

Bogotá D.C. septiembre 1 de 2.020

AVALÚO No 3.513

LOTE y CONSTRUCCIONES

SEDE COLEGIO

LICEO SAMPER URIBE

CONCEPTO: AVALUO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 9 No 8A – 20 / BARRIO EL PROGRESO, MUNICIPIO DE SIBATE, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.

EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EMBARGADO EN PROCESO EJECUTIVO No 2018359, SEGUIDO POR RODRIGO CUBILLOS PARRAGA EN CONTRA DE INVERSIONES Y SERVICIOS EDUCATIVOS C&R LTDA.

Solicitante:

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SIBATE
EXPEDIENTE No 2018359

Demandante:

RODRIGO CUBILLOS PARRAGA

Demandado:

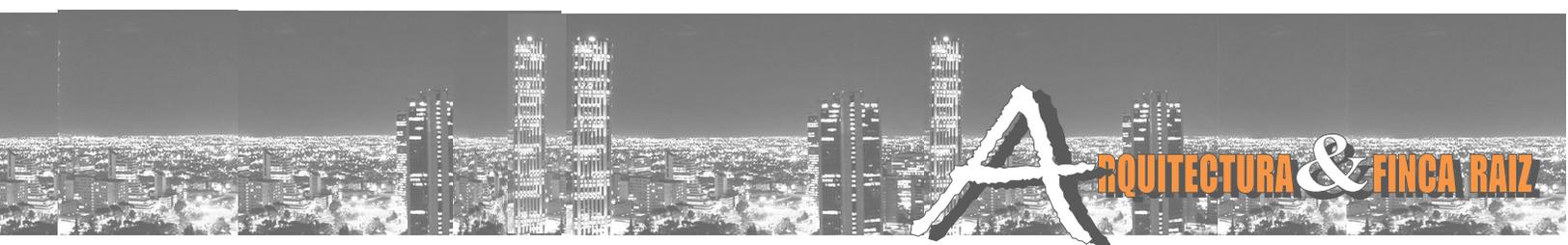
INVERSIONES Y SERVICIOS EDUCATIVOS C&R LTDA.
N.I.T. 8320067304

correo electronico: arqfincaraiz@hotmail.com

3108025938 / Bogotá D.C.

RAA – Registro Abierto de Avaluadores / ANA – Autorregulador Nacional de Avaluadores

AVAL- 79315405



INFORMACION BÁSICA

OBJETO DEL AVALUO:

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, en el estado actual en que se encuentra, al cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado, además de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia y la normatividad urbanística.

TIPO DE INMUEBLE:

LOTE Y CONSTRUCCIONES SEDE COLEGIO LICEO SAMPER URIBE

TIPO DE AVALÚO:

Comercial

LOCALIZACION:

Predio ubicado en la Carrera 9 No 8A – 20

PREDIO DENOMINADO:

SAN LUCAS No 3.

BARRIO:

EL PROGRESO.

MUNICIPIO:

SIBATE.

DEPARTAMENTO:

CUNDINAMARCA.

DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE:

Sede del colegio Liceo Samper Uribe.

SOLICITANTE DEL AVALÚO:

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SIBATE

FECHA DE LA VISITA:

EXPEDIENTE No 2018359

FECHA ENTREGA DOCUMENTOS:

septiembre 1 de 2.020

FECHA DEL INFORME:

septiembre 1 de 2.020

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS:

septiembre 4 de 2.020

Copia del certificado de tradición y libertad con Matricula No 051-5225 de marzo 5 de 2.020, otorgado por la Oficina Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.

Fuente: Los documentos relacionados anteriormente fueron suministrados por el solicitante.

TITULACIÓN

PROPIETARIO:

INVERSIONES Y SERVICIOS EDUCATIVOS C&R LTDA.

N.I.T. 8320067304

TITULO DE PROPIEDAD:

Escritura pública No 01904 del 26 - 07 - 2.007 otorgada por la Notaría 1^{ra} de Bogotá.

MATRICULA INMOBILIARIA:

051-5225

CEDULA CATASTRAL:

01-00-044-00-13-01-81-10

OBSERVACIONES JURÍDICAS:

El presente estudio corresponde al valor comercial del inmueble, sin tener en cuenta estudio de títulos, afectaciones jurídicas ni vicios ocultos.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

BARRIO EL PROGRESO – SIBATE CUNDINAMARCA: Ubicado en el centro occidente del municipio de Sibate. Zona mixta institucional y residencial del municipio, que ha venido presentando cambios y desarrollo en el sector. Las condiciones actuales de acceso son favorables, ya que se encuentra servido por una de las principales vías arterias del municipio: carrera 8^{va}, por la cual se presenta un regular flujo vehicular.

