

Agosto 7

**PUBLICACIÓN DE NOTIFICACIÓN POR AVISO DE LA OFERTA DE COMPRA PARCIAL
No.2520001-S-2020-138176 DEL 26 DE JUNIO DE 2020 – OFERTA DE COMPRA PARCIAL.**

En cumplimiento del inciso 2° del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 y ante la imposibilidad de notificar personalmente a los titulares del derecho real de dominio señores **HEREDEROS INDETERMINADOS DEL SEÑOR SAMUEL DE JESÚS ARCILA VÉLEZ**, identificado con CC.19.101.175, se procede a realizar la publicación de la notificación por aviso de la Oferta de compra parcial No.2520001-S-2020-138176 del 26 de Junio de 2020 de un área que se segrega del predio denominado LOTE 16 MANZANA Y ubicado en la Calle 69 A No. 113-B 46, Localidad de Engativá de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C., con folio de matrícula inmobiliaria No.50C-1318883, Cedula Catastral No. 1064019308 00000000 y Chip No.AAA0140PEMS, mediante el procedimiento de enajenación voluntaria y expropiación judicial dispuesto en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

En cuanto a la imposibilidad de realizar la notificación personal, se corrobora que mediante oficio 2520001-S-2020-166696 del 12 de agosto de 2020, el propietario del predio fue citado para dicho efecto dentro de los 5 días siguientes al recibo de la comunicación como lo ordena el artículo 67 ibídem, no obstante, la Empresa de Servicios Postales Nacionales 4-72 encargada de realizar la entrega de correspondencia, en la guía RA274923524CO certificó el 12/08/2020 su DEVOLUCIÓN bajo la causal "No lo conocen".

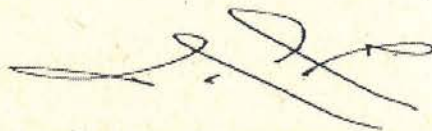
En tal virtud y en razón a que desde la fecha de devolución de la comunicación ha transcurrido el término legal previsto, sin que la propietaria haya comparecido ante la DBR, se realiza la publicación de la notificación por aviso por un término de cinco (5) días contados a partir de la fecha anotada en la constancia de fijación en la cartelera y la página web de la entidad, ya que según los informes social y técnico, el inmueble corresponde a un lote sin cerramiento, que no posee nomenclatura para su identificación y carece de estructura para su fijación, por tanto, conforme al citado artículo 69, se advierte que la notificación del acto aludido se surte al finalizar el día siguiente del retiro del presente aviso.

Contra el acto administrativo objeto de notificación no procede recurso alguno, de acuerdo con el inciso 5° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el inciso 1° del artículo 13 de la Ley 9° de 1989 y, para los fines pertinentes, este aviso se acompaña de (i) copia íntegra de la Oferta de compra parcial No. 2520001-S-2020-138176 del 26 de Junio de 2020 (i), ficha predial (ii) copia del avalúo 2-049 del 23 de diciembre de 2019 de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE COLOMBIA LONPROCOL.

CONSTANCIA DE FIJACIÓN Y DESFIJACIÓN DEL AVISO. La suscrita certifica que este aviso se publica en la página web de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ESP de Bogotá D.C. <https://www.acueducto.com.co/wps/portal/EAB2/Home/general/notificaciones>, y en la cartelera de la Dirección de Bienes Raíces de la EAAB, ubicada en la Av. Calle 24 No. 37-15 Edificio de Obras, hoy a las 8:00 A.M por el término de cinco (5) días hábiles, hasta el día 18 SEP 2020 a las 5:00 P.M, término que una vez vencido dará lugar a que la notificación se entienda surtida al finalizar el día siguiente.

14 SEP 2020

18 SEP 2020



ADRIANA DEL PILAR LEÓN CASTILLA
Directora Administrativa de Bienes Raíces

Revisó: Gloria Elisa Sánchez Pineda- Abogada Dirección Bienes Raíces
Predio - Folio de Matrícula Inmobiliaria No.50C-1318883- Humedal Jaboque.



SC701-1

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co
Bogotá D.C. - Colombia

MPFD0801F02-03



548



2520001-S-2020-166696

Bogotá D.C., 22 de julio de 2020

Señores
**HEREDEROS INDETERMINADOS
DE SAMUEL DE JESÚS ARCILA VÉLEZ**
Calle 69 B No.113B-46
Bogotá, D.C.

Asunto: Citación para notificación personal.

Respetados señores:

De manera atenta les solicito presentarse en la oficina de la Dirección de Bienes Raíces de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ESP, ubicada en la Av. Calle 24 No. 37-15 edificio obras civiles, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes contados a partir del envío de la presente comunicación, a fin de notificarle personalmente el contenido del oficio 2520001-S-2020-138176 del 26 de junio de 2020 que contiene la oferta de compra parcial de un área que se segrega del predio identificado como LOTE 16 MANZANA Y ubicado en la Calle 69 B No. 113-B 46, Localidad de Engativá de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C., con folio de matrícula inmobiliaria No.50C-1318883, cédula catastral No. 1064019308 00000000 y chip No.AAA0140PEMS, requerido para el Proyecto denominado: "ZONA DE RONDA Y ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL DEL HUMEDAL JABOQUE"

Si transcurrido el término de cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de envío de la presente citación, no se ha surtido la notificación personal, se procederá a realizar la notificación por aviso en los términos del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

ADRIANA DEL PILAR LEÓN CASTILLA
Directora Administrativa de Bienes Raíces

Elaboró: Luisa Irene Márquez Avila - Abogada Dirección Bienes Raíces
Revisó: Gloria Elisa Sánchez Pineda - Abogada Dirección Bienes Raíces
Predio - Folio de Matrícula Inmobiliaria No 50C-1318883- Humedal Jaboque



SC701-1

Av. Calle 24 # 37-15 Código Postal: 111321
PBX: (571) 3447000 www.acueducto.com.co
Bogotá D.C. - Colombia

MPFD0801F02-03



Página 1 de 1



2520001-S-2020-138176
Bogotá D.C. 26 de junio de 2020

Señores:
**HEREDEROS INDETERMINADOS DEL SEÑOR
SAMUEL DE JESÚS ARCILA VÉLEZ**
Calle 69 B No. 113 B 46
Bogotá D.C.

