

# AVALUOS COMERCIALES LA REGIE FINCA RAIZ

## TABLA CONTENIDO

1	MEMORIA DESCRIPTIVA BASICA	1
2	CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR	1
3	GENERALIDADES DEL PREDIO	2
4	DESCRIPCION PREDIO	2
5	ASPECTO ECONOMICO	3
6	MEJORAS Y CONSTRUCCIONES	4
7	CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALUO	5
8	VALOR DEL AVALUO	5
9	MAPAS Y FOTOGRAFIAS	6



GABRIEL A. MORENO VELASQUEZ

Avaluador Numero N°19.056.845

Corporación Auto reguladora Nacional de Avaluadores A.N.A.

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.

**1. INFORMACIÓN BÁSICA**

**INFORME DE**

**AVALÚO DE PREDIOS URBANOS**

**N°2615**

<b>NOMBRE SOLICITANTE:</b> DR. PABLO EMILIO SARMIENTO MORENO.		<b>CIUDAD:</b> BOGOTÁ - SIBATE	
<b>NOMBRE CLIENTE:</b> MARIA NELLY MORALES CASTAÑEDA		<b>NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN:</b> C.C N°51.840.302	
<b>NOMBRE DEL PREDIO:</b> CASA DE HABITACION		<b>TÍTULO DE ADQUISICIÓN</b> ESCRITURA PÚBLICA No.1.848	
<b>FECHA DE LA ESCRITURA:</b> 30 DE AGOSTO 2006		<b>NOTARIA</b> PRIMERA	<b>CIUDAD DE LA NOTARIA:</b> SOACHA
<b>REGISTRI CATASTRAL:</b> 257400300000000290049000000000		<b>NÚMERO MATRÍCULA INMOBILIARIA:</b> N°051-104053	
<b>DESTINO Y/O USO DE INMUEBLE:</b> RESIDENCIAL		<b>TIPO DE INMUEBLE:</b> CASA	<b>ESTRATO SOCIOECONÓMICO:</b> El sector se encuentra clasificado sector Popular.
<b>BARRIO:</b> GARCIA EN SIBATE.	<b>MUNICIPIO:</b> SIBATE.	<b>DEPARTAMENTO:</b> CUNDINAMARCA	
<b>NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS:</b> JOSE ANTONIO ORTIS MORALES NELLY BARON BUITRAGO		<b>NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN:</b> C.C N°79.534.655 C.C N°39.724.779	
<b>DIRECCIÓN Y/O UBICACIÓN DEL PREDIO:</b> Diagonal 2°N°1 Bis – 36 Interior 4		<b>TELÉFONO DEL CLIENTE:</b> 312-4387374	
<b>FECHA VISITA: DD/MM/AAA</b> 20 - 10 - 2020		<b>FECHA INFORME: DD/MM/AAA</b> 12 - 11 - 2020	
<b>DOCUMENTOS SUMINISTRADOS</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificado de Tradición y Libertad No.051- 104053 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Soacha</li> <li>Constancia de proceso Ejecutivo para efectividad de la Garantía Real.</li> </ul>			

**2. CARACTERÍSTICAS**

<b>2.1 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN.</b>		
Sector consolidado residencial barrio García, ubicado en costado izquierdo de la vía principal de acceso Bogotá- Sibate, vía amplia doble carril, entrando al fondo por vía amplia.		
<b>2.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR CATASTRAL</b>		<b>2.3 SECTORES CATASTRALES PRÓXIMOS</b>
Norte: Por este costado con la Avenida 6°.		Varios barrios que conforman el Conjuntos o sector.
Sur: Por este costado con la Diagonal 2ª y Barrio Pablo		
Oriente: Por este costado con la Traversal 1ªA.		
Occidente: Por este costado con el centro Barrio García.		
<b>2.4 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR</b>		<b>2.5 TIPOS DE EDIFICACION DEL SECTOR</b>
Zona residencial Barrio en expansión.		Casas de una y dos plantas, construidas gran parte por autoconstrucción
<b>2.6 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR</b>	<b>2.7 VÍAS DE ACCESO</b>	<b>2.8 TRANSPORTE PÚBLICO</b>
Colegio Municipal Pablo Neruda.	Por la Diagonal 2ªA	Transporte: Colectivo que cubren ruta Bogotá – Sibate.
<b>2.9 ACTIVIDAD EDIFICADORA</b>		
Hay actividad edificadora en el barrio García Por ser un sector consolidado se presenta baja actividad edificadora, se observan adecuaciones y/o remodelaciones de las construcciones existentes.		