LOCALIZACION: El barrio está ubicado al costado occidental de la cabecera urbana municipal, incluye el área comprendida entre el cruce de la transversal once (11) con la Carrera octava (8), por esta Carrera en línea recta sentido Sur-occidental hasta la esquina Sur del predio 01-00-00---0018-000, continúa por el perímetro del mismo predio en sentido Nor-oeste hasta el punto sesenta y ocho (68) del perímetro urbano, continúa en sentido Norte y Nor-este en línea discontinua por la línea del perímetro urbano hasta el punto setenta y tres (73), continúa en línea quebrada por el costado Nor-este del predio San Gil del punto setenta y tres (73) a setenta y seis (76) del perímetro urbano, continúa por la proyección de la de la Carrera 9 hasta el punto número setenta y siete (77), sigue en línea quebrada por la línea de perímetro urbano pasando por los puntos setenta y ocho (78) a ochenta (80), hasta el punto equidistante entre los puntos ochenta (80) y ochenta y uno (81) del perímetro urbano, de este punto en sentido oriental en línea recta imaginaria que pasa sobre el predio del parque PROMAR hasta el cruce de la transversal catorce (14) con la diagonal décima (10), por esta diagonal en línea recta sentido nororiental hasta el cruce con la transversal trece (13), por esta transversal en línea recta sentido Sur-oriental hasta el cruce con la diagonal novena (9), por esta diagonal en sentido Nor-oriental hasta el cruce con la transversal once (11), por esta transversal en sentido Sur-oriental hasta el cruce con la carrera octava (8) punto de partida.

DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

POR EL NORTE:

POR EL SUR:

POR EL ORIENTE:

POR EL OCCIDENTE:

ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

ESTRATIFICACIÓN SOCIO-ECONÓMICA:

TIPOS DE EDIFICACIONES:

Barrio San Martin - Transversal 10^{ma} – Calle 13 – Plaza de Toros.

Barrios El Carmen y San Rafael - Carrera 8^{va} – Parque El Progreso – Estadio de Sibate.

Estación de policía – Alcaldía de Sibate – Carrera 7 (Vía Soacha – Fusagasugá). – Barrio La Inmaculada.

Teatro Municipal – Polideportivo – Río Muña.

Mixto (Institucional – Residencial).

Estrato 3.

Construcciones Institucionales y Residenciales con similares características en cuanto altura (2 pisos), edad y especificaciones constructivas.

VÍAS DE ACCESO:

Vía (Soacha – Sibate – Fusagasugá) – Autopista Sur – Carrera 8^{va} – Diagonal 10 – Carrera 9^{na}.

INFRAESTRUCTURA URBANA:

Andenes:

Sardineles:

Pavimento:

Servicios Públicos:

Acueducto:

Alcantarillado:

Energía Eléctrica:

Gas Natural:

Completa.

Si

Si

Si

Si

Si

Si

Si

Si

ACTIVIDAD EDIFICADORA:

La actividad edificadora en el sector actualmente es baja, oferta – demanda (actual).

TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector se encuentra servido por un continuo servicio de transporte intermunicipal.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

El inmueble se encuentra en normales condiciones de valorización, de acuerdo a su ubicación, general como particular dentro de la zona.

INDICADORES ECONÓMICOS DEL DÍA

Septiembre 4 de 2.020

ESTADO DE LA OFERTA	Baja	VALOR DÓLAR - Tasa Representativa	\$ 3.653,23
ESTADO DE LA DEMANDA	Media	VALOR DÓLAR - Compra	\$ 3.579,73
UVR	\$ 274,59	VALOR DÓLAR - Venta	\$ 3.751,63
DTF Efectivo Anual	2,64 %	VALOR EURO	\$ 4.398,40
Salario Mínimo	\$ 980.657		

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

LOCALIZACION



TERRENO

LOCALIZACIÓN:

El inmueble es un lote medianero, ubicado sobre el costado suroriental de la carrera 9^{na} entre calle 8^{va} y diagonal 9^{na} 933,12 Mts²

CABIDA SUPERFICIARIA:

LINDEROS:

NORTE:

22,02 mts, entre mojones 3 y 4 con la Carrera 9^{na}.

SUR:

17,07 mts, entre mojones 5 y 6 con predio de Raimundo Mayorga.

ORIENTE:

47,70 mts, entre mojones 6 y 3 con predio adjudicado en partición a Martha Mayorga.

OCCIDENTE:

47,70 mts, entre mojones 4 y 5 con predio de herederos de Antonio Garzón.

CONFIGURACIÓN:

Irregular

TOPOGRAFÍA:

Plana.

RELACIÓN FRENTE FONDO:

En proporción de 1 a 2,5 aproximadamente.

CONSTRUCCIÓN

TIPO:

Aulas Escolares.

VOLUMETRIA:

2 pisos.

AREA CONSTRUIDA:

1er PISO (AULAS- BAÑOS – DEPOSITO)	174,95 M ²
2do PISO (AULAS)	80,64 M ²
AREA TOTAL CONSTRUIDA	255,59 M ²
ZONAS DURAS (PATIO – CIRCULACIONES)	327,17 M ²

Fuente: Dimensiones tomadas en el sitio.

ALTURA LIBRE:

Mínima aproximada:	2.20 mts.
Máxima aproximada:	2.70 mts.

Fuente: Dimensiones tomadas en el sitio.

TIPO DE ACABADOS:

Normal.

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Regular.

