PASANTÍA COMO AUXILIAR DE INGENIERÍA EN EL PROYECTO DEL PARQUE LINEAL ALAMEDA “MIRADOR DEL TEQUENDAMA” EN EL MUNICIPIO DE EL COLEGIO, CUNDINAMARCA

ETAPA 3

PRESENTADO POR:
DANIEL FELIPE CASTELLANOS WILCHES

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
FACULTAD TECNOLÓGICA
TECNOLOGÍA EN CONSTRUCCIONES CIVILES
BOGOTÁ D.C.
2021

PASANTÍA COMO AUXILIAR DE INGENIERÍA EN EL PROYECTO DEL PARQUE LINEAL ALAMEDA “MIRADOR DEL TEQUENDAMA” EN EL MUNICIPIO DE EL COLEGIO, CUNDINAMARCA

ETAPA 3

PRESENTADO POR:
DANIEL FELIPE CASTELLANOS WILCHES

INFORME FINAL MODALIDAD DE PASANTÍAS PARA OPTAR POR EL TÍTULODE TECNÓLOGO EN CONSTRUCCIONES CIVILES

TUTOR:
LICENCIADO ELISEO PÉREZ MEDINA

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
FACULTAD TECNOLÓGICA
TECNOLOGÍA EN CONSTRUCCIONES CIVILES
BOGOTÁ D.C.
2021

Nota de aceptación:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Firma del jurado

_____

Firma del jurado

TABLA DE CONTENIDO

Pág.

RESUMEN 9

INTRODUCCION 10

1. OBJETIVOS 12

1.1 OBJETIVO GENERAL 12

1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS 12

GLOSARIO 13

2. INFORMACIÓN DEL CONVENIO 128 DE 2021 14

2.1 UBICACIÓN DEL PROYECTO 14

2.2 UBICACIÓN DE LA ETAPA 3 15

2.3 FUNCIONES ASIGNADAS 15

3. DESARROLLO PASANTÍAS 17

4. ESQUEMAS DE TRABAJO 19

5. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES 22

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS ACTIVIDADES EJECUTADAS 24

7. DESCRIPCIÓN ESPECÍFICA DE LAS ACTIVIDADES EJECUTADAS 26

7.1 CÁLCULO DE CANTIDADES DE OBRA 26

7.2 ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS: 26

7.3 LEVANTAMIENTO EN SITIO 27

7.4 ELABORACIÓN DE PLANOS Y ESQUEMAS 27

7.5 AFOROS 28

8. APORTES DURANTE LA PASANTÍA 29

9. ANÁLISIS DE LA PASANTÍA 30

10. CONCLUSIONES 31

11. RECOMENDACIONES 32
12. BIBLIOGRAFÍA 33
ANEXOS 34

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1. UBICACIÓN PARQUE LINEAL ALAMEDA "MIRADOR DEL TEQUENDAMA" 14
FIGURA 2. UBICACIÓN ETAPA 3 DEL PROYECTO. 15

LISTA DE TABLAS

TABLA 1. ESQUEMA DE TRABAJO ÁREA DE COSTOS Y PRESUPUESTOS...19

TABLA 2. ESQUEMA DE TRABAJO ÁREA DE ARQUITECTURA. 20

TABLA 3. ESQUEMA DE TRABAJO ÁREA DE TRÁNSITO Y TRANSPORTE..... 21

TABLA 4. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES PASANTÍA 22

TABLA 5. ACTIVIDADES REALIZADAS EN EL ÁREA DE COSTOS Y PRESUPUESTOS 24

TABLA 6. ACTIVIDADES REALIZADAS EN EL ÁREA DE ARQUITECTURA 25

TABLA 7. ACTIVIDADES REALIZADAS EN EL ÁREA DE TRÁNSITO Y TRANSPORTE. 25

LISTA DE ANEXOS

ANEXO A. COTIZACIÓN FORMAL CYRGO……..34

ANEXO B. COTIZACIÓN FORMAL PERFIMETALES…….……..36

ANEXO C. COTIZACIÓN FORMAL SERVITEL SERVICIOS FORESTALES…….38

ANEXO D. COTIZACIÓN FORMAL ARGOS-CEMENTOS…….……..40

ANEXO E. COTIZACIÓN FORMAL ARGOS-CONCRETOS…….....42

ANEXO F. FORMATS APUS…….....44

ANEXO G. DESPIECES ELEMENTOS ESTRUCTURALES……..48

ANEXO H. FORMATO SEGUIMIENTO DE PROVEEDORES……..54

ANEXO I. CARTAS DE SEGUIIMIENTO DEL PASANTE……..56

ANEXO J. FORMATO ESTUDIO DE LESIONES CONSEJO MUNICIPAL……..59

ANEXO K. FORMATOS DE CAMPO AFOROS DE TRÁNSITO……..62

ANEXO L. FORMATOS INFORMES PREDIALES……..76

ANEXO M. EVIDENCIAS ESQUEMAS PRELIMINARES LEVANTAMIENTOS EDIFICACIÓN CONSEJ MUNICIPAL……..……..164

RESUMEN

El siguiente trabajo consiste en el informe final de las pasantías llevadas a cabo en el convenio 128 de 2021 firmado entre la Universidad Distrital Francisco José de Caldas y la Alcaldía de El Colegio, Cundinamarca, las cuales tuvieron una duración total de 1 mes o 198 horas, dentro de las cuales se desempañaron labores como auxiliar de ingeniería en las departamentos de las áreas de arquitectura, tránsito y costos y presupuestos, cuyas funciones consistían en la visita a campo, toma de medidas, elaboración de esquemas preliminares y planos definitivos, todo lo anterior, correspondiente a la edificación del Consejo Municipal para el departamento de arquitectura, visita a campo, toma de aforos y conteos en sitio a lo largo de la calle 10 en el municipio de El Colegio, Cundinamarca para el departamento de tránsito, y finalmente el desarrollo de análisis de precios unitarios, contacto y seguimiento a cotizaciones realizadas con proveedores vigentes en el mercado de los materiales granulares y aceros de refuerzo, despieces de elementos estructurales diseñados por el ingeniero estructural y el cálculo de cantidades de obra de las diferentes actividades establecidas para el correcto desarrollo del proyecto, lo anterior para el departamento de costos y presupuestos. Todo desarrollo de manera conjunta, interdisciplinaria yparalela respecto a cada uno de los departamentos ya mencionados

INTRODUCCION

La formación académica como tecnólogo en construcciones civiles genera conocimientos teóricos sobre las actividades que se realizan desde la planeación hasta la ejecución en cualquier tipo de obra civil, como por ejemplo: el uso correcto de instrumentos de medición, capacidades de interpretación de planos y esquematización de los mismos, aptitudes y actitudes en la toma de decisiones con base a la información presentada en las diferentes áreas que se ven involucradas en diferentes obras civiles. La oportunidad de realizar pasantías genera un acercamiento práctico que propicia el desarrollo de un criterio profesional mediante la experiencia adquirida en el proceso y realización de dicha pasantía.

El Convenio 128 de 2021, firmado entre la Universidad Distrital Francisco José de Caldas y el municipio de El Colegio, Cundinamarca, tiene por objeto el brindar apoyo técnico a las actividades relacionadas a las áreas de, Costos y Presupuestos, Arquitectura y Urbanismo, Tránsito y Transporte; como lo son: realización e interpretación de planos y esquemas, cálculos de cantidades de obra, procesamiento de información y generación de informes, entre otras. De manera que, represente un acercamiento práctico a proyectos profesiones en el ámbito de la ingeniería civil.

Durante el desarrollo de las labores de la pasantía, se contó con el apoyo profesional del encargado de cada área, capacitaciones, datos sobre proveedores y diferentes herramientas que facilitaron el llevar a cabo las labores designadas. Los profesionales encargados fueron: Ing. Diana Guerrero (área de costos y presupuestos), Ing, Johanna Flores (área de tránsito), Arq. Fanny Moreno (área de arquitectura y apoyo técnico por parte de la alcaldía y secretaría de planeación).

Al final de la pasantía, se obtuvo claridad sobre la importancia del control de la información en los diferentes procesos llevados a cabo, tales como: planos elaborados, seguimiento a previos y proveedores vigentes en el mercado de materiales granulares y

aceros de refuerzo, cantidades de obra y las memorias de cálculo de las mismas; la claridad y la calidad de esta información generada y relacionada en los diferentes departamentos de ingeniería relacionados en el proyecto en los cuales se realizaron actividades de: arquitectura, diseño y costos y presupuestos, genera conocimientos prácticos relacionados con el manejo de la información y la interpretación de la misma, que se presentan como un refuerzo a lo aprendido en la academia, con el fin de prevenir problemas en la planeación o en los costos de obra.

1. OBJETIVOS

1.1 Objetivo general

Realizar las actividades de pasantía solicitadas durante el proceso realizado como auxiliar técnico en el proyecto del parque lineal alameda “mirador del Tequendama” en el municipio de El colegio, Cundinamarca - etapa 3, en el marco del Convenio 128 de 2021

1.2 Objetivos específicos

- Realizar cotizaciones sobre los materiales requeridos, análisis de precios unitarios, despieces y cantidades de obra siguiendo los lineamientos del área de Costos y Presupuestos.
- Apoyar las actividades de aforos y control estadístico de la información tomada en puntos estratégicos, determinados por los profesionales encargados del área de tránsito y transporte.
- Elaborar un conjunto de planos y esquemas sobre la información planimétrica y arquitectónica del edificio del Concejo Municipal de acuerdo con lo establecido por el área de arquitectura.
- Registrar cuantitativa y cualitativamente cada una de las actividades realizadas en la pasantía, de tal forma que se pueda realizar un control sobre la información compartida en cada uno de los procesos de las diferentes áreas ingenieriles involucradas.

GLOSARIO

Aforo de tránsito: Sistema o herramienta que permite realizar el conteo vehicularen las vías requeridas, discriminando por clases o tipos de vehículos.

Apu: "Consiste en desglosar el costo por unidad de medida de cada rubro, identificando los rendimientos, costos y cantidades de cada uno de los insumos omateriales a utilizase, y así establecer dichos costos en los diferentes componentes del rubro como: materiales, mano de obra, equipos y costos indirectos."[1]

Levantamiento arquitectónico: "Corresponde al proceso de toma de medidas enun espacio. Generalmente esta tarea se presenta en espacios ya construidos que requieren actualizar planimetrías"[2]

Memoria de cálculo: *"*Las memorias de cálculo son los procedimientos descritosde forma detallada de cómo se realizaron los cálculos de las ingenierías que intervienen en el desarrollo de un proyecto de construcción"[3]

Parque lineal: "es un concepto que nace para cubrir la necesidad de áreas de esparcimiento para los ciudadanos. Esto con motivo de tener un lugar en el cualpueda alejarse de la rutina y del estrés urbano."[4]

Programación de obra: "Proceso de ordenar en el tiempo de forma lógica ysecuencial la ejecución de cada una de las actividades necesarias."[5]

---

[1] Calero, R. (2015). *"Comparación de los métodos a.p.u. y costeo abc para el análisis deprecios unitarios en la construcción". https://acortar.link/sc3gEJ*

[2] Pulido, L. (2017). *"Técnicas para un levantamiento arquitectónico". https://www.fadp.edu.co/wp-content/uploads/2018/06/revista-oblicua-11-2.pdf*

[3] Barrientos, G. (2017). "*Memorias de cálculo". http://dimecproing.cl/our-services/memorias-de-calculo/*

[4] De los santos, E (25 de mayo de 2018). "*¿Qué es un parque lineal?". https://parquesalegres.org/biblioteca/blog/que-es-parque-lineal/*

[5] Castaño, J. (17 de mayo de 2019). "*Programación de obra". https://prezi.com/vnprphqdlmh-/programacion-de-obra/*

2. INFORMACIÓN DEL CONVENIO 128 DE 2021

2.1 Ubicación del proyecto

El proyecto del Parque Lineal Alameda “Mirador del Tequendama” se encuentra localizado en el casco urbano del municipio de El Colegio, Cundinamarca el área de influencia directa se localiza entre el eje de la calle 10 y el límite con el mirador de la meseta hacia al norte y enmarcado entre las carreras 4 y 8A, con una extensión aproximada de 450 metros lineales y un área aproximada de 1.8 hectáreas.

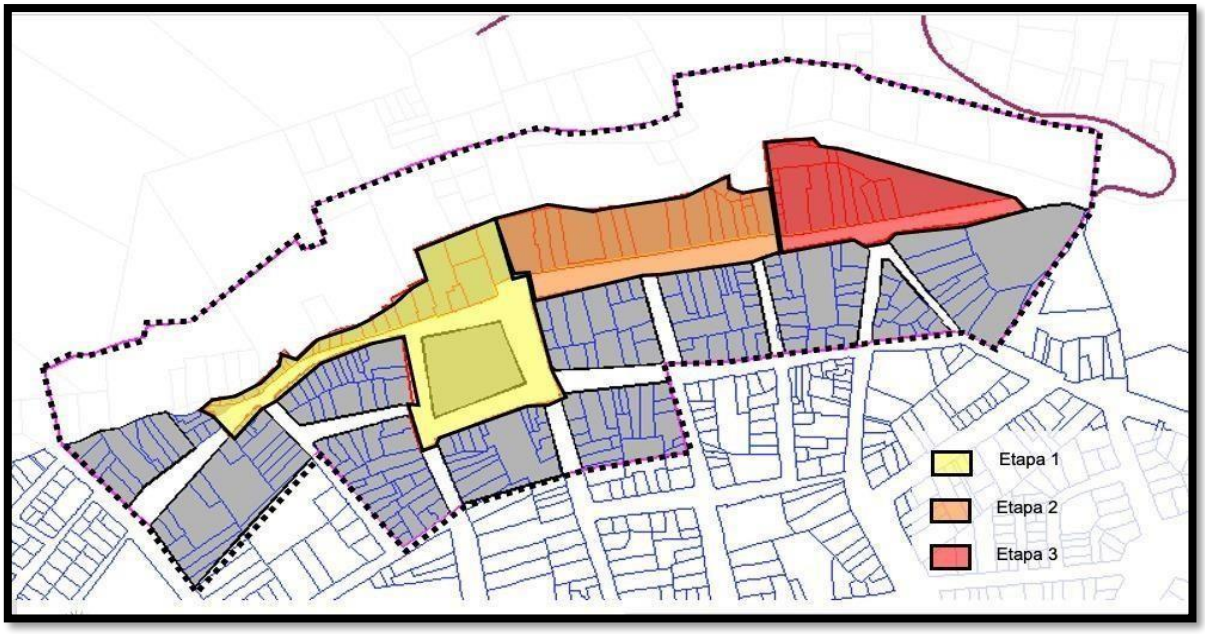
Figura 1. Ubicación Parque Lineal Alameda "Mirador del Tequendama".



Fuente: Propia

2.2 Ubicación de la etapa 3

Figura 2. Ubicación etapa 3 del proyecto.



Fuente: Propia.

2.3 Funciones asignadas

Durante la ejecución de la pasantía como auxiliar de ingeniería en el marco del Convenio 128 de 2021, se brindó apoyo en el desarrollo de los estudios y diseños del Parque Lineal Mirador del Tequendama en las áreas específicas de:

- Costos y Presupuestos: donde se realizaron las actividades correspondientes a:
    - Cálculo de cantidades de obra.
    - Análisis de precios unitarios.
    - Cotizaciones.
- Arquitectura: donde se desarrollaron las siguientes actividades:
    - Levantamientos en sitio.

    - Elaboración de planos y diagramas

- Tránsito y transporte: área en la cual se llevaron a cabo labores de:

    - Aforos.

3. DESARROLLO PASANTÍAS

Durante el transcurso de la pasantía realizada con la entidad: Universidad Distrital Francisco José de Caldas, en conjunto a la alcaldía de El Colegio, Cundinamarca, en el marco del Convenio 128 de 2021, con una duración total de 1 mes, o bien, 198 horas[1], de acuerdo a lo establecido en el acuerdo de voluntad firmado entre la entidad y el pasante; se desarrollaron actividades enmarcadas en diferentes áreas de la disciplina de la Ingeniería Civil. Lo anterior, brinda un acercamiento a la vida profesional, además, permite y genera una ampliación general sobre los conocimientos técnicos sobre cada una de las actividades involucradas en la planeación y ejecución deun proyecto de Ingeniería Civil.

De esta manera y para llevar a cabo las actividades planteadas para la pasantía, se trazan planes de trabajo por área, donde las actividades se desarrollaron en conjunto unas con otras y con el acompañamiento de los jefes de cada área, entregando informes, y resultados en cuanto fueran solicitados ellos dentro de los lineamientos establecidos por parte de alcaldía (los cuales se encuentran adjuntos como anexos). Dichos informes corresponden a entregas formales de: APUS, despieces de elementos estructurales, cotizaciones, esquemas de arquitectura, formatos de aforo y conteo de volúmenes de tránsito, y formatos de cantidades prediales.

Cabe resaltar, que, aunque cada grupo de pasantes tenía asignado una etapa del proyecto, se trabajó en conjunto, teniendo una participación total en las actividades desarrolladas en todas las etapas y en cada una de las actividades desarrolladas por área, por lo tanto, algunos informes presentados pertenecen al proyecto en su totalidad, que son los informes correspondientes a: APUS, despieces de elementos estructurales, cotizaciones, formatos de aforo y conteo de volúmenes de tránsito; y otros se distinguen por pertenecer solo a la etapa 3 del mismo, los cuales corresponden

[1] **Nota aclaratoria:** Algunas funciones correspondientes a las cotizaciones realizadas a proveedores y procesos de campo (levantamiento arquitectónico y aforos) se venían realizando con anterioridad a la fecha dentro de la cual se firmóel acuerdo de voluntad y se continuaron realizando hasta el día 10/11/21

.

a los formatos de las cantidades prediales.

4. ESQUEMAS DE TRABAJO

Tabla 1. Esquema de trabajo área de costos y presupuestos.

ÁREA DE COSTOS Y PRESUPUESTOS			
Actividades adesarrollar	**Objetivos**	**Resultados/Entregables**	**Recursos**
Cálculo de cantidades de obra	• Realizar memorias de cálculo para dar un correcto seguimiento al presupuesto y la propuesta económica del proyecto. • Desarrollar criterios que propicien despieces y cálculos de cantidades de una manera más efectiva y eficaz. • Identificar errores y generar soluciones.	Memorias de cálculo de cubicación de concreto y despieces de acero de refuerzo de: vigas, viguetas y lozas (típicas de cimentación y contrapiso)	Software: Excel, AutoCAD
Análisis de preciosunitarios	• Realizar un formato estándar que cumpla con los estándares y lineamientos establecidos por el jefe de área. • Desarrollar criterios para el correcto análisis de los requerimientos específicos de cada actividad establecidos en los capítulos contemplados en el cronograma de obra y cada una de sus actividades. • Identificar errores y generar soluciones.	Análisis de precios por unidad de actividades contempladas en el cronograma de obra (precios establecidos y generados por proveedores)	Software: Excel, AutoCAD

Cotizaciones	• Realizar seguimiento y registro de proveedores seguido de solicitudes de cotización formales.	Generar solicitudes de cotizaciones formales por medio de una asertiva comunicación con diversos proveedores de materiales requeridos para el desarrollo de la propuesta económica del proyecto	Software: Excel ymedios de comunicación electrónicos

Fuente: Propia.

Tabla 2. Esquema de trabajo área de arquitectura.

ÁREA DE ARQUITECTURA			
Actividades adesarrollar	**Objetivos**	**Resultados/Entregables**	**Recursos**
Levantamientos en sitio	Generar información real sobre las áreas pertenecientes a la edificación del Consejo Municipal	Registro métrico, fotográfico y analítico de cada una de las áreas pertenecientes a la edificación del Consejo Municipal.	Cinta métrica, flexómetro
Elaboración de planos y esquemas	Representar el levantamiento realizado en sitio en sus diferentes etapas	Desarrollo de paquete de planos (plantas, cortes, fachadas externas e internas, detalles eléctricos e hidráulicos). Toma de registro fotográfico.	Software: AutoCAD

Fuente: Propia

Tabla 3. Esquema de trabajo área de tránsito y transporte.

ÁREA DE TRÁNSITO Y TRANSPORTE			
Actividades a desarrollar	**Objetivos**	**Resultados/Entregables**	**Recursos**
Aforos	Brindar información sobre el nivel de tránsito a lo largo de la calle 10 y sus puntos de intersección con la carrera 4 y carrera 8A	Conteo y clasificación de los medios de transporte que se veían en dichas intersecciones durante el fin de semana.	Registro de tránsito

Fuente: Propia.

5. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

Tabla 4. Cronograma de actividades pasantía.

<table>
<tr><th>MES</th><th>SEMANA</th><th>ACTIVIDADES</th><th>HORARIO</th></tr>
<tr><td rowspan="6">OCTUBRE DE 2021</td><td rowspan="3">SEMANA 1 (29/09/21 -06/10/21)</td><td>Inicio pasantía (29/09/21)</td><td>18:00 - 20:00</td></tr>
<tr><td>Arribo a sitio (01/10/21)</td><td>6:00 - 8:00</td></tr>
<tr><td>Toma de aforos por turnos rotativos</td><td>7:00 - 13:00 (02/10/21)
7:00 - 13:00 (03/10/21)
13:00 - 19:00 (04/10/21)</td></tr>
<tr><td>Levantamiento planimétrico edificación Consejo Municipal (01/10/21 y 05/10/21)</td><td>14:00-17:00 (01/10/21)
8:00 - 17:00 (05/10/21)</td></tr>
<tr><td>OBSERVACIONES</td><td colspan="2">La toma de aforos se realizó en dos turnos diarios de 5 horas c/u y se realizó del 02/10/21 al 04/10/21
La capacitación sobre la toma de aforos se realizó mediante una reunión virtual realizada el día 29/09/21
El retorno a la ciudad de Bogotá se realizó el día 06/10/21</td></tr>
<tr><td colspan="2">H/ REALIZADAS: 34</td><td>H/TOTALES: 34</td></tr>
<tr><td rowspan="6">OCTUBRE DE 2021</td><td rowspan="4">SEMANA 2 (06/10/21 -13/10/21)</td><td>Entrega de informes al área de arquitectura</td><td rowspan="4">8:00 - 16:00</td></tr>
<tr><td>Elaboración de APUS</td></tr>
<tr><td>Solicitud de precios guías a proveedores</td></tr>
<tr><td>Entrega de informes al área de Costos y Presupuestos</td></tr>
<tr><td>OBSERVACIONES</td><td colspan="2">El acompañamiento por parte del área de Costos y Presupuestos se realizó mediante el uso de reuniones virtuales el jueves 07/10/21</td></tr>
<tr><td colspan="2">H/ REALIZADAS:</td><td>H/TOTALES: 90</td></tr>
</table>

	56		
OCTUBRE DE	SEMANA 3	Elaboración de APUS	8:00 - 16:00
2021	(13/10/21-20/10/21)	Solicitud de precios guías a proveedores	
		Entrega de informes al área de Costos y Presupuestos	
	OBSERVACIONES	El acompañamiento por parte del área de Costos y Presupuestos se realizó mediante el uso de reuniones virtuales el martes 12/10/21	
	H/ REALIZADAS: 48		H/TOTALES: 138
OCTUBRE DE2021	SEMANA 4 (20/10/21 -27/10/21)	Elaboración y preparación de paquete de planos de la edificación del Consejo Municipal	8:00 - 16:00
		Entrega de informes y paquete de planos al área de arquitectura	
	OBSERVACIONES	El jefe del área de arquitectura pide rectificación del levantamiento mediante puntos georreferenciados suministrado por el mismo	
	H/ REALIZADAS: 48		H/TOTALES: 186
OCTUBRE Y NOVIEMBREDE 2021	SEMANA 5 (27/10/21 -05/10/21)	Solicitud de cotizaciones formales a proveedores	8:00 - 16:00 (disponibilidad)
		Despieces y cantidades de obra	
		Entrega de cotizaciones e informes al área de Costos y Presupuestos	
		Final pasantía (05/11/21)	
	OBSERVACIONES	Al ser pocas las actividades restantes, los pasantes eran solicitados durante el día en un horario de disponibilidad de 8 horas, sin embargo, no se trabajaron las 8 horas diarias	
	H/ REALIZADAS: 12		H/TOTALES: 198

Fuente: Propia.

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS ACTIVIDADES EJECUTADAS

A continuación, se describen de manera general las actividades ejecutadas durante la pasantía, identificando cada una de las falencias encontradas durante el desarrollo de la misma y, las soluciones que se generaron de manera eficaz por parte del pasante.

Tabla 5. Actividades realizadas en el área de costos y presupuestos.

