Treinta y cinco (35) del Círculo de Santafé de Bogotá D.C., registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número **050-40018822** de fecha siete (7) de enero de mil novecientos noventa y cuatro (1.994). - 15BL

- -

TERCERA.- PRECIO: Que el precio de la venta del inmueble que por este instrumento se transfiere asciende a la cantidad de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS ($3.404.800.00) M/CTE.**, que el COMPRADOR (FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE SUMAPAZ) pagará a LA VENDEDORA así: - -

- -

Las erogaciones correspondientes al pago del presente contrato se harán con cargo al Presupuesto de la vigencia fiscal de 1994, Código de la cuenta No.11102933320000000-00000000, Disponibilidad Presupuestal No. 114 de Noviembre diecisiete (17) de 1994, Grupo nueve (9), Subgrupo uno (1), Cuenta Mayor uno (1), Cuenta Auxiliar cinco (5), Cuenta Subauxiliar dos (2)., por intermedio de la Tesorería de Santafé de Bogotá D.C. - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- -

BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA T-25 SECCIÓN IMPUESTO

SB 621491

====== HOJA No.3 ======

arrendamientos por escritura pública, movilización, patrimonio de familia, condiciones resolutorias, desmembraciones y limitaciones de dominio en general. Asimismo, LA VENDEDORA entrega el bien a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones por servicios municipales y los que por algún motivo no se hubieren cancelado correrán por cuenta de LA VENDEDORA siempre que su liquidación sea anterior a la fecha de otorgamiento de este instrumento. - -

QUINTA.- SANEAMIENTO: Que LA VENDEDORA se obliga al saneamiento por evicción del bien vendido y responder por cualquier gravamen y acción que resultare contra el derecho que transfiere y que responderá por cualquier vicio redhibitorio u oculto del bien vendido. - - - - - - - - - -

SEXTA.- La entrega real y material del inmueble objeto de este contrato se hará el día de la firma del presente instrumento, fecha desde la cual LA VENDEDORA garantiza al COMPRADOR (FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE SUMAPAZ), la pacífica posesión del mismo. - - - - - - - - - - - -

SEPTIMA.- GASTOS: Los gastos notariales que ocasione esta escritura en razón de la compraventa en ella contenida serán sufragados así: Los gastos notariales, de Beneficencia, Registro y Anotación de todos los actos contenidos en esta escritura por cuenta de LA VENDEDORA. - - - - - - - - - - -

libreta militar número 19.292.099 del D.M.No. 52, en su calidad de ALCALDE LOCAL DE SUMAPAZ, y quién obra en nombre y representación del FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE SUMAPAZ, según delegación conferida por el Representante Legal de los Fondos de Desarrollo Local de Santafé de Bogotá D.C., manifiesta: -

14 Bis

a) Que acepta la presente escritura, la venta que se le hace y las demás estipulaciones en ella contenida por estar todo de acuerdo con lo convenido. - - - - - - - - - - - - - - - - -

b) Que ha recibido materialmente y a su entera satisfacción el inmueble objeto de la compraventa. - - - - - - - - - - -

- - - - - - HASTA AQUI LA MINUTA PRESENTADA - - - - - - -

NOTA: De acuerdo al Decreto 807 del diecisiete (17) de diciembre de 1993, se protocolizan con esta escritura los siguientes documentos: DECLARACION DE PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE 1994 NUMERO 0505563001487-4 DE FECHA SEPTIEMBRE 15 DE 1994. -

FOTOCOPIA AUTENTICA DEL RECIBO DE PAGO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO 1993 NUMERO A5545520. -

CERTIFICACION EXPEDIDA POR EL I.D.U. DONDE HACE CONSTAR QUE EL PREDIO OBJETO DE ESTA VENTA SE ENCUENTRA EXCENTO DE PAGAR IMPUESTO DE VALORIZACION--

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: LEIDO, el presente instrumento público por los comparecientes y advertidos por el Notario de las formalidades y trámites legales de rigor, y de la

SB 621492

COLEGIO DE NOTARIOS DE SANTAFE DE BOGOTA

====== HOJA No.4 ======

suscrito Notario, quien en esta forma lo autoriza.- -

Se deja constancia que los comparecientes fueron identificados con los documentos idóneos pertinentes, en los cuales sus nombres aparecen inscritos así: RICARDINA RIOS DE TORRES, GUILLERMO ALBERTO LEAL NARIÑO.-

El presente instrumento público se extendió en las hojas de papel notarial números: SB 621944 SB 621945 SB 621491 SB 62 1492.-

DERECHOS NOTARIALES: $12.762.oo

RETENCION FUENTE: $34.048.oo

LOS COMPARECIENTES:

Ricarcinda Rios de Torres

RICARCINDA RIOS ------- DE TORRES

C.C.No. 20.347.557 Nazareth.