	ESPECIALIZACIÒN EN AVALUOS	**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO PUNTUAL**
	Fecha de emisión: 12/12/2016	Versión: 01

FECHA SOLICITUD	26 DE NOVIEMBRE DE 2016
FECHA ELABORACIÒN	12 DE DICIEMBRE DE 2016
CLIENTE	
SOLICITANTE	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	AVALÚO PARA SERVIDUMBRE DE GASODUCTO Y TRÁNSITO CON OCUPACIÓN PERMANENTE

TIPO AVALÚO (X)							
COMPRAVENTA		SERVIDUMBRE	X	ARRIENDO		OTROS	

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL PREDIO	
CEDULA CATASTRAL/IDENTIFICADOR PREDIAL	2521400000000000 401880000000000
MATRÍCULA INMOBILIARIA	50N - 543613
NOMBRE DEL PREDIO	LOTE DE TERRENO
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA
CIUDAD/MUNICIPIO	COTA
SECTOR	SIBERIA
DIRECCIÓN/LOCALIZACION	LOTE No. 7 - SAN BERNARDO
TIPO DE INMUEBLE (LOTE,CASA LOTE, FINCA,BODEGA,OTROS)	LOTE URBANO - ZONA INDUSTRIAL
NORMA DE USO DEL SUELO (POT,PBOT,EOT) O CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COTA. ACUERDO 012 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2000.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO (RURAL O URBANO)	RURAL

2. INFORMACIÓN JURÍDICA	
TÍTULAR (ES) DEL DERECHO	CORREVAL FIIDUCIARIA S.A.. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SAN BERNARDO
TÍTULO DE ADUISICIÓN DEL PREDIO	ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 1954 DEL 6 DE SEPTIEMBRE DE 2012 DE LA NOTARIA 35 DEL CÍRCULO NOTARIAL DE BOGOTÁ

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PREDIO			
ÁREA TOTAL DEL TERRENO (m2)			19476.00 M2
ÁREA DE AFECTACIÓN - SERVIDUMBRE (m2)			393.00 M2
FORMA GEOMÉTRICA			POLÍGONO REGULAR
DESTINACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE			EN LA VISITA TÉCNICA SE OBSERVÓ USO DE VÍA PRIVADA
TIPO DE TERRENO (PLANO, ONDULADO, ESCARPADO,ETC)			PLANO
AGUAS			EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE COTA
VÍAS			AUTOPISTA A MEDELLÍN, VÍA SIBERIA - COTA Y VÍA TRANSVERSAL COTA
CONSTRUCCIONES AGRICOLAS			NO APLICA
CULTIVOS			NO APLICA
ESTRATO			NO APLICA
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS (SI/NO)	SI	CUALES	AGUA, ENERGÍA, ALCANTARILLADO

4. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION	
ÁREA CONSTRUIDA (m2)	NO FUE OBJETO DEL AVALÚO
ESTRUCTURA	NO FUE OBJETO DEL AVALÚO
CUBIERTA	NO FUE OBJETO DEL AVALÚO
FACHADA	NO FUE OBJETO DEL AVALÚO
CIELO RASO	NO FUE OBJETO DEL AVALÚO
PUERTAS	NO FUE OBJETO DEL AVALUO
VENTANAS	NO FUE OBJETO DEL AVALUO
NUMERO DE PISOS	NO FUE OBJETO DEL AVALÚO
TIPO DE MUROS	NO FUE OBJETO DEL AVALÚO
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	NO FUE OBJETO DEL AVALÚO
INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS	NO FUE OBJETO DEL AVALÚO

	ESPECIALIZACIÒN EN AVALUOS	**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO PUNTUAL**
	Fecha de emisión: 12/12/2016	Versión: 01

5. ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	
PISOS	NO FUE OBJETO DEL AVALÚO
MUROS	NO FUE OBJETO DEL AVALÚO
CIELO RASO	NO FUE OBJETO DEL AVALÚO
CARPINTERÍA METÁLICA	NO FUE OBJETO DEL AVALÚO
CARPINTERÍA MADERA	NO FUE OBJETO DEL AVALÚO
COCINA	NO FUE OBJETO DEL AVALÚO
BAÑOS	NO FUE OBJETO DEL AVALÚO

6. OTRAS CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION	
DEPENDENCIAS	NO FUE OBJETO DEL AVALÚO
ESTADO DE CONSERVACIÓN	NO FUE OBJETO DEL AVALÚO
EDAD	NO FUE OBJETO DEL AVALÚO
USO ACTUAL	NO FUE OBJETO DEL AVALÚO
OTRAS CONSTRUCCIONES	NO FUE OBJETO DEL AVALÚO

7. CARACTERISTICAS DEL SECTOR	
LOCALIZACIÓN	EL SECTOR ESTA UBICADO AL SUR DEL MUNICIPIO DE COTA. SECTOR INDUSTRIAL DE SIBERIA, CON ACCESO DESDE LA AUTOPISTA A MEDELLÍN POR LA VÍA QUE CONDUCE A LAS PARCELAS DE COTA.
ACTIVIDADES PREDOMINANTES	BODEGAS COMERCIALES Y PARQUES INDUSTRIALES
VÍAS DE ACCESO	AUTOPISTA A MEDELLÍN, VÍA PARCELAS DE COTA
NORMA URBANÍSTICA	SEGÚN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: ZONA AGROPECUARIA E INDUSTRIAL NORTE - AIN