ÁREA DE COSTOS Y PRESUPUESTOS			
Actividades a desarrollar	**Descripción**	**Falencias**	**Soluciones**
Cálculo de cantidades de obra	Lectura de planos estructurales y detalles constructivos, rectificaciones y cálculos apartir de los mismos.	Los planos se actualizaban casi diariamente por parte del ingeniero estructural, por lo anterior, los despieces realizados a dichos planos se volvían obsoleta e irrelevante.	Generar tablas condicionadas en Excel, con el fin de actualizar la información sobre cantidades en el menor tiempo posible.
Análisis de preciosunitarios	Generar APUS validando lainformación suministrada por los diferentes proveedores	Debido a que los precios del acero de refuerzo suministrados por los proveedores tenían validez por más o menos 3días alguna de esta información se volvía obsoleta e irrelevante	Realizar comparaciones con el ICCV estadístico yanalizar el porcentaje de variación de precios históricos para tomar decisiones sobre valores que puedan variar
Cotizaciones	Generar relaciones con proveedores, dando a conocer el proyecto y el interés sobre los productos solicitados (acero de refuerzo, materiales granulares, entre otros) y así solicitar precios y cotizaciones formales.	En varias etapas del proceso la información sobre las solicitudes no era respondidas de manera satisfactoria, debido que los proveedores daban la información de tal manera que no se podía anexar formalmente a los informes del presupuesto.	Generar tabla de seguimiento proveedores y cotizaciones en Excel, para tener información clara y precisa del qué, cuándo y a quién se le fue solicitada la información de los precios

Fuente: Propia

Tabla 6. Actividades realizadas en el área de arquitectura.

ÁREA DE ARQUITECTURA			
Actividades a desarrollar	**Descripción**	**Falencias**	**Soluciones**
Levantamientos en sitio	Toma de medidas, niveles de referencia, distinción de áreas y detalles eléctricos e hidráulicos pertenecientes al edificio correspondiente al Consejo Municipal.	Falta de acceso a cuartos de servicio, tales como, el cuarto de archivo del Consejo y los baños públicos de la fiscalía.	No se puede realizar el levantamiento de los cuartos de servicio, ya que no se sabía quién poseía las llaves de dichos cuartos.
Elaboración de planos y esquemas	Labores desempeñadas como dibujante, representando el levantamiento en sitio, realizando un paquete de planos; donde se incluyen los arquitectónicos, eléctricos e hidráulicos de cada una de las áreas del edificio del Consejo Municipal a las que se tuvieron durante el levantamiento	Incoherencia en los planos planimétricos de la segunda planta de la edificación del consejo, debido a la falta de acceso a algunas áreas de la edificación (cuartos de servicio).	Generar compatibilidad a partir de planos georreferenciados e información predial del proyecto

Fuente: Propia.

Tabla 7. Actividades realizadas en el área de tránsito y transporte.

ÁREA DE TRÁNSITO Y TRANSPORTE			
Actividades adesarrollar	**Descripción**	**Falencias**	**Soluciones**
Aforos	Seguimiento al nivel de tránsito en sitios estratégicos determinados por los profesionales a cargo, brindando información determinante para los diseños de pavimentos correspondientes.	Ninguna	N/A

Fuente: Propia.

7. DESCRIPCIÓN ESPECÍFICA DE LAS ACTIVIDADES EJECUTADAS

7.1 Cálculo de cantidades de obra

El proceso para realizar los cálculos de las cantidades de obra consistió de:

- Elaboración formato despieces[2]
- Lectura de planos
- Realizar cálculos[3]
- Presentación de informes[4]

La labor del pasante en esta actividad correspondió, entre otras: establecer el condicionamiento correcto entre celdas del formato de despieces elaborado en Excel,actualización y transcripción de la información.

7.2 Análisis de precios unitarios:

El proceso para realizar los APUS consistió de:

- Elaboración formato APUS[5]
- Realizar seguimiento a precios de los proveedores[6]
- Presentación de informes[7]

La labor del pasante en esta actividad correspondió, entre otras: suministro y seguimiento a precios de los proveedores de materiales, realizar APUS solicitados porel profesional a cargo, presentar informes de cotizaciones y actualización de precios. Además se realizaron formatos y tablas con filtros que optimizaron el desarrollo de las actividades de seguimiento de los distintos proveedores.

[2] Ver anexos correspondientes a los despieces estructurales
[3] Condicionamiento de tablas de Excel para cálculos automáticos. Ver anexos correspondientes a los despieces estructurales
[4] Hacen referencia a los totales de los cálculos realizados. Ver anexos correspondientes a los despieces estructurales
[5] Ver anexos correspondientes a formatos APUS
[6] Ver anexos correspondientes a formatos APUS y anexos seguimiento de proveedores
[7] Hacen referencia a las cotizaciones realizadas. Ver anexos correspondientes a cotizaciones realizadas .

7.3 Levantamiento en sitio

El levantamiento del edificio del Concejo Municipal fue realizado en conjunto por los pasantes involucrados en cada una de las etapas del proyecto, bajo la supervisión del

profesional designado por la secretaría de Hábitat y Vivienda de la alcaldía de El Colegio, Cundinamarca (Fanny Moreno Torres, Arquitecta profesional – Secretaría de planeación).

El levantamiento del edificio del Concejo Municipal, tenía como finalidad generar un paquete de planos detallados sobre las áreas pertenecientes a dicha edificación y sus correspondientes instalaciones eléctricas e hidráulicas, incluyendo fachadas y vistas en planta, y de esta manera generar la información necesaria para la conservación como patrimonio cultural del municipio y por lo anterior, se realiza un registro de daños de la edificación que de soporte a las patologías encontradas durante la toma de medidas.

7.4 Elaboración de planos y esquemas

El proceso para la elaboración de planos y esquemas consistió de:

- Visita y levantamiento en sitio
- Realizar esquemas preliminares en sitio[8]
- Corroborar información
- Elaboración de planos y esquemas definitivos en AutoCAD[9]
- Presentación de informes[10]

La labor del pasante en esta actividad correspondió, entre otras: generar esquemas y planos, tanto preliminares como definitivos de los detalles eléctricos ehidráulicos de la edificación del Concejo Municipal en su totalidad.

[8] Revisar anexos
[9] Revisar anexos
[10] Hace referencia a los planos, informes de daños y esquemas preliminares presentados. Revisar anexos

7.5 Aforos

El proceso para la elaboración de planos y esquemas consistió de:

- Capacitación a cargo de los profesionales encargados del área
- Conteo en sitio
- Registro de la información en sitio
- Transcripción de la información en Excel
- Presentación de informes[11]

[11] Hace referencia a la transcripción de información en Excel y la toma de información en sitio. Revisar anexos.

8. APORTES DURANTE LA PASANTÍA

Durante el desarrollo de la pasantía, como parte del proyecto de Ingeniería, la información se completa en paquetes por áreas (estructural, costos y presupuestos, arquitectura, etc.), por esto, es importante que la información sea clara, y actualizada respecto a los cambios que puede tener el proyecto en general. Por lo anterior, evidencie la necesidad de utilizar tablas condicionadas en Excel. Como aporte se realizó el condicionamiento para que el cálculo de diámetros y pesos de las varillas de refuerzo solicitadas en el despiece se generara a partir de una sola celda; y así, al momento de seleccionar un número de varilla, se establecieran los otros parámetros de forma automática[12]. Por otra parte, también se realizó el aporte y diseño de las tablas de seguimiento de proveedores[13], de esta manera obtener de una forma más eficaz, la información de estos últimos según las necesidades con las que cuente el proyecto.

Así, se establecen nuevos lineamientos sobre las actividades de cantidades de obra y solicitudes de cotizaciones en futuras ocasiones de maneras más efectivas y eficaces.

[12] Hace referencia a las columnas de tipo de acero, masa unitaria y masa total de los anexos de despieces estructurales.
[13] Ver anexos.

9. ANÁLISIS DE LA PASANTÍA

Realizando el análisis sobre la magnitud y la importancia de las actividades realizadas, frente a la planeación de un proyecto de Ingeniería Civil como lo es el Parque Lineal Alameda “Mirador del Tequendama”, para el municipio de El Colegio, Cundinamarca, me permito hacer énfasis en la importancia sobre los acercamientos y el trabajo en conjunto entre la vida académica y laboral, debido que, durante el desarrollo de la pasantía, se evidenciaron actividades enmarcadas dentro del dibujo técnico, como lo fueron los esquemas preliminares del levantamiento arquitectónico realizado a la edificación del Consejo Municipal, otras, pertenecientes a la línea de construcción de edificaciones, tales como: el despiece de elementos estructurales y cálculo de cantidades obra, conceptos y conocimientos adquiridos en la academia de manera teórica y puestos en práctica de manera satisfactoria.

Además de la formación y el desarrollo de conocimientos técnicos, las relaciones interpersonales y los criterios de evaluación y toma de decisiones, son de vital importancia, ya que, estas habilidades nos permiten desenvolvernos mejor en momentos de alta presión, desarrollar un sentido de pertenencia frente a los trabajos y labores realizadas, como también, reduce la probabilidad de cometer errores que propicien un mal flujo de la información y se conviertan en factores negativos como lo son: malos cálculos, inadecuados procedimientos o comunicación muy poco asertiva

10. CONCLUSIONES

Las diferentes actividades llevadas a cabo durante la pasantía, establecen una fuerte relación entre lo aprendido en la academia respecto al desarrollo de proyectos (construcción de edificaciones, topografía, dibujo técnico) y diferentes capacidades prácticas que se deben a la experiencia adquirida en diferentes proyectos (buen manejo de la información, capacidad de resolución de problemas y trabajo bajo presión, manejo de software de diseño); de esta manera las actividades expuestas y la pasantía en general ofrecen la oportunidad de acercamiento y crecimiento profesional en el ámbito de la ingeniería civil

Realizando el análisis de precios unitarios, se evidencia la importancia de contar con referencias actualizadas acerca de: materias primas, equipos y herramientas, y mano de obra, pues una correcta elaboración del presupuesto se debe a: un asertivo análisis de precios unitarios y, la calidad y confiabilidad de la información encontrada en dichos APUS.

Durante el cálculo de las cantidades de obra, se constata la relevancia del uso del software: Excel, el cual permite realizar dichos cálculos de manera eficaz. Por otro lado, cabe resaltar la importancia de respetar las diferentes especificaciones técnicas de cada una de las actividades que se están calculando.

La toma de aforos generó un acercamiento práctico en el área de diseño de pavimentos, dejando en evidencia el trabajo que respalda la toma de decisiones basados en los volúmenes de tránsito con los que cuenta el área a intervenir, en este caso la calle 10 en el municipio de El Colegio, Cundinamarca.

Los esquemas preliminares realizados a mano alzada permitieron un correcto trazado y proyección mediante el uso del software AutoCAD del paquete de planos definitivos correspondientes a la edificación del Consejo Municipal.

11. RECOMENDACIONES

Las recomendaciones nacen de las diferentes situaciones vividas durante el desarrollo de las diferentes actividades como un trabajo interdisciplinario en conjunto de las áreas de: arquitectura, tránsito y costos y presupuestos, con la finalidad de que estas sirvan para futuros pasantes que desarrollen actividades similares a las encontradas durante esta pasantía.

Identificar las actividades que se pueden realizar de manera simultánea, como aquellas que requieren actividades previas nos permite trazar una ruta de trabajo interdisciplinario que permita cumplir con cada uno de los procesos planteados en las diferentes áreas involucradas.

Tener en cuenta las fechas correspondientes a las vigencias de las cotizaciones realizadas de los diferentes materiales, es de vital importancia, ya que, es muy común que los insumos experimenten variaciones en sus precios a lo largo del tiempo, lo cual, a su vez, genera mayores costos respecto a los estimados inicialmente.

12. BIBLIOGRAFÍA

Secretaría de planeación y de las tic. (2021). *Lineamientos estudios y diseños parque lineal alameda "Mirador del Tequendama" municipio de El Colegio, Cundinamarca.* El Colegio, Cundinamarca: Secretaría de planeación.

Calero, R. (2015). *"Comparación de los métodos a.p.u. y costeo abc para el análisis de precios unitarios en la construcción". https://acortar.link/sc3gEJ*

Pulido, L. (2017). *"Técnicas para un levantamiento arquitectónico". https://www.fadp.edu.co/wp-content/uploads/2018/06/revista-oblicua-11-2.pdf*

Barrientos, G. (2017). "Memorias de cálculo". http://dimecproing.cl/our-services/memorias- de cálculo/

De los santos, E (25 de mayo de 2018). "¿Qué es un parque lineal?". https://parquesalegres.org/biblioteca/blog/que-es-parque-lineal/

Castaño, J. (17 de mayo de 2019). "Programación de obra". https://prezi.com/vnprphqdlmh-/programacion-de-obra/

ANEXO A. Cotización formal CYRGO

CYRGO
RESISTENTES DESDE 1965

AGENCIA
Girardot

COTIZACIÓN No.
120166875

CLIENTE	899999230 - UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO	**ORDEN**	
CONTACTO	0 -	**VALIDO DE:**	11.11.2021 **VALIDO A:** 20.11.2021
DIRECCION	CR 7 40 B 53	**GRUPO VEND.**	MS1 - SANCHEZ P. MARIA
TELEFONO	3238400	**COND. PAGO**	NT00 - Pagadero Inmediato
CIUDAD	BOGOTÁ Bogotá D.C.	**MONEDA**	COP
PAIS	COLOMBIA	**FECHA ENTREGA:**	11.11.2021

CODIGO	DESCRIPCIÓN	PESO	CANTIDAD	UN	PRECIO	TOTAL
AN18	ALAMBRE RECOCIDO	1,00 KG	1	KG	6.400	6.400
VC06506	VLLA 60.000 Lbs 1/4" x 6m GERDAU	1,49 KG	1	UN	6.024	6.024
VC08506	VLLA 60.000 Lbs 8.5mm x 6m GERDAU	2,68 KG	1	UN	10.834	10.834
VC09006	VLLA 60.000 Lbs 9.0mm x 6m GERDAU	3,00 KG	1	UN	11.968	11.968
VC09606	VLLA 60.000 Lbs 3/8" x 6m GERDAU	3,36 KG	1	UN	13.404	13.404
VC11006	VLLA 60.000 Lbs 11mm x 6m GERDAU	4,48 KG	1	UN	17.872	17.872
VC12006	VLLA 60.000 Lbs 12mm x 6m GERDAU	5,32 KG	1	UN	20.656	20.656
VC12706	VLLA 60.000 Lbs 1/2" x 6m GERDAU	5,95 KG	1	UN	23.101	23.101
VC15906	VLLA 60.000 Lbs 5/8" x 6m GERDAU	9,35 KG	1	UN	36.304	36.304
VC19106	VLLA 60.000 Lbs 3/4" x 6m GERDAU	13,33 KG	1	UN	51.756	51.756
VC22206S	VLLA 60.000 Lbs 7/8" x 6m	18,18 KG	1	UN	70.587	70.587
					Subtotal	268.906
					Serv.Flete	0
					Serv.Corte	0
					Seguro	0
	PESO TOTAL	68,14	**DTO GLOBAL**	0		0

SON: TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESO

OBSERVACIONES: Estándar

Se entrega a conformidad material con etiqueta

SUBTOTAL	268.906
IVA	51.092
TOTAL A PAGAR	319.998

Precios Sujetos a cambio sin previo aviso, Ante variación de precios se respetan lo cancelado por el anticipo, Mercancía sujeta a confirmación de inventarios, Somos autoretenedores Res 755/98, Grandes contribuyentes Res 050/88.

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOS

ASESOR COMERCIAL

CLIENTE

ANEXO B. Cotización formal Perfimetales

Perfimetales
Acero, calidad y servicio

TUBERIA ESTRUCTURAL Gr-50
TUBERIA PARA MUEBLE C.R.
TUBERIA PARA CERRAMIENTO NEGRA Y GALVANIZADA
VIGAS IPE HEA WF / VARILLAS
ANGULOS A-36 GR-50 / PLATINAS
LAMINA C.R. - H.R. - GALVANIZADA Y

NIT: 830053137 -9

Principal: Calle 8 No 28 31 B. Ricaurte
Suc. Norte: Calle 164 No 16A 29 B. Toberin
Suc. Sur: Av. Boyaca No 35 55 Sur B. Carvajal

PBX: 2472473

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE
899999230 **Telefonos: 3238400**
CR 7 40 B 53
BOGOTÁ
Departamento de Compras

BOGOTA D.C. | Noviembre 10 de 2021

PROFORMA

COT # 00046204

Asesor Comercial	MYRIAM GARZON
Forma de Pago:	Contado

Con gusto damos contestacion a su solicitud de cotizacion.

Codigo	Descripción	Cantidad	Precio	Total
4300090	BARRA CORRUGADA x 9.0mm x 6M	1.00	12,017.00	12,017.00
4300130	BARRA CORRUGADA (#4) 1/2" x 6M - 60.00psi	1.00	23,866.00	23,866.00
4300160	BARRA CORRUGADA (#5) 5/8" x 6M - 60.00psi	1.00	37,479.00	37,479.00
4300190	BARRA CORRUGADA (#6) 3/4" x 6M - 60.00psi	1.00	53,697.00	53,697.00

Subtotal	127,059
I.V.A. 19%	24,141
Retefuente 2.5%	0.00
Rete ICA 6.9/1.000	0.00
TOTAL	151,200

CONDICIONES

VIGENCIA DE LA OFERTA: 1 Día hábil

Precios sujetos a cambios sinprevio aviso
Favor confirmar existencias al efectuar su pedido
Tiempo de Entrega: A DEFINIR

En caso de consignar desde una ciudad diferente a Bogotá, recuerde el cobro adicional que realizan los bancos por remesa nacional ($13.500), pregunte a nuestros asesores por nuestros convenios sin costo adicional

Para Pagos, consignaciones y transferencias electronicas, por favor realizarlas a nombre de PERFIMETALES Y LAMINAS LTDA. En las siguientes cuentas corrientes:

*BANCOLOMBIA 231-887205-03
*BANCO DE BOGOTA 015 044 944
*BANCO DAVIVIENDA 0093 6999 8043
*BANCO COLPATRIA 151010997
*BANCO DE OCCIDENTE 250-06727-9

www.perfimetales.com

ANEXO C. Cotización formal Servitel Servicios Forestales

Servitel
Servicio Forestales

Nit: 901.103.442-3

COTIZACION No. 997

Señores:
Universidad Distrital francisco jose de caldas
3197849304

20 de septiembre de 2021

Cantidad	Descripción	V.Unit	V. Total
24	Tala especie vejetales (Fustales)	450.000	10.800.000
41	Tala especies vegetales (Arbustos Latizales)	220.000	9.020.000
16	Poda especie vegetales	180.000	2.880.000
1	Recolección y disposición final de residuos	300.000	300.000
		SUBTOTAL	23.000.000
		IVA 19%	4.370.000
		TOTAL	27.370.000

La recolección se cobra por cada camionado .(varia de acuerdo a la cantidad desechos de residuos) cada viaje tiene un valor de 300.000

Nota: Esta actividad se realizará con personal altamente calificado y certificado.

Con personal debidamente afiliados a seguridad social y con los equipos necesarios para realizar dicha actividad. (Elementos de protección personal y de seguridad para trabajos en alturas)

Tiempo de entrega del trabajo: 30 días

Forma de pago: 50% anticipado y 50% a la entrega del trabajo

Servitel Forestales

William Martinez

Cel: 3217838105

. **ANEXO D. Cotización formal Argos - Cementos**

SEÑOR (a)
UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
DIANA GUERRERO

viernes, 17 de septiembre de 2021

LA CIUDAD
Cundinamarca

NÚMERO DE COTIZACIÓN
NI-062501410-2020

REFERENCIA:
Alameda

APRECIADO SEÑOR (a):

Dando respuesta a su invitación de participar como aliado en el suministro de materiales de construcción para el Proyecto Alameda, ubicado en Cundinamarca, para suministrar aproximadamente entre el mes de Septiembre y Diciembre de 2021, nos permitimos poner a tu consideración la siguiente oferta comercial, con el compromiso de entregarte una solución extraordinaria para tu proyecto.

CEMENTO

PRODUCTOS	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
Cemento Gris Uso General 50Kg	1 Saco	$ 20.084
Cemento Gris Estructural 42,5Kg	1 Saco	$ 18.735

PRODUCTOS	TIPO DE DESCARGUE	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
Cemento Presentación 50 kg	Descargue mecanizado	1 Saco	$ 53,7
	Descargue manual	1 Saco	$ 212
Cemento Presentación 42,5 kg	Descargue mecanizado	1 Saco	$ 45,6
	Descargue manual	1 Saco	$ 180,2
Cemento Presentación 40 kg	Descargue mecanizado	1 Saco	$ 42,9
	Descargue manual	1 Saco	$ 169,5

Los precios indicados previamente no incluyen IVA.

CONDICIONES COMERCIALES

FORMA DE PAGO: PAGO Anticipado

VIGENCIA DE PRECIOS DESDE: viernes, 17 de septiembre de 2021

VIGENCIA DE PRECIOS HASTA: 31 de Diciembre de 2021

VIGENCIA DE COTIZACIÓN: 31 de Diciembre de 2021

ANEXO E. Cotización formal Argos - Concretos.

Figura 7. Cotización formal Argos Concretos.

Cundinamarca

SEÑOR (a)
DIANA GUERRERO
UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS

jueves, 12 de agosto de 2021

NÚMERO DE COTIZACIÓN
NI-062501418-2021

LA CIUDAD

REFERENCIA:
Alameda Mirador Del Tequendama

APRECIADO SEÑOR (a):
Dando respuesta a su invitación de participar como aliado en el suministro de materiales de construcción para el Proyecto Alameda Mirador Del Tequendama, ubicado en Cundinamarca, para suministrar aproximadamente entre el mes de Julio y Diciembre de 2021, nos permitimos poner a tu consideración la siguiente oferta comercial, con el compromiso de entregarte una solución extraordinaria para tu proyecto.

CONCRETO

Producto, Aditivos o Servicios	Resistencia	Grava	Asentamiento	Cantidad	Valor unitario
Concreto plastico Manejabilidad Controlada (2-4 h)	3000 psi	1"	Asent.6"+/-1"	1 M3	$ 334.880
Concreto plastico Manejabilidad Controlada (2-4 h)	3000 psi	1/2"	Asent.6"+/-1"	1 M3	$ 344.080
Concreto plastico Manejabilidad Controlada (2-4 h)	3500 psi	1"	Asent.6"+/-1"	1 M3	$ 346.840
Concreto plastico Manejabilidad Controlada (2-4 h)	3500 psi	1/2"	Asent.6"+/-1"	1 M3	$ 356.040
Concreto plastico Manejabilidad Controlada (2-4 h)	4000 psi	1"	Asent.6"+/-1"	1 M3	$ 358.800
Concreto plastico Manejabilidad Controlada (2-4 h)	4000 psi	1/2"	Asent.6"+/-1"	1 M3	$ 368.000
Servicio de bomba (Estacionaria o autobomba)				1 M3	$ 37.000

Los precios indicados previamente no incluyen IVA

Observaciones

**El stand by del servicio de bombeo es de 20 m3*

**La carga minima es de 4 m3*

2m3-3m3 $185.000+iva

3m3-4m3 $135.000+iva

CONDICIONES COMERCIALES

FORMA DE PAGO: PAGO Anticipado

VIGENCIA DE PRECIOS DESDE: jueves, 12 de agosto de 2021

VIGENCIA DE PRECIOS HASTA: 30 de Septiembre de 2021

VIGENCIA DE COTIZACIÓN: 30 de Septiembre de 2021

ANEXO F. Formatos APUS

PARQUE LINEAL ALAMEDA "MIRADOR DEL TEQUENDAMA"

Analisis de Precios Unitarios

ITEM No.	DESCRIPCION	UNIDAD
1,11	Demolición Materas Mampostería	ml

COSTOS DIRECTOS

I. EQUIPO

Descripción	Tarifa/hora	Rendimiento	Vr. Unitario
			$ -
			$ -
			$ -
			$ -
Herrnamienta Menor(%)		5%	$ 1.057,98
		Subtotal Equipo	$ 1.057,98

II. MATERIALES

Descripción	Unidad	Cantidad	Precio Unit	Vr. Unitario
				$ -
				$ -
				$ -
			Subtotal Materiales	$ -

III. TRANSPORTE

Material	Unidad	Cantidad(1)	Distancia (2)	(1) * (2)	Tarifa	Vr. Unitario
volqueta 6 m3	Viaje	0,015	1,10	0,0165	$ 224.000,00	$ 3.696,00
						$ -
						$ -
						$ -
					Subtotal Transporte	$ 3.696,00

IV. MANO DE OBRA

Trabajador	Jornal	Prestacion (%)	Jornal Total	Rendimiento	Vr. Unitario
Ayudante	$ 33.832,70	1,85	$ 62.590,50	8,00	$ 7.823,81
oficial	$ 57.668,24	1,85	$ 106.686,24	8,00	$ 13.335,78
					$ -
					$ -
				Subtotal Mano de Obra	$ 21.159,59
				TOTAL COSTO DIRECTO	$ 25.913,57

COSTOS INDIRECTOS

Descripción	Porcentaje	Vr. Total
Administración	20%	$ 5.182,71
Imprevistos	5%	$ 1.295,68
Utilidad	5%	$ 1.295,68
	TOTAL COSTO INDIRECTO	$ 7.774,07
	TOTAL PRECIO UNITARIO	$ 33.687,64

Aprobación:

Observaciones:

Fuente: Propia.