<b>2.9.1 MERCADO DE SOLUCIONES HABITACIONALES:</b>	Si hay mercado de soluciones habitacionales en el sector.
<b>2.9.2 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:</b>	Se consideran estables en el mediano y largo plazo, por la buena ubicación en el barrio García.

### 3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

<b>3.1 IDENTIFICACION URBANISTICA</b> Los usos del suelo son los siguientes: <b>Uso Principal:</b> Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. <b>Usos Complementarios:</b> Viviendas con servicio de comercio Tipo A y 1y2 <b>Usos Condicionados:</b> Recreativos Tipo B- Institucional – Industria casera (Ver anexo uso suelo)	<b>FUENTE</b> Oficina de Secretaria de Planeación Silbate		
<b>3.2 AREA:</b> Terreno 61.0 Mts <sup>2</sup>  Construcción 128.63 Mts <sup>2</sup>	<b>FUENTE</b> Extracto de Impuesto Predial – Fecha 30/11/2020. Área Construida, tomada por Avaluador.		
<b>3.3 LINDEROS</b>			
Linderos Generales: Terreno donde se levantó la Propiedad Horizontal. (Descritos en el Reglamento de P. H. de la Escritura Pública No.1.848 del 30 de 08/ 2006 protocolizada en la Notaria 1° del Círculo de Soacha. Norte: En extensión de 12.0 Mts. Entre los puntos 6 – 5, colindando con Lote particular. Oriente: En extensión de 28,49Mts. Entre los puntos 5 – 8, colindando con el lote N°3. Sur: En extensión de 12,0 Mts. Entre los puntos 8 – 7 colindando con la Diagonal 2ªA Occidente: En extensión de 28.66 Mts. Entre los puntos 7 – 6, colinda con la Traversal 1ªA. Y encierra. NOTA.- Para mayor claridad anexo, linderos específicos del predio - interior 4. – Tomados Avaluador (Ver Anexo N°1° adjunto).			
<b>3.3.1 FUENTE</b> Certificado de Tradición y Libertad de los documentos suministrados			
<b>3.4 FORMA GEOMETRICA</b> Regular	<b>3.5 FRENTE</b> Es de 5.90 Mts	<b>FONDO (PROMEDIO):</b> Es de 10.34 Mts.	<b>3.7 RELACION FRENTE FONDO</b> 1 : 1.75
<b>3.9 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>			
<b>GENERALIDADES</b>	Casa construida en placas y columnas en concreto, terminados en obra blanca.		
<b>FACHADA:</b>	Bloque a la vista.		
<b>CUBIERTA:</b>	Tejas Eternit.		
<b>MUROS INTERIORES:</b>	Bloque, pañete y pintura.		
<b>CIELO RASO:</b>	Envés de la teja eternit y soporte estructura en lámina metálica.		
<b>PISOS:</b>	Baldosas		
<b>COCINA:</b>	Dos cocinas, primero y Segundo piso.		
<b>BAÑOS:</b>	Dos baños enchapados, primero y Segundo piso.		
<b>ALCOBAS</b>	Primer piso dos alcobas un local y Segundo piso tres alcobas.		
<b>CARPINTERÍA METALICA Y MADERA</b>	Puertas y Ventanas exteriores metálicas e interiores en madera.		

**3.10 DISTRIBUCION GENERAL**

Primer piso: Local comercial, sala, comedor, dos alcobas, cocina, hall, baño y patio ropas. Segundo piso tres alcobas, Sala, comedor, cocina, hall, baño y zona lavado.

**3.11 EDAD DE LA EDIFICACION**

Es de 14 Años.

**3.12 ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Al momento de la visita el inmueble se encontraba en obra blanca, en buena conservación.