Asunto: Oferta de Compra Parcial de un área que se segrega del predio denominado LOTE 16 MANZANA Y ubicado en la Calle 69 A No. 113-B 46, Localidad de Engativá de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C., con folio de matrícula inmobiliaria No.50C-1318883, Cedula Catastral No. 1064019308 00000000 y Chip No.AAA0140PEMS requerido para el Proyecto denominado: "ZONA DE RONDA Y ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL DEL HUMEDAL JABOQUE"

Estimados Señores:

Comunicamos a Ustedes, que de acuerdo con la Resolución No. 0145 de fecha 17 de Febrero de 1998, emitida por la Gerencia General de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.S.P., se acotó y declaró de utilidad la zona requerida para la ejecución del proyecto denominado "ZONA DE RONDA Y ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL DEL HUMEDAL JABOQUE", por lo cual esta Entidad ha dispuesto la adquisición de los predios que se encuentran en la citada zona, mediante el procedimiento de ENAJENACION VOLUNTARIA DIRECTA, conforme lo establecido en el Capítulo III de la Ley 9ª de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, reglamentada por el Decreto 1420 de 1998, Decreto 619 de 2000 y el Decreto 190 de 2004 por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000, 469 de 2003, 190 de 2004 y el artículo 245 de la Ley 1450 de 2011.

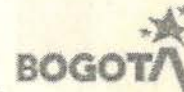
Dentro de los predios requeridos con destino a las obras correspondientes al proyecto anteriormente mencionado, se encuentra un área que se segrega del predio de su propiedad; inmueble inscrito en la anotación Uno (1), del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1318883 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, identificado como LOTE 16 MANZANA Y ubicado en la Calle 69 A No. 113-B 46, Localidad de Engativá de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C., Cedula Catastral No. 1064019308 00000000 y CHIP No.AAA0140PEMS, adquirido mediante Escritura Pública No. 7221 del 28 de Octubre de 1992 de la Notaría Segunda (2ª) de Bogotá, el cual cuenta con un área de SETENTA Y DOS METROS



SC701-1

Av. Calle 24 # 37-15 Código Postal: 111321
PBX: (571) 3447000 www.acueducto.com.co
Bogotá D.C. - Colombia

MPFD0801F02-03



CUADRADOS (72.00M²) cuyos linderos de conformidad con la escritura enunciada, son los siguientes:

“NORTE, en doce metros (12.00 mts) con el lote diez y ocho (18) de la misma manzana. SUR, en doce metros (12.00 mts) con el lote catorce (14) de la misma manzana. ORIENTE, en seis metros (6.00 mts) con el lote quince (15) de la misma manzana OCCIDENTE, en seis metros (6.00 mts) con vía pública”.

El área parcial de terreno que se segrega del predio identificado anteriormente, que es objeto de la presente oferta de compra corresponde a SESENTA Y DOS PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS (62.40 M²) que se ubican en Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA) y se encuentra comprendida dentro de los siguientes linderos y coordenadas tomados del Informe predio 548 de junio 2020 y la ficha plano predio No. 005665930800000000 de junio de 2020, elaborados por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá -E.S.P., así.

“Norte: Partiendo del punto 4 al punto 1 en línea recta y en distancia de 9,12 metros, colindando por este costado con el Canal del Humedal y predio identificado con la nomenclatura CL 69A 113B 54.

Oriente: Continuando del punto 1 al punto 2 en línea recta en 6,0 metros, colindando por este costado con el predio identificado con la nomenclatura CL 69B 113B 61 de propiedad de la EAAB-ESP.

Sur: Del punto 2 al punto 3 en línea recta y en distancia de 11,64 metros, colindando por este costado con el predio identificado con la nomenclatura CL 69B 113B 61 de propiedad de la EAAB-ESP.

Occidente: Del punto 3 regresando al sitio de partida punto 4 en línea recta y en distancia de 6,47 metros, colindando por este costado con el área denominada Zona de Ronda que hace parte del área sobrante del predio matriz.”

CUADRO DE COORDENADAS AREA ZMPA REQUERIDA			
PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
1	93741,33	112616,49	6,00
2	93745,62	112612,31	11,64
3	93737,39	112604,08	6,47
4	93734,87	112610,05	9,12
1	93741,33	112616,49	
ÁREA: 62,40 m ²			



SC701-1

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321
PBX. (571) 3447000. www.acueducto.com.co
Bogotá D.C. - Colombia

MPFD0801F02-03



Así las cosas, una vez descontada el área objeto de adquisición, queda un área sobrante de NUEVE PUNTO SESENTA METROS CUADRADOS (9,60 M²), que se ubican en la Ronda Hidráulica del Humedal y se encuentra comprendida dentro de los siguientes linderos y coordenadas tomados del informe de descripción de linderos predio 548 de junio 2020 y la ficha plano predio No. 005665930800000000 de junio de 2020, elaborados por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá -E.S.P., así,

NORTE: Partiendo del punto 6 al punto 4 en línea recta y en distancia de 2,88 metros, colindando por este costado con el Canal del Humedal y predio identificado con la nomenclatura CL 69A 113B 54.

ORIENTE: Continuando del punto 4 al punto 3 en línea recta y en distancia de 6,47 metros, colindando por este costado con el área de terreno que se segregara en favor de la EAAB-ESP, denominada ZMPA - Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Humedal Jaboque.

SUR: Del punto 3 al punto 5 en línea recta y en distancia de 0,36 metros, colindando por este costado con el predio identificado con la nomenclatura CL 69B 113B 61 de propiedad de la EAAB-ESP.

OCCIDENTE: Del punto 5 regresando al sitio de partida punto 6, en línea recta y en distancia de 6,0 metros colindando por este costado con el Humedal Jaboque y la Calle 69A del barrio Marandú de la Localidad de Engativá.

CUADRO DE COORDENADAS SOBRANTE RH			
PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
4	93734,87	112610,05	6,47
3	93737,39	112604,08	0,36
5	93737,16	112603,85	6,00
6	93732,84	112608,02	2,88
4	93734,87	112610,05	
ÁREA: 9,60 m ²			

Considerando lo anterior, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – ESP., presenta a ustedes oferta de compra parcial por el área de terreno que se segrega del predio anteriormente descrito, por la suma de DIEZ MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$10.920.000.00) M/CTE, a razón de CIENTO SETENTA Y CINCO MIL PESOS (\$175.000.00) M/CTE el metro cuadrado de terreno en zona de manejo y preservación ambiental; valor fijado conforme al informe de avalúo comercial urbano Nro. 2-049 del 23 de diciembre de 2019, elaborado por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE COLOMBIA - Lonprocol.

Los gastos notariales, se pagarán por partes iguales entre los contratantes y los impuestos de registro y anotación ante la Oficina de Instrumentos Públicos (Registro y Secretaría de Hacienda de Cundinamarca, antes Beneficencia) se pagarán en su totalidad por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá -E.S.P., pero los comprobantes los presentará el propietario para solicitar el reintegro, previo el trámite interno correspondiente.



SC701-1

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321.
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co
Bogotá D.C. - Colombia

MPFD0801F02-03



No obstante, usted cancelará la totalidad de dichos conceptos a las entidades recaudadoras y solicitará a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá -E.S.P., su reembolso, previo el cumplimiento de los trámites internos respectivos.