PARQUE LINEAL ALAMEDA "MIRADOR DEL TEQUENDAMA"

Analisis de Precios Unitarios

ITEM No.	DESCRIPCION	UNIDAD
1,11	Demolición Escaleras Concreto	m2

COSTOS DIRECTOS

I. EQUIPO

Descripción	Tarifa/hora	Rendimiento	Vr. Unitario
Martillo compresor	$ 77.083,38	80,00%	$ 61.666,70
			$ -
			$ -
			$ -
Herrnamienta Menor(%)		5%	$ 391,90
		Subtotal Equipo	$ 62.058,60

II. MATERIALES

Descripción	Unidad	Cantidad	Precio Unit	Vr. Unitario
				$ -
				$ -
				$ -
			Subtotal Materiales	$ -

III. TRANSPORTE

Material	Unidad	Cantidad(1)	Distancia (2)	(1) * (2)	Tarifa	Vr. Unitario
volqueta 6 m3	Viaje	0,016	1,10	0,0176	$ 224.000,00	$ 3.942,40
						$ -
						$ -
						$ -
					Subtotal Transporte	$ 3.942,40

IV. MANO DE OBRA

Trabajador	Jornal	Prestacion (%)	Jornal Total	Rendimiento	Vr. Unitario
Ayudante	$ 33.832,70	1,85	$ 62.590,50	25,00	$ 2.503,62
oficial	$ 57.668,24	1,85	$ 106.686,24	20,00	$ 5.334,31
					$ -
				Subtotal Mano de Obra	$ 7.837,93
				TOTAL COSTO DIRECTO	$ 73.838,93

COSTOS INDIRECTOS

Descripción	Porcentaje	Vr. Total
Administración	20%	$ 14.767,79
Imprevistos	5%	$ 3.691,95
Utilidad	5%	$ 3.691,95
	TOTAL COSTO INDIRECTO	$ 22.151,68
	TOTAL PRECIO UNITARIO	$ 95.990,61

Aprobación:

Observaciones:

Fuente: Propia.

PARQUE LINEAL ALAMEDA "MIRADOR DEL TEQUENDAMA"

Analisis de Precios Unitarios

ITEM No.	DESCRIPCION	UNIDAD
1,11	Demolición Edificaciones	m2

COSTOS DIRECTOS

I. EQUIPO

Descripción	Tarifa/hora	Rendimiento	Vr. Unitario
Martillo compresor	$ 77.083,38	4,00%	$ 3.083,34
Buldozer	$ 132.166,01	5,30%	$ 7.004,80
Equipo de oxicorte	$ 132.166,01	3,10%	$ 4.097,15
			$ -
Herrnamienta Menor(%)		5%	$ 550,53
		Subtotal Equipo	$ 14.735,81

II. MATERIALES

Descripción	Unidad	Cantidad	Precio Unit	Vr. Unitario
				$ -
				$ -
				$ -
			Subtotal Materiales	$ -

III. TRANSPORTE

Material	Unidad	Cantidad(1)	Distancia (2)	(1) * (2)	Tarifa	Vr. Unitario
volqueta 6 m3	Viaje	0,017	1,1	0,0187	$ 224.000,00	$ 4.188,80
						$ -
						$ -
						$ -
					Subtotal Transporte	$ 4.188,80

IV. MANO DE OBRA

Trabajador	Jornal	Prestacion (%)	Jornal Total	Rendimiento	Vr. Unitario
Obrero (3)	$ 101.498,11	1,85	$ 187.771,50	28,6	$ 6.565,44
Oficial	$ 57.668,24	1,85	$ 106.686,24	24	$ 4.445,26
					$ -
					$ -
				Subtotal Mano de Obra	$ 11.010,70
				TOTAL COSTO DIRECTO	$ 29.935,31

COSTOS INDIRECTOS

Descripción	Porcentaje	Vr. Total
Administración	20%	$ 5.987,06
Imprevistos	5%	$ 1.496,77
Utilidad	5%	$ 1.496,77
	TOTAL COSTO INDIRECTO	$ 8.980,59
	TOTAL PRECIO UNITARIO	$ 38.915,91

Aprobación:

Observaciones:

Fuente: Propia.

PARQUE LINEAL ALAMEDA "MIRADOR DEL TEQUENDAMA"

Analisis de Precios Unitarios

ITEM No.	DESCRIPCION	UNIDAD
1,11	Demolición Cimentaciones	m3

COSTOS DIRECTOS

I. EQUIPO

Descripción	Tarifa/hora	Rendimiento	Vr. Unitario
Cargadora tipo bobcat	$ 132.166,01	5,26%	$ 6.951,93
Martillo compresor	$ 77.083,38	5,26%	$ 4.054,59
Equipo de oxicorte	$ 132.166,01	5,26%	$ 6.951,93
			$ -
Herrnamienta Menor(%)		5%	$ 2.453,81
		Subtotal Equipo	$ 20.412,26

II. MATERIALES

Descripción	Unidad	Cantidad	Precio Unit	Vr. Unitario
				$ -
				$ -
				$ -
			Subtotal Materiales	$ -

III. TRANSPORTE

Material	Unidad	Cantidad(1)	Distancia (2)	(1) * (2)	Tarifa	Vr. Unitario
volqueta 6 m3	Viaje	0,17	1,1	0,187	$ 224.000,00	$ 41.888,00
						$ -
						$ -
						$ -
					Subtotal Transporte	$ 41.888,00

IV. MANO DE OBRA

Trabajador	Jornal	Prestacion (%)	Jornal Total	Rendimiento	Vr. Unitario
Obrero (3)	$ 101.498,11	1,85	$ 187.771,50	6	$ 31.295,25
Oficial	$ 57.668,24	1,85	$ 106.686,24	6	$ 17.781,04
					$ -
					$ -
				Subtotal Mano de Obra	$ 49.076,29
				TOTAL COSTO DIRECTO	$ 111.376,55

COSTOS INDIRECTOS

Descripción	Porcentaje	Vr. Total
Administración	20%	$ 22.275,31
Imprevistos	5%	$ 5.568,83
Utilidad	5%	$ 5.568,83
	TOTAL COSTO INDIRECTO	$ 33.412,97
	TOTAL PRECIO UNITARIO	$ 144.789,52

Aprobación:

Observaciones:

Fuente: Propia.

PARQUE LINEAL ALAMEDA "MIRADOR DEL TEQUENDAMA"

Analisis de Precios Unitarios

ITEM No.	DESCRIPCION	UNIDAD
1,11	Demolición Obstaculos	m2

COSTOS DIRECTOS

I. EQUIPO

Descripción	Tarifa/hora	Rendimiento	Vr. Unitario
Martillo compresor	$ 77.083,38	80,00%	$ 61.666,70
			$ -
			$ -
			$ -
Herrnamienta Menor(%)		5%	$ 528,99
		Subtotal Equipo	$ 62.195,69

II. MATERIALES

Descripción	Unidad	Cantidad	Precio Unit	Vr. Unitario
				$ -
				$ -
				$ -
			Subtotal Materiales	$ -

III. TRANSPORTE

Material	Unidad	Cantidad(1)	Distancia (2)	(1) * (2)	Tarifa	Vr. Unitario
volqueta 6 m3	Viaje	0,017	1,1	0,0187	$ 224.000,00	$ 4.188,80
						$ -
						$ -
						$ -
					Subtotal Transporte	$ 4.188,80

IV. MANO DE OBRA

Trabajador	Jornal	Prestacion (%)	Jornal Total	Rendimiento	Vr. Unitario
Oficial	$ 57.668,24	1,85	$ 106.686,24	16	$ 6.667,89
Ayudante	$ 33.832,70	1,85	$ 62.590,50	16	$ 3.911,91
					$ -
					$ -
				Subtotal Mano de Obra	$ 10.579,80
				TOTAL COSTO DIRECTO	$ 76.964,29

COSTOS INDIRECTOS

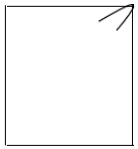
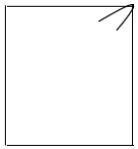
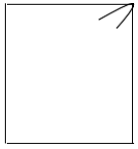
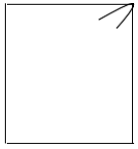
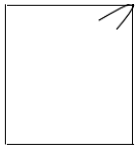
Descripción	Porcentaje	Vr. Total
Administración	20%	$ 15.392,86
Imprevistos	5%	$ 3.848,21
Utilidad	5%	$ 3.848,21
	TOTAL COSTO INDIRECTO	$ 23.089,29
	TOTAL PRECIO UNITARIO	$ 100.053,58

Aprobación:

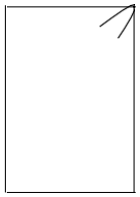
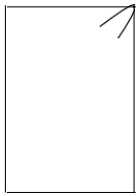
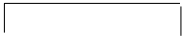
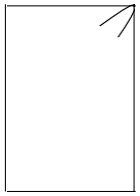
Observaciones:

ANEXO G. Despieces elementos estructurales.

.

Modulo	Vt	Tipo de Acero		Figura	Longitud uni.	Cantidad	Longitud total (m)	Masa unitaria (kg)	Masa total (kg)	Comcreto (m3)
Módulo 10 -Vigas de cimentación	60	No. 2	1/4''		0,86	24	20,64	0,250	5,16	0,27045
		No. 4	1/2''		6,3	4	25,2	0,994	25,0488	
	61	No. 2	1/4''		0,86	27	23,22	0,250	5,805	0,29655
		No. 4	1/2''		6,9	4	27,6	0,994	27,4344	
	62	No. 2	1/4''		0,86	17	14,62	0,250	3,655	0,18675
		No. 4	1/2''		4,5	4	18	0,994	17,892	
	63	No. 2	1/4''		0,86	21	18,06	0,250	4,515	0,2331
		No. 4	1/2''		5,5	4	22	0,994	21,868	
	64	No. 2	1/4''		0,86	25	21,5	0,250	5,375	0,27945
		No. 4	1/2''		6,5	4	26	0,994	25,844	

Modulo	VC	Tipo de Acero		Figura	Longitud uni.	Cantidad	Longitud total (m)	Masa unitaria (kg)	Masa total (kg)	Comcreto (m3)
Módulo 11 - Vigas de cimentación	57	No. 3	3/8''		1,12	60	67,2	0,560	37,632	0,98
		No. 5	5/8''		7,4	4	29,6	1,552	45,9392	
	58	No. 3	3/8''		1,12	60	67,2	0,560	37,632	0,98
		No. 5	5/8''		7,4	4	29,6	1,552	45,9392	
	59	No. 3	3/8''		1,12	58	64,96	0,560	36,3776	0,98
		No. 5	5/8''		7,4	4	29,6	1,552	45,9392	
	60	No. 3	3/8''		1,12	53	59,36	0,560	33,2416	0,84
		No. 5	5/8''		6,4	4	25,6	1,552	39,7312	
	61	No. 3	3/8''		1,12	54	60,48	0,560	33,8688	0,868
		No. 5	5/8''		6,6	4	26,4	1,552	40,9728	
	62	No. 3	3/8''		1,12	54	60,48	0,560	33,8688	0,868
		No. 5	5/8''		6,6	4	26,4	1,552	40,9728	

Modulo	VC	Tipo de Acero		Figura	Longitud uni.	Cantidad	Longitud total (m)	Masa unitaria (kg)	Masa total (kg)	Comcreto (m3)
Módulo 13 - Vigas de cimentación	63									
	64									
	65	No. 3	3/8''		1,3	30	39	0,560	21,84	0,492
		No. 4	1/2''		4,4	6	26,4	0,994	26,2416	
	66	No. 3	3/8''		1,3	30	39	0,560	21,84	0,5028
		No. 4	1/2''		4,5	6	27	0,994	26,838	
	67	No. 3	3/8''		1,3	30	39	0,560	21,84	0,5124
		No. 4	1/2''		4,6	6	27,6	0,994	27,4344	

ANEXO H. Formato seguimiento de proveedores

PROVEEDOR	MATERIAL	ASESOR	CELULAR	DIRECCION	CORREO	OBSERVACIONES
ARGOS	Concreto/cemento	Pablo Navarro	310 448 46 70		pnavarro@argos.com.co	Cundinamarca
LA CAMPANA	Perfileria	Jose Cantillo	3173985849	Cll 17 # 22-41 (Paloquemao)	josecantillo@lacampna.com	Bogotá
LA CAMPANA	Perfileria	David	3224405655	Cll 17 # 22-41 (Paloquemao)	josecantillo@lacampna.com	Bogotá
CRYGO	Perfileria	Lorena Sanchez	3183065749			Girardot
GRAFILES Y MALLAS S.A.S	Malla electrosoldada		8766248	Km 2 Vía Siberia	mercadeo@grafilesymallas.com.co	Solo grafiles de 5 y 5.5 mm
PERFIMETALES	Perfilería	Myriam Garzón		Cll 8 # 28-31	comercial01@perfimetales.com	

ANEXO I. Cartas de seguimiento del pasante.

Bogotá D.C., 15 de diciembre de 2021

Señores:
UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
PROYECTO CURRICULAR TECNOLOGÍA EN CONSTRUCCIONES CIVILES

Referencia: Convenio 128 del 2021, Estudios y diseños parque lineal alameda "mirador del Tequendama", municipio de el Colegio, Cundinamarca

Asunto: Seguimiento del pasante Daniel Felipe Castellanos Wilches.

Respetados señores:

Certifico que el estudiante **DANIEL FELIPE CASTELLANOS WILCHES,** identificado con cédula de ciudadanía número 1.000.117.637 de Bogotá, en el desarrollo de la modalidad de grado de pasantia en el marco del convenio 128 del 2021, con una intensidad de 198 horas, cumpliendo actividades como auxiliar de ingeniería, dentro de las cuales se encuentran levantamientos desarrollados en sitio, labores como dibujante y proyectista, entre otras establecidas en el área de Arquitectura. Dichas actividades, se llevaron a cabo en forma satisfactoria, ya que el pasante cumplió con las actividades asignadas dentro de las horas establecidas.

Cordialmente,

FANNY MORENO TORRES
Arquitecta Profesional - Secretaria de Planeación
Alcaldía El Colegio, Cundinamarca

Bogotá D.C., 15 de diciembre de 2021

Señores:
UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
PROYECTO CURRICULAR TECNOLOGÍA EN CONSTRUCCIONES CIVILES

Referencia: Convenio 128 del 2021, Estudios y diseños parque lineal alameda "mirador del Tequendama", municipio de el Colegio, Cundinamarca

Asunto: Seguimiento del pasante Daniel Felipe Castellanos Wilches.

Respetados señores:

Certifico que el estudiante **DANIEL FELIPE CASTELLANOS WILCHES,** identificado con cédula de ciudadanía número 1.000.117.637 de Bogotá, en el desarrollo de la modalidad de grado de pasantía en el marco del convenio 128 del 2021, con una intensidad de 198 horas, cumpliendo actividades como auxiliar de ingeniería, dentro de las cuales se encuentran el desarrollo de aforo y conteo de tránsito, entre otras establecidas en el área de Tránsito. Dichas actividades, se llevaron a cabo en forma satisfactoria, ya que el pasante cumplió con las actividades asignadas dentro de las horas establecidas.

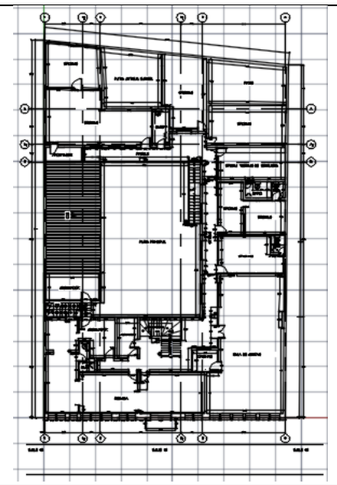
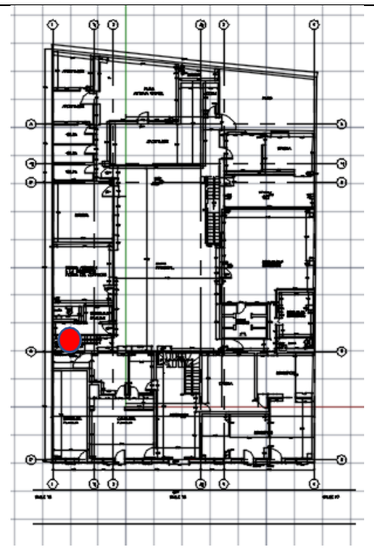
Cordialmente,

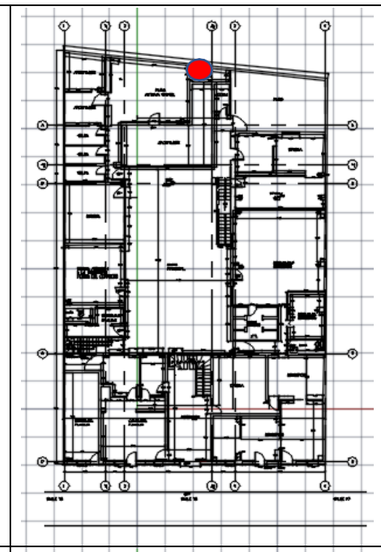
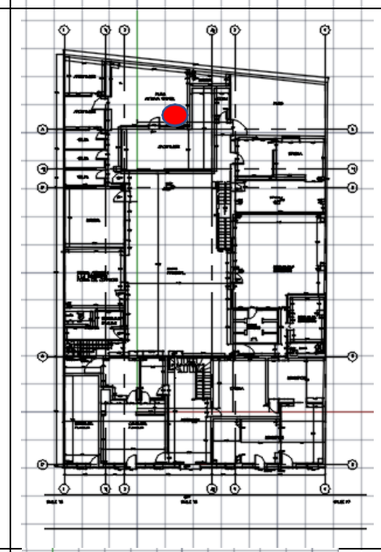
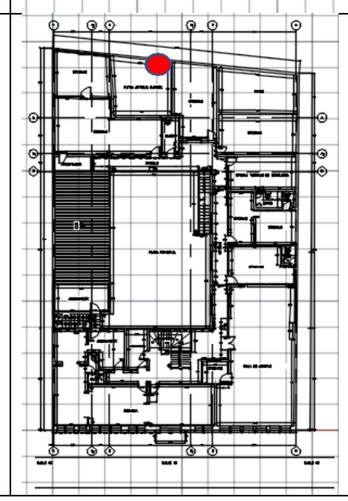
Jefe área de tránsito.

ANEXO J. Formato estudio de lesiones consejo municipal.

CONCEJO MUNICIPAL
EL COLEGIO CUNDINAMARCA

ESTUDIO DE LESIONES

LESIÓN	DESCRIPCIÓN	MATERIAL	POSIBLE CAUSA	CALIFICACION	UBICACIÓN EN PLANTA	REGISTRO FITOGRAFICO
FILTRACION POR HUMEDAD SUCIEDAD	Humedad en borde de placa de cubierta	Pintura	Lavados Diferenciales	Leve		
FILTRACION POR HUMEDAD SUCIEDAD LIXIVIACIÓN	Daños en escalera de concreto.	Concreto	Lavado continuo del hormigón, descalcificación del material.	Moderada		

Fisuras Grietas	Lesión en cuarto de archivos.	Mampostería	Factores Mecánicos	Moderada		
Filtración por humedad Suciedad Organismos	Daño en paredes mampostería, patio de antigua cárcel.	Mampostería	Falta de mantenimiento, factores biológicos.	Moderada		
Filtración por humedad Suciedad	Daño en paredes mampostería, patio de antigua cárcel.	Mampostería	Falta de mantenimiento.	Moderada		

ANEXO K. Formatos de campo aforos de tránsito.

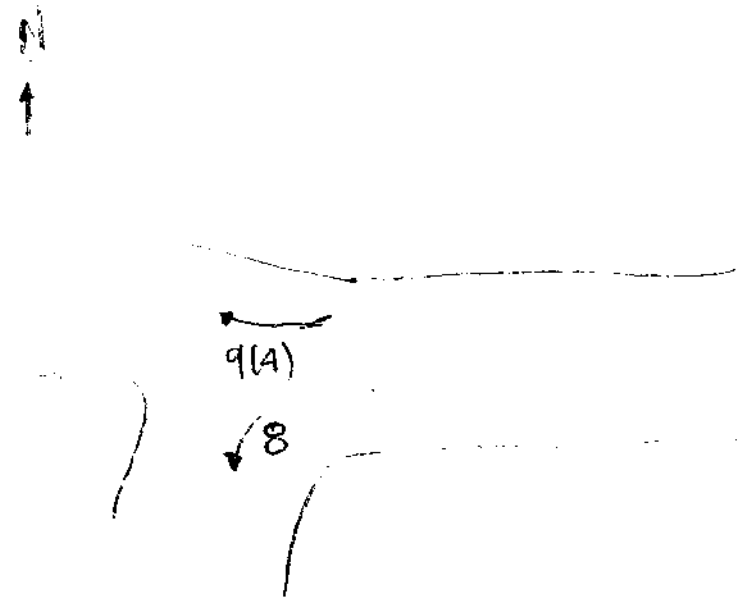
ESPACIO PARA CONSIGNAR EL NOMBRE DEL ESTUDIO A ADELANTAR	**PROGRAMACION DE PERSONAL EN CAMPO** *FORMATO DE CAMPO*	*ESPACIO PARA CONSIGNAR LA RAZON Y EL LOGOTIPO DE LA ENTIDAD CONTRATANTE Y DE LA FIRMA CONSULTORA*

Fecha: (D.M.A.) 2 - Octubre - 2021 **Período del Estudio:** C/15 min (12 horas)

Tipo de Estudio: AFOROS VEHICULARES **Supervisor:** Ing Shara Flor Z

OBSERVADOR N°	*MOVIMIENTO N°*	*TIPO DE VEHÍCULO*	*NOMBRE DEL OBSERVADOR*
1	9(A), 8		Daniel Felipe Castellanos Ardila
6	9(A), 8		Catalina Quiroz Rodriguez

ESQUEMA DE LA INTERSECCIÓN



02/10 /2021

CL 10 x KR 8

OBSERVADOR (AM)









ESPACIO PARA CONSIGNAR EL NOMBRE DEL ESTUDIO A ADELANTAR	**ESTUDIO DE VOLÚMENES VEHICULARES** *FORMATO DE CAMPO*	ESPACIO PARA CONSIGNAR LA RAZON SOCIAL Y/O LOGOTIPO DE LA ENTIDAD CONTRATANTE Y DE LA FIRMA CONSULTORA

Fecha: (D.M.A.) 2 - Octubre - 2021 Intersección: Calle 10 - Cra 8 Hoja: 1 De: 5

Hora Inicio: 7:00 Hora Final: 15.00

Condición Climática: Despejado

Aforador: Daniel Castellanos

Supervisor: Ing Esp Johana Flores

Movimientos Aforados: 9(4)-8

Croquis: 1N, 9(4), 8

Movim. No.	Período	Autos	Buses	Busetas	Camiones					Motos
					C2	C3	C4	C5	>C5	
9(4)	7:00 7:15	4								4
1	7:00 7:30	16		1	1					17
	TOTAL	17		1	1					21
9(4)	7:15 7:30	2								3
8	7:15 7:30	11		2	2					22
	TOTAL	13		2	2					20
9(4)	7:30 7:45				1					2
8	7:30 7:45	18	1		5					19
	TOTAL	18	1		6					21
9(4)	7:45 8:00	3								3
8	7:45 8:00	17		2	6					26
	TOTAL	20		2	6					29

Observaciones:

Firma Supervisor: Johana

Firma Aforador: Daniel

ESPACIO PARA CONSIGNAR EL NOMBRE DEL ESTUDIO A ADELANTAR	**ESTUDIO DE VOLÚMENES VEHICULARES** *FORMATO DE CAMPO*	ESPACIO PARA CONSIGNAR LA RAZON SOCIAL Y/O LOGOTIPO DE LA ENTIDAD CONTRATANTE Y DE LA FIRMA CONSULTORA

Fecha: (D.M.A.) 2-Oct-2021 Intersección: Calle 10 - Cra 8 Hoja: 2 De: 5

Hora Inicio: 7:00 Hora Final: 13:00

Condición Climática: Soleado

Aforador: Daniel Castellanos

Supervisor: Ing Esp Johana Hoyos

Movimientos Aforados: 9(4) - 8

Croquis: N ↑ 9(4) / 8

Movim. No.	Período	Autos	Buses	Busetas	Camiones C2	Camiones C3	Camiones C4	Camiones C5	Camiones >C5	Motos
9(4)	8:00 8:15	6			1					5
8	8:00 8:15	21			1					12
	TOTAL	27			2					17
9(4)	8:15 8:30	3			1					4
8	8:15 8:30	31		1	1					34
	TOTAL	34		1	2					38
9(4)	8:30 8:45	5			1					7
8	8:30 8:45	36		1	1					23
	TOTAL	41		1	2					30
9(4)	8:45 9:00	3			1					1
8	8:45 9:00	25	1		3					31
	TOTAL	28	1		4					32