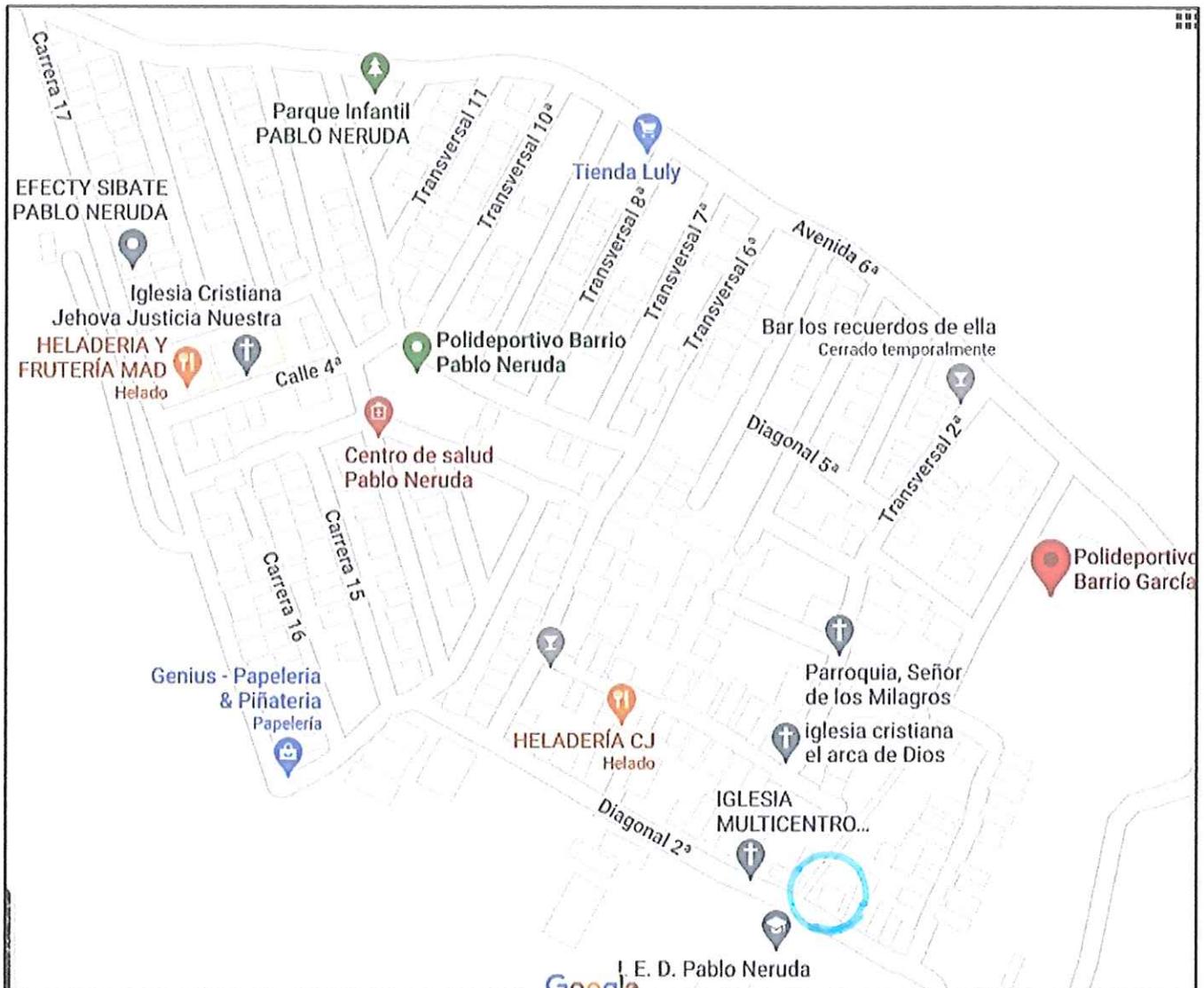
**3.13 EQUIPAMIENTO ESPECIAL**

La casa no tiene equipamiento especial en la actualidad.