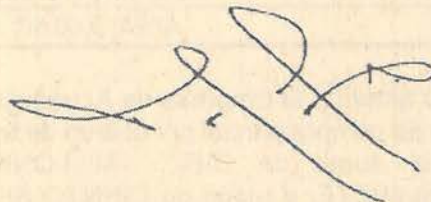
Para efectos del pago, se efectuarán los descuentos correspondientes a impuestos, tasas y contribuciones aplicables, contemplados en la normatividad vigente y/o del Estatuto Tributario si a eso hubiese lugar.

La presente OFERTA DE COMPRA PARCIAL, se encuentra amparada con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP) Nro. 1600054661, de acuerdo al modelo del presupuesto público del Distrito y solicitud de pedido (SP) Nro. 6000028498.

Con el fin de acordar los términos del proceso de compra parcial, lo invitamos a pronunciarse dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la notificación de éste oficio, en la Dirección de Bienes Raíces de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.SP., ubicada en la Av. Calle 24 No 37-15, Tercer Piso, Edificio Obras Civiles; con los siguientes documentos:

1. Fotocopias de los recibos de pago del impuesto predial en el periodo comprendido entre los años 2016 al 2020.
2. Paz y Salvo expedido por el I.D.U. correspondiente a la contribución por valorización.
3. En caso de que el inmueble cuente con servicios públicos, tales como acueducto y alcantarillado, energía, gas natural y teléfono; fotocopias de los últimos recibos de pago.
4. Para persona natural, fotocopia de su Cédula de Ciudadanía. En caso de tratarse de persona jurídica, Certificado de existencia y representación legal y Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía del Representante Legal.
5. Reclamar y diligenciar personalmente en la pagaduría de la empresa de acueducto y alcantarillado de Bogotá -ESP., el formulario para inscripción al giro electrónico y entregarlo adjuntando certificación original expedida por su entidad financiera, habilitada para realizar transferencias electrónicas y otra fotocopia de su cédula de ciudadanía.

Atentamente,



ADRIANA DEL PILAR LEÓN CASTILLA
Directora Administrativa de Bienes Raíces

Elaboró: Luisa Irene Márquez Ávila- Abogada Dirección Bienes Raíces
Revisó: Henry Valbuena Borrego- - Profesional Técnico Dirección Bienes Raíces
Gloria Elisa Sánchez Pineda
María Angélica Hernández Quiroga- Profesional Dirección Bienes Raíces

Predio: Folio: 50C-1318883 Humedal Jaboque.



SC701-1

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co
Bogotá D.C. - Colombia

MPFD0801F02-03





DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE BIENES RAICES
DIVISIÓN TÉCNICA DE ADQUISICIÓN PREDIAL

Proyecto: HUMEDAL JABOQUE

Dirección: CALLE 69 A 113 B 46

Barrio: MARANDU

Propietario **Poseedor**
 * SAMUEL DE JESUS ARCILA

Localidad: ENGATIVA

Telefono:

Cedula o Nit: * CC 19101175

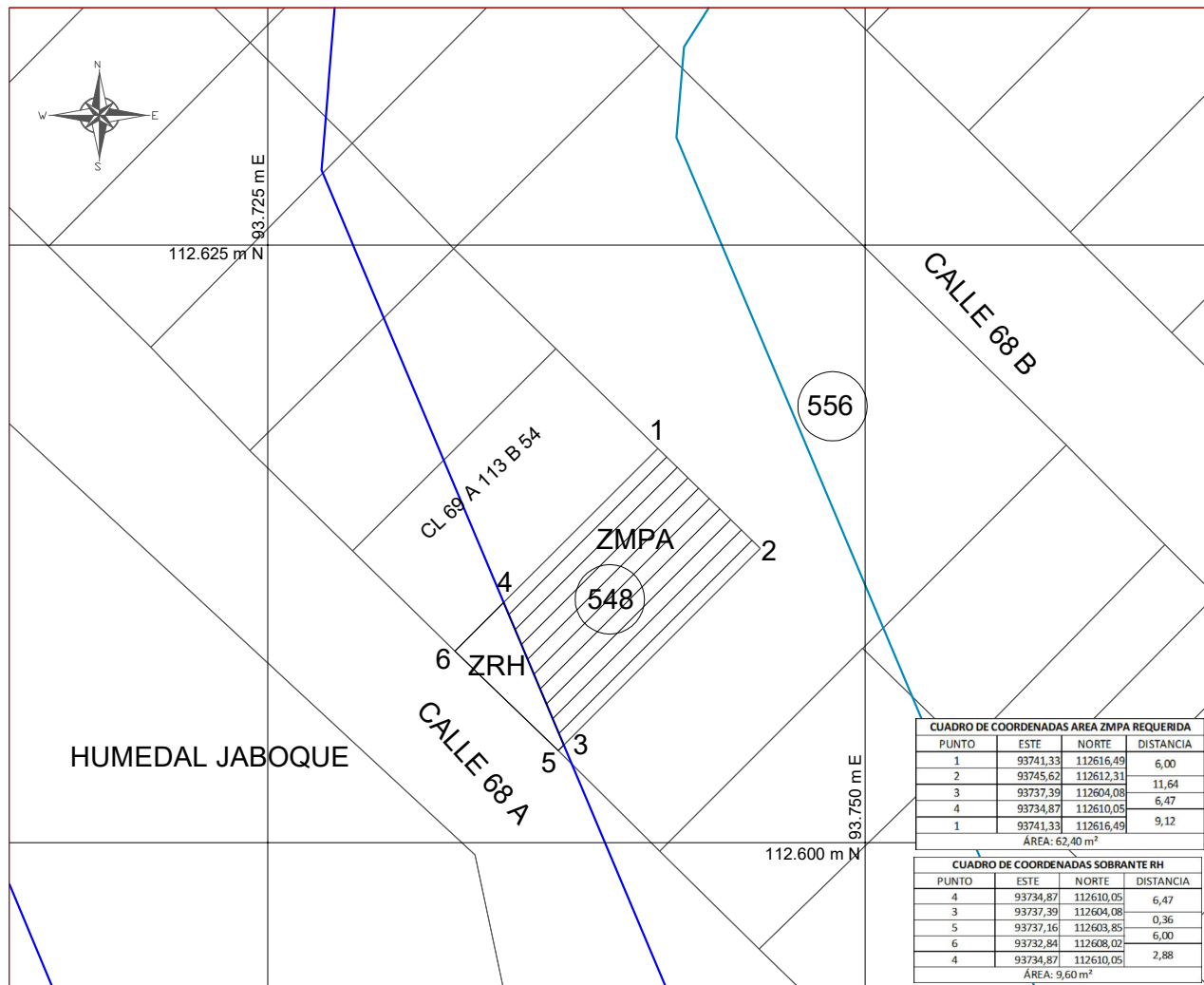
Estrato: 0

TIPO DE AREA	REQUERIDO	TOTAL	M2	INFORMACION PREDIAL
TERRENO	62,40	72,00	M2	Código del Sector 005669930800000000
SERVIDUMBRE	0,00	0,00	M2	Chip AAA0140PENS
TIPOLOGIAS DE CONSTRUCCIÓN				Area según Catastro 72,00 M2
			M2	Matricula Inmobiliaria 050C-1318883
			M2	Escritura Pública No 7221
			M2	Notaria 2
			M2	Fecha Escritura 28/10/1992
			M2	Area según Escritura 72,00 M2
			M2	LINDEROS PREDIO SEGÚN ESCRITURA
SUMA DE AREAS TERRENO				Lindero Norte 12,00 ML
CUERPO DE AGUA	0,00	0,00	M2	Lindero Oriente 6,00 ML
RONDA HIDRAULICA	0,00	9,60	M2	Lindero Sur 12,00 ML
ZMPA	62,40	62,40	M2	Lindero Occidente 6,00 ML
AREA ÚTIL	0,00	0,00	M2	TIPO DE SUELO Urbano
AREA SOBRANTE		9,60	M2	USOS ACTUALES DEL PREDIO Suelo Protegido
SUMA DE AREAS DE CONSTRUCCIÓN				TIPO DE NEGOCIACIÓN
REQUERIDA		0,00	M2	Compra de Terreno x Ocupación Temp
TOTAL		0,00	M2	Compra de Posesión Legalización
SOBRANTE		0,00	M2	Servidumbre Cesión

PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
1	93741,33	112616,49	6,00
2	93745,62	112612,31	12,00
5	93737,16	112603,85	6,00
6	93732,84	112608,02	12,00
1	93741,33	112616,49	

ÁREA: 72,0 m²

ZMPA HUMEDAL JABOQUE	
ZRH HUMEDAL JABOQUE	
SENDERO (CICLORUTA EXISTENTE)	
SENDERO COMPARTIDO	
PREDIO	



PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
1	93741,33	112616,49	6,00
2	93745,62	112612,31	11,64
3	93737,39	112604,08	6,47
4	93734,87	112610,05	9,12
1	93741,33	112616,49	

ÁREA: 62,40 m²

PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
4	93734,87	112610,05	6,47
3	93737,39	112604,08	0,36
5	93737,16	112603,85	6,00
6	93732,84	112608,02	2,88
4	93734,87	112610,05	

ÁREA: 9,60 m²

FICHA PREDIAL No : 006669930800000000 ACTUALIZADA		BARRIO: MARANDU	
Elaboró:	Revisó:	Localización # de Plano:	
Levantó:	DBR:	Plano Urbanístico #:	
ING.	Jefe de Adquisición Predial		
Actualizó:	DITO:	FECHA:	AVISO SAP No.:
ING. HENRY VALBUENA B.	ING.	JUNIO 2020	
		ESCALA:	NOMBRE ARCHIVO MAGNETICO:
		1:1000	FICHA PREDIAL 548
		PLANO No.:	Formato EAAB
		1/1	FP0102F01-02



**EMPRESA DE ACUEDUCTO Y
ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ - EAAB**
Contrato de Prestación de Servicios –
No. 2-05-25200-0724-2019

**PROYECTO:
ZONA DE RONDA Y ZONA DE MANEJO Y
PRESERVACIÓN AMBIENTAL DEL
HUMEDAL JABOQUE
SOLICITUD: S – 2019 - 339039**

**AVALÚO COMERCIAL URBANO
No. 2-049**

**23 de
diciembre de
2019**

**CL 69A 113B - 46
Barrio Marandu
Localidad 10 de Engativá
Bogotá D.C. – Cundinamarca**



INDICÉ

- 1 OBJETO DEL AVALÚO
- 2 INFORMACIÓN BÁSICA
- 3 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS
- 4 LOCALIZACIÓN GENERAL
- 5 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR
- 6 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
- 7 INFORMACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
- 8 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE
- 9 METODOLOGÍA DE VALORACIÓN
- 10 VARIABLES EVALUADAS Y CONSIDERACIONES GENERALES
- 11 APLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA Y JUSTIFICACIÓN DEL VALOR
- 12 AVALÚO COMERCIAL

ANEXOS

- ✓ Fotografías
- ✓ Estudio de Mercado suelo rural
- ✓ Ubicación ofertas.



1. OBJETO DEL AVALÚO

El objeto del avalúo, es estimar el valor comercial del área requerida del inmueble que corresponde al suelo en protección ZMPA, entendiéndose este como el precio más probable que un posible comprador estaría dispuesto a pagar a un posible vendedor por la propiedad en una acción normal de mercado. El valor de mercado no es el precio más alto posible para la propiedad, sino el precio más probable que el bien podría alcanzar en una transacción libre, donde no existe relación alguna entre el comprador y el vendedor; el bien ha estado en el mercado durante un tiempo razonable y tanto el comprador como el vendedor no están actuando bajo presión de ninguna clase y no hay ventajas de tipo financieras ni de otra índole diferente a las normales presentadas en cualquier tipo de transacción comercial.

2. INFORMACIÓN BÁSICA

Dirección		CL 69A 113B - 46
Municipio	Bogotá D.C.	Departamento Cundinamarca

- TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno en zona de manejo y preservación ambiental.
- CONDICIÓN JURÍDICA: No Propiedad Horizontal.
- DESTINACIÓN ACTUAL: Lote no urbanizable
- FECHA DE VISITA: 16 de diciembre de 2019



3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Copia solicitud de avalúo No. S-2019-339039 con fecha del 02 de diciembre del 2019.
- Copia simple boletín Catastral con fecha de impresión del 10 de septiembre del 2019.
- Copia informe diagnóstico jurídico – (Estudio de Títulos), firmado por Luisa Irene Márquez Ávila con fecha del 20 de noviembre del 2019.
- Copia informe de norma, expedido por la Secretaria Distrital de Planeación con fecha del 19 de septiembre del 2019 y No. de radicado inicial 2-2019-64013.
- Ficha predial del predio con nomenclatura “CL 69A 113B - 46”, de la Dirección Administrativa de Bienes Raíces, “División Técnica de Adquisición predial”, con fecha del 19 de noviembre del 2019.

4. LOCALIZACIÓN GENERAL



FUENTE: sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf#

Localidad	Engativá	Barrio	MARANDU
-----------	----------	--------	---------



5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

ACTIVIDADES DEL SECTOR

El sector inmediato se caracteriza por consolidar uso residencial, el cual se encuentra principalmente en viviendas unifamiliares con alturas que oscilan entre 2 y 4 pisos, desarrolladas en su gran mayoría por sistema de autoconstrucción; el uso comercial y de servicios se presentan sobre algunos ejes viales principales que delimitan y permiten el acceso al barrio como son la Carrera 111C, la Calle 69C y la Calle 67A.