Observaciones:

Firma Supervisor: Johana

Firma Aforador: Castellanos

ESPACIO PARA CONSIGNAR EL NOMBRE DEL ESTUDIO A ADELANTAR	**ESTUDIO DE VOLÚMENES VEHICULARES** *FORMATO DE CAMPO*	ESPACIO PARA CONSIGNAR LA RAZON SOCIAL Y/O LOGOTIPO DE LA ENTIDAD CONTRATANTE Y DE LA FIRMA CONSULTORA

Fecha: (D.M.A.) 2-Oct-2021 Intersección: Calle 10 - Cra 8 Hoja: 3 De: 5

Hora Inicio: 7:00 Hora Final: 13:00

Condición Climática: Soleado

Aforador: Daniel Castellanos

Supervisor: Ing. Johana Florez

Movimientos Aforados: 9(4) - 8

Croquis: N4, 9(4), 8

Movim. No.	Período	Autos	Buses	Busetas	Camiones C2	Camiones C3	Camiones C4	Camiones C5	Camiones >C5	Motos
9(4)	9:00 9:15	10			1					4
8	9:00 9:15	30	1		3					28
	TOTAL	40			4					32
9(4)	9:15 9:30	4								3
8	9:15 9:30	35			4					36
	TOTAL	39			4					39
9(4)	9:30 9:45	2								2
8	9:30 9:45	35		1						30
	TOTAL	37		1						32
9(4)	9:45 10:00									
8	9:45 10:00	66			6					30
	TOTAL	66			6					30

Observaciones: Sobre las 9:40 am se cierra el paso al movimiento 9(4)

Firma Supervisor: Johana

Firma Aforador:

ESPACIO PARA CONSIGNAR EL NOMBRE DEL ESTUDIO A ADELANTAR	**ESTUDIO DE VOLÚMENES VEHICULARES** *FORMATO DE CAMPO*	ESPACIO PARA CONSIGNAR LA RAZON SOCIAL Y/O LOGOTIPO DE LA ENTIDAD CONTRATANTE Y DE LA FIRMA CONSULTORA

Fecha: (D.M.A.) 2-Oct-2021 Intersección: Calle 10-Cra 8 Hoja: 4 De: 5

Hora Inicio: 7:00 Hora Final: 18:00

Condición Climática: Soleado

Aforador: Daniel Castellanos

Supervisor: Ing. Johana Flórez

Movimientos Aforados: 9(4) - 8

Croquis: 9(9) * 1 / 8

Movim. No.	Período	Autos	Buses	Busetas	Camiones C2	Camiones C3	Camiones C4	Camiones C5	Camiones >C5	Motos	
8	10:00	96	1	2	4					36	
	10:15										
8	10:30			2	2					32	
	TOTAL	96	1	4	6					68	
8	10:30	59		1	9					36	
	10:45										
8	10:45	74		2	1					30	
	11:00										
	TOTAL	132		3	10					66	
8	11:00	82		1	6					38	
	11:15										
8	11:15	54		1	2					37	
	11:30										
	TOTAL	81		1	8					75	
8	11:30	64	1	1	3					42	
	11:45										
8	11:45	44		1	4					36	
	12:00										
	TOTAL	108	1	5	7					78	

Observaciones:

Firma Supervisor: Johana

Firma Aforador:

ESPACIO PARA CONSIGNAR EL NOMBRE DEL ESTUDIO A ADELANTAR	**ESTUDIO DE VOLÚMENES VEHICULARES** *FORMATO DE CAMPO*	ESPACIO PARA CONSIGNAR LA RAZON SOCIAL Y/O LOGOTIPO DE LA ENTIDAD CONTRATANTE Y DE LA FIRMA CONSULTORA

Fecha: (D.M.A.) 2 [illegible] 0 Intersección: Calle 10-Cra 8 Hoja: 5 De: 5

Hora Inicio: 7:00 Hora Final: 13:00

Condición Climática: Soleado

Aforador: Daniel Castellanos

Supervisor: Ing. Johana Vlovez

Movimientos Aforados: 9(9)-8

Croquis: 9(9) [illegible]

Movim. No.	Período	Autos	Buses	Busetas	Camiones C2	Camiones C3	Camiones C4	Camiones C5	Camiones >C5	Motos	
9	7:00 12:15	54	2	1	2					34	
9	12:15 13:30	42			2					36	
	TOTAL	96	2	1	4					35	
8	12:30 12:45	66	1	3	6					46	
8	12:45 13:00	48			1					36	
	TOTAL	114	1	3	6					84	
	TOTAL										
	TOTAL										

Observaciones:

Firma Supervisor: Johana

Firma Aforador:

ESPACIO PARA CONSIGNAR EL NOMBRE DEL ESTUDIO A ADELANTAR	**PROGRAMACION DE PERSONAL EN CAMPO** *FORMATO DE CAMPO*	*ESPACIO PARA CONSIGNAR LA RAZON Y EL LOGOTIPO DE LA ENTIDAD CONTRATANTE Y DE LA FIRMA CONSULTORA*

Fecha: (D.M.A.) 3 - Octubre - 2021

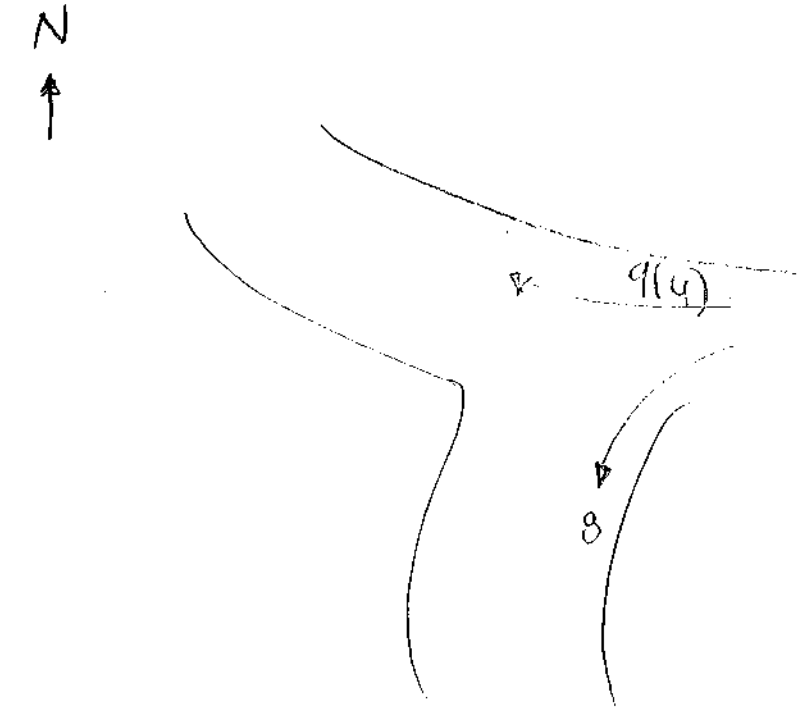
Período del Estudio: c/15 min (17 horas)

Tipo de Estudio: AFOROS VEHICULARES

Supervisor: Ing. Liliana Flórez

OBSERVADOR Nº	*MOVIMIENTO Nº*	*TIPO DE VEHÍCULO*	*NOMBRE DEL OBSERVADOR*
1	9(4), 8		Daniel Felipe Castellanos Urriches
6	9(4), 8		Catalina Quintero Rodriguez

ESQUEMA DE LA INTERSECCIÓN



03/10/2021

CL 10 x KR 8

OBSERVADOR (AM)









ESPACIO PARA CONSIGNAR EL NOMBRE DEL ESTUDIO A ADELANTAR	**ESTUDIO DE VOLÚMENES VEHICULARES** *FORMATO DE CAMPO*	ESPACIO PARA CONSIGNAR LA RAZON SOCIAL Y/O LOGOTIPO DE LA ENTIDAD CONTRATANTE Y DE LA FIRMA CONSULTORA

Fecha: (D.M.A.) 03-Oct-2021 Intersección: Calle 10 - Cra 8 Hoja: 1 De: 4

Hora Inicio: 7:00 Hora Final: 13:00

Condición Climática: Nublado

Aforador: Daniel Martinez

Supervisor: Ing. Johana Yara

Movimientos Aforados: 9(4) - 8

Croquis: N ↑ 9(4) 8

Movim. No.	Periodo	Autos	Buses	Busetas	Camiones C2	Camiones C3	Camiones C4	Camiones C5	Camiones >C5	Motos
9(4)	7:00 7:15	2								2
8	7:00 7:15	11		1	1				2	12
	TOTAL	13		1	1					14
9(4)	7:15 7:30									3
8	7:15 7:30	22			1					19
	TOTAL	22			1					22
9(4)	7:30 7:45	1		1						1
8	7:30 7:45	12		1	1					15
	TOTAL	13		2	1					21
9(4)	7:45 8:00	2								1
8	7:45 8:00	27		1						13
	TOTAL	29		1						14

Observaciones:

Firma Supervisor: Johana

Firma Aforador:

ESPACIO PARA CONSIGNAR EL NOMBRE DEL ESTUDIO A ADELANTAR	**ESTUDIO DE VOLÚMENES VEHICULARES** *FORMATO DE CAMPO*	ESPACIO PARA CONSIGNAR LA RAZON SOCIAL Y/O LOGOTIPO DE LA ENTIDAD CONTRATANTE Y DE LA FIRMA CONSULTORA

Fecha: (D.M.A.) 3-Oct-2021 Intersección: Calle 10-Cra 8 Hoja: 2 De: 4

Hora Inicio: 7:00 Hora Final: 13:00

Condición Climática: Soleado

Aforador: Daniel Castellanos

Supervisor: Ing. Soraya Flores

Movimientos Aforados: 9(A) - 8

Croquis N1

9(A)

Movim. No.	Período	Autos	Buses	Busetas	Camiones C2	Camiones C3	Camiones C4	Camiones C5	Camiones >C5	Motos
9(A)	8:00 8:15	2								2
8	8:00 8:15	25	1	1					1	38
	TOTAL	27	1	1						40
9(A)	8:15 8:30	3								5
8	8:15 8:30	26		1	2					35
	TOTAL	29		1	2					40
9(A)	8:30 8:45	6								2
8	8:30 8:45	36	1							28
	TOTAL	42	1							30
9(A)	8:45 9:00									
8	8:45 9:00	38			1					29
	TOTAL	36			1					29

Observaciones: Se cierra el paso al movimiento 9(A) a partir de las 8:45 am

Firma Supervisor: Soraya

Firma Aforador:

ESPACIO PARA CONSIGNAR EL NOMBRE DEL ESTUDIO A ADELANTAR	**ESTUDIO DE VOLÚMENES VEHICULARES** *FORMATO DE CAMPO*	ESPACIO PARA CONSIGNAR LA RAZON SOCIAL Y/O LOGOTIPO DE LA ENTIDAD CONTRATANTE Y DE LA FIRMA CONSULTORA

Fecha: (D.M.A.) 03-Oct-21 Intersección: Calle 10 - Cra 8 Hoja: 3 De: 4

Hora Inicio: 7:00 Hora Final: 13:00

Condición Climática: Soleado

Aforador: Daniel Castellanos

Supervisor: Johana Lopez

Movimientos Aforados: 9(1)-8

Croquis: N

Movim. No.	Período	Autos	Buses	Busetas	Camiones C2	C3	C4	C5	>C5	Motos	
8	7:00 7:15	36		1	1						36
8	7:45 8:30	27		2	1				2		42
	TOTAL	63		3	2					78	
8	9:30 9:45	40		2	4						42
8	9:45 10:00	51		1	3						42
	TOTAL	91		3	7					84	
8	7:00 7:15	58		1	1						42
8	10:15 10:30	67			1						36
	TOTAL	125		1	5					78	
8	10:30 10:45	63			3						78
8	10:45 11:00	60	1		1						42
	TOTAL	123	1		4					78	

Observaciones:

Firma Supervisor: Johana

Firma Aforador:

ESPACIO PARA CONSIGNAR EL NOMBRE DEL ESTUDIO A ADELANTAR	**ESTUDIO DE VOLÚMENES VEHICULARES** *FORMATO DE CAMPO*	ESPACIO PARA CONSIGNAR LA RAZON SOCIAL Y/O LOGOTIPO DE LA ENTIDAD CONTRATANTE Y DE LA FIRMA CONSULTORA

Fecha: (D.M.A.) 3-Oct-21 Intersección: Calle 10-Cra 8 Hoja: 4 De 4

Hora Inicio: 7:00 Hora Final: 13:00

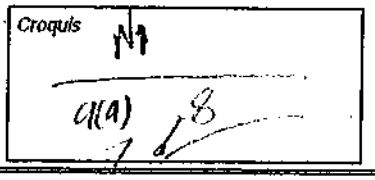
Condición Climática: Soleado

Aforador: Daniel Castellanos

Supervisor: Ing. Johana Flórez

Movimientos Aforados: 9(9)-8

Croquis



Movim. No.	Período	Autos	Buses	Busetas	Camiones					Motos
					C2	C3	C4	C5	>C5	
9	7:00	54		1	1					60
	8:00									36
	TOTAL	116		2	1					96
8	11:30	73		1	3					62
	12:45									
9	12:45	65		4	2					57
	1:30									
	TOTAL	139		5	5					119
9	12:00	60		1	1					60
	1:00									48
	TOTAL	138		4	4					108
9	12:30	63			4					48
	1:45									
8	1:45	66	2	2						27
	3:30									
	TOTAL	129	2	2	4					75

Observaciones:

Firma Supervisor: Johana

Firma Aforador:

ANEXO L. Formatos informes prediales.

INFORME DE AVALUO COMERCIAL

Fecha de visita Julio 4 de 2021 Fecha de avalúo: Agosto 17 de 2021 **AMT-301**

RESUMEN SOLICITUD

SOLICITANTE	CONV 128 MUNICIPIO EL COLEGIO-UNIVERSIDAD DISTRITAL		
NIT / C.C CLIENTE	N.I.T		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBL	Urbano	**ESTRATO**	2
DIRECCIÓN	K5 # 10 -08 /02		
BARRIO	CENTRO		
CIUDAD	EL COLEGIO	**COD DANE**	25245
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA		
TIPO DE AVALÚO	COMERCIAL		
VALUADOR	DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO		
IDENTIFICACIÓN	1.031.155.092		



INFORMACION DEL INMUEBLE

PROPIETARIO	ROBERTO ORDUÑA RODRIGUEZ Y OTROS	**TIPO DE INMUEBLE**	CASA
ESCRITURA	235 19/02/1989 NOTARIA 1 DE LA MESA	**EDAD** 60 Años	**USO** Mixto
CEDULA CATASTRAL	252450100000000100001000000	**OCUPANTE**	Propietarios
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO PRESENTA		
NOMBRE DEL CONJUNTO	NO APLICA	**M. INMOB.** CASA	**N°** 166-26875
VALOR ADMINISTRACIÓN	No tiene	**M. INMOB.**	**N°**
COEFICIENTE DE COPROP.	NO APLICA	**M. INMOB.**	**N°**

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble tasado en el presente informe de avalúo corresponde a una casa esquinera, ubicada en el barrio Centro del Municipio del Colegio Cundinamarca, sus características físicas son acordes a su uso, sector y estrato socioeconómico. Nota: La información consignada en el presente informe se toma con base a la visita de inspección física realizada en el inmueble, donde se evidenciaron las características físicas del mismo, con base en la información jurídica aportada Certificado de Tradición del inmueble FMI: 166-26875 impreso el 15/06/2021, donde se evidencia la información jurídica del mismo a la fecha de consulta. 2. El análisis estructural no corresponde a un estudio estructural del inmueble. 3. Las mediciones realizadas en visita deben considerarse aproximadas, ya que no representan ningún tipo de levantamiento. 4. El inmueble cuenta con los servicios públicos de agua, energía y gas. 5. El inmueble presenta uso residencial y comercial, cuenta con 2 pisos y se divide fisicamente en dos unidades residenciales A: piso 1 y B: piso 2 y 1 local. 6. Según información catastral el inmueble cuenta con un área de lote de 99 m2, en folio de matrícula no se menciona cabida, ni linderos, se liquida la referencia catastral del inmueble. 7. El predio cuenta con remodelaciones recientes las cuales se reconocen en el estado de conservación.

JUSTIFICACION METODOLOGICA

La metodología utilizada para el presente informe de avalúo corresponde a comparación de mercado, ya que existe suficiente oferta de comparables en el municipio, apropiados por ubicación, uso y condiciones físicas, además se adopta la metodología de costo de reposición depreciado el cual consiste en estimar el costo total de una construcción semejante y se le resta la depreciación.

SECTOR

LEGALIDAD Aprobado **TOPOGRAFIA** Plana **TRANSPORTE** Municipal e intermunicipal frecuente.

INFORMACION DE SERVICIOS PUBLICOS

	Sector	Predio
Acueducto	Tiene	Tiene
Alcantarillado	Tiene	Tiene
Energía Eléctrica	Tiene	Tiene
Telefonía	Tiene	No tiene
Gas Natural	Tiene	Tiene

VIAS DE ACCESO

Pavimentada	SI
Andenes	SI
Sardineles	SI
Señalizacion	SI
Estado	Bueno

AMOBLAMIENTO URBANO

Ciclorutas	NO	**Zonas verdes**	SI
Paraderos	NO	**Alamedas**	NO
Alumbrado	SI	**Arborizacion**	SI

Uso predomimante Residencial **Demanda Interés** Media

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Se estiman perspectivas de valorización estables en el mediano y largo plazo, dentro de un espacio de mercado normal, donde no influyen situaciones sociales, físicas, tanto en un esecenario local como global.

OFERTA Y DEMANDA

Se observa una oferta media de inmuebles y una demanda media a alta de los mismos, debido a la ubicación del municipio, el clima, y la oferta turística que representa en el radio de influencia, con ciudades principales del país.

INFORMACION DE LA CONSTRUCCION

ESTADO DE LA CONSTRUCCION	Usada	**ESTADO DE CONSERVACION**	Buena
Numero de pisos	2	**Número de sotanos**	0
Estructura	Concreto y metállica	**Tipologia**	Contínua
Material de estructura	Bloque ladrillo	**Irregularidad de planta**	No disponible
Fachada	Ladrillo	**Irregularidad de altura**	No disponible
Cubierta	Teja fibrocemento	**Daños previos**	Ninguno
Estructura reforzada	No aplica	**Ajuste sismoresistente**	No disponible
Iluminacion	Buena	**Ventilacion**	Buena

Comentarios estructura:

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación.

DEPENDENCIAS

Sala		**Estudio**		**Alcobas**	
Comedor	2	**Estar Hab.**		**Locales**	6
Cocina	2	**Alcob. De Serv.**		**Bodegas**	1
Z. Ropas	2	**Baño de Serv.**		**Oficinas**	
Patio	1	**Baño social**		**uarto de Aseo**	
			3		
Total Garajes		**Uso Exclusivo**		**Sencillo**	
Cubierto		**Privado**		**Doble**	
Descubierto		**Bahía Comunal**		**Servidumbre**	

ACABADOS

RECINTO	AC PISOS	AC MUROS	CALIDAD	ESTADO
Sala-c	Cerámica	Pintura	Buena	Bueno
Cocina	Cerámica	Cerámica	Buena	Bueno
patio	Cerámica	Otro	Buena	Bueno
Baño	Cerámica	Cerámica	Buena	Bueno
Local	Cerámica	Pintura	Buena	Bueno
Alcobas	Cerámica	Pintura	Buena	Bueno

El inmueble presenta acabados básicos de obra blanca los pisos en cerámica muros estucados y pintados, zonas húmedas enchapadas, todas en buen estado de conservación. Cubierta en teja de fibrocemento.

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Uso permitido	Residencial	**Uso condicionad**	Comercio y Servicios
Uso Compatib	Comercio y servicios	**Uso Prohibido**	No especifica
Decreto:	Acu. 043 de 1999	**Tratamiento**	No especifica
Área Actividad	Residencial		
Altura	2 pisos	**Aislamiento Lateral**	No especifica
Antejardín	No aplica	**Indice de Ocupación**	No aplica
Aislamiento Posterior	3 m	**Indice de Construcció**	No aplica

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	☐	**Bicicletero**	☐	**P. Electrica**	☐	**Gj visitante**	
Ascensor	☐	**C. squash**	☐	**Ascensor**	☐	**Gj Residente**	
T. de agua	☐	**Vigilancia**	☐	**Gimnasio**	☐	**Terraza**	
CCTV	☐	**Teatrino**	☐	**Turco**	☐	**Piscina**	
Sauna	☐	**Calefacción**	☐	**Citofonia**	☐	**BBQ**	
Salón C	☐	**Bomba**	☐	**S. Basura**	☐	**Z. Verde**	
Otros	☐						

El inmueble se encuentra ubicado en el sector urbano, la via de acceso al inmueble es vehicular pavimentada, corresponde a la calle 10 y cra 5 que conecta con el centro del municipio y la salida al municipio de la Mesa, El inmueble se encuentra esquinero a la manzana, inmueble frente al parque de la Pila. La normatividad urbana vigente se encuentra consignada en el Acuerdo 043 de 1999 del Concejo Municipal del Colegio Cundinamarca, aplica la normatividad correspondiente para predios que se encuentran al borde de la meseta. El inmueble se encuentra en la zona normativa número 2 del mencionado acuerdo.

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Ubicación	Medianero	**Forma**	Irregular	**Área Medida:**	179,8
Área de lote	99	**Frente**	5	**Área registrada en titulos**	0
Lindero Norte	7m con Juan Blanco Aguilar	**Fondo**	15	**Área susceptible de legalizac**	179,8
Lindero Sur	5m con Calle10	**Relación F/f**	0,33	**Área catastral**	166
Lindero Este	15m con Instituto Nal de Cancerologia	**Amenaza**	Ninguna	**Área licencia de Construcció**	No presenta
Lindero Oeste	12.8 con Carrera 5				

Las áreas a valorar corresponden al terreno registrada en catastro, en cuanto al área construida se liquida el área medida en sitio, ya que no cuenta con licencia de construcción ni declaración de construcción en títulos.

Relación de áreas construidas

Construccion	Uso	área	Edad	Año Construccion	Vida Util	Vida remane	Estado conservacion
Unidad Res. A	Residencial	50,5	60	1961	100	40	Bueno
Unidad Res. B	Residencial	89,9	60	1961	100	40	Bueno
Local	Comercial	39,4	60	1961	100	40	Regular

LIQUIDACIÓN DEL AVALUO

Descripcion	Área (M2)	Valor Unitario M2	Valor Total
Lote de terreno	99	$ 1.560.000,00	$ 154.440.000,00
Unidad Residencial A	50,5	$ 376.000,00	$ 18.988.000,00
Unidad Residencial B	89,9	$ 386.000,00	$ 34.701.400,00
Local	39,4	$ 355.000,00	$ 13.987.000,00

Valor UVR del Día $ 284,6185
Valor Avalúo en UVR 780.400,43

Valor Total $ 222.116.400,00
Valor Asegurable $ 142.919.291,81

VALOR COMERCIAL **$ COP** $ 222.116.400,0

SON DOSCIENTOS VEINTIDOS MILLONES CIENTO DIECISEIS MIL CUATROCIENTO PESOS MCTE



DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO RAA: AVAL-1031155092

ANALISIS DE MERCADO

Metodología Utilizada

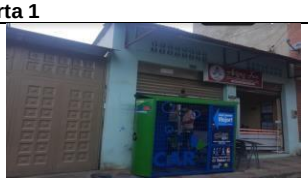
Of	Terreno	Construcc.	Vlr. Const.	C/T	Edad	# Pisos	Acab.	Cons.	Ubic.	Valor comercial	Neg.	Homolog	Valor Integral	m2 de terreno
1	156	130	$ 400.000	0,83	40	1	0,9	1	1	$ 300.000.000	0,95	0,855	$ 1.973.077	$ 1.493.590
2	139	350	$ 1.300.000	2,52	10	1	1	1	1	$ 750.000.000	0,9	0,9	$ 1.928.571	$ 1.582.734
3	167	300	$ 750.000	1,8	30	1	1	1	1	$ 550.000.000	0,9	0,9	$ 1.650.000	$ 1.616.766
Cs	99	179,8		1,82	60	1							$ 1.850.549	

Estadísticas del mercado

Valor Promedio M2 Terr	**$ 1.564.363**	**Desviación**	**$ 63.610,00**	**Límite Superio**	**1.627.973**
Mediana	**$ 1.582.734**	**Varianza**	**$ 4.046.231.976**	**Límite Inferior**	**1.500.753**
Moda	**No disponible**	**Coef. Variacion**	**4,07**		

DETALLE DE COMPARABLES USADOS EN EL ESTUDIO

Oferta 1



Tel: 3112499313

Descripción:
Casa ubicada a pocos metros de la Avenida Medina, C 7 #8-16/22, a pocos metros de la Oficina Registraduría Nacional del Municipio, Empucol, Notaria y zona comercial del municipio. Cuenta con un área de lote de 156 m2 y una construcción de 130 m2. Información

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 2



Tel: 3134822421

Descripción:
Casa ubicada en la CL 7 #6-20, a pocos metros de la cra 7 via comercial principal del municipio, con cercanía al Ara, Pasaje de León. Cuenta con 4 aptos 2 locales

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 3



Tel: 3202320258

Descripción:
Casa ubicada en la KR 4 #7-29, destinada a hotel, se encuentra en buen estado de conservación por su uso, mantenimientos recientes.