VETUSTEZ:

aproximadamente 15 años

VIDA TECNICA:

70 Años.

VIDA REMANENTE:

55 Años.

RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 (23 septiembre 2008) "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".

Artículo 2º. Parágrafo. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

DEPENDENCIAS:

1^{er} PISO:

Acceso – Patio de banderas – 5 Aulas – Deposito de Instrumentos – Baños Múltiples – Zona verde.

2^{do} PISO:

Hall – Salón de reuniones – 2 Aulas – 2 baños.

TERRAZA:

Área libre de Terraza.

ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS

CIMENTACION:	Ciclópea.
ESTRUCTURA:	Muros de carga.
FACHADA:	Ladrillo, pañete, estuco y pintura en vinilo.
CUBIERTA:	Placa aligerada en concreto, teja en fibrocemento.
PISOS:	Tableta de Gres - Tableta Cerámica - cemento afinado.
MUROS:	Bloque No 5 con pintura en vinilo - tableta cerámica en baños.
CIELORASOS:	Pañete - Estuco y pintura en vinilo.
PUERTAS:	Puertas exteriores metálicas e interiores en madera entamborada.
VENTANERIA:	Marcos metálicos en cold rolled y lamina de vidrio incoloro de 4mm.
BAÑOS:	Enchapados en tableta cerámica - aparatos sanitarios en porcelana y accesorios en porcelana.
OBSERVACIONES:	El inmueble se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento.

NORMATIVA

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ACUERDO No. 11 DE 2002 - POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA, AJUSTA Y ADECUA EL ACUERDO No. 10 DE 2002 MEDIANTE EL CUAL SE ADOPTO EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (MODIFICADO POR EL ACUERDO No. 29 DE 2010 POR MEDIO DEL CUAL SE REALIZA UNA REVISION EXCEPCIONAL AL ACUERDO No. 11 DE 2002 MEDIANTE EL CUAL SE ADOPTO EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SIBATÉ CUNDINAMARCA)

ARTÍCULO 28. Determinación de Suelo Urbano. Se establece como **suelo urbano**, todas aquellas áreas, cuya actitud y destinación hecha por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, están destinadas al uso urbano y que cuentan con la infraestructura vial y de redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra definido por el **perímetro de la cabecera** y por el perímetro de los sectores de los barrios San José, Pablo Neruda, García y Santa Teresa.

ARTÍCULO 37.- Categoría de usos. (MODIFICADO POR EL ARTICULO CATORCE DEL ACUERDO No. 29 DE 2010) Para cada zona ó subzona de los usos del suelo del Municipio de Sibate - Cundinamarca se determinan cuatro categorías así:

1. Uso principal.
 2. Usos compatibles
 3. Usos condicionados
 4. Usos prohibidos.
1. **Uso principal.** Es aquel uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible y del aprovechamiento del suelo.
2. **Los usos compatibles.** Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y los demás recursos naturales conexos.
3. **Los usos condicionados.** Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes. El uso condicionado del suelo requiere licencia y/o autorización expedida por la Secretaria de Planeación Municipal, previo concepto favorable de Impacto Ambiental expedido por la Autoridad Ambiental competente.
4. **Los usos prohibidos.** Son aquellos incompatibles con el uso principal del suelo, dadas las características ecológicas del mismo, y, al regularlos, se tiene el propósito de preservar el medio ambiente, la planificación y evitar graves riesgos de tipo ecológico y social.

ARTÍCULO 65.- Tratamiento de consolidación.

Este tratamiento se aplica a las áreas, ubicadas dentro del perímetro urbano, que habiendo desarrollado obras de infraestructura y saneamiento básico, no se han ocupado totalmente y por lo tanto, deben ser objeto primordialmente, de densificación, mejoramiento ambiental, reforma y ampliación.

PARÁGRAFO 1. En zona urbana Residencial de Consolidación se podrán adelantar programas de mejoramiento integral de iniciativa privada, previa la viabilidad de la Secretaría de Planeación.

Zona Urbana Residencial de Consolidación (ZURC): Corresponde a las áreas cuya actividad predominante es la vivienda y se complementa con actividades de soporte a la actividad residencial.

ARTÍCULO 73.- Determinación de tipos de usos. (MODIFICADO POR LOS ARTICULOS TREINTA Y OCHO, TREINTA Y NUEVE, CUARENTA, Y, CUARENTA Y UNO DEL ACUERDO No. 29 DE 2010) Los tipos de usos se determinan de la siguiente manera: **1. Uso Residencial.** Designa el suelo esencialmente como área de habitación permanente de personas, en los que se dan tres tipos de actividad residencial: Residencial Neta: Barrios residenciales con presencia limitada de usos complementarios ubicados según norma específica. Residencial con zonas de comercio y servicios: Barrios residenciales en los que se permite la