SERVICIOS PÚBLICOS					
ALCANTARILLADO	X	ACUEDUCTO	X	ZONAS VERDES	
TELÉFONO		GAS NATURAL		ARBORIZACIÓN	
ENERGÍA	X	ALUMBRADO PÚBLICO	X	PAVIMENTO	
TRANSPORTE	X	SEÑALIZACIÓN		ANDENES	
RECOLECCIÓN BASURAS					

8. DATOS DEL ESTUDIO ECONÓMICO	
FACTORES	LOS VALORES ENCONTRADOS EN EL SECTOR PARA PREDIOS INDUSTRIALES DENTRO DEL SECTOR DE ESTUDIO
	EL NIVEL SOCIO ECONÓMICO DEL SECTOR Y DEL MUNICIPIO
	LA EXPLORACIÓN COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE
	LAS VÍAS DE ACCESO
	LOS SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE
	EL TRANSPORTE PÚBLICO
	EL PREDIO EN MAYOR EXTENSIÓN TIENE FRENTE SOBRE LA VÍA
	LA CONDICIÓN PARTICULAR DE ESTABLECER UN VALOR DE UNA FRACCIÓN ESPECIFICA DE TERRENO
	LA TOPOGRAFÍA DEL PREDIO EN ESTUDIO
METODOLOGÍA APLICADA	MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: MÉTODO QUE BUSCA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL DEL BIEN, A PARTIR DEL ESTUDIO DE LA OFERTA O TRNSACCIONES RECIENTES, DE BIENES SEMEJANTES Y COMPARABLES AL OBJETO DEL AVALÚO, LOCALIZACIÓN, ÁREA DE LOS PRDIOS, DISTANCIA A VÍAS DE IMPORTANCIA, FORMA, TOPOGRAFÍA, FRENTE SOBRE VÍAS INTERNAS, DISPONIBILIDAD DE AGUAS, NORMATIVIDAD, RELACIÓN FRENTE FONDO, ENTRE OTROS.

	ESPECIALIZACIÒN EN AVALUOS	INFORME TÉCNICO DE AVALÚO PUNTUAL
	Fecha de emisión: 12/12/2016	Versión: 01

9. RESULTADO DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	ÁREA m^2/ml/ha	VALOR UNITARIO / Ha.	VALOR TOTAL
TERRENO - SERVIDUMBRE	0.0393	$ 3,200,000,000.00	$ 125,760,000.00
			$ 0.00
			$ 0.00
			$ 0.00
VALOR AVALÚO COMERCIAL			**$ 125,760,000.00**

DAÑOS, CULTIVOS, CONSTRUCCIONES AGRICOLAS, ETC	ÁREA m^2/ml	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
NO APLICA	0	0	**$ 0.00**
NO APLICA	0	0	**$ 0.00**
NO APLICA	0	0	**$ 0.00**
NO APLICA	0	0	**$ 0.00**
NO APLICA	0	0	**$ 0.00**
NO APLICA	0	0	**$ 0.00**
NO APLICA	0	0	**$ 0.00**
NO APLICA	0	0	**$ 0.00**
VALOR TOTAL			**$ 0.00**

LIQUIDACIÓN SERVIDUMBRE	ÁREA m^2/ml	VALOR UNITARIO / Ha.	% AFECTACION	VALOR TOTAL
SERVIDUMBRE	0.0393	$ 3,200,000,000.00	30%	$ 37,728,000.00
TOTAL SERVIDUMBRE				**$ 37,728,000.00**

LIQUIDACIÓN POR CONCEPTO DE ARRIENDO	ÁREA m^2/ml	VALOR UNITARIO	% ALQUILER	MESES	VALOR TOTAL
NO APLICA					
VALOR CANON					

VALOR TOTAL AVALUO	**$ 37,728,000.00**

FUENTE CATOGRÁFICA	PLANO DE SERVIDUMBRE DE GASODUCTO Y TRANSITO PREDIO.
VIGENCIA AVALÚO	UN AÑO A PARTIR DE LA FECHA DE PRESENTACIÓN

10. OBSERVACIONES

SE CALCULA EL VALOR DEL ÁREA DE LA SERVIDUMBRE PARA LAS REDES EN EL 30% DEL VALOR COMERCIAL, POR TRATARSE DE UNA "SERVIDUMBRE DE CATEGORÍA MÍNIMA: CASO EN EL CUAL LAS LIMTACIONES SON MÍNIMAS Y ELLAS NO AFECTAN EN FORMA PERCEPTIBLE NI PERJUDICIAL EL USO ACTUAL NI EL USO POTENCIAL FUTURO DEL PREDIO", DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN LA METODOLOGIA PARA LA VALORACIÓN DE AFECTACIONES PERMANENTES Y TRANSITORIAS DEFINIDAS SOBRE LAS FRANJAS REQUERIDAS POR LA CONSTRUCCIÓN DE GASODUCTOS.

ANEXO1. CÁLCULOS Y OFERTAS ECONÓMICAS
ANEXO 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

OTROS ANEXOS: NO

Firma	
Nombre	AIDA ZULEIMI MONTERO
Cargo	ESTUDIANTE ESPECIALIZACIÒN EN AVALUOS