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Las muestras son tomadas del mismo municipio en sectores de explotación comercial comparables, se homologa el valor m2 obtenido de acuerdo a un castigo por superficie, para permitir su comercialización, a mayor superficie, menor valor m2.

SALVEDADES DEL AVALUO

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

El avaluador no será responsable de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta.

El valuador manifiesta no tener ningun interés personal sobre el bien objeto de avalúo, asi mismo su función es llevada a cabo con objetividad e imparcialidad hacia las partes.

Las metodologias valuatorias consignadas se encuentran consagradas en la resolución 620 de 2008

La vigencia del avalúo es de un (1) año a partir de la fecha de presentación del mismo, conforme a lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 artículo 19

Calculos de Indemnización según lo establecido por Código Civil, en sus artículos 1613 y 1614.

MEMORIAS DE CALCULO

Metodología Utilizada Costo de reposición
ITEM Unidades Residenciales y comerciales

Descripción de reposición de Inmueble con caracteristicas similares al objeto de avalúo, con 2 unidades residenciales, y una unidad comercial, cuentan con similitud de acabados, estructura en concreto, cubierta en teja de fibrocemento, mamposteria en ladrillo bloque, cubrimientos en estuco, pañete y pintura. Pisos generales en cerámica, cocinas y baños sencillos, puertas en madera internas y metálicas externas. Acabados del local: pisos en baldosin.

	COSTO M2	CANTIDA	UNIDADES	COSTO TOTAL	FUENTE
Preliminares					
Replanteo	$ 2.842	89,9	m2	$ 255.496	Construdata 199 pag. 131
Zapata Aislada 1.2x1.2x0.45	$ 492.885	6,0	UN	$ 2.957.310	Construdata 199 pag. 153
Columna 0.4x0.3	$ 213.209	15,0	m	$ 3.198.135	Construdata 199 pag. 153
Viga 30x40	$ 210.804	49,0	m	$ 10.329.396	Construdata 199 pag. 155
Placa entrepiso aligerada 20 cm casetón guadua	$ 215.171	89,9	m2	$ 19.343.873	Construdata 199 pag. 154
Escaleras	$ 94.002	4,0	m2	$ 376.008	Construdata 199 pag. 154
Mamposteria					
Muro bloque concreto estructural 9cm	$ 95.314	336,0	m2	$ 32.025.504	Construdata 199 pag. 160
Pañete liso muros 1:6	$ 24.313	319,2	m2	$ 7.760.710	Construdata 199 pag. 149
Estuco y vinilo 3 manos	$ 25.154	319,2	m2	$ 8.029.157	Construdata 199 pag. 163
Pisos					
Alistado de pisos 2 cm	$ 11.501	89,9	m2	$ 1.033.940	Construdata 199 pag. 166
Piso cerámica 20x20	$ 43.604	89,9	m2	$ 3.920.000	Construdata 199 pag. 164
Cocina					
Cocina Obra blanca opcion 1 3,2x1,7 sin estufa	$ 2.015.226	2	UN	$ 4.030.452	Construdata 199 pag. 140
Baño					
Baño Obra blanca 2,25 x 1,2 sin espejo ni division	$ 2.359.821	3	UN	$ 7.079.463	Construdata 199 pag. 135
Cubierta y accesorios					
Teja de fibrocemento No. 4	$ 35.437	89,9	m2	$ 3.185.786	Construdata 199 pag. 150
Estructura metálica para teja de fibrocemento	$ 37.127	89,9	m	$ 3.337.717	Construdata 199 pag. 150
Puerta Interés social madera 0.51-0.75	$ 202.363	7	UN	$ 1.416.541	Construdata 199 pag.144
Puerta metálica cold rolled	$ 211.807	3	UN	$ 635.421	Construdata 199 pag. 145
Red elécrita básica				$ 6.594.646	Anexos
Red hidraulica básica				$ 869.882	Anexos
Red Sanitaria básica				$ 1.147.290	Anexos
Red gas domiciliario				$ 318.162	Anexos
Elementos adicionales				$ 270.229	Anexos
TOTAL COSTO DIRECTO				$ 118.115.117	
Administración 5%				$ 5.905.756	
Imprevistos 9%				$ 10.630.361	
Utilidad 7%				$ 8.268.058	
TOTAL				**$ 142.919.292**	

ÁREA TOTAL	**192,5**	**COSTO REP TOTAL**	**$ 142.919.292**	**COSTO M2 DE REP**	**$ 742.438**

CALCULO DEPRECIACION FITO Y CORVINI

Construccion	Unidad resid. A
Valor reposicion m	$ 742.438
Clase	2,0
Vida Util	100
Edad	60
Depreciacion	49
Valor Depreciacion	$ 366.369
Costo depreciado	**$ 376.069**

Construccion	Unidad resid. B
Valor reposicion m	$ 742.438
Clase	1,5
Vida Util	100
Edad	60
Depreciacion	48
Valor Depreciacion	$ 356.476
Costo depreciado	**$ 385.962**

Construccion	Unidad comercial
Valor reposicion m	$ 742.438
Clase	2,5
Vida Util	100
Edad	60
Depreciacion	52
Valor Depreciacion	$ 387.202
Costo depreciado	**$ 355.236**

Clase 1: El inmueble esta bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
Clase 2: El inmueble esta bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al
Clase 3 El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
Clase 4 El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
Clase 5 El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%.

MEMORIAS DE CALCULO

ELEMENTOS ADICIONALES Y DETALLE DE REDES

	COSTO M2	CANTIDA	UNIDADES	COSTO TOTAL	FUENTE
Lavadero en granito pulido	$ 270.229,00	1	UN	$ 270.229	Construdata 199 pag. 198
Red Electrica					
Acometida Aerea BT desde caja AE-219 CODE	$ 1.062.844,00	1	UN	$ 1.062.844	Construdata 199 pag. 175
Puesta a Tierra Cajas Medidores	$ 344.905,00	1	UN	$ 344.905	Construdata 199 pag. 180
Caja para 1 medidor AE 302	$ 86.421,00	1	UN	$ 86.421	Construdata 199 pag. 177
Tablero General de Distribución	$ 1.918.964,00	1	UN	$ 1.918.964	Construdata 199 pag. 183
Salida Luminaria en techo PVC	$ 138.871,00	8	UN	$ 1.110.968	Construdata 199 pag. 181
Salida Interruptor Sencillo PVC	$ 105.751,00	8	UN	$ 846.008	Construdata 199 pag. 181
Salida Tomacorriente doble en muro	$ 153.067,00	8	UN	$ 1.224.536	Construdata 199 pag. 182
			TOTAL	$ 6.594.646	
Red de Gas					
Caja medidor de gas sobrepuesta	$ 64.073,00	1	UN	$ 64.073	Construdata 199 pag. 173
Manguera conexión flexible 2m	$ 18.628,00	1	UN	$ 18.628	Construdata 199 pag. 173
Tuberia acero galvanizada 1/2" 6m	$ 12.943,00	3	M	$ 38.829	Construdata 199 pag. 173
Tuberia conduit 1" para encamisado cobre de 1/	$ 6.678,00	4	M	$ 26.712	Construdata 199 pag. 174
Tuberia de cobre 1/2" 1m	$ 16.808,00	4	M	$ 67.232	Construdata 199 pag.174
Valvula de Bola 1/2"	$ 29.909,00	2	UN	$ 59.818	Construdata 199 pag. 174
Punto de salida a Estufa Horno	$ 21.435,00	2	UN	$ 42.870	Construdata 199 pag. 172
			TOTAL	$ 318.162	
Red Sanitaria					
Caja de Inspeccion drenaje 3,6 m2	$ 364.821,00	1	UN	$ 364.821	Construdata 199 pag. 191
Canal Raingo	$ 50.630,00	1	M	$ 50.630	Construdata 199 pag. 191
Bajante Raingo	$ 30.423,00	1	M	$ 30.423	Construdata 199 pag. 191
Salida Sanitaria Ducha 2"	$ 57.421,00	2	UN	$ 114.842	Construdata 199 pag. 194
Salida Sanitaria Inodoro 4"	$ 75.614,00	3	UN	$ 226.842	Construdata 199 pag. 195
Salida Sanitaria Lavadero 2"	$ 87.324,00	1	UN	$ 87.324	Construdata 199 pag. 195
Salida Sanitaria Lavamanos 2"	$ 62.768,00	3	UN	$ 188.304	Construdata 199 pag. 195
Salida Sanitaria Lavaplatos 2"	$ 42.052,00	2	UN	$ 84.104	Construdata 199 pag. 195
Salida Sanitaria Sifon de piso 2"	$ 54.089,00	0	UN	$ -	Construdata 199 pag. 195
			TOTAL	$ 1.147.290	
Red Hidraulica					
Tubería Galvanizada 1" acometida	$ 18.977,00	9	M	$ 170.793	Construdata 199 pag. 185
Valvula de registro 1/2"	$ 75.343,00	1	UN	$ 75.343	Construdata 199 pag. 187
Punto Agua Fria a ducha	$ 201.693,00	2	UN	$ 403.386	Construdata 199 pag. 188
Punto Agua Fria Inodoro	$ 22.901,00	3	UN	$ 68.703	Construdata 199 pag. 189
Punto Agua Fria Lavadero	$ 33.007,00	1	UN	$ 33.007	Construdata 199 pag. 189
Punto Agua Fria Lavaplatos	$ 23.730,00	2	UN	$ 47.460	Construdata 199 pag. 189
Punto Agua Fria lavamanos u orinal	$ 23.730,00	3	UN	$ 71.190	Construdata 199 pag. 190
			TOTAL	$ 869.882	

ANEXO INDEMNIZACION

DAÑO EMERGENTE

ITEM	CANTIDAD	VLR UNITARIO	SUBTOTAL
ESCRITURACION			
Retencion en la fuente 1%	-		
Gastos Notariales 3x1000			$ 666.349
IVA Gatos Notariales (19%)			$ 126.606
Copias (6 páginas)	6	$ 3.900	$ 23.400
IVA Copias (19%)			$ 4.446
No. De Copias	2		$ 55.692
Gatos de Escrituracion			$ 848.648
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 848.648
Total gastos de Escrituracion			**$ 848.648**
REGISTRO			
Gastos de Registro 0.5%			$ 11.105.820
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 11.105.820
Total gastos de Registro			**$ 11.105.820**
BENEFICIENCIA			
Gastos de Beneficiencia 1%			$ 2.221.164
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 2.221.164
Total Gastos de Beneficiencia			$ 2.221.164
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO			**$ 14.175.632**
GASTOS DE DESCONEXION DE SERVICIOS PUBLICOS			
Energía Enel-Codensa	1	$ 173.000	$ 173.000
Acueducto Empucol	1	$ 21.805	$ 21.805
Gas Natural	1	$ 178.000	$ 178.000
TOTAL GASTOS DE DESCONEXION			**$ 372.805**
GASTOS DE DESMONTE EMBALAJE Y TRASLADO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE DESMONTE EMBALAJE Y TRASLADO			
GASTOS DE PUBLICIDAD			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD			
GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO			
CALCULO DE IMPUESTO PREDIAL DIARIO 25% Res. 1044 de 2014 Art. 5			
Impuesto predial (Fuente Sec. Hacienda) 3° Trimestre $ 340.000,00	$ 931,51	91,25	$ 85.000
TOTAL IMPUESTO PREDIAL			**$ 85.000**
ADECUACION DEL INMUEBLE DE REEMPLAZO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL ADECUACION DEL INMUEBLE DE REEMPLAZO			

Nota: Información tomada de Resolucion 00536 del 22/01/2021 Supernotariado.

Lucro Cesante: Corresponde a los ingresos que deja de percibir el inmueble por contratos vigentes, se tienen en cuenta únicamente contratos que se evidencian en uso y con mas de 6 meses de antigüedad. Si el contrato ya venció su término pero el arrendatario sigue se renueva automáticamente por el mismo témino inicial.

DAÑO EMERGENTE

DESCRIPCION	CANON MES	MESES	SUBTOTAL
INGRESOS			
No se recibieron contratos durante la etapa de elaboración de informe.			
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			$ -

RESUMEN DE AVALUO COMERCIAL

AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE	$ 222.116.400
AVALUO DE INDEMNIZACION	
DAÑO EMERGENTE	$ 14.633.437
LUCRO CESANTE	$ -
TOTAL AVALUO COMERCIAL	$ 236.749.837

-



DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO RAA: AVAL-1031155092

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Direccion

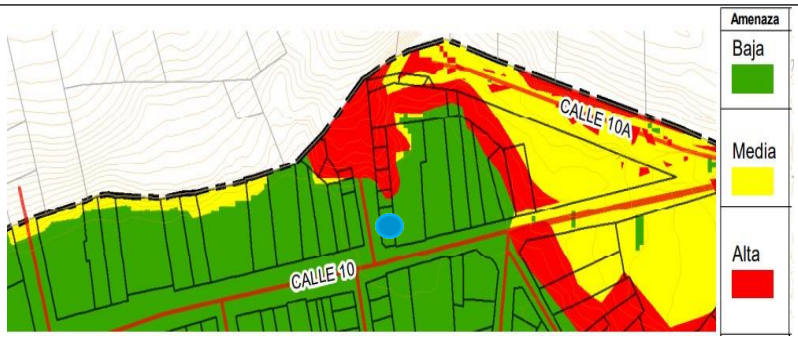
K5 # 10 -08 /02

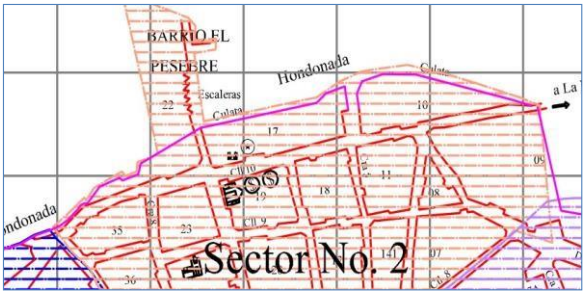
Coordenadas

Latitud	4°35'5.26"N
Longitud	74°26'39.43"O



NORMATIVIDAD Y OTRAS CONSULTAS





SECTOR NORMATIVO 2
DELIMITACION DEL AREA DE REGLAMENTACIÓN DEL SECTOR 2
NORMAS ESPECIALES
ZONA: CENTRO
1. USOS PERMITIDOS
Vivienda unifamiliar, bifamiliar, Oficinas, Comercio de cobertura local, Institucional, Institucional, Comercio de cobertura zonal. Institucional de cobertura zonal.

4 NORMAS SOBRE VOLUMETRIA
4.1. Alturas: La altura máxima básica permitida es de tres pisos. Para predios mayores o iguales a 25 m de frente y 1000 m2 de área, se podrá plantear semisótano.
PARÁGRAFO 2: Para los predios que bordean la meseta su altura no podrá ser superior a 2 pisos, siempre y cuando se demuestre técnicamente que es viable construir en el sitio.
4.2. Aislamiento posterior: Para las obras desde 1 piso hasta la altura máxima permitida, el aislamiento posterior será de 3 metros.
4.3. Antejardín: Según lo establecido en la normativa general de urbanización.
4.4. Patios: Su lado menor es el equivalente a lo establecido según la altura total de la edificación, contabilizada a partir del nivel del que se contemple. Se rige por las siguientes dimensiones.
PISOS DIMENSION MINIMA
1 A 3 PISOS 3m
4.5. Voladizos: Las normas que reglamentan los voladizos y paramentos de las edificaciones se encuentran contempladas en la normativa general de urbanización.
4.6. Sótanos y semisótanos: Se permite su desarrollo según lo establecido en la normativa general de urbanización.

LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA DE HABITACION DE DOS PISOS EN EL PAREDES DE LADRILLO Y CUBIERTA CON TEJA DE ETER NIT, QUE CONSTA DE SIETE PIEZAS Y UN LOCAL, CON SUS SERVICIOS PROPIO DE LUZ, AGUA Y ALCANTARILLADO Y CON TODAS SUS DEMAS, EL CUAL CORRESPONDE AL RESTO O SALDO DE OTRO DE MAYOR EXTENSION, UBICADO EN EL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE EL COLEGIO, CUYOS LINDEROS ACTUALES SE HALLAN CONSIGNADOS EN LA ESCR. # 235 DE 19 DE FEB. DE 1.989 DE LA NOTARIA DE LA MESA.

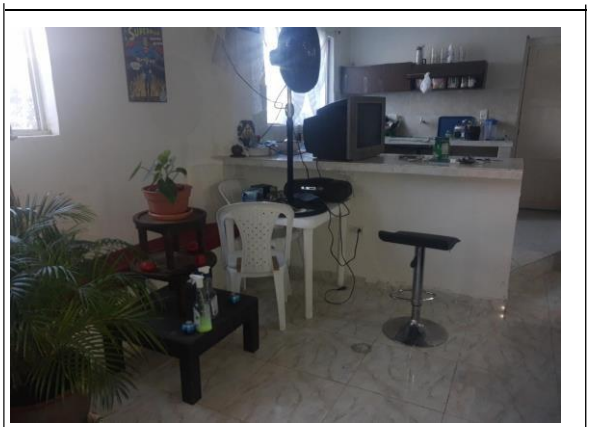
AVALUO

ITARIO	AREA	VALOR
	99	

CROQUIS DEL INMUEBLE



REGISTRO FOTOGRÁFICO



SALA COMEDOR A



COCINA A



HABITACIONES A



HABITACIONES A

REGISTRO FOTOGRÁFICO



BAÑO A



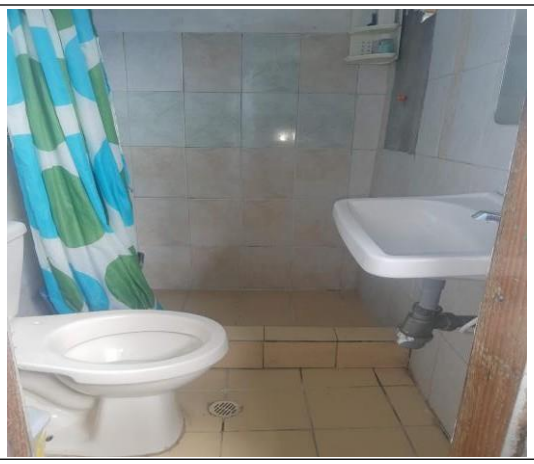
ESCALERAS



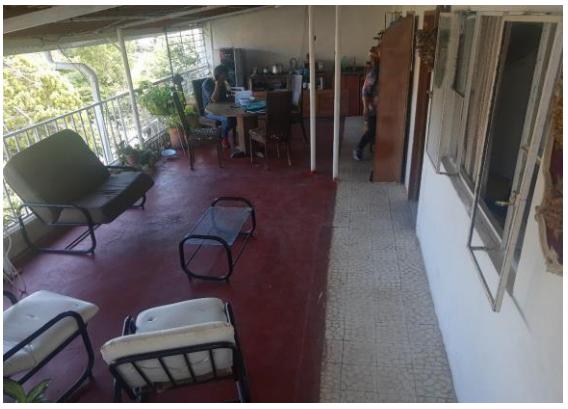
HABITACIONES B



HABITACIONES B



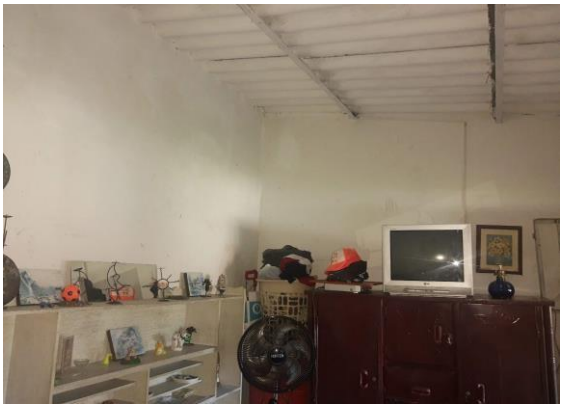
BAÑO B



SALA TERRAZA B



HABITACIONES B



HABITACIONES B



COCINA B



COCINA B



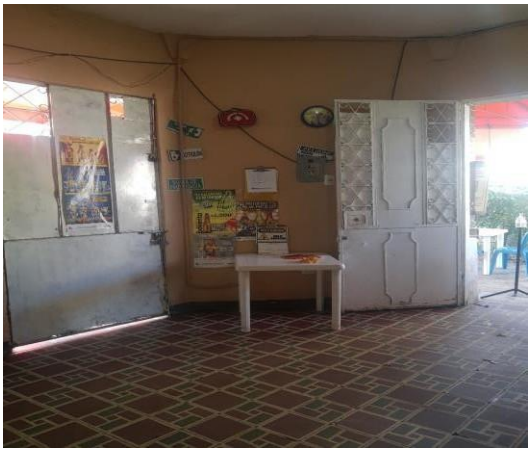
LOCAL



LOCAL



LOCAL



LOCAL



BODEGA LOCAL



BODEGA LOCAL



BAÑO LOCAL



FACHADA SOBRE CRA 5

INFORME DE AVALUO COMERCIAL

Fecha de visita Agosto 15 de 2021 Fecha de avalúo: Agosto 22 de 2021 **AMT-302**

RESUMEN SOLICITUD

SOLICITANTE	CONV 128 MUNICIPIO EL COLEGIO-UNIVERSIDAD DISTRITA		
NIT / C.C CLIENTE	N.I.T		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBL	Urbano	**ESTRATO**	NINGUNO
DIRECCIÓN	KR 5 #10-24		
BARRIO	CENTRO		
CIUDAD	EL COLEGIO	**COD DANE**	25245
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA		
TIPO DE AVALÚO	COMERCIAL		
VALUADOR	DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO		
IDENTIFICACIÓN	1.031.155.092		



INFORMACION DEL INMUEBLE

PROPIETARIO	VACA CONTRERAS JOAQUIN	**TIPO DE INMUEBLE**	LOTE		
ESCRITURA	EP 1292 DEL 07/12/1969 NOTARIA 1 DE LA MESA C/MARCA	**EDAD**	0	**USO**	Ninguno
CEDULA CATASTRAL	25245010000000010000020000000	**OCUPANTE**		Ninguno	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO PRESENTA				
NOMBRE DEL CONJUNTO	NO APLICA	**M. INMOB.**	LOTE	**N°**	166-50173
VALOR ADMINISTRACIÓN	No tiene	**M. INMOB.**		**N°**	
COEFICIENTE DE COPROP.	NO APLICA	**M. INMOB.**		**N°**	

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble tasado en el presente informe de avalúo corresponde a un lote, ubicada en el barrio Centro del Municipio del Colegio Cundinamarca, sus características físicas corresponden a un predio no urbanizable, ya que se encuentra en zona de pendiente del borde la meseta del municipio. Nota: La información consignada en el presente informe se toma con base a la visita de inspección física realizada en el inmueble, donde se evidenciaron las características físicas del mismo, con base en la información jurídica aportada Certificado de Tradición del inmueble FMI: 166-50173 impreso el 15/06/2021, donde se evidencia la información jurídica del mismo a la fecha de consulta. 2. El análisis estructural no corresponde a un estudio estructural del inmueble. 3. Las mediciones realizadas en visita deben considerarse aproximadas, ya que no representan ningún tipo de levantamiento. 4. El inmueble no cuenta con servicios públicos. 5. El inmueble no presenta ningún tipo de construcción, se encuentra en zona de amenaza alta por remoción en masa. 6. Según información catastral el inmueble cuenta con un área de lote de 53 m2, en folio de marticula menciona una cabida de 51,2 m2 con los cuales se liquida el presente informe de avalúo. 7. Para la determinación del valor comercial del inmueble se aplica un castigo del 30% del valor comercial normal de un terreno urbanizable, ya que el predio objeto de avalúo se encuentran en zona de amenaza alta y no tiene demanda en un mercado normal por sus condiciones urbanísticas.

JUSTIFICACION METODOLOGICA

La metodología utilizada para el presente informe de avalúo corresponde a comparación de mercado, ya que existe suficiente oferta de comparables en el municipio, apropiados por ubicación, uso y condiciones físicas.

SECTOR

LEGALIDAD Aprobado **TOPOGRAFIA** Pendiente **TRANSPORTE** Municipal e intermunicipal frecuente.

INFORMACION DE SERVICIOS PUBLICOS

	Sector	Predio
Acueducto	Tiene	No tiene
Alcantarillado	Tiene	No tiene
Energía Eléctrica	Tiene	No tiene
Telefonía	Tiene	No tiene
Gas Natural	Tiene	No tiene

VIAS DE ACCESO

Pavimentada	SI
Andenes	SI
Sardineles	SI
Señalizacion	SI
Estado	Bueno

AMOBLAMIENTO URBANO

Ciclorutas	NO	**Zonas verdes**	SI
Paraderos	NO	**Alamedas**	NO
Alumbrado	SI	**Arborizacion**	SI

Uso predomimante Residencial **Demanda Interés** Baja

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Se estiman perspectivas de valorización estables en el mediano y largo plazo, dentro de un espacio de mercado normal, donde no influyen situaciones sociales, físicas, tanto en un esecenario local como global.