También existen en el sector usos dotacionales como son el Centro Educativo Distrital General Santander, el Hospital de Engativá Emaús, el centro comercial Muisca, el Instituto Educativo Distrital Tomas Cipriano de Mosquera, y el colegio Mayor de Engativá, entre otros.

INFRAESTRUCTURA URBANA

El sector cuenta con alumbrado público, redes de energía eléctrica y telefónica, recolección de basuras y servicio de acueducto y alcantarillado; es decir, la zona cuenta con la infraestructura en servicios públicos que garantizan el buen desarrollo de los usos antes mencionados. El transporte público es abundante, suministrado principalmente por rutas del SITP, el cual circula por las principales vías del sector como son la Carrera 111C, la Calle 64 y la Calle 67A.

ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Según certificado de la secretaria de Planeación Distrital, expedido mediante el aplicativo Sinupot, el sector donde se encuentra el predio objeto de estudio pertenece al estrato dos (2), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre del 2019, y es el vigente a la Fecha, en cuanto al predio avaluado no cuenta con estratificación asignada.

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente a inmuebles con destino residencial (Ley 142 de 1994).



VÍAS DE ACCESO, INFLUENCIA Y ESTADO

Al sector se accede principalmente desde vía local Carrera 111C, y la Calle 69B, vías las cuales están asfaltadas, cuenta con dos (2) carriles de circulación vehicular y se encuentra en buen estado de conservación; también están las vías locales, Calle 69, la Calle 64 y la Transversal 113F, donde todas las vías mencionadas se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación.

El acceso al predio se puede hacer directamente desde la Carrera 111C, vía de carácter local y de acceso principal al barrio, tomando posteriormente la Calle 69B hacia el occidente, vía de acceso directo al predio avaluado.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según oficio suministrado por el solicitante, correspondiente al radicado 2-2019-64013, radicado inicial 1-2019-63559 de fecha 19-09-2019, se encuentra que:

Cruzando la localización del predio con la cartografía oficial del Decreto 190 de 2004 y sus planos correspondientes, Clasificación del Suelo, y Uso del suelo, se determinó que hace parte del sistema de áreas protegidas del Distrito al estar dentro de componentes de la Estructura Ecológica Principal como se observa en el siguiente cuadro:



CHIP	AAAD140P81MS
DIRECCIÓN	CL. 69B Y 113F 40
CÓDIGO DE SECTOR	005668 00 09
AFECCIÓN	Municipio JABOQUE Declaratoria de Utilidad Pública zonas de orden, zonas de manejo y preservación ambiental del Municipio Jaboque



En razón de lo anterior y en referencia al régimen de usos; La dirección de ambiente y ruralidad proceda responder su consulta en el marco de lo dispuesto por sus Decretos Reglamentarios de la siguiente manera:

Parque Ecológico Distrital de Humedal

(...) Artículo 86. Áreas Protegidas del Orden Distrital (artículo 18 del decreto 619 de 2003).

Las Áreas Protegidas del Orden Distrital son:

- 1. Santuario Distrital de Flora y Fauna*
- 2. Área Forestal Distrital (modificado por el artículo 84 del Decreto 469 de 2003).*
- 3. Parque Ecológico Distrital.*

Parágrafo 1. (Adicionado por el artículo 83 del Decreto 469 de 2003), El Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente, es la entidad encargada de la planificación administración y monitoreo de las áreas protegidas del orden Distrital, con arreglo a las competencias y disposiciones establecidas en el presente plan y su reglamentación en las normas vigentes y en particular, en las que rigen el Sistema Nacional Ambiental creado por la Ley 99 de 1993.

De manejo y preservación ambiental del río Bogotá (integrantes del área de manejo especial del Valle aluvial del río Bogotá. Los elementos que componen esta estructura, clasificados de acuerdo a la definición precedente, están identificados en detalle en el capítulo correspondiente a la Estructura Ecológica Principal.

2.Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable las cuales se encuentran identificadas en el plano número 6 denominado "suelo de protección por riesgo de remoción en masa e inundación", el cual hace parte del presente plan.

3.Las áreas reservadas para la construcción de las plantas de tratamiento de la desembocadura de los ríos Fucha y Tunjuelo y el correspondiente suelo para



el amortiguamiento y la protección Ambiental de las mismas las cuales se encuentran identificadas en los planos número 8 y 9 denominados "Clasificación del Suelo" los cuales hacen parte del presente Plan.

4. Las 130 hectáreas para la expansión del actual relleno sanitario Doña Juana.

Parágrafo 1. En los eventos en que se sustraigan predios de las áreas de reserva forestal por parte de las autoridades ambientales o distritales según el caso, los suelos de las áreas sustraídas se considerarán urbanos, rurales o expansión urbana dependiendo de su ubicación según la clasificación general del suelo establecida en el presente Plan, y los usos serán los establecidos para cada clase de suelo en el Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

Parágrafo 2. (Modificado por el artículo 116 del decreto 469 de 2003) La Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE), complementará y actualizará periódicamente la información sobre delimitación de las zonas a declarar como suelo de protección por su condición de alto riesgo no mitigable. La determinación del riesgo obedecerá a resultados de estudios de riesgos y evaluación de alternativas de mitigación. Con base en estos estudios, la dirección de prevención y atención de emergencias elaborará el concepto técnico que delimite estas zonas, las cuales serán incluidas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital en el plano denominado "Suelo de protección por riesgo de remoción en masa e inundación" y en el anexo número 2 del Decreto 619 de 2000.

Como conclusión y conforme a los anexos de norma aportados por el solicitante del avalúo el predio objeto de estudio, se encuentra dentro de la UPZ 74 Engativá la cual no cuenta con el decreto reglamentario. De conformidad con el régimen de transición normativa establecido en el artículo 478 numeral 9 del Decreto Distrital 190 de 2004, en las áreas en donde no se ha reglamentado el Plan de Ordenamiento Territorial continuarán aplicando las normas sobre usos y tratamientos del Acuerdo 6 de 1990. Y se aclara que el área requerida corresponde al área total del predio catalogada como suelo en ZMPA.

El predio figura localizado dentro del Parque Ecológico Distrital de Humedal JABOQUE. A la luz del Plan de Ordenamiento Territorial, los parques ecológicos distritales son uno de los componentes del Sistema de Áreas Protegidas del



Distrito Capital, sistema que hace parte de la Estructura Ecológica Principal dentro de la estrategia de ordenamiento. De conformidad con el artículo 146 del Decreto Distrital 190 de 2004, en virtud de sus características físicas y las restricciones en relación con la urbanización, estos territorios constituyen Suelo de Protección.