actividad comercial y de servicios. Residencial productivo: Áreas residenciales en los que adicionalmente a los anteriores las estructuras pueden albergar industria liviana de bajo impacto. La vivienda podrá desarrollarse mediante las siguientes formas: a) **Vivienda unifamiliar** Este uso del suelo se da cuando un lote es desarrollado para la construcción de una vivienda, para albergar en ella una familia, generando áreas de baja densidad, bajo impacto ambiental, urbano y vehicular. b) **Vivienda bifamiliar**. Este uso del suelo se da cuando se utilizan lotes o construcciones de uso habitacional, para albergar en ellos a dos familias, en unidades independientes, con impacto ambiental similar al uso unifamiliar. c) **Vivienda multifamiliar**. Este uso del suelo se da cuando en un área de terreno se construyen unidades habitacionales que albergan a tres o más familias de forma independiente, en una misma unidad o edificación. Este uso produce impactos ambientales significativos, por el mayor consumo de agua y producción de desechos, un alto impacto urbanístico y estético, por las mayores alturas de las construcciones requeridas y mayores especificaciones viales por el incremento del tráfico vehicular generado.

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 LOTE EN M2	MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO	DENSIDAD
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 ó buitrones 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.

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.

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 incrementará un metro de acuerdo a su altura y se mantendrá verticalmente en toda la edificación. En predios esquineros podrá construirse hasta la mitad del área de aislamiento posterior ubicada sobre frente con vía pública ó área de cesión en todo caso no será inferior a nueve metros cuadrados. El índice de ocupación se incrementará hasta en la proporción de área de construcción permitida.

7. El índice de ocupación será máximo del 70% del área del predio y de construcción 140%.

9. Los muros de cerramiento tendrán altura máxima de 2.50 M.L. los muros laterales de terraza contra predios colindantes serán mínimo de 1.80 M.L. de altura.

El antejardín se constituye como espacio público de orden privado, tendrá ancho mínimo de 3.50 M.L. el lado menor de la manzana proveerá continuidad en ancho mínimo de 2.20 M.L., no podrá ser objeto de cubierta, no tendrá uso diferente a su condición natural, si requiere cerramiento, este tendrá altura máxima de 1.80 M.L. con transparencia mínima del 70%.

El número mínimo de parqueos según el uso será: Residencial uno (1) por vivienda, Residencial Subsidiable uno (1) por cada 5 viviendas, Residencial Visitantes uno (1) por cada 20 viviendas, Comercio uno (1) por cada 80.00 M2, Institucional uno (1) por cada 200.00 M2 ó fracción.

En proyectos de urbanización nueva no se permiten áreas de parqueo en las vías. El tamaño mínimo de un parqueo será de 2.20 M.L. X 4.50 M.L.

14. Las edificaciones con terraza no admiten cubierta conformando volumen de nuevo piso, deben prever impermeabilización técnicamente ejecutada.

15. El altillo tendrán área máxima del 25% del piso inmediatamente inferior.

16. En los predios que se efectúe subdivisión por loteo con carácter de interior, debe darse solución de vía de acceso interno con ancho mínimo de 6.00 M.L. entre paramentos y su disposición urbanística será conjunto cerrado.

17. El aislamiento de edificaciones respecto de redes de energía eléctrica será mínimo de 1.50 M.L. con el plano vertical de la línea más próxima.

METODOLOGIA VALUATORIA

Entre los procedimientos existentes, comúnmente aceptados en el medio y adoptados por las diferentes instituciones especializadas en la práctica de la actividad valuatoria, se conjugan conocimientos donde se aplican diferentes disciplinas y profesiones.

Adicionalmente su resultado es el producto de métodos esencialmente objetivos y universalmente admitidos como justos y su desarrollo corresponde a hipótesis y planteamientos regidos a los criterios del Avaluador, lógicamente manejados y adaptados a cada estudio en particular, conforme a la experiencia del perito. Este último, elemento indispensable y necesario para la correcta interrelación de los conocimientos técnicos traducidos en metodologías valuatorias

Tales metodologías valuatorias y parámetros técnicos tienen en cuenta diferentes factores que influyen directa o indirectamente en el valor de los bienes, mediante los cuales es posible determinar el valor más aproximado al justo precio del bien en un momento dado, e independiente de los fines para los cuales es avaluado.

Generalmente para la valuación de bienes inmuebles se utilizan los métodos Comparativo del Mercado (consistente en la evaluación de las características particulares para determinar su sustitución por otro de su misma especie), De Costos, (reproducción, reposición y sustitución a nuevo), De Renta o Capitalización (directo, indirecto o residual).

Dependiendo de las características intrínsecas del inmueble avaluado, corresponde al perito determinar cuál de los métodos o la combinación de ellos conviene aplicar para el caso en particular. En el desarrollo de tales métodos, se involucran una serie de aspectos relacionados directa o indirectamente con el bien en cuestión, los cuales se describen y definen en el informe final como argumentos o consideraciones conducentes del valor asignado. Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.

La METODOLOGIA realizada para el presente avalúo, se ha hecho por Método Comparativo de Aproximación Directa del Mercado de propiedades con características similares en el área de influencia del inmueble.

MÉTODO(S) VALUATORIO(S)

El presente Avalúo se ha practicado mediante la aproximación por comparación directa del mercado en el sector y en zonas circundantes que se pueden clasificar como homogéneas.