OFERTA Y DEMANDA

Se observa una oferta media de inmuebles y una demanda media a alta de los mismos, debido a la ubicación del municipio, el clima, y la oferta turística que representa en el radio de influencia, con ciudades principales del país.

INFORMACION DE LA CONSTRUCCION

ESTADO DE LA CONSTRUCCION	No presenta	**ESTADO DE CONSERVACION**	No presenta
Numero de pisos	0	**Número de sotanos**	0
Estructura	0	**Tipologia**	0
Material de estructura	0	**Irregularidad de planta**	0
Fachada	0	**Irregularidad de altura**	0
Cubierta	0	**Daños previos**	0
Estructura reforzada	0	**Ajuste sismoresistente**	0
Iluminacion	0	**Ventilacion**	0

Comentarios estructura:

No se realiza calificación ya que el inmueble no presenta ningún tipo de construcción.

DEPENDENCIAS

Sala		**Estudio**		**Alcobas**	
Comedor		**Estar Hab.**		**Baño privado**	
Cocina		**Alcob. De Serv.**		**Terraza**	
Z. Ropas		**Baño de Serv.**		**Jardín**	
Patio		**Baño social**		**Balcón**	
Total Garajes		**Uso Exclusivo**		**Sencillo**	
Cubierto		**Privado**		**Doble**	
Descubierto		**Bahía Comunal**		**Servidumbre**	

ACABADOS

RECINTO	AC PISOS	AC MUROS	CALIDAD	ESTADO

El inmueble no presenta construcción

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Uso permitido	Residencial	**Uso condicionad**	Comercio y Servicios
Uso Compatib	Comercio y servicios	**Uso Prohibido**	No especifica
Decreto:	Acu. 043 de 1999	**Tratamiento**	No especifica
Área Actividad	Residencial		
Altura	0	**Aislamiento Lateral**	No especifica
Antejardín	No aplica	**Indice de Ocupación**	No aplica
Aislamiento Posterior	No aplica	**Indice de Construcció**	No aplica

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	☐	**Bicicletero**	☐	**P. Electrica**	☐	**Gj visitante**	
Ascensor	☐	**C. squash**	☐	**Ascensor**	☐	**Gj Residente**	
T. de agua	☐	**Vigilancia**	☐	**Gimnasio**	☐	**Terraza**	
CCTV	☐	**Teatrino**	☐	**Turco**	☐	**Piscina**	
Sauna	☐	**Calefacción**	☐	**Citofonia**	☐	**BBQ**	
Salón C	☐	**Bomba**	☐	**S. Basura**	☐	**Z. Verde**	
Otros	☐						

El inmueble se encuentra ubicado en el sector urbano, la via de acceso al inmueble es vehicular pavimentada, corresponde a la calle 10 que conecta con el centro del municipio y la salida al municipio de la Mesa, El inmueble se encuentra sobre la pendiente de la meseta a pocos metros del parque de la Pila. La normatividad urbana vigente se encuentra consignada en el Acuerdo 043 de 1999 del Concejo Municipal del Colegio Cundinamarca, aplica la normatividad correspondiente para predios que se encuentran al borde de la meseta. El inmueble se encuentra en la zona normativa número 2 del mencionado acuerdo. Se encuentra en zona de amenza alta por remoción en masa

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Ubicación	Medianero	**Forma**	Irregular	**Área Medida:**	0
Área de lote	51,2	**Frente**	7	**Área registrada en titulos**	0
Lindero Norte	7m con Municipio El Colegio	**Fondo**	7,5	**Área susceptible de legalizac**	0
Lindero Sur	7m con Didacio Gonzalez	**Relación F/f**	0,93	**Área catastral**	0
Lindero Este	7.5 con Inst Nal de Cancerologia	**Amenaza**	Alta por remoción	**Área licencia de Construcció**	0
Lindero Oeste	7.5 con Carrera5				

Las áreas a valorar corresponden al terreno registrada en títulos, predio no presenta construcción.

Relación de áreas construidas

Construccion	Uso	área	Edad	Año Construccion	Vida Util	Vida remane	Estado conservacion

LIQUIDACIÓN DEL AVALUO

Descripcion	Área (M2)	Valor Unitario M2	Valor Total
Lote de terreno (títulos)	51,2	$ 390.000,00	$ 19.968.000,00

Valor UVR del Día	$ 284,7394	**Valor Total**	$ 19.968.000,00
Valor Avalúo en UVR	70.127,28	**Valor Asegurable**	$ -

VALOR COMERCIAL **$ COP** $ 19.968.000,0

SON DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO Y SEIS MIL PESOS M C/TE



DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO RAA: AVAL-1031155092

ANALISIS DE MERCADO

Metodología Utilizada

Of	Terreno	Construcc.	Vlr. Const.	C/T	Edad	# Pisos	Acab.	Cons.	Ubic.	Valor comercial	Neg.	HOM	Valor Integral	m2 de terreno
1	430	430	$ 580.000	1	50	1	1,1	1	1	$ 860.000.000	0,9	0,990	$ 1.980.000	$ 1.220.000
2	54	150	$ 1.520.000	2,78	50	2	1	1	1	$ 330.000.000	0,9	0,900	$ 1.980.000	$ 1.277.778
3	87	138	$ 800.000	1,59	27	2	1	1	1	$ 230.000.000	0,95	0,950	$ 1.583.333	$ 1.242.529
4	156	130	$ 680.000	0,83	40	1	0,9	1	1	$ 300.000.000	0,95	0,855	$ 1.973.077	$ 1.260.256
LT	51,2	0		0	0	0							$ 1.879.103	

Estadísticas del mercado

Valor Prom. M2 Terreno	**$ 1.250.141**	**Desviación**	**$ 29.121,33**	**Límite Superio**	**1.279.262**
Mediana	**$ 1.251.393**	**Varianza**	**$ 848.051.751**	**Límite Inferior**	**1.221.019**
Moda	**No disponible**	**Coef. Variacion**	**2,33**		

DETALLE DE COMPARABLES USADOS EN EL ESTUDIO

Oferta 1

Tel. 3217568896



Descripción:
Casa esquinera frente al hospital nuestra señora del carmen, ubicada en la KR 8 #CL 5A, cuenta con lote de 430 m2, son dos casas, 430 m2 construidos, una de las casas está sin techo. Información obtenida telefónicamente.

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania a vía principal del municipio y a zona comercial, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 2

Tel: 3108662034



Descripción:
Casa ubicada en la Cl 7 #3B -25 Cuenta con 3 pisos, un local, baño, garaje, en el segundo piso 2 alcobas, sala comedor, patio de ropas y cocina, en el 3 piso cuenta con alcoba y baño. Información obtenida telefónicamente.

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 3

Tel: 3214926167



Descripción:
Casa ubicada en la CL 10A #8B -30 lateral a la escuela Francisco Julian Olaya, por la entrada del cementerio, cuenta con un área de lote de 87 m2 y un área construida de 138 m2. Información tomada telefónicamente Zaida Puerto

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 4

Tel: 3228602291



Descripción:
Casa ubicada a pocos metros de la Avenida Medina, C 7 #8-16/22, a pocos metros de la Oficina Registraduría Nacional del Municipio, Empucol, Notaria y zona comercial del municipio. Cuenta con un área de lote de 156 m2 y una construcción de 130 m2. Información obtenida por teléfono con Esperanza Quintero.

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

SALVEDADES DEL AVALUO

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

El avaluador no será responsable de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta.

El valuador manifiesta no tener ningun interés personal sobre el bien objeto de avalúo, asi mismo su función es llevada a cabo con objetividad e imparcialidad hacia las partes.

Las metodologias valuatorias consignadas se encuentran consagradas en la resolución 620 de 2008

La vigencia del avalúo es de un (1) año a partir de la fecha de presentación del mismo, conforme a lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 artículo 19

Calculos de Indemnización según lo establecido por Código Civil, en sus artículos 1613 y 1614.

ANEXO INDEMNIZACION

DAÑO EMERGENTE

ITEM	CANTIDAD	VLR UNITARIO	SUBTOTAL
ESCRITURACION			
Retencion en la fuente 1%	-		
Gastos Notariales 3x1000			$ 59.904
IVA Gatos Notariales (19%)			$ 11.382
Copias (6 páginas)	6	$ 3.900	$ 23.400
IVA Copias (19%)			$ 4.446
No. De Copias	2		$ 55.692
Gatos de Escrituracion			$ 126.978
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 126.978
Total gastos de Escrituracion			**$ 126.978**
REGISTRO			
Gastos de Registro 0.5%			$ 998.400
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 998.400
Total gastos de Registro			**$ 998.400**
BENEFICIENCIA			
Gastos de Beneficiencia 1%			$ 199.680
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 199.680
Total Gastos de Beneficiencia			$ 199.680
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO			**$ 1.325.058**
GASTOS DE DESCONEXION DE SERVICIOS PUBLICOS			
Energía Enel-Codensa	0		$ -
Acueducto Empucol	0		$ -
Gas Natural	0		$ -
TOTAL GASTOS DE DESCONEXION			$ -
GASTOS DE DESMONTE EMBALAJE Y TRASLADO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE DESMONTE EMBALAJE Y TRASLADO			
GASTOS DE PUBLICIDAD			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD			
GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO			
CALCULO DE IMPUESTO PREDIAL DIARIO 25% Res. 1044 de 2014 Art. 5			
Impuesto predial (Fuente Sec. Hacienda) 3° Trimestre $ 21.400,00	$ 58,63	91,25	$ 5.350
TOTAL IMPUESTO PREDIAL			**$ 5.350**
ADECUACION DEL INMUEBLE DE REEMPLAZO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL ADECUACION DEL INMUEBLE DE REEMPLAZO			

Nota: Información tomada de Resolucion 00536 del 22/01/2021 Supernotariado.

Lucro Cesante: Corresponde a los ingresos que deja de percibir el inmueble por contratos vigentes, se tienen en cuenta únicamente contratos que se evidencian en uso y con mas de 6 meses de antigüedad. Si el contrato ya venció su término pero el arrendatario sigue se renueva automáticamente por el mismo témino inicial.

DAÑO EMERGENTE

DESCRIPCION	CANON MES	MESES	SUBTOTAL
INGRESOS			
			$ -
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			$ -

RESUMEN DE AVALUO COMERCIAL

AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE	$ 19.968.000
AVALUO DE INDEMNIZACION	
DAÑO EMERGENTE	$ 1.330.408
LUCRO CESANTE	$ -
TOTAL AVALUO COMERCIAL	$ 21.298.408

SON VEINTIÚN MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHO PESOS MCTE



DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO RAA: AVAL-1031155092

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Direccion

KR 5 #10-24

Coordenadas

Latitud	4°35'5.94"N
Longitud	74°26'39.64"O



NORMATIVIDAD Y OTRAS CONSULTAS



Amenaza por Remoción en masa

Amenaza	Descripción
Baja	Categoría de amenaza baja corresponden a sectores en donde no se han presentado movimientos y presentan topografía plana o de baja pendientes, con procesos erosivos leves y alta intervención antrópica.
Media	Categoria de amenaza media caracterizada por movimientos en masa antiguos y relativamente estables pero susceptibles de activarsen ante manejos antrópicos inadecuados que rompan el equilibrio actual. Se localizan en las laderas Nororientales y Noroccidentales de la peneplanicie y al oriente y Sur del área urbana y de expansión urbana.
Alta	Categoría de amenaza alta, donde están presentes movimientos en masa activos con coronas de desprendimiento, asentamiento de laderas, inclinación de la vegetación, cuerpos escalonados por rotación, morfologías desde planas a escarpadas húmedas, y afectaciones en vías, viviendas y obras de infraestructura. Se localiza en la escarpa Norte de la Peneplanicie en donde se desarrolla el área urbana municipal, al Sur de la Villa Olimpica y en la márgenes de los cauces de la s quebradas Santa Marta y Belén

OBSERVACIONES:
PREDIO AFECTADO POR DESLIZAMIENTO DE TIERRAS

AVALÚO

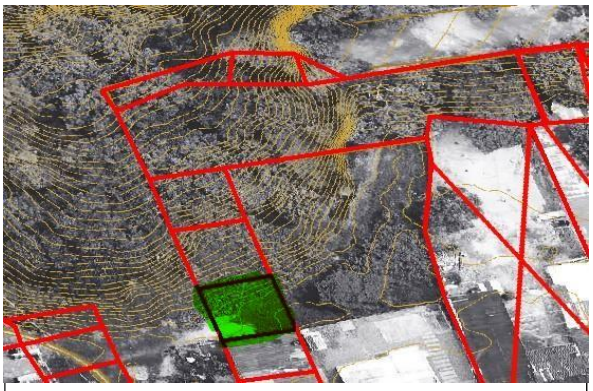
	ZONA	VALOR UNITARIO	ÁREA	VALOR
TERRENO			53	

UN LOTE CON LA CASA DE HABITACION DENTRO DE EL EDIFICADA, DE PAREDES DE LADRILLO Y CUBIERTA CON TEJA DE ETERNIT, CONS TANTE DE 2 PIEZAS, PATIO Y BA�O CON SUS SERVICIOS PROPIOS DE LUZ Y AGUA Y CUYAS PUERTAS DE ENTRADA ESTAN DISTINGUIDAS CON LOS NUMEROS 10-22 Y 10-30, DEL A CARRERA UINTA DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA, UBICADO ESTE INMUEBLE EN EL PERIMETRO URBANO DE LA CIUDAD DE EL COLEGIO, CON UNA SUPERFICIE A PROXIMADA DE OCHENTA VARAS CUADRAS (80 V2), QUE EQUIVALEN A 51,20 METROS CUADRADOS, COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE, EN EXTENSION DE SIETE METROS CON TREINTA CENTIMETROS (7,30 METROS), LINDANDO EN ESTE COSTADO CON LOTE PROMETIDO EN VENTA A SDELINO JIMENEZ; POR EL SUR, EN EXTENSION DE SIETE METROS CON TREINTA CENTIMETROS (7,30 MTRS) APROXIMADAMENTE CON TERRENOS DEL LA VENDEDORA ESTER ZAMUDIO; POR EL ORIENTE, EN EX TENSION DE SIETE METROS CINCUENTA CENTIMETROS (7,50 MTRS), APROXIMADAMENTE, LINDANDO CON CASA DE GABRIEL MEDINA; Y POR EL OCCIDENTE, EN EXTENSION DE (7,50 METROS) APROXIMADAMENTE, LINDANDO POR ESTE SU FRENTE CON LA CARRERA 5, CARRETERA AL RIO BOGOTA.

CROQUIS DEL INMUEBLE

PREDIO NO PRESENTA CONSTRUCCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO



PENDIENTES



LOTE



ENTORNO



ENTORNO

INFORME DE AVALUO COMERCIAL

Fecha de visita Agosto 15 de 2021 Fecha de avalúo: Agosto 22 de 2021 **AMT-303**

RESUMEN SOLICITUD

SOLICITANTE	CONV 128 MUNICIPIO EL COLEGIO-UNIVERSIDAD DISTRITA		
NIT / C.C CLIENTE	N.I.T		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBL	Urbano	**ESTRATO**	NINGUNO
DIRECCIÓN	KR 5 #10-32		
BARRIO	CENTRO		
CIUDAD	EL COLEGIO	**COD DANE**	25245
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA		
TIPO DE AVALÚO	COMERCIAL		
VALUADOR	DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO		
IDENTIFICACIÓN	1.031.155.092		



INFORMACION DEL INMUEBLE

PROPIETARIO	Municipio El Colegio	**TIPO DE INMUEBLE**	LOTE		
ESCRITURA	EP 11825 DEL 16/12/2005 NOTARIA 18 DE BOGOTA D.C.	**EDAD**	0	**USO**	Ninguno
CEDULA CATASTRAL	25245010000000010000030000000	**OCUPANTE**		Ninguno	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO PRESENTA				
NOMBRE DEL CONJUNTO	NO APLICA	**M. INMOB.**	LOTE	**N°**	166-23870
VALOR ADMINISTRACIÓN	No tiene	**M. INMOB.**		**N°**	
COEFICIENTE DE COPROP.	NO APLICA	**M. INMOB.**		**N°**	

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble tasado en el presente informe de avalúo corresponde a un lote, ubicada en el barrio Centro del Municipio del Colegio Cundinamarca, sus características físicas corresponden a un predio no urbanizable, ya que se encuentra en zona de pendiente del borde la meseta del municipio. Nota: La información consignada en el presente informe se toma con base a la visita de inspección física realizada en el inmueble, donde se evidenciaron las características físicas del mismo, con base en la información jurídica aportada Certificado de Tradición del inmueble FMI: 166-23870 impreso el 15/06/2021, donde se evidencia la información jurídica del mismo a la fecha de consulta. 2. El análisis estructural no corresponde a un estudio estructural del inmueble. 3. Las mediciones realizadas en visita deben considerarse aproximadas, ya que no representan ningún tipo de levantamiento. 4. El inmueble no cuenta con servicios públicos. 5. El inmueble no presenta ningún tipo de construcción, se encuentra en zona de amenaza alta por remoción en masa. 6. Según información catastral el inmueble cuenta con un área de lote de 63 m2, en folio de matricula no menciona ni cabida ni linderos, se liquida el área catastral. 7. Para la determinación del valor comercial del inmueble se aplica un castigo del 30% del valor comercial normal de un terreno urbanizable, ya que el predio objeto de avalúo se encuentran en zona de amenaza alta y no tiene demanda en un mercado normal por sus condiciones urbanísticas.

JUSTIFICACION METODOLOGICA

La metodología utilizada para el presente informe de avalúo corresponde a comparación de mercado, ya que existe suficiente oferta de comparables en el municipio, apropiados por ubicación, uso y condiciones físicas.

SECTOR

LEGALIDAD Aprobado **TOPOGRAFIA** Pendiente **TRANSPORTE** Municipal e intermunicipal frecuente.

INFORMACION DE SERVICIOS PUBLICOS

	Sector	Predio
Acueducto	Tiene	No tiene
Alcantarillado	Tiene	No tiene
Energía Eléctrica	Tiene	No tiene
Telefonía	Tiene	No tiene
Gas Natural	Tiene	No tiene

VIAS DE ACCESO

Pavimentada	SI
Andenes	SI
Sardineles	SI
Señalizacion	SI
Estado	Bueno

AMOBLAMIENTO URBANO

Ciclorutas	NO	**Zonas verdes**	SI
Paraderos	NO	**Alamedas**	NO
Alumbrado	SI	**Arborizacion**	SI

Uso predomimante Residencial **Demanda Interés** Baja

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Se estiman perspectivas de valorización estables en el mediano y largo plazo, dentro de un espacio de mercado normal, donde no influyen situaciones sociales, físicas, tanto en un esecenario local como global.

OFERTA Y DEMANDA

Se observa una oferta media de inmuebles y una demanda media a alta de los mismos, debido a la ubicación del municipio, el clima, y la oferta turística que representa en el radio de influencia, con ciudades principales del país.

INFORMACION DE LA CONSTRUCCION

ESTADO DE LA CONSTRUCCION	No presenta	**ESTADO DE CONSERVACION**	No presenta
Numero de pisos	0	**Número de sotanos**	0
Estructura	0	**Tipologia**	0
Material de estructura	0	**Irregularidad de planta**	0
Fachada	0	**Irregularidad de altura**	0
Cubierta	0	**Daños previos**	0
Estructura reforzada	0	**Ajuste sismoresistente**	0
Iluminacion	0	**Ventilacion**	0

Comentarios estructura:

No se realiza calificación ya que el inmueble no presenta ningún tipo de construcción.

DEPENDENCIAS

Sala		**Estudio**		**Alcobas**	
Comedor		**Estar Hab.**		**Baño privado**	
Cocina		**Alcob. De Serv.**		**Terraza**	
Z. Ropas		**Baño de Serv.**		**Jardín**	
Patio		**Baño social**		**Balcón**	
Total Garajes		**Uso Exclusivo**		**Sencillo**	
Cubierto		**Privado**		**Doble**	
Descubierto		**Bahía Comunal**		**Servidumbre**	

ACABADOS

RECINTO	AC PISOS	AC MUROS	CALIDAD	ESTADO

El inmueble no presenta construcción

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Uso permitido	Residencial	**Uso condicionad**	Comercio y Servicios
Uso Compatib	Comercio y servicios	**Uso Prohibido**	No especifica
Decreto:	Acu. 043 de 1999	**Tratamiento**	No especifica
Área Actividad	Residencial		
Altura	0	**Aislamiento Lateral**	No especifica
Antejardín	No aplica	**Indice de Ocupación**	No aplica
Aislamiento Posterior	No aplica	**Indice de Construcció**	No aplica

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	☐	**Bicicletero**	☐	**P. Electrica**	☐	**Gj visitante**	
Ascensor	☐	**C. squash**	☐	**Ascensor**	☐	**Gj Residente**	
T. de agua	☐	**Vigilancia**	☐	**Gimnasio**	☐	**Terraza**	
CCTV	☐	**Teatrino**	☐	**Turco**	☐	**Piscina**	
Sauna	☐	**Calefacción**	☐	**Citofonia**	☐	**BBQ**	
Salón C	☐	**Bomba**	☐	**S. Basura**	☐	**Z. Verde**	
Otros	☐						

El inmueble se encuentra ubicado en el sector urbano, la via de acceso al inmueble es vehicular pavimentada, corresponde a la calle 10 que conecta con el centro del municipio y la salida al municipio de la Mesa, El inmueble se encuentra sobre la pendiente de la meseta a pocos metros del parque de la Pila. La normatividad urbana vigente se encuentra consignada en el Acuerdo 043 de 1999 del Concejo Municipal del Colegio Cundinamarca, aplica la normatividad correspondiente para predios que se encuentran al borde de la meseta. El inmueble se encuentra en la zona normativa número 2 del mencionado acuerdo. Se encuentra en zona de amenza alta por remoción en masa

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Ubicación	Medianero	**Forma**	Irregular	**Área Medida:**	0
Área de lote	63	**Frente**	7	**Área registrada en titulos**	0
Lindero Norte	7m con Dpto de Cundinamarca	**Fondo**	8,2	**Área susceptible de legalizac**	0
Lindero Sur	7m con Joaquin Vaca Contreras	**Relación F/f**	0,85	**Área catastral**	0
Lindero Este	8.2 con Inst Nal de Cancerologia	**Amenaza**	Alta por remoción	**Área licencia de Construcció**	0
Lindero Oeste	8.2m con carrera 5				

Las áreas a valorar corresponden al terreno registrada en catastro, predio no presenta construcción.

Relación de áreas construidas

Construccion	Uso	área	Edad	Año Construccion	Vida Util	Vida remane	Estado conservacion

LIQUIDACIÓN DEL AVALUO

Descripcion	Área (M2)	Valor Unitario M2	Valor Total
Lote de terreno (catastro)	63	$ 390.000,00	$ 24.570.000,00

Valor UVR del Día	$ 284,7394	**Valor Total**	$ 24.570.000,00
Valor Avalúo en UVR	86.289,43	**Valor Asegurable**	$ -

VALOR COMERCIAL **$ COP** $ 24.570.000,0

SON VEINTICUATRO MILLONES QUINIENTOS SETENTA MIL PESOS M C/TE



DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO RAA: AVAL-1031155092

ANALISIS DE MERCADO

Metodología Utilizada

Of	Terreno	Construcc.	Vlr. Const.	C/T	Edad	# Pisos	Acab.	Cons.	Ubic.	Valor comercial	Neg.	HOM	Valor Integral	m2 de terreno
1	430	430	$ 580.000	1	50	1	1,1	1	1	$ 860.000.000	0,9	0,990	$ 1.980.000	$ 1.220.000
2	54	150	$ 1.520.000	2,78	50	2	1	1	1	$ 330.000.000	0,9	0,900	$ 1.980.000	$ 1.277.778
3	87	138	$ 800.000	1,59	27	2	1	1	1	$ 230.000.000	0,95	0,950	$ 1.583.333	$ 1.242.529
4	156	130	$ 680.000	0,83	40	1	0,9	1	1	$ 300.000.000	0,95	0,855	$ 1.973.077	$ 1.260.256
LT	63	0		0	0	0							$ 1.879.103	

Estadísticas del mercado

Valor Prom. M2 Terreno	**$ 1.250.141**	**Desviación**	**$ 29.121,33**	**Límite Superio**	**1.279.262**
Mediana	**$ 1.251.393**	**Varianza**	**$ 848.051.751**	**Límite Inferior**	**1.221.019**
Moda	**No disponible**	**Coef. Variacion**	**2,33**		

DETALLE DE COMPARABLES USADOS EN EL ESTUDIO

Oferta 1

Tel. 3217568896



Descripción:
Casa esquinera frente al hospital nuestra señora del carmen, ubicada en la KR 8 #CL 5A, cuenta con lote de 430 m2, son dos casas, 430 m2 construidos, una de las casas está sin techo. Información obtenida telefónicamente.