**3.14 SERVICIOS PÚBLICOS**

El inmueble consta con los servicios de Acueducto y Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Natural, Alumbrado Público, recolección de basuras.

**CROQUIS DE UBICACION**



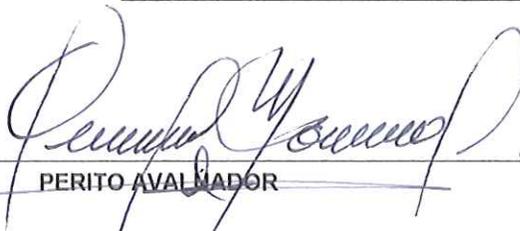
#### 4. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULO

No.	Dirección	No Pisos	No Ha	No Baños	Cosina	Gj	Piso	Lote	Edad	Gj	Dp	Área Pr	Área Lb	Valor Pedido	% Negó	Valor Final	Valor Gj	Valor Dp	M + Gj, Dp, y Área Lb.	M + Gj, Dp, y Área Lb.	
1	Sibate	2	3	1	1	NO	1	1	20 A 25	0	0	74.38	0.00	\$50.000.000	5.00%	\$47.500.000	\$ 0	\$ 0	\$ 638.613	\$ 638.613	
2	Sibate	1	0	0	0	NO	1	1	-	0	0	112.8	0.00	\$52.550.000	5.00%	\$59.442.500	\$ 0	\$ 0	\$ 528.755	\$ 528.755	
3	Sibate	1	0	0	0	NO	1	1	-	0	0	84.0	0.00	\$53.000.000	5.00%	\$ 50.350.000	\$ 0	\$ 0	\$ 559.405	\$ 559.405	
																			Media	\$ 588.271.0	\$ 588.271.00
																			Desviación	\$ 58.72	\$ 58.72
																			Coef. Var	10.1%	\$ 10.1%
																			Límite Superior	\$ 647.093.00	
																			Límite Inferior	\$ 529.444.00	

#### 5. AVALÚO COMERCIAL

LIQUIDACIÓN AVALÚO			
DESCRIPCIÓN	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR UNITARIO (\$)	VALOR TOTAL (\$)
ÁREA TERRENO	61.0	\$588.271.0	\$35.884.531.0
ÁREA COSTRUCCION	128.63	\$550.000.0	\$70.746.500.0
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>			<b>\$106.631.031.0</b>
<b>VALOR AJUSTADO A MILES</b>			<b>\$106.630.000.0</b>

VALOR EN LETRAS: CIENTO SEIS MILLONES SEICIENTOS TRENTA MIL PESOS M/TE.

  
PERITO AVALUADOR

GABRIEL MORENO VELASQUEZ  
AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES ANA  
REGISTRÓ AVIERTO DE AVALUADORES RAA N°19056845

## Anexo N°1

Para Mayor aclaración de los Linderos: El Suscrito Avaluador, levanto los siguientes, de acuerdo al Avalúo efectuado.

Dirección: Diagonal 2 N°1 Bis-36 (Interior 4) Barrio García - Sibate.

LINDEROS:

ORIENTE. Colinda con Casa del Interior 3, en una extensión de 10.34 Mts

OCCIDENTE. Colinda con la Calle 1A, en extensión aprox. 10.34 Mts

NORTE. Colinda con Lote particular, en extensión de 5.90 Mts (siendo su fondo)

SUR. Colinda con la Diagonal 2° en extensión 5.90 Mts. siendo su frente.

Atentamente,

  
Gabriel A. Moreno Velásquez.  
Avaluador

**CUSPM -687- 2020**  
**(CERTIFICADO USO DEL SUELO)**

T.R.D. 169.4.2
VERSION: 2014
PÁGINA 1 DE 5

**LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN  
DEL MUNICIPIO DE SIBATÉ CUNDINAMARCA**

**CERTIFICA:**

De conformidad con lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Sibaté aprobado mediante el Acuerdo 11 de 2002 modificado por los Acuerdos 29 de 2010 y 11 de 2016, el uso del suelo para el predio identificado con cédula catastral número 03-00-0029-0049-000, ubicado en el barrio GARCÍA, área urbana del Municipio de Sibaté, en la dirección DIAGONAL 2 N° 1 BIS -40, propiedad NELLY BARÓN BUITRAGO, corresponde al siguiente:

**ARTÍCULO 75.- Zona urbana residencial de consolidación (ZURC). (MODIFICADO POR LOS ARTICULOS CUARENTA Y CUATRO, Y CUARENTA Y CINCO DEL ACUERDO No. 29 DE 2010)**

Estas áreas corresponden a las manzanas y predios identificados en el Plano No. Trece (13), de usos del suelo urbano, el cual forma parte integral del presente Acuerdo.

Los usos del suelo son los siguientes:

**Uso Principal:** Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

**Usos Complementarios:** Vivienda con servicios y comercio, Comercio tipo A Grupo 1, Recreativo Tipo A Grupo 1 y 2.

**Usos Condicionados:** Recreativos Tipo B Grupos 1 y 2, Institucional Grupo 1y 2, Industria Casera Grupo 1.

**Usos Prohibidos:** Todos los demás.

Se determinan para el manejo de esta zona las siguientes disposiciones:

1. Según el tipo de vivienda el lote mínimo, el frente mínimo y la densidad de vivienda por hectárea neta urbanizable son los siguientes:

TIPO DE VIVIENDA	AREA MÍNIMA LOTE EN M2	FRENTE MÍNIMO	DENSIDAD
VIS UNIFAMILIAR	72.00	6.00	80 Viv./Ha
VIS BIFAMILIAR	72.00	7.00	160 Viv./Ha
VIS MULTIFAMILIAR	84.00	7.00	160 Viv./Ha
UNIFAMILIAR	84.00	7.00	70 Viv./Ha
BIFAMILIAR	84.00	7.00	140 Viv./Ha
MULTIFAMILIAR	150.00	8.00	140 Viv./Ha

2. **Voladizos.-** Los voladizos de las construcciones no podrán ser superiores a **Sesenta centímetros ( 60.00 cm)**. No se permiten voladizos sobre patios o buitrnes de ventilación, que condicionen su magnitud mínima.
3. **Alturas. -** Las construcciones podrán tener máximo tres pisos con altillo. Cuando la construcción contemple semisótano, este se entenderá como un piso. No se permitirán alturas mayores a dos (2) pisos y/o 6.00 M.L. en predios con frente sobre vías peatonales V-9E o sobre aquellas cuyo ancho sea inferior al establecido para este tipo de vías.
4. **Paramentos. -** La construcción de la fachada en primer piso no podrá salir de la línea de paramento establecida en el lado de manzana y debe mantener continuidad de los paramentos existentes colindantes, incluido el voladizo y la altura.
5. **Aislamientos.- (NUMERAL MODIFICADO POR EL ARTICULO CUARENTA Y CINCO DEL ACUERDO No. 29 DE 2010)** Se prohíbe la existencia de aislamientos laterales entre edificaciones para ser utilizados como áreas de circulación entre predios. El aislamiento posterior podrá ser utilizado como patio siendo contiguo entre predios y su área mínima será de nueve (9) metros cuadrados, con lado mínimo de tres (3) metros para edificaciones de 1 a 2 pisos y para edificaciones de tres a cinco pisos, será por el ancho del predio y se

# Avalúos Comerciales LA REGIE Finca Raíz

## 7.-ANEXO REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA FRONTAL - TRASVERSAL 1A.



VISTA FRONTAL VIA DE ACCESO DIAG. 2A



VISTA INTERNA DE LA SALA

# Avalúos Comerciales LA REGIE Finca Ratz

## 7.-ANEXO REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA HACIA DENTRO COCINA ESCALERA SEGUNDO PISO



VISTA LOCAL COMERCIO



BAÑO ENCHAOADO PRIMER PISO

# Avalúos Comerciales LA REGIE Finca Raíz

## 7.-ANEXO REGISTRO FOTOGRAFICO



SEGUNDO PISO - SALA Y AL FONDO ALCOBA



VISTA ALCOBA PRINCIPAL



VISTA PISOS COCINA COMEDOR.