Para la fijación de nuestro avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de valuación:

- Tierra, propiedad y bienes.
- Mayor y mejor uso.
- Principio de sustitución.
- Precio, costo, mercado y valor.
- Valor de mercado.
- Enfoques o métodos de valuación.
- Objetividad.
- Certeza de fuentes.
- Transparencia.
- Integridad y suficiencia.
- Independencia.
- Profesionalidad.
- Utilidad

MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO

RESOLUCION 620 DE 2008, ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Justificación del método: Este método es utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC.

Ver anexo ofertas.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

INVESTIGACIÓN DEL MERCADO: (LÓTES)

Los datos de oferta del análisis de mercado, corresponde a la muestra encontrada en el sector de localización del inmueble – en **EL BARRIO EL PROGRESO DEL MUNICIPIO Y ALREDEDORES**, la consulta, arrojó datos de predios en el sector y sectores aledaños con características similares tanto físicas como económicas al predio que estamos avaluando, para definir el valor del inmueble, mediante la calidad de los acabados, por los criterios de ubicación, cercanía a vías de influencia general, zonal y local.

Se eligieron ofertas en venta de predios similares, ubicados en el sector – **EL BARRIO EL PROGRESO DEL MUNICIPIO Y ALREDEDORES**, Estas ofertas cuentan con las siguientes características:

- Ubicados en la parte interna en su mayoría.
- Áreas entre **303,00m² y 2.660,00m²**.
- Con ubicación medianera en su mayoría.

VER ANEXO DE ESTUDIO DE MERCADO.

MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)

Para este Avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Factor de Negociación: Los datos recolectados de las ofertas tienen un incremento por encima del valor de mercado, ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó telefónicamente y los oferentes dijeron que el precio de venta era negociable. Por ello se aplicó un porcentaje de negociación a las ofertas en venta no mayor al 5%. Estos porcentajes de negociación están acordes con las circunstancias económicas actuales y están basadas en la oferta y la demanda en el sector que se considera normal.

Para la construcción existente y de acuerdo a sus acabados y uso, se procede a realizar el análisis a través del **MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN** – Resolución 620 IGAC.

Este método es utilizado para el avalúo de las construcciones o a las mejoras. Se parte del costo de reposición o reconstrucción nuevo de la construcción para luego generalmente depreciarlo y llegar al costo actual.

El costo de obra incluye el costo directo más indirecto, el costo total de construcción además de del costo de obra incluye los costos administrativos o generales y los costos financieros.

Valor de reposición a nuevo: Es el valor a precios de la fecha de inspección de volver a construir un inmueble de iguales características al inspeccionado.

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE REPOSICIÓN:

Una vez efectuada la inspección al inmueble (aulas y baños), se procedió a correlacionar todos los factores internos y externos que inciden en la determinación del valor de reconstrucción a nuevo, con precios de materiales, obra de mano auxiliar y especializada a la fecha de realización de la inspección.

Con base a lo dispuesto en la resolución No. 620 de septiembre de 2008 que establece la metodología para la realización de los avalúos ordenado por la ley 388 de 1997 de acuerdo con los parámetros del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Además, se consultó por medio de entidades gremiales como Camacol y a publicaciones especializadas como la Revista Construdata No. 193 (abril 2020) y otros avalúos realizados con características similares al predio del presente avalúo.

El avalúo se practicó con base en la técnica de reconstrucción para bienes comunes analizando costos y valores estimados de reconstrucción.

DESCRIPCIÓN	AREA CONSTRUCCION	EDAD	VIDA UTIL	EDAD PROPOR %	CLASE	VR REPOSICION M2	VR REPOSICION	% DEPRECIADO	VALOR DEPRECIADO M2	VALOR DEPRECIADO AJUSTADO	VR COMERCIAL M2	VR COMERCIAL TOTAL
AREA CONSTRUIDA - AULAS	255,59	15	70	28,51	3	\$1.000.000	\$255.590.000	32,78%	\$327.800	\$330.000	\$670.000	\$171.245.300
ZONAS DURAS	23,40	15	70	28,51	3	\$80.000	\$1.872.000	32,78%	\$26.224	\$25.000	\$55.000	\$1.287.000

CONSIDERACIONES GENERALES y/o ESPECÍFICAS

Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones.

El presente Avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector.

A continuación, se exponen algunos elementos inherentes al predio que son considerados como determinantes al efectuar el avalúo, tanto intrínsecos como extrínsecos se comentan a continuación:

LOCALIZACION Y ACCESO

- La Localización del inmueble con relación al sector y de éste con el resto del municipio de SIBATE y de la ciudad de Bogotá.
- La localización general del predio en la zona urbana del municipio de **EL BARRIO EL PROGRESO DEL MUNICIPIO Y ALREDEDORES**, zona que presenta principalmente el uso residencial.
- Las vías principales que comunican a este sector son: Vía (Soacha – Sibate – Fusagasugá) – Autopista Sur – Carrera 8^{va} de alto flujo vehicular, Vías Internas, (Diagonal 10 – Carrera 9^{na}) de bajo flujo vehicular.
- En el sector, se observa que existen varios inmuebles con similares características.
- El sector dispone de una buena infraestructura de servicios públicos de acueducto, energía eléctrica.
- Los datos del sondeo de mercado fueron procesados analizados y homogeneizados, con inmuebles componen la muestra de similares características físicas, de ubicación, etc.
- FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR:** En el sector se observó regular actividad edificadora.
- CENTROS DE ATRACCIÓN ECONÓMICA:** Zona con influencia turística de fin de semana.
- HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:**
 - Problemas de Estabilidad de Suelo: De acuerdo a lo observado en el momento de la inspección el predio no se encuentra en zona de amenaza.
 - Seguridad: El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

correo electrónico: arqfincaraiz@hotmail.com

3108025938 / Bogotá D.C.

RAA – Registro Abierto de Avaluadores / ANA – Autorregulador Nacional de Avaluadores

AVAL- 79315405

- Problemáticas Socioeconómicas: El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas que afecten su comercialización.

CONDICIONES FÍSICAS

- Las características físicas del predio, como su topografía plana, como su frente sobre la carrera 9^{na}
- Las características físicas del inmueble (Lote) en lo que tienen que ver con área, linderos, dimensiones, ubicación y forma geométrica.
- Las características propias del inmueble, tales como magnitud, distribución interna de sus espacios, tipo de acabados, estado actual, uso, el cual sea el adecuado para la propiedad de acuerdo con su localización.
- Rentabilidad y comerciabilidad con respecto a sus perspectivas de valorización.
- El valor comercial asignado corresponde a las características actuales del inmueble, y no se prevén sucesos futuros que puedan afectar el mercado inmobiliario de la zona y su valor.
- ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE (COMERCIALIZABILIDAD): Debido a las características del inmueble y dependiendo del precio, este predio tiene las condiciones regulares y normales para su comercialización.

OBSERVACIONES DEL INFORME

- Posteriormente a dicha muestra se la aplica todo el procedimiento estadístico para establecer la media, promedio, desviación estándar y coeficiente de variación.
- Para efectos de la conformación del Justiprecio del bien avaluado, el presente Avalúo comercial, entre otros criterios, ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector con el que homogéneamente se identifica el inmueble.
- La oferta y demanda de inmuebles de características similares ubicados en el sector y en sectores comparables con el que es objeto de estudio.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- De acuerdo a la experiencia en lo que respecta a la comercialización de inmuebles similares al del objeto del presente avalúo, consideramos que la comercialización del mismo puede estar en un margen de cuatro a nueve meses, sin embargo, hacemos claridad que la comercialización de la finca raíz esta lenta, por lo que se puede ver extendido dicho plazo.
- BASES DE LA VALORACION: El presente Avalúo comercial, corresponde al valor comercial del respectivo inmueble expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, respectivamente por una propiedad, en un mercado con alternativas de negociación.
- Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos a que nuestra consideración es relevante para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.
- CONVERGENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y VALOR RAZONABLE: La expresión Valor de Mercado y el término Valor Razonable que aparece comúnmente en las normas de contabilidad, en general son compatibles, sino incluso conceptos idénticos. El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las **NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera)** y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo, o saldarse un pasivo, entre el comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.
- El Valor Razonable se usa frecuentemente para reportar valores tanto de mercado como los valores distintos al Valor de Mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable.
- El Valor Razonable de un activo fijo usualmente es su Valor de Mercado.
- RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR: El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura).
- CERTIFICACIÓN: La presente labor no tiene intereses financieros ni de otra índole en el inmueble objeto de este avalúo ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios o el solicitante, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- El evaluador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "GoodWill", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.
- Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados. El avalúo comercial no está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto no está sujeto a los requisitos de esta Ley. El evaluador se abstiene en caso de asistencia por parte del evaluador a ningún juzgado o tribunal (Art. 228) y al no ser una prueba pericial, no cuenta con la procedencia, declaraciones o informaciones que habla el Art. 226.
- CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME: Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:

- Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.
- Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").
- Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de Desarrollo Territorial".
- Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".
- Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.
- Ley 675 de 2001. "Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal".
- Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".
- Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.
- Normas Internacionales de valuación (IVS), International Valuation Standards Committee. 2005, 2007, 2011.
- Valoraciones RICS – Estándares Profesionales – Marzo 2012.

Se declara que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El Avaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten al valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el evaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos o reparaciones necesarias.
- El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- Para la determinación del valor comercial de los inmuebles y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área de construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.

El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción adicionales o complementarias de las cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias.

VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo con el numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de marzo 08 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 y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

AVALÚO COMERCIAL 3.513

TIPO DE INMUEBLE:

LOTE Y CONSTRUCCIONES SEDE COLEGIO LICEO SAMPER URIBE

TIPO DE AVALÚO:

Comercial

LOCALIZACION:

Predio ubicado en la Carrera 9 No 8A – 20

PREDIO DENOMINADO:

SAN LUCAS No 3.

BARRIO:

EL PROGRESO.

MUNICIPIO:

SIBATE.