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania a vía principal del municipio y a zona comercial, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 2

Tel: 3108662034



Descripción:
Casa ubicada en la Cl 7 #3B -25 Cuenta con 3 pisos, un local, baño, garaje, en el segundo piso 2 alcobas, sala comedor, patio de ropas y cocina, en el 3 piso cuenta con alcoba y baño. Información obtenida telefónicamente.

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 3

Tel: 3214926167



Descripción:
Casa ubicada en la CL 10A #8B -30 lateral a la escuela Francisco Julian Olaya, por la entrada del cementerio, cuenta con un área de lote de 87 m2 y un área construida de 138 m2. Información tomada telefónicamente Zaida Puerto

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 4

Tel: 3228602291



Descripción:
Casa ubicada a pocos metros de la Avenida Medina, C 7 #8-16/22, a pocos metros de la Oficina Registraduría Nacional del Municipio, Empucol, Notaria y zona comercial del municipio. Cuenta con un área de lote de 156 m2 y una construcción de 130 m2. Información obtenida por teléfono con Esperanza Quintero.

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

SALVEDADES DEL AVALUO

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

El avaluador no será responsable de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta.

El valuador manifiesta no tener ningun interés personal sobre el bien objeto de avalúo, asi mismo su función es llevada a cabo con objetividad e imparcialidad hacia las partes.

Las metodologias valuatorias consignadas se encuentran consagradas en la resolución 620 de 2008

La vigencia del avalúo es de un (1) año a partir de la fecha de presentación del mismo, conforme a lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 artículo 19

Calculos de Indemnización según lo establecido por Código Civil, en sus artículos 1613 y 1614.

ANEXO INDEMNIZACION

DAÑO EMERGENTE

ITEM	CANTIDAD	VLR UNITARIO	SUBTOTAL
ESCRITURACION			
Retencion en la fuente 1%	-		
Gastos Notariales 3x1000			$ 73.710
IVA Gatos Notariales (19%)			$ 14.005
Copias (6 páginas)	6	$ 3.900	$ 23.400
IVA Copias (19%)			$ 4.446
No. De Copias	2		$ 55.692
Gatos de Escrituracion			$ 143.407
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 143.407
Total gastos de Escrituracion			**$ 143.407**
REGISTRO			
Gastos de Registro 0.5%			$ 1.228.500
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 1.228.500
Total gastos de Registro			**$ 1.228.500**
BENEFICIENCIA			
Gastos de Beneficiencia 1%			$ 245.700
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 245.700
Total Gastos de Beneficiencia			$ 245.700
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO			**$ 1.617.607**
GASTOS DE DESCONEXION DE SERVICIOS PUBLICOS			
Energía Enel-Codensa	0		$ -
Acueducto Empucol	0		$ -
Gas Natural	0		$ -
TOTAL GASTOS DE DESCONEXION			$ -
GASTOS DE DESMONTE EMBALAJE Y TRASLADO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE DESMONTE EMBALAJE Y TRASLADO			
GASTOS DE PUBLICIDAD			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD			
GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO			
CALCULO DE IMPUESTO PREDIAL DIARIO			
Impuesto predial			
TOTAL IMPUESTO PREDIAL			
ADECUACION DEL INMUEBLE DE REEMPLAZO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL ADECUACION DEL INMUEBLE DE REEMPLAZO			

Nota: Información tomada de Resolucion 00536 del 22/01/2021 Supernotariado.

Lucro Cesante: Corresponde a los ingresos que deja de percibir el inmueble por contratos vigentes, se tienen en cuenta únicamente contratos que se evidencian en uso y con mas de 6 meses de antigüedad. Si el contrato ya venció su término pero el arrendatario sigue se renueva automáticamente por el mismo témino inicial.

DAÑO EMERGENTE

DESCRIPCION	CANON ME	MESES	SUBTOTAL
INGRESOS			
			$ -
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			$ -

RESUMEN DE AVALUO COMERCIAL

AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE	$ 24.570.000
AVALUO DE INDEMNIZACION	
DAÑO EMERGENTE	$ 1.617.607
LUCRO CESANTE	$ -
TOTAL AVALUO COMERCIAL	$ 26.187.607

SON VEINTISEIS MILLONES CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SIETE PESOS MCTE



DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO RAA: AVAL-1031155092

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Direccion

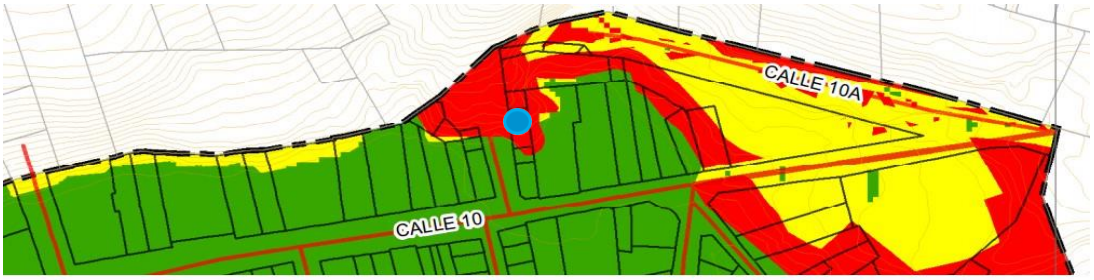
KR 5 #10-32

Coordenadas

Latitud	4°35'6.20"N
Longitud	74°26'39.84"O



NORMATIVIDAD Y OTRAS CONSULTAS



Amenaza por Remoción en masa

Amenaza	Descripción
Baja	Categoría de amenaza baja corresponden a sectores en donde no se han presentado movimientos y presentan topografía plana o de baja pendientes, con procesos erosivos leves y alta intervención antrópica.
Media	Categoria de amenaza media caracterizada por movimientos en masa antiguos y relativamente estables pero susceptibles de activarsen ante manejos antrópicos inadecuados que rompan el equilibrio actual. Se localizan en las laderas Nororientales y Noroccidentales de la peneplanicie y al oriente y Sur del área urbana y de expansión urbana.
Alta	Categoría de amenaza alta, donde están presentes movimientos en masa activos con coronas de desprendimiento, asentamiento de laderas, inclinación de la vegetación, cuerpos escalonados por rotación, morfologías desde planas a escarpadas húmedas, y afectaciones en vías, viviendas y obras de infraestructura. Se localiza en la escarpa Norte de la Peneplanicie en donde se desarrolla el área urbana municipal, al Sur de la Villa Olimpica y en la márgenes de los cauces de la s quebradas Santa Marta y Belén

AVALUO

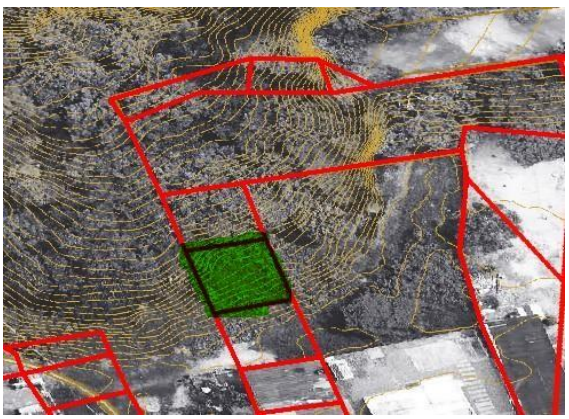
ZONA	VALOR UNITARIO	AREA	VALOR
30 13		63	

UNA CASA Y LOTE SOBRE EL CUAL ESTA CONSTRUIDA, UBICADA EN EL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE EL COLEGIO, LA CUAL ESTA EDIFICADA EN PAREDES DE LADRILLO Y CUBIERTA CON TEJA METALICA, CONSTANTE DE TRES PIEZAS PARA HABITACION, BA�O, LOS CORRESPONDIENTES SERVICIOS HIGIENI COS E INSTALACIONES DE LUZ ELECTRICA, ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE UNA PLANTA, ALBERCA Y LAVADERO, PISOS DE CEMENTO Y BALDOSIN, JUNTO CON TODAS SUS MEJORAS, ALINDERADA ASI: POR EL FRENTE CON LA CARRERA 5 DE LA POBLACION; POR UN COSTADO, CON PREDIO QUE FUE DE JOSE VICENTE GONZALEZ HOY DE LOS HE REDEROS DE JOAQUIN VACA, POR LA ESPALDA CON PREDIO DE GABRIEL MEDINA; Y POR EL ULTIMO COSTADO CON PREDIO DE LA ENERGIA ELECTRICA DE BOGOTA Y ENCIERRA.

CROQUIS DEL INMUEBLE

PREDIO NO PRESENTA CONSTRUCCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO



PENDIENTES



LOTE



ENTORNO



ENTORNO

INFORME DE AVALUO COMERCIAL

Fecha de visita Agosto 15 de 2021 Fecha de avalúo: Agosto 22 de 2021 **AMT-304**

RESUMEN SOLICITUD

SOLICITANTE	CONV 128 MUNICIPIO EL COLEGIO-UNIVERSIDAD DISTRITA		
NIT / C.C CLIENTE	N.I.T		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBL	Urbano	**ESTRATO**	NINGUNO
DIRECCIÓN	LOTE		
BARRIO	CENTRO		
CIUDAD	EL COLEGIO	**COD DANE**	25245
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA		
TIPO DE AVALÚO	COMERCIAL		
VALUADOR	DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO		
IDENTIFICACIÓN	1.031.155.092		



INFORMACION DEL INMUEBLE

PROPIETARIO	Departamento de Cundinamarca	**TIPO DE INMUEBLE**	LOTE		
ESCRITURA	EP 1190 DEL 19/12/2007 NOTARIA1 DE MADRID CUNDI	**EDAD**	0	**USO**	Ninguno
CEDULA CATASTRAL	25245010000000010000400000000	**OCUPANTE**		Ninguno	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO PRESENTA				
NOMBRE DEL CONJUNTO	NO APLICA	**M. INMOB.**	LOTE	**N°**	166-33123
VALOR ADMINISTRACIÓN	No tiene	**M. INMOB.**		**N°**	
COEFICIENTE DE COPROP.	NO APLICA	**M. INMOB.**		**N°**	

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble tasado en el presente informe de avalúo corresponde a un lote, ubicada en el barrio Centro del Municipio del Colegio Cundinamarca, sus características físicas corresponden a un predio no urbanizable, ya que se encuentra en zona de pendiente del borde la meseta del municipio. Nota: La información consignada en el presente informe se toma con base a la visita de inspección física realizada en el inmueble, donde se evidenciaron las características físicas del mismo, con base en la información jurídica aportada Certificado de Tradición del inmueble FMI: 166-33123 impreso el 15/06/2021, donde se evidencia la información jurídica del mismo a la fecha de consulta. 2. El análisis estructural no corresponde a un estudio estructural del inmueble. 3. Las mediciones realizadas en visita deben considerarse aproximadas, ya que no representan ningún tipo de levantamiento. 4. El inmueble no cuenta con servicios públicos. 5. El inmueble no presenta ningún tipo de construcción, se encuentra en zona de amenaza alta por remoción en masa. 6. Según información catastral el inmueble cuenta con un área de lote de 51 m2, en folio de matricula se menciona un area de 53 m2 con los cuales se liquida el presente, y un área según catastro de 37 m2, la cual se encuentra desactualizada según linderos del inmueble. 7. Para la determinación del valor comercial del inmueble se aplica un castigo del 30% del valor comercial normal de un terreno urbanizable, ya que el predio objeto de avalúo se encuentran en zona de amenaza alta y no tiene demanda en un mercado normal por sus condiciones urbanísticas.

JUSTIFICACION METODOLOGICA

La metodología utilizada para el presente informe de avalúo corresponde a comparación de mercado, ya que existe suficiente oferta de comparables en el municipio, apropiados por ubicación, uso y condiciones físicas.

SECTOR

LEGALIDAD Aprobado **TOPOGRAFIA** Pendiente **TRANSPORTE** Municipal e intermunicipal frecuente.

INFORMACION DE SERVICIOS PUBLICOS

	Sector	Predio
Acueducto	Tiene	No tiene
Alcantarillado	Tiene	No tiene
Energía Eléctrica	Tiene	No tiene
Telefonía	Tiene	No tiene
Gas Natural	Tiene	No tiene

VIAS DE ACCESO

Pavimentada	SI
Andenes	SI
Sardineles	SI
Señalizacion	SI
Estado	Bueno

AMOBLAMIENTO URBANO

Ciclorutas	NO	**Zonas verdes**	SI
Paraderos	NO	**Alamedas**	NO
Alumbrado	SI	**Arborizacion**	SI

Uso predomimante Residencial **Demanda** **Interés** Baja

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Se estiman perspectivas de valorización estables en el mediano y largo plazo, dentro de un espacio de mercado normal, donde no influyen situaciones sociales, físicas, tanto en un esecenario local como global.

OFERTA Y DEMANDA

Se observa una oferta media de inmuebles y una demanda media a alta de los mismos, debido a la ubicación del municipio, el clima, y la oferta turística que representa en el radio de influencia, con ciudades principales del país.

INFORMACION DE LA CONSTRUCCION

ESTADO DE LA CONSTRUCCION	No presenta	**ESTADO DE CONSERVACION**	No presenta
Numero de pisos	0	**Número de sotanos**	0
Estructura	0	**Tipologia**	0
Material de estructura	0	**Irregularidad de planta**	0
Fachada	0	**Irregularidad de altura**	0
Cubierta	0	**Daños previos**	0
Estructura reforzada	0	**Ajuste sismoresistente**	0
Iluminacion	0	**Ventilacion**	0

Comentarios estructura:

No se realiza calificación ya que el inmueble no presenta ningún tipo de construcción.

DEPENDENCIAS

Sala		**Estudio**		**Alcobas**	
Comedor		**Estar Hab.**		**Baño privado**	
Cocina		**Alcob. De Serv.**		**Terraza**	
Z. Ropas		**Baño de Serv.**		**Jardín**	
Patio		**Baño social**		**Balcón**	

Total Garajes		**Uso Exclusivo**		**Sencillo**	
Cubierto		**Privado**		**Doble**	
Descubierto		**Bahía Comunal**		**Servidumbre**	

ACABADOS

RECINTO	AC PISOS	AC MUROS	CALIDAD	ESTADO

El inmueble no presenta construcción

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Uso permitido	Residencial	**Uso condicionad**	Comercio y Servicios
Uso Compatib	Comercio y servicios	**Uso Prohibido**	No especifica
Decreto:	Acu. 043 de 1999	**Tratamiento**	No especifica
Área Actividad	Residencial		

Altura	0	**Aislamiento Lateral**	No especifica
Antejardín	No aplica	**Indice de Ocupación**	No aplica
Aislamiento Posterior	No aplica	**Indice de Construcció**	No aplica

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	☐	**Bicicletero**	☐	**P. Electrica**	☐	**Gj visitante**	
Ascensor	☐	**C. squash**	☐	**Ascensor**	☐	**Gj Residente**	
T. de agua	☐	**Vigilancia**	☐	**Gimnasio**	☐	**Terraza**	
CCTV	☐	**Teatrino**	☐	**Turco**	☐	**Piscina**	
Sauna	☐	**Calefacción**	☐	**Citofonia**	☐	**BBQ**	
Salón C	☐	**Bomba**	☐	**S. Basura**	☐	**Z. Verde**	
Otros	☐						

El inmueble se encuentra ubicado en el sector urbano, la via de acceso al inmueble es vehicular pavimentada, corresponde a la calle 10 que conecta con el centro del municipio y la salida al municipio de la Mesa, El inmueble se encuentra sobre la pendiente de la meseta a pocos metros del parque de la Pila. La normatividad urbana vigente se encuentra consignada en el Acuerdo 043 de 1999 del Concejo Municipal del Colegio Cundinamarca, aplica la normatividad correspondiente para predios que se encuentran al borde de la meseta. El inmueble se encuentra en la zona normativa número 2 del mencionado acuerdo. Se encuentra en zona de amenza alta por remoción en masa

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Ubicación	Medianero	**Forma**	Irregular	**Área Medida:**	0
Área de lote	53	**Frente**	7	**Área registrada en titulos**	0
Lindero Norte	7.8m con Depto de Cundinamarca	**Fondo**	7,1	**Área susceptible de legalizac**	0
Lindero Sur	7m con Municipio El Colegio	**Relación F/f**	0,99	**Área catastral**	0
Lindero Este	7.1m con Inst Nal de Cancerologia	**Amenaza**	Alta por remoción	**Área licencia de Construcció**	0
Lindero Oeste	7.1m con Cra5				

Las áreas a valorar corresponden al terreno registrada en títulos, predio no presenta construcción.

Relación de áreas construidas

Construccion	Uso	área	Edad	Año Construccion	Vida Util	Vida remane	Estado conservacion

LIQUIDACIÓN DEL AVALUO

Descripcion	Área (M2)	Valor Unitario M2	Valor Total
Lote de terreno (títulos)	53	$ 390.000,00	$ 20.670.000,00

Valor UVR del Día	$ 284,7394	**Valor Total**	$ 20.670.000,00
Valor Avalúo en UVR	72.592,69	**Valor Asegurable**	$ -

VALOR COMERCIAL **$ COP** $ 20.670.000,0

SON VEINTE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL PESOS MCTE



DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO RAA: AVAL-1031155092

ANALISIS DE MERCADO

Metodología Utilizada

Of	Terreno	Construcc.	Vlr. Const.	C/T	Edad	# Pisos	Acab.	Cons.	Ubic.	Valor comercial	Neg.	HOM	Valor Integral	m2 de terreno
1	430	430	$ 580.000	1	50	1	1,1	1	1	$ 860.000.000	0,9	0,990	$ 1.980.000	$ 1.220.000
2	54	150	$ 1.520.000	2,78	50	2	1	1	1	$ 330.000.000	0,9	0,900	$ 1.980.000	$ 1.277.778
3	87	138	$ 800.000	1,59	27	2	1	1	1	$ 230.000.000	0,95	0,950	$ 1.583.333	$ 1.242.529
4	156	130	$ 680.000	0,83	40	1	0,9	1	1	$ 300.000.000	0,95	0,855	$ 1.973.077	$ 1.260.256
LT	53	0		0	0	0							$ 1.879.103	

Estadísticas del mercado

Valor Prom. M2 Terreno	**$ 1.250.141**	**Desviación**	**$ 29.121,33**	**Límite Superio**	**1.279.262**
Mediana	**$ 1.251.393**	**Varianza**	**$ 848.051.751**	**Límite Inferior**	**1.221.019**
Moda	**No disponible**	**Coef. Variacion**	**2,33**		

DETALLE DE COMPARABLES USADOS EN EL ESTUDIO

Oferta 1

Tel. 3217568896



Descripción:
Casa esquinera frente al hospital nuestra señora del carmen, ubicada en la KR 8 #CL 5A, cuenta con lote de 430 m2, son dos casas, 430 m2 construidos, una de las casas está sin techo. Información obtenida telefónicamente.

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania a vía principal del municipio y a zona comercial, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 2

Tel: 3108662034



Descripción:
Casa ubicada en la Cl 7 #3B -25 Cuenta con 3 pisos, un local, baño, garaje, en el segundo piso 2 alcobas, sala comedor, patio de ropas y cocina, en el 3 piso cuenta con alcoba y baño. Información obtenida telefónicamente.

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 3

Tel: 3214926167



Descripción:
Casa ubicada en la CL 10A #8B -30 lateral a la escuela Francisco Julian Olaya, por la entrada del cementerio, cuenta con un área de lote de 87 m2 y un área construida de 138 m2. Información tomada telefónicamente Zaida Puerto

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 4

Tel: 3228602291



Descripción:
Casa ubicada a pocos metros de la Avenida Medina, C 7 #8-16/22, a pocos metros de la Oficina Registraduría Nacional del Municipio, Empucol, Notaria y zona comercial del municipio. Cuenta con un área de lote de 156 m2 y una construcción de 130 m2. Información obtenida por teléfono con Esperanza Quintero.

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

SALVEDADES DEL AVALUO

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

El avaluador no será responsable de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta.

El valuador manifiesta no tener ningun interés personal sobre el bien objeto de avalúo, asi mismo su función es llevada a cabo con objetividad e imparcialidad hacia las partes.

Las metodologias valuatorias consignadas se encuentran consagradas en la resolución 620 de 2008

La vigencia del avalúo es de un (1) año a partir de la fecha de presentación del mismo, conforme a lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 artículo 19

Calculos de Indemnización según lo establecido por Código Civil, en sus artículos 1613 y 1614.

ANEXO INDEMNIZACION

DAÑO EMERGENTE

ITEM	CANTIDAD	VLR UNITARIO	SUBTOTAL
ESCRITURACION			
Retencion en la fuente 1%	-		
Gastos Notariales 3x1000			$ 62.010
IVA Gatos Notariales (19%)			$ 11.782
Copias (6 páginas)	6	$ 3.900	$ 23.400
IVA Copias (19%)			$ 4.446
No. De Copias	2		$ 55.692
Gatos de Escrituracion			$ 129.484
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 129.484
Total gastos de Escrituracion			**$ 129.484**
REGISTRO			
Gastos de Registro 0.5%			$ 1.033.500
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 1.033.500
Total gastos de Registro			**$ 1.033.500**
BENEFICIENCIA			
Gastos de Beneficiencia 1%			$ 206.700
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 206.700
Total Gastos de Beneficiencia			$ 206.700
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO			**$ 1.369.684**
GASTOS DE DESCONEXION DE SERVICIOS PUBLICOS			
Energía Enel-Codensa	0		$ -
Acueducto Empucol	0		$ -
Gas Natural	0		$ -
TOTAL GASTOS DE DESCONEXION			$ -
GASTOS DE DESMONTE EMBALAJE Y TRASLADO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE DESMONTE EMBALAJE Y TRASLADO			
GASTOS DE PUBLICIDAD			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD			
GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO			
CALCULO DE IMPUESTO PREDIAL DIARIO 25% Res. 1044 de 2014 Art. 5			
Impuesto predial (Fuente Sec. Hacienda) 3° Trimestre $ 20.100,00	$ 55,07	91,25	$ 5.025
TOTAL IMPUESTO PREDIAL			**$ 5.025**
ADECUACION DEL INMUEBLE DE REEMPLAZO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL ADECUACION DEL INMUEBLE DE REEMPLAZO			

Nota: Información tomada de Resolucion 00536 del 22/01/2021 Supernotariado.

Lucro Cesante: Corresponde a los ingresos que deja de percibir el inmueble por contratos vigentes, se tienen en cuenta únicamente contratos que se evidencian en uso y con mas de 6 meses de antigüedad. Si el contrato ya venció su término pero el arrendatario sigue se renueva automáticamente por el mismo témino inicial.