Para el parque ecológico distrital, el artículo 96 del decreto Distrital 190 de 2004, establece el siguiente régimen de usos:

- "(. .) 1. Usos principales: Preservación y restauración de flora y fauna nativos, educación ambiental.
2. Uso compatible: Recreación pasiva.
3. Usos condicionados: Centros de recepción, educación e información ambiental para los visitantes del parque; senderos ecológicos, peatonales y para bicicletas; dotacional de seguridad ligado a la defensa y control del parque; demás infraestructura asociada a los usos permitidos.

Los usos condicionados deben cumplir con los siguientes requisitos:

- a. No generar fragmentación de la cobertura vegetal nativa ni de los hábitats de la fauna nativa.
 - b. Integrar paisajísticamente la infraestructura al entorno natural.
 - c. No propiciar altas concentraciones de personas.
 - d. En los Parques Ecológicos de Humedal, los senderos para bicicletas sólo podrán ubicarse en el perímetro del Parque, dentro de la zona de manejo y preservación ambiental, y como cinta dura no podrán exceder un ancho de 1.5 metros.
 - e. En los Parques Ecológicos de Humedal, los senderos peatonales se ubicarán exclusivamente en la zona de manejo y preservación ambiental y como cinta dura no podrán exceder un ancho de 1.5 metros.
 - f. En los Parques Ecológicos de Humedal sólo los senderos ecológicos y los observatorios de aves podrán localizarse dentro de la ronda hidráulica. Los senderos ecológicos serán de materiales permeables y no excederán un ancho de 1 metro.
 - g. Los senderos ecológicos tienen uso peatonal y fines educativos.
 - h. El Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente definirá el porcentaje máximo de áreas duras que se podrán construir en la Zona de Manejo y Preservación Ambiental y en la ronda hidráulica.
 - i. La iluminación del sendero para bicicleta y el sendero peatonal, deberá estar dirigida hacia el exterior del parque ecológico de humedal.
4. Usos prohibidos: Agrícola y pecuario, forestal productor, recreación activa, minero industrial de todo tipo, residencial de todo tipo, dotacionales salvo los mencionados como permitidos (. .)."



7. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

NO CONSTITUYE ESTUDIO JURÍDICO DE TÍTULOS

➤ MATRICULA INMOBILIARIA	50C-1318883
➤ PROPIETARIO	Samuel de Jesús Arcila Vélez
➤ TITULO DE ADQUISICIÓN	Escritura pública No. 7221 del 28/10/1992, protocolizada en la Notaria 02 de Bogotá D.C. de compraventa.
➤ MODO DE ADQUISICIÓN	Compraventa.
➤ CIRCULO REGISTRAL	Bogotá D.C.
➤ CÓDIGO HOMOLOGADO DE IDENTIFICACIÓN PREDIAL	AAA0140PEMS
➤ CÓDIGO CATASTRAL	0056659308

Nota: Se aclara que la información jurídica descrita en el presente informe corresponde a una transcripción de la registrada en el informe de Estudio de títulos del predio, aportado por la EAAB, y dado que, no se aportó el Folio de matrícula Inmobiliaria del predio, como escrituras de tradición, no fue posible corroborar la información registrada en el documento mencionado.

8. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

TERRENO

UBICACIÓN

El inmueble se ubica en la CL 69A No. 113B - 46, de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C., más exactamente al sur de la Calle 69B, entre la Carrera 113B y la Carrera 113C.



TOPOGRAFÍA

El inmueble presenta un relieve plano con una pendiente inferior al 3%.

SERVICIOS PÚBLICOS

El sector y el inmueble cuenta con fácil conexión a servicios públicos básicos domiciliarios, acueducto, alcantarillado, energía y gas. De igual forma tiene cobertura de servicios públicos complementarios de alumbrado público, alcantarillado de aguas lluvias, recolección de basuras y teléfono.

Datos físicos del lote

Predio Calle 69A No. 113B – 46

FUENTE	CANTIDAD	UNIDADES
ÁREA TOTAL PREDIO (Área jurídica)	72,00.	m ²
ÁREA TOTAL PREDIO (Según Catastro)	72,00.	m ²

Conforme a lo que reporta la ficha predial, aportada por la EAAB de fecha 19 de noviembre de 2019, el área determinada como Zona de Manejo y Preservación Ambiental, y área requerida de terreno objeto de valoración es la siguiente:

FUENTE	CANTIDAD	UNIDADES
ÁREA REQUERIDA (ZMPA)	62,40	m ²
ÁREA TOTAL	62,40	m²

Nota: El área tenida en cuenta para la liquidación final del presente avalúo corresponde al área requerida, según solicitud de avalúo, descrita en la ficha predial y en el estudio de títulos.

Nota: Es importante mencionar que para la elaboración del presente avalúo no se aportó copia del Folio de matrícula inmobiliaria, como tampoco se aportan escrituras públicas que permitan verificar áreas y linderos descritos en documentos jurídicos, no obstante, se corroboraron los linderos y área descritos



en el informe de estudio de títulos adjunto, los cuales se encuentran acordes a lo existente y evidenciado en campo donde se validó además con la información catastral del portal de SINUPOT, siendo la forma del predio y área del predio concordante con los linderos registrados en la ficha predial.

Nota: Se aclara que el área en ZMPA, se tomó de la ficha predial aportada por la EAAB, donde se encontró que el área jurídica total del predio corresponde a 72,00 m² – y la solicitud de avalúo se realiza solo para 62,40 m² que corresponde al área del predio catalogada como Ronda Hidráulica y el área restante de 9,60 m² corresponde a Ronda Hidráulica.



EDIFICACIONES

Sobre el área requerida objeto de valoración no se encuentra ninguna construcción.

Nota: Es importante aclarar que el predio avaluado corresponde a un lote urbano donde la totalidad del terreno se encuentra en suelo afectado por ZMPA, y no existe ningún tipo de construcción o edificación sobre el lote.

ANEXOS CONSTRUCTIVOS

Sobre el área del predio objeto de estudio se evidenció que se encuentra en zona dura (anden), con adoquín en tableta de cemento, no obstante, estas adecuaciones de terreno no son objeto de valoración.



9. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

En la realización de este avalúo se aplicaron las metodologías valuatorias legalmente establecidas en Colombia, las cuales se encuentran definidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la resolución 620 de septiembre 23 de 2008, reglamentaria de decreto 1420 de julio 24 de 1998, el cual a su vez es reglamentario de la Ley 388 de 1997.

Metodologías específicas

MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Nota: Se aclara que dadas las características normativas del predio donde parte de su área se encuentra dentro del suelo catalogado como ZMPA, no existen ofertas comparables, por lo que el estudio realizado para la determinación del valor de esta área del predio, se enfoca a la renta absoluta urbana, por ser un suelo protegido.