DEPARTAMENTO:

CUNDINAMARCA.

DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE:

Sede del colegio Liceo Samper Uribe.

SOLICITANTE DEL AVALÚO:

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE SIBATE

FECHA DEL INFORME:

EXPEDIENTE No 2018359
septiembre 4 de 2.020

AVALÚO DEL TERRENO

ÁREA	VALOR UNITARIO M ²	VALOR TOTAL
933,12 M ²	\$ 680.000	\$ 634'521.600

AVALÚO CONSTRUCCION

ITEM	ÁREA	VALOR UNITARIO M ²	VALOR TOTAL
AREA TOTAL CONSTRUIDA	255,59 M ²	\$ 670.000	\$ 171'245.300
ZONAS DURAS (PATIO – CIRCULACIONES)	327,17 M ²	\$ 80.000	\$ 1'287.000
			\$ 172'532.300

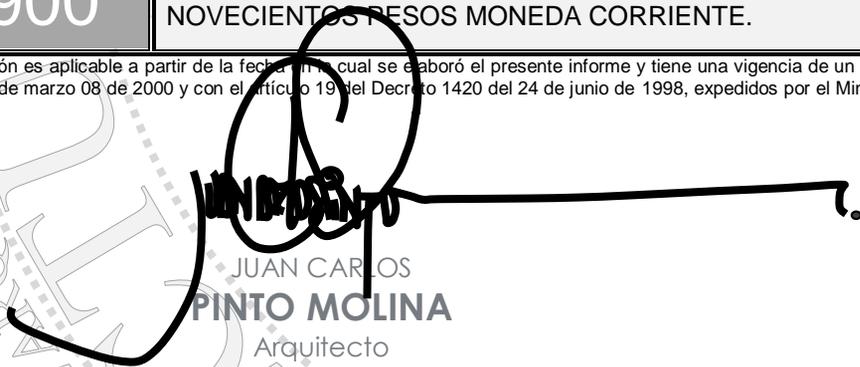
VALOR TOTAL AVALUO COMERCIAL

\$ 807'053.900

OCHOCIENTOS SIETE MILLONES CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE.

VIGENCIA DEL AVALUO: La presente valuación es aplicable a partir de la fecha en la cual se elaboró el presente informe y tiene una vigencia de un año en concordancia con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico.

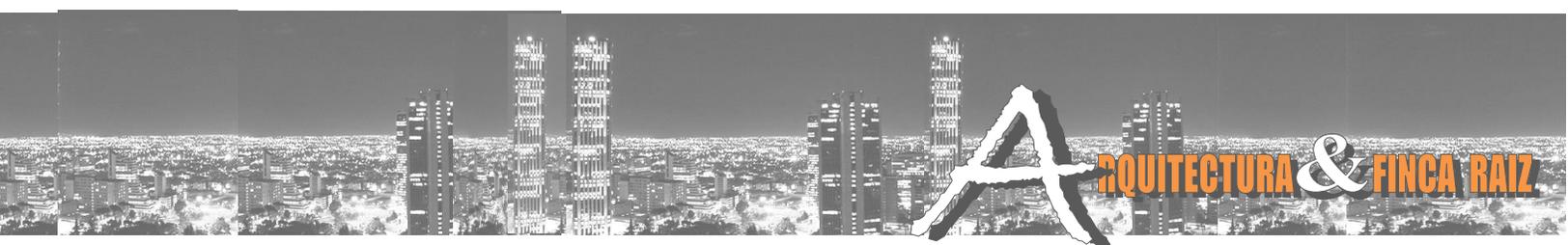
Atentamente,


JUAN CARLOS
PINTO MOLINA

Arquitecto
MATRICULA PROFESIONAL No 25700.

ANEXO FOTOGRAFICO





REGISTRO PROFESIONALES



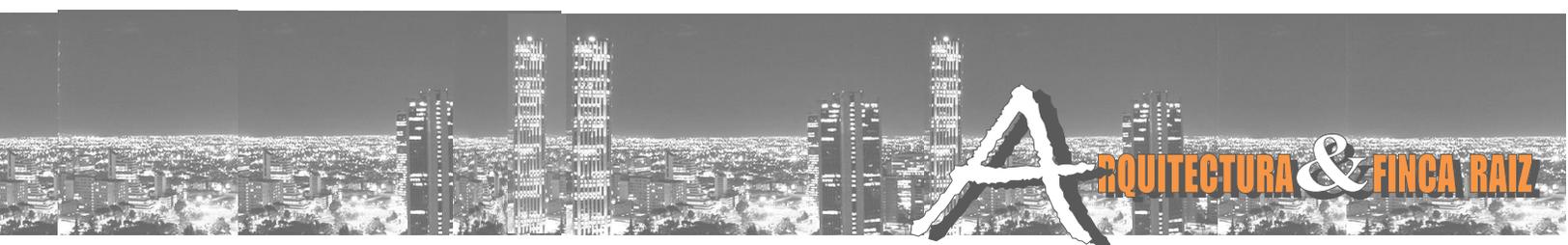
VECINDARIO – VIA DE ACCESO CARRERA 9^{na}

REGISTRO



VECINDARIO – CARRERA 9^{na}

REGISTRO PROFESIONAL NACIONAL DE ARQUITECTOS



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES DE RAIZ



ACCESO AL PATIO

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES DE RAIZ



VISTA GENERAL PATIO

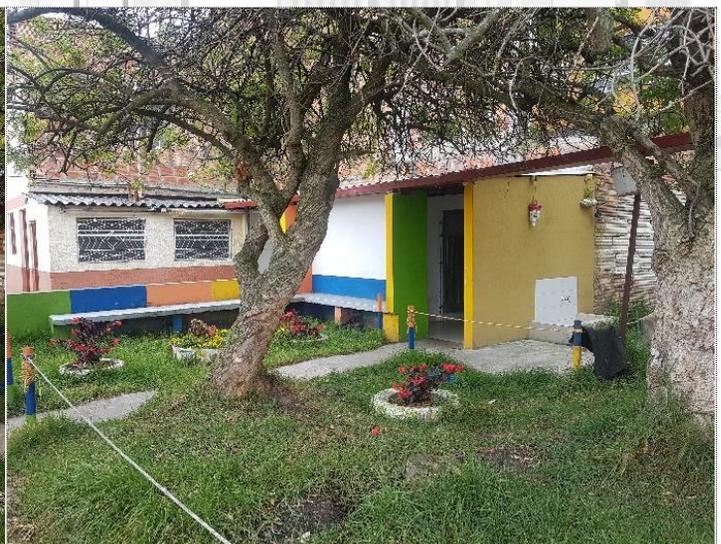
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES DE RAIZ

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES



VISTA EXTERIOR AULAS

REGIS



VISTA BAÑOS MÚLTIPLES

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES DE RAIZ



VISTA POSTERIOR PATIO

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES DE RAIZ



VISTA INTERIOR PATIO

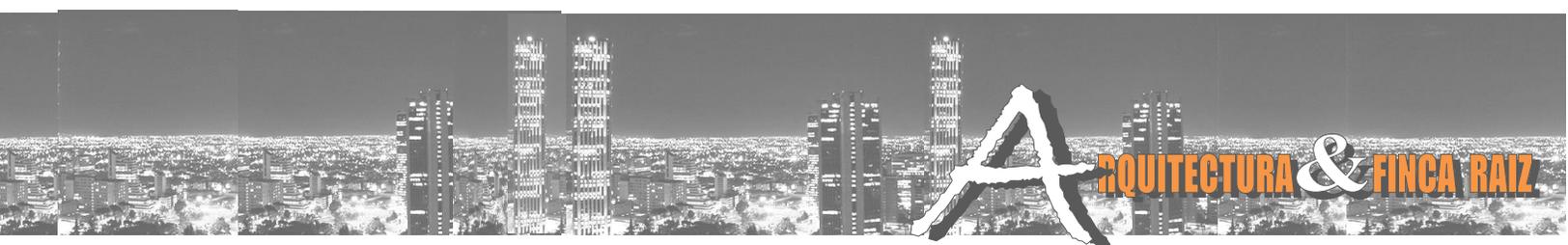
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES DE RAIZ



VISTA INTERIOR AULAS



VISTA BAÑOS MÚLTIPLES



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES DE RAIZ



VISTA AULAS 2º PISO

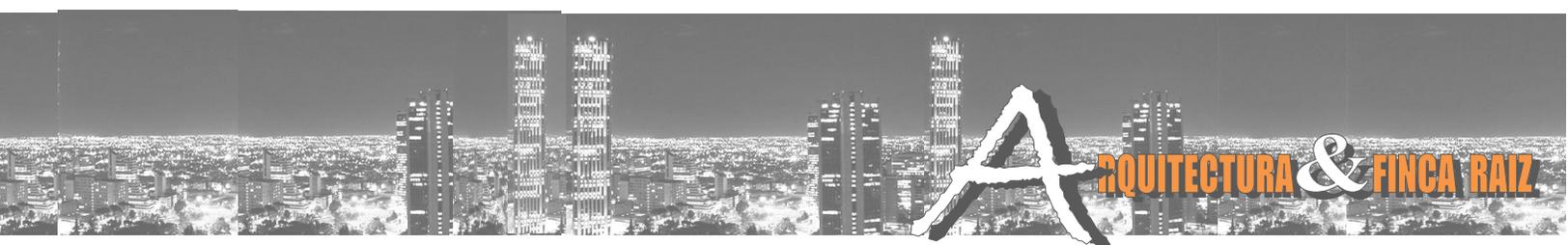
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES DE RAIZ



VISTA AULAS 2º PISO

correo electronico: arqfincaraiz@hotmail.com
3108025938 / Bogotá D.C.
RAA – Registro Abierto de Avaluadores / ANA – Autorregulador Nacional de Avaluadores
AVAL- 79315405

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES DE RAIZ



VISTA BAÑOS 2^{do} PISO



VISTA SALOS DE REUNIONES



VISTA TERRAZA