10. VARIABLES EVALUADAS Y CONSIDERACIONES GENERALES

En la adopción del valor se analizó la ubicación del predio en el contexto local, zonal y metropolitano, teniendo en cuenta factores de acceso, localización, entorno inmediato y secundario, entre otros.

Para la realización de este estudio se han tenido en cuenta aquellos aspectos que son relevantes para la fijación del valor comercial de los inmuebles; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.



Se tiene en cuenta que la normatividad vigente para el predio es altamente restrictiva para desarrollo de usos urbanos, por el contrario, es catalogado como suelo protegido y únicamente se pueden desarrollar usos de preservación.

El valor adoptado en este caso, tiene en cuenta que el área de terreno requerida del predio corresponde a una zona protegida.

La oferta y demanda inexistente de inmuebles similares en el sector inmediato de localización para la fecha de valoración.

Para la determinación del valor se consideró importante la ubicación que presenta el predio, ya que se encuentra dentro del suelo urbano y uno de sus linderos colinda con la Calle 69B, siendo esta una vía secundaria que da acceso al predio, además se encuentra cerca de vías locales de acceso al barrio como la Carrera 111C y la Calle 69C.

Adicionalmente a las condiciones propias del inmueble, se evaluaron factores exógenos que inciden indirectamente en la determinación del valor; como son distancia a centros de atracción, estado y cobertura de la infraestructura urbana y perspectivas de valorización entre otras.

El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.

El área de terreno liquidada corresponde a la registrada en el oficio de solicitud como área requerida de 62,40 m², y que corresponde a la afectación por ZMPA, registrada en la ficha predial aportada, y el área restante de 9,60 m² no es tenida en cuenta en la liquidación del avalúo puesto que corresponde a terreno en Ronda Hidráulica.

Conforme a lo descrito en el artículo No. 13 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, el presente informe de avalúo fue realizado con los insumos suministrados por la entidad solicitante, donde se da alcance informando que en cuanto a documentos jurídicos se aportó el estudio de títulos y no se aporta folio de matrícula inmobiliario como tampoco se aporta escritura.



Para la elaboración del presente avalúo se tiene en cuenta las condiciones normativas vigentes según anexo de norma aportado por la entidad solicitante.

11. APLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA Y JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

Determinación del valor del terreno

MÉTODO COMPARATIVO (Suelo en ZMPA)

Cabe aclarar que la franja objeto de valoración se encuentra afectada por el PARQUE ECOLÓGICO DISTRITAL DE HUMEDAL correspondiente al HUMEDAL JABOQUE, y que lo constituye como Suelo de Protección, lo cual imposibilita realizar comparaciones directas de mercado por la inexistencia de oferta y demanda de este tipo de inmuebles, razón por la cual, para la determinación del valor del área de terreno requerida por medio del método de comparación o de mercado, se debe enlazar el presente documento a la renta absoluta urbana y en conclusión se inicia el análisis basado en tierras rurales con vocación agropecuaria en sectores adyacentes a la ciudad.

De acuerdo a lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, y a la certificación de uso del suelo emitido por la Secretaría Distrital de Planeación emitido con número de radicado 2-2019-64013, con fecha del 19-09-2019, la totalidad del área de terreno del predio objeto de valoración se encuentra ubicado en una zona que pertenece a un Parque Ecológico Distrital de Humedal; esta condición limita totalmente las expectativas del desarrollo del lote, dejándolo por fuera del mercado inmobiliario para desarrollos de todo tipo de uso como vivienda, industria, comercial e institucional entre otros, razón por la cual no se puede comparar de manera directa con este tipo de inmuebles.

Bajo esta perspectiva se considera que ante la inexistencia de información de mercado comparable y teniendo en cuenta las consideraciones económicas analizadas, el valor más cercano correspondería al de los terrenos rurales aledaños con usos agrícolas, sin ninguna expectativa de futuros desarrollos en usos urbanos.



La teoría de la renta del suelo urbano, señala que el valor de este tipo de predios con restricción de explotación económica se refiere únicamente a la renta absoluta, por el simple hecho de ubicarse dentro del perímetro urbano de la ciudad y poseer un título de propiedad oponible a terceros dentro del área urbana, lo que garantiza la infraestructura de servicios y el derecho de propiedad y en consecuencia dado que en el área rural no se garantiza infraestructura para usos urbanos, la renta absoluta urbana es al menos la renta total rural para predios agropecuarios en sectores adyacentes al perímetro urbano.

Lo anterior señala que el valor de predios con limitaciones de explotación o desarrollo debe ser al menos el valor rural agropecuario adyacente al perímetro urbano, sin embargo, estos suelos en algunos casos presentan obras de urbanismo y en consecuencia dicho valor debe ser tenido en cuenta dentro del valor del suelo, dado que el urbanismo no es más que una inversión que se han incorporado en éste; en el caso particular este valor debe ser tenido en cuenta.

En conclusión el valor unitario de terreno objeto de valoración, teniendo en cuenta su localización dentro de la Estructura Ecológica Principal, es equivalente al valor unitario producto de la renta absoluta urbana, más el valor unitario de las obras de urbanismo ejecutadas en el sector donde el terreno se encuentre ubicado, razón por la cual el análisis económico se enfocará en determinar el valor del suelo rural más cercano, adyacente al sector de localización del inmueble de valoración, así como a la determinación del valor correspondiente a los costos de urbanismo del sector de localización.

Para determinar el valor unitario por metro cuadrado de terreno se analizaron 5 datos de mercado, correspondientes a inmuebles rurales que de acuerdo a la teoría de la renta se establece un escenario que permite determinar el valor del suelo en ZMPA, para el predio objeto de estudio, los datos de mercado se presentan a continuación:



Lonprocol

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE COLOMBIA

Valoramos sus bienes

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	COORDENADAS	VALOR PEDIDO	PORCENTAJE DE NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
							ÁREA EN M2	VM2	ÁREA DEL USO	VM2 POR USO		
1	FINCA	TENJO HACIENDA TRENQUEMAO	4°51'53.32"N, - 74° 7'26.69"O	\$ 1.500.000.000	8%	\$ 1.380.000.000	22.000,00	\$ 42.489,55	459,0	\$ 970.000	459,00	\$ 445.230.000
2	FINCA	VEREDA GUANGATA FINCA HACARI	4°51'46.13"N, - 74° 5'24.09"O	\$ 890.000.000	8%	\$ 820.000.000	18.792,00	\$ 40.208,60	230,0	\$ 280.000	230,00	\$ 64.400.000
3	FINCA	MUNICIPIO DE MADRID - VEREDA LOS ARBOLES	4.789869, - 74.255461	\$ 4.296.875.000	7%	\$ 4.000.000.000	110.000,00	\$ 36.363,64	0,0	\$ 0	-	\$ 0
4	FINCA	MUNICIPIO TENJO VEREDA GUAGATA	4.866796, - 74.106572	\$ 1.200.000.000	8%	\$ 1.100.000.000	24.884,00	\$ 39.297,54	284,0	\$ 430.000	284,00	\$ 122.120.000
5	FINCA	MUNICIPIO DE TENJO - VEREDA POVEDA II	4.863333, - 74.093726	\$ 1.490.000.000	8%	\$ 1.370.000.000	35.200,00	\$ 36.414,77	210,0	\$ 420.000	210,00	\$ 88.200.000

Para adoptar el valor del terreno se capturan cinco ofertas datos "1 a 5", en suelo rural con vocación agropecuaria, en los terrenos rurales de la sabana de Bogotá, siendo los más cercanos del sector occidente de la ciudad donde se localiza el inmueble en estudio, ubicados en el municipio de Madrid y Tenjo, con características semejantes entre sí, los cuales una vez depurados se obtienen valores de terreno homogéneos, donde la mínima diferencia del valor corresponde a la facilidad de acceso y distancia que presentan con centros urbanos inmediatos, las cuales arrojan un valor de terreno promedio que oscila en \$38.954 por m2, siendo este el valor que se adopta para el área del predio objeto de avalúo, redondeado a la cifra de \$39.000 por m2.

En cuanto al urbanismo se determinan los costos de los diferentes factores que inciden en hacer que el inmueble sea un predio con todas las características de un terreno urbano, considerando dentro de ello que cuenta con vías de acceso como la Calle 69B y la Carrera 111C, para lo cual se calculó el costo de vías internas, además de realizar el cálculo de las redes locales de servicios



públicos, ya que el sector donde se encuentra el predio objeto de avalúo cuenta con servicios públicos de (energía-acueducto- alcantarillado y gas), por lo anterior se determina un valor de urbanismos de \$136.000 por m².

Presupuesto de Obra por Capítulos 2019			
<u>Capítulo</u>	<u>Descripción</u>	<u>Total capítulo</u>	<u>% en presupuesto</u>
1,00	PRELIMINARES Y DEMOLICIONES	\$ 437.692.431,11	15,69%
2,00	CIMENTACIONES	\$ 46.452.162,28	1,66%
3,00	ESTRUCTURAS Y CONCRETOS	\$ -	0,00%
4,00	MUROS Y REPELLOS	\$ -	0,00%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 68.605.089,60	2,46%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 67.220.228,80	2,41%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE SEGURIDAD AUTOMATIZACIÓN Y ESPECIALES	\$ 635.123.984,00	22,76%
8,00	INSTALACIONES INTERNAS DE GAS DOMICILIARIO	\$ -	0,00%
9,00	ESTRUCTURAS DE CIELO RASO Y CUBIERTAS	\$ -	0,00%
10,00	ACABADOS DE MUROS Y PISOS	\$ -	0,00%
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS Y ESPECIALES	\$ -	0,00%
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ -	0,00%
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ -	0,00%
14,00	VIDRIOS Y FACHADAS	\$ -	0,00%
15,00	PINTURAS	\$ 523.200,00	0,02%
16,00	CERRAJERÍA	\$ -	0,00%
17,00	OBRAS EXTERIORES Y VÍAS	\$ 1.104.281.215,00	39,57%
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 225.474.828,00	8,08%
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 205.084.140,00	7,35%
Porcentaje de valor indirecto		\$ 2.790.457.278,79	100,00%
25%	Valor total presupuesto	\$ 109.002,24	
	Valor m2	\$ 27.250,56	
	m2 costos indirectos	\$ 136.252,80	
	Valor total m2	\$ 136.000,00	
	Valor total m2 redondeado	\$ 136.000,00	

Una vez determinado el valor del suelo rural, así como los costos de urbanismo, se calcula el valor de la renta absoluta urbana, obteniendo que para el inmueble en estudio se presenta un valor total de \$175.000 por metro cuadrado, valor que se multiplica por el área requerida ubicada en ZMPA del terreno en estudio para la obtención del avalúo

El artículo 1 de la Resolución 620 del IGAC, determina que el método de comparación o de mercado, es la técnica que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables, que es el que se utilizó en el análisis económico, se realiza esta complementación con el fin de explicar que un grupo de bienes comparables, no necesariamente corresponde a un grupo de



inmuebles idénticos, ya que como se mencionó anteriormente, es prácticamente imposible encontrar en el mercado una oferta y demanda de inmuebles que posean las mismas características de las del predio objeto de avalúo con suelo en ZMPA.

El método comparativo como su mismo nombre lo indica, lo que busca es establecer una serie de características del predio objeto de avalúo, las cuales, al ser cotejadas o comparadas, con las de otros predios y que para este caso son analizados datos de inmuebles rurales, aplicando la metodología de la renta absoluta urbana, donde permiten establecer criterios de decisión definiendo diferencias o similitudes, que se vean reflejadas en el valor del mismo, por ejemplo, condiciones de igualdad, superioridad o inferioridad, en alguna de las características, condiciones o variables comparadas.

Determinación del valor de las construcciones

El área requerida de avalúo no cuenta con construcciones que sean objeto de valoración.



Lonprocol
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE COLOMBIA

Valoramos sus bienes

12 AVALÚO COMERCIAL

Dirección		CL 69A No. 113B - 46	
Municipio	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca
Localidad	Engativá	Barrio	Marandú
Matrícula inmobiliaria	50C-1318883	Fecha informe	23 de diciembre de 2019

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico y con el artículo 2.2.2.3.18 del Decreto 1170 de 28 de mayo de 2015, expedido por el DANE, 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.
La Asociación Lonja de Propiedad Raíz de Colombia manifiesta expresamente no tener interés alguno en el valor de los bienes evaluados.

Liquidación del avalúo

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO EN PESOS	SUBTOTAL EN PESOS
TERRENO TERRENO EN ZMPA	62,40	M ²	\$ 175.000,00	\$ 10.920.000,00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 10.920.000,00

SON: DIEZ MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

 **LONPROCOL**
NIT 830.503.437 - 5
LUZ MARINA ARIAS TORRALBA
Gerente General

 **LONPROCOL**
NIT 830.503.437 - 5
MAURICIO AUGUSTO FERNÁNDEZ GIL
Departamento Técnico de Avalúos.
RAA AVAL - 80140203

 **LONPROCOL**
NIT 830.503.437 - 5
ARIEL ARMANDO LLANO MEDINA
Perito Avaluador
RAA AVAL - 79480935



REGISTRO FOTOGRÁFICO



VÍA DE ACCESO



ENTORNO



ENTORNO



VISUAL PREDIO