DAÑO EMERGENTE

DESCRIPCION	CANON ME	MESES	SUBTOTAL
INGRESOS			
			$ -
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			$ -

RESUMEN DE AVALUO COMERCIAL

AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE	$ 20.670.000
AVALUO DE INDEMNIZACION	
DAÑO EMERGENTE	$ 1.374.709
LUCRO CESANTE	$ -
TOTAL AVALUO COMERCIAL	$ 22.044.709

SON VEINTIDOS MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS NUEVE PESOS MCTE



DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO RAA: AVAL-1031155092

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Direccion

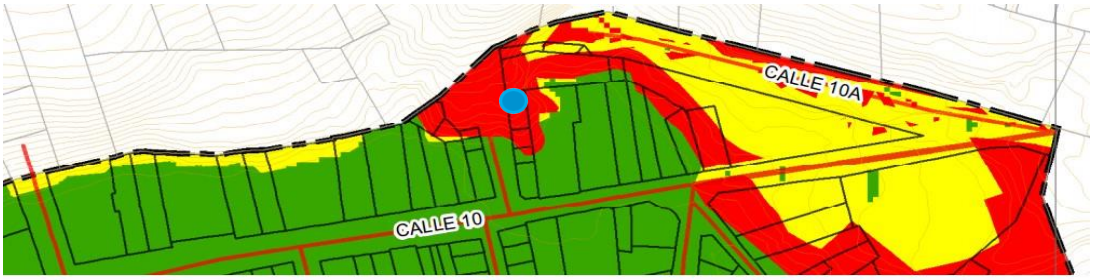
LOTE

Coordenadas

Latitud	4°35'6.56"N
Longitud	74°26'39.91"O



NORMATIVIDAD Y OTRAS CONSULTAS



Amenaza por Remoción en masa

Amenaza	Descripción
Baja	Categoría de amenaza baja corresponden a sectores en donde no se han presentado movimientos y presentan topografía plana o de baja pendientes, con procesos erosivos leves y alta intervención antrópica.
Media	Categoria de amenaza media caracterizada por movimientos en masa antiguos y relativamente estables pero susceptibles de activarsen ante manejos antrópicos inadecuados que rompan el equilibrio actual. Se localizan en las laderas Nororientales y Noroccidentales de la peneplanicie y al oriente y Sur del área urbana y de expansión urbana.
Alta	Categoría de amenaza alta, donde están presentes movimientos en masa activos con coronas de desprendimiento, asentamiento de laderas, inclinación de la vegetación, cuerpos escalonados por rotación, morfologías desde planas a escarpadas húmedas, y afectaciones en vías, viviendas y obras de infraestructura. Se localiza en la escarpa Norte de la Peneplanicie en donde se desarrolla el área urbana municipal, al Sur de la Villa Olimpica y en la márgenes de los cauces de la s quebradas Santa Marta y Belén

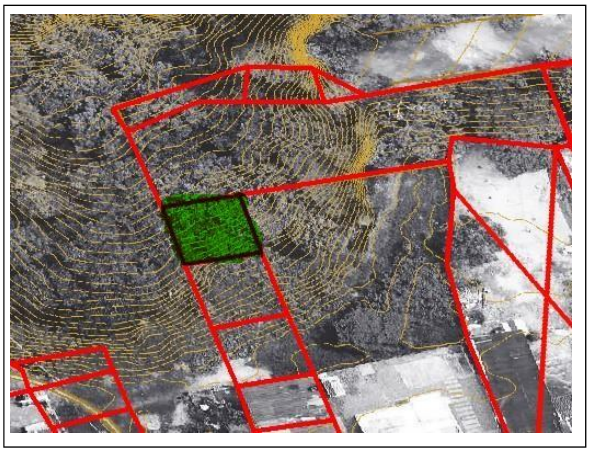
VALOR UNITARIO	AREA	VALOR
	37	
	51	

LOTE DE TERRENO. UBICADO EN EL MUNICIPIO DE EL COLEGIO. CUYOS LINDEROS SON: POR EL NORTE. CON TERRENOS DEL SE◆OR GA BRIEL MEDINA. POR EL SUR. CON CASA DE LA VENDEDORA. POR EL ORIENTE. CON CASA DEL SE◆OR GABRIEL MEDINA. EN UNA EXTENSION DE 8 MTS 50 CTMS.Y POR EL OCCI DENTE CON LA CARRERA 5. EN EXTENSION DE 8 MTS. CON 50 CTMS Y ENCIERRA. TIENE AREA TOTAL DE 8 MILESIMAS DE FANGADA. AREA: 53 M2. SEGUN CATASTRO 37M2. LINDEROS: SEGUN PLANO 3-4.

CROQUIS DEL INMUEBLE

PREDIO NO PRESENTA CONSTRUCCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO



PENDIENTES



LOTE



ENTORNO



ENTORNO

INFORME DE AVALUO COMERCIAL

Fecha de visita Agosto 15 de 2021 Fecha de avalúo: Agosto 22 de 2021 **AMT-305**

RESUMEN SOLICITUD

SOLICITANTE	CONV 128 MUNICIPIO EL COLEGIO-UNIVERSIDAD DISTRITAL		
NIT / C.C CLIENTE	N.I.T		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBL	Urbano	**ESTRATO**	NINGUNO
DIRECCIÓN	CL 10 #4 -58 /60		
BARRIO	CENTRO		
CIUDAD	EL COLEGIO	**COD DANE**	25245
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA		
TIPO DE AVALÚO	COMERCIAL		
VALUADOR	DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO		
IDENTIFICACIÓN	1.031.155.092		



INFORMACION DEL INMUEBLE

PROPIETARIO	Instituto Nacional de Cancerologia	**TIPO DE INMUEBLE**	LOTE		
ESCRITURA	Sentencia S/N del 18/03/1999	**EDAD**	0	**USO**	Institucional
CEDULA CATASTRAL	25245010000000010000050000000	**OCUPANTE**		Ninguno	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO PRESENTA				
NOMBRE DEL CONJUNTO	NO APLICA	**M. INMOB.**	LOTE	**N°**	166-885
VALOR ADMINISTRACIÓN	No tiene	**M. INMOB.**		**N°**	
COEFICIENTE DE COPROP.	NO APLICA	**M. INMOB.**		**N°**	

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble tasado en el presente informe de avalúo corresponde a un lote, ubicada en el barrio Centro del Municipio del Colegio Cundinamarca, sus características físicas corresponden a un predio no urbanizable, ya que se encuentra en zona de pendiente del borde la meseta del municipio. Nota: La información consignada en el presente informe se toma con base a la visita de inspección física realizada en el inmueble, donde se evidenciaron las características físicas del mismo, con base en la información jurídica aportada Certificado de Tradición del inmueble FMI: 166-885 impreso el 15/06/2021, donde se evidencia la información jurídica del mismo a la fecha de consulta. 2. El análisis estructural no corresponde a un estudio estructural del inmueble. 3. Las mediciones realizadas en visita deben considerarse aproximadas, ya que no representan ningún tipo de levantamiento. 4. El inmueble no cuenta con servicios públicos. 5. El inmueble no presenta ningún tipo de construcción, se encuentra en zona de amenaza alta por remoción en masa, afectación inferior al 20%. 6. Según información catastral el inmueble cuenta con un área de lote de 691 m2, en folio de matricula no menciona cabida pero si linderos los cuales representan una cabida de 722 m2, se liquida el area calculada por linderos del inmueble. 7. Para la determinación del valor comercial del inmueble se aplica un castigo del 80% del valor comercial normal de un terreno urbanizable, ya que el inmueble se encuentran en zona de amenaza alta lo que limita su comercialización en un mercado normal. 8. Actualmente en el inmueble se ubica la sala de ventas del proyecto mi casa ya del Municipio, donde se muestran los apartamentos modelo del proyecto, uno de ellos en obra gris y el otro con acabados. Las mejoras mencionadas son propiedad del municipio por tanto no se reconoce su valor comercial en el presente informe ya que no son objeto de adquisición, únicamente se reconoce valor de terreno.

JUSTIFICACION METODOLOGICA

La metodología utilizada para el presente informe de avalúo corresponde a comparación de mercado, ya que existe suficiente oferta de comparables en el municipio, apropiados por ubicación, uso y condiciones físicas.

SECTOR

LEGALIDAD Aprobado **TOPOGRAFIA** Pendiente **TRANSPORTE** Municipal e intermunicipal frecuente.

INFORMACION DE SERVICIOS PUBLICOS

	Sector	Predio
Acueducto	Tiene	Tiene
Alcantarillado	Tiene	Tiene
Energía Eléctrica	Tiene	Tiene
Telefonía	Tiene	No tiene
Gas Natural	Tiene	No tiene

VIAS DE ACCESO

Pavimentada	SI
Andenes	SI
Sardineles	SI
Señalizacion	SI
Estado	Bueno

AMOBLAMIENTO URBANO

Ciclorutas	NO	**Zonas verdes**	SI
Paraderos	NO	**Alamedas**	NO
Alumbrado	SI	**Arborizacion**	SI

Uso predomimante Residencial **Demanda Interés** Baja

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Se estiman perspectivas de valorización estables en el mediano y largo plazo, dentro de un espacio de mercado normal, donde no influyen situaciones sociales, físicas, tanto en un esecenario local como global.

OFERTA Y DEMANDA

Se observa una oferta media de inmuebles y una demanda media a alta de los mismos, debido a la ubicación del municipio, el clima, y la oferta turística que representa en el radio de influencia, con ciudades principales del país.

INFORMACION DE LA CONSTRUCCION

ESTADO DE LA CONSTRUCCION	Usada	**ESTADO DE CONSERVACION**	No presenta
Numero de pisos	1	**Número de sotanos**	0
Estructura	Muros de carga	**Tipologia**	Aislada
Material de estructura	bloque	**Irregularidad de planta**	No aplica
Fachada	Pintura	**Irregularidad de altura**	No aplica
Cubierta	Placa	**Daños previos**	No aplica
Estructura reforzada	No aplica	**Ajuste sismoresistente**	No aplica
Iluminacion	Buena	**Ventilacion**	Buena

Comentarios estructura:

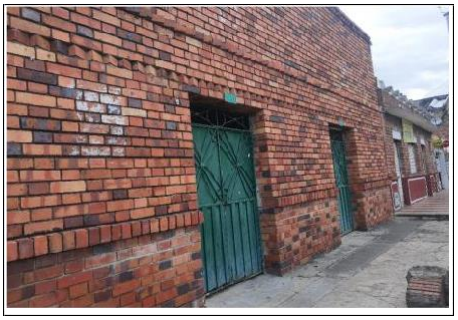
El inmueble presenta construcción superficial de muestra de apartamentos modelo del proyecto Mi Casa Ya del municipio.

INFORME DE AVALUO COMERCIAL

Fecha de visita Junio 30 de 2021 Fecha de avalúo: Agosto 12 de 2021 **AMT-306**

RESUMEN SOLICITUD

SOLICITANTE	CONV 128 MUNICIPIO EL COLEGIO-UNIVERSIDAD DISTRITAL
NIT / C.C CLIENTE	N.I.T
SECTOR UBICACIÓN INMUEBL	Urbano **ESTRATO** 2
DIRECCIÓN	CL 10 #4 -36 /38 /42 /46
BARRIO	CENTRO
CIUDAD	EL COLEGIO **COD DANE** 2524
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA
TIPO DE AVALÚO	COMERCIAL
VALUADOR	DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO
IDENTIFICACIÓN	1.031.155.092



INFORMACION DEL INMUEBLE

PROPIETARIO	RUIZ PEÑA ODILIA	**TIPO DE INMUEBLE**	CASA
ESCRITURA	3475 18/07/2015 NOTARIA 53 DE BOGOTA D.C.	**EDAD** 61 Años	**USO** Residencial
CEDULA CATASTRAL	25245010000000010000600000000	**OCUPANTE**	Arrendatarios
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO PRESENTA		
NOMBRE DEL CONJUNTO	NO APLICA	**M. INMOB.** CASA	**N°** 166-15102
VALOR ADMINISTRACIÓN	No tiene	**M. INMOB.**	**N°**
COEFICIENTE DE COPROP.	NO APLICA	**M. INMOB.**	**N°**

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble tasado en el presente informe de avalúo corresponde a una casa de habitación medianera, ubicada en el barrio Centro del Municipio del Colegio Cundinamarca, sus características físicas son acordes a su uso, sector y estrato socioeconómico. Nota: La información consignada en el presente informe se toma con base a la visita de inspección física realizada en el inmueble, donde se evidenciaron las características físicas del mismo, con base en la información jurídica aportada Certificado de Tradición del inmueble FMI: 166-15102 impreso el 15/06/2021, donde se evidencia la información jurídica del mismo a la fecha de consulta. 2. El análisis estructural no corresponde a un estudio estructural del inmueble. 3. Las mediciones realizadas en visita deben considerarse aproximadas, ya que no representan ningún tipo de levantamiento. 4. El inmueble cuenta con los servicios públicos de agua, energía y gas. 5. El inmueble se divide físicamente en 3 unidades habitacionales, dos con acceso independiente 4-36, 4-38 y 4-46, y un acceso general para el inmueble 4-42. 6. Cada unidad habitacional cuenta con cocina y baño independiente. 7. Según información catastral el inmueble cuenta con un área de lote de 526 m2, en documentos registra un lote de 526 m2, en visita se registró un área aproximada de 526 m2, y según la persona que atiende la visita el lote es de 656 m2, que corresponde a una franja adicional de terreno (sin ocupación física) y que en consulta catastral es propiedad de la gobernación de Cundinamarca. Para el presente informe se tiene en cuenta las áreas registradas en documentos.

JUSTIFICACION METODOLOGICA

La metodología utilizada para el presente informe de avalúo corresponde a comparación de mercado, ya que existe suficiente oferta de comparables en el municipio, apropiados por ubicación, uso y condiciones físicas, además se adopta la metodología de costo de reposición depreciado el cual consiste en estimar el costo total de una construcción semejante y se le resta la depreciación.

SECTOR

LEGALIDAD Aprobado **TOPOGRAFIA** Plana **TRANSPORTE** Municipal e intermunicipal frecuente.

INFORMACION DE SERVICIOS PUBLICOS

	Sector	Predio
Acueducto	Tiene	Tiene
Alcantarillado	Tiene	Tiene
Energía Eléctrica	Tiene	Tiene
Telefonía	Tiene	No tiene
Gas Natural	Tiene	Tiene

VIAS DE ACCESO

Pavimentada	SI
Andenes	SI
Sardineles	SI
Señalizacion	SI
Estado	Bueno

AMOBLAMIENTO URBANO

Ciclorutas	NO	**Zonas verdes**	SI
Paraderos	NO	**Alamedas**	NO
Alumbrado	SI	**Arborizacion**	SI

Uso predomimante Residencial **Demanda Interés** Media

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Se estiman perspectivas de valorización estables en el mediano y largo plazo, dentro de un espacio de mercado normal, donde no influyen situaciones sociales, físicas, tanto en un esecenario local como global.

OFERTA Y DEMANDA

Se observa una oferta media de inmuebles y una demanda media a alta de los mismos, debido a la ubicación del municipio, el clima, y la oferta turística que representa en el radio de influencia, con ciudades principales del país.

INFORMACION DE LA CONSTRUCCION

ESTADO DE LA CONSTRUCCION	Usada	**ESTADO DE CONSERVACION**	Buena
Numero de pisos	1	**Número de sotanos**	No tiene
Estructura	Tradicional	**Tipologia**	Contínua
Material de estructura	Bloque ladrillo	**Irregularidad de planta**	No disponible
Fachada	Ladrillo a la vista	**Irregularidad de altura**	No disponible
Cubierta	Teja de Zinc, eternit	**Daños previos**	Algunos agrietamientos visibles en muros
Estructura reforzada	No aplica	**Ajuste sismoresistente**	No disponible
Iluminacion	Buena	**Ventilacion**	Buena

Comentarios estructura:

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación.

DEPENDENCIAS

Sala	1	**Estudio**		**Alcobas**	5
Comedor	1	**Estar Hab.**		**Locales**	2
Cocina	3	**Alcob. De Serv.**		**Bodegas**	
Z. Ropas	1	**Baño de Serv.**		**Oficinas**	
Patio	1	**Baño social**	3	**uarto de Aseo**	
Total Garajes	1	**Uso Exclusivo**		**Sencillo**	
Cubierto	1	**Privado**		**Doble**	
Descubierto		**Bahía Comunal**		**Servidumbre**	

ACABADOS

RECINTO	AC PISOS	AC MUROS	CALIDAD	ESTADO
Sala-c	Baldosa	Pintura	Buena	Bueno
Cocina	Baldosa	Cerámica	Buena	Regular
Alcobas	Baldosa	Pintura	Buena	Bueno
Baño	Baldosa	Cerámica	Buena	Regular

El inmueble presenta acabados sencillos, pisos en general en baldosa común de cemento, mamposteria sin estuco, pintura común, cubierta con estructura en madera en regular estado, con cielo raso para las unidades 1 y 2, estructura visible para la unidad 3, baños porcelana económica 3 servicios, cocinas para la unidad 1 con enchape en cerámica mobiliario sencillo (planchón) para las demás unidades sin inchape y mobiliario pobre (madera)

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Uso permitido	Residencial	**Uso condicionad**	Comercio y Servicios
Uso Compatib	Comercio y servicios	**Uso Prohibido**	No especifica
Decreto:	Acu. 043 de 1999	**Tratamiento**	No especifica
Área Actividad	Residencial		

Altura	2 pisos	**Aislamiento Lateral**	No especifica
Antejardín	No aplica	**Indice de Ocupación**	No aplica
Aislamiento Posterior	3 m	**Indice de Construcció**	No aplica

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	☐	**Bicicletero**	☐	**P. Electrica**	☐	**Gj visitante**	
Ascensor	☐	**C. squash**	☐	**Ascensor**	☐	**Gj Residente**	
T. de agua	☐	**Vigilancia**	☐	**Gimnasio**	☐	**Terraza**	
CCTV	☐	**Teatrino**	☐	**Turco**	☐	**Piscina**	
Sauna	☐	**Calefacción**	☐	**Citofonia**	☐	**BBQ**	
Salón C	☐	**Bomba**	☐	**S. Basura**	☐	**Z. Verde**	
Otros	☐						

El inmueble se encuentra ubicado en el sector urbano, la via de acceso al inmueble es vehicular pavimentada, corresponde a la calle 10 y cra 6 que conecta con el centro del municipio y la salida al municipio de la Mesa, El inmueble se encuentra medianero a la manzana, inmueble a pocos metros del Parque de la Pila. La normatividad urbana vigente se encuentra consignada en el Acuerdo 043 de 1999 del Concejo Municipal del Colegio Cundinamarca, aplica la normatividad correspondiente para predios que se encuentran al borde de la meseta. El inmueble se encuentra en la zona normativa número 2 del mencionado acuerdo.

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Ubicación	Medianero	**Forma**	Irregular	**Área Medida:**	116,38
Área de lote	526	**Frente**	15	**Área registrada en titulos**	0
Lindero Norte	9 m con Depto Cundinamarca	**Fondo**	50	**Área susceptible de legalizac**	116,38
Lindero Sur	15 m con Calle 10	**Relación F/f**	0,30	**Área catastral**	342
Lindero Este	50 m con	**Amenaza**	Ninguna	**Área licencia de Construcció**	No presenta
Lindero Oeste	27 m con Inst. Nal de Cancerología				

Las áreas a valorar corresponden al terreno registrada en titulos, en cuanto al área construida se liquida el área medida en sitio, ya que no cuenta con licencia de construcción ni declaración de construcción en títulos.

Relación de áreas construidas

Construccion	Uso	área	Edad	Año Construccion	Vida Util	Vida remane	Estado conservacion
Unidad 1	Residencial	36,96	61	1960	70	9	Regular
Unidad 2	Residencial	20,52	61	1960	70	9	Bueno
Unidad 3	Residencial	58,9	61	1960	70	9	Regular

LIQUIDACIÓN DEL AVALUO

Descripcion	Área (M2)	Valor Unitario M2	Valor Total
Lote de terreno pendiente plana	526	$ 882.000,00	$ 463.932.000,00
Unidad residencial 1	36,96	$ 126.000,00	$ 4.656.960,00
Unidad residencial 2	20,52	$ 142.000,00	
Unidad residencial 3	58,9	$ 105.000,00	$ 6.184.500,00

Valor UVR del Día	$ 284,6185	**Valor Total**	$ 474.773.460,00
Valor Avalúo en UVR	1.668.104,71	**Valor Asegurable**	$ -

VALOR COMERCIAL **$ COP** $ 474.773.460,0

SON CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA PESOS MCTE.



DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO RAA: AVAL-1031155092

ANALISIS DE MERCADO

Metodología Utilizada

Of	Terreno	Construcc.	Vlr. Const.	C/T	Edad	# Pisos	Acab.	Cons.	Ubic.	Valor comercial	Neg.	HOM	Valor Integral	m2 de terreno
1	711	60	$ 40.000	0,08	60	1	1	1	1,2	$ 600.000.000	0,95	1,140	$ 11.400.000	$ 798.312
2	842	454	$ 350.000	0,54	60	1	1	1	1	$ 950.000.000	0,95	0,950	$ 1.987.885	$ 883.135
3	558	90	$ 100.000	0,16	60	1	1	1	1	$ 540.000.000	0,95	0,95	$ 5.700.000	$ 903.226
4	527	107	$ 500.000	0,2	60	1	1	1	1	$ 550.000.000	1	1,000	$ 5.140.187	$ 942.125
Casa	526	116,38		0,22	0	0							$ 6.057.018	

Estadísticas del mercado

Valor Prom. M2 Terreno	**$ 881.700**	**Desviación**	**$ 55.685,80**	**Límite Superio**	**$ 937.385**
Mediana	**$ 893.181**	**Varianza**	**$ 3.100.908.282**	**Límite Inferior**	**$ 826.014**
Moda	**No disponible**	**Coef. Variacion**	**6,32**		

DETALLE DE COMPARABLES USADOS EN EL ESTUDIO

Oferta 1

Tel: 3184699567



Descripción:

Lote con 711 m2, casa en regular estado para renovar, se encuentra ubicado sobre la av. Medina en la via al triunfo-voita, a pocos metros de la estación de gasolina. Info Jose Mendoza

Homologación:

El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áres menores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 2

Tel: 3112499313



Descripción:

Lote en venta sobre av. Medina, de 842 m2, Sobre via comercial contiguo a la registraduria Nacional del Municipio y frente a Empucol. Cuenta con 4 locales comerciales en funcioamiento.

Homologación:

El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 3

Tel: 3152111186





Descripción:

Casa lote 18X31 construccion ya para demoler, Jaime pinzon KR 4 #7 -22

Homologación:

El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas menores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 4

Tel: 3213234791





Descripción:

Lote esquinero en venta a dos cuadras de la cra 10, y a dos cuadras de la av. Cr 7, a pocos metros del pasaje de Leòn, zona comercial del municipio, la oferta corresponde a una venta reciente.

Homologación:

El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas menores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

SALVEDADES DEL AVALUO

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

El avaluador no será responsable de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta.

El valuador manifiesta no tener ningun interés personal sobre el bien objeto de avalúo, asi mismo su función es llevada a cabo con objetividad e imparcialidad hacia las partes.

Las metodologias valuatorias consignadas se encuentran consagradas en la resolución 620 de 2008

La vigencia del avalúo es de un (1) año a partir de la fecha de presentación del mismo, conforme a lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 artículo 19

Calculos de Indemnización según lo establecido por Código Civil, en sus artículos 1613 y 1614.

MEMORIAS DE CALCULO

Metodología Utilizada Costo de reposición

ITEM Unidades Residenciales y comerciales

Descripción de reposición de Inmueble con caracteristicas similares al objeto de avalúo, La unidad 1 cuenta con dos puertas metálicas y una de madera, se distribuye en un espacio de sala cocina, habitación y baño, cocina con mesón en concreto cubrimiento en cerámica, lavaplatos en metal con un punto hidráulico y uno de desagüe, baño en tableta de piso a media altura, sin separación de zona húmeda, mobiliario en porcelana básica, cuenta con 3 servicios, cuenta con punto hidráulico expuesto para el baño y un punto de desagüe. La unidad 2, cuenta con 2 puertas metalicas y 2 en madera, se divide en cocina con mesón en concreto cubrimiento parcial en cerámica, lavaplatos en, baño en tableta de piso a techo, con separación de ducha, mobiliario en porcelana básica cuenta con tres servicios, puntos hidráulicos y sanitarios para cada servicio. La unidad 3, cuenta con muros en adobe, se distribuye en 2 habitaciones, comedor cocina con lavaplatos, mesón en madera, sin enchape, punto hidráulico y desagüe, baño en tableta de piso a techo, con separación de ducha, mobiliario en porcelana básica cuenta con tres servicios, puntos hidráulicos y sanitarios para cada uno. Cuatro puertas metálicas 1 en madera

	COSTO M2	CANTIDA	UNIDADES	COSTO TOTAL	FUENTE
Preliminares					
Replanteo	$ 2.842	116,4	M2	$ 330.752	Construdata 199 pag. 131
Excavación manual prof 1 a 2 m	$ 26.137	73,3	M3	$ 1.916.349	Construdata 199 pag. 131
Releno material en sitio	$ 27.533	73,3	M3	$ 2.018.703	Construdata 199 pag. 131
Viga de Cimentación 30x40	$ 210.804	73,3	M	$ 15.456.023	Construdata 199 pag. 155
Concreto corriente y grava común 1500PSI	$ 257.404	7,3	M3	$ 1.887.271	Construdata 199 pag. 148
Mamposteria					
Muro bloque concreto estructural 9cm	$ 95.314	232,8	M2	$ 22.185.287	Construdata 199 pag. 160
Muro fachada ladrillo prensado liviano	$ 89.229	15	M2	$ 1.338.435	Construdata 199 pag. 161
Pañete liso muros 1:6	$ 24.313	465,5	M2	$ 11.318.188	Construdata 199 pag. 149
Vinilo sobre pañete 2 manos	$ 7.514	465,5	m2	$ 3.497.917	Construdata 199 pag. 163
Pisos					
Alistado de pisos 2 cm	$ 11.501	116,4	m2	$ 1.338.486	Construdata 199 pag. 166
Piso cerámica 20x20	$ 43.604	116,4	m2	$ 5.074.634	Construdata 199 pag. 164
Cocina					
Cocina Obra blanca opcion 1 3,2x1,7 sin estufa	$ 2.015.226	3	UN	$ 6.045.678	Construdata 199 pag. 140
Baño					
Baño Obra blanca 2,25 x 1,2 sin espejo ni division	$ 2.359.821	3	UN	$ 7.079.463	Construdata 199 pag. 135
Cubierta y accesorios					
Teja de fibrocemento No. 4	$ 35.437	186	m2	$ 6.591.282	Construdata 199 pag. 150
Estructura de madera para teja de fibrocemento	$ 33.431	186,0	m	$ 6.218.166	Construdata 199 pag. 150
Cielo raso en triplex	$ 88.174	58,19	m2	$ 5.130.845	Construdata 199 pag. 147
Portón metálico	$ 2.720.374	1	UN	$ 2.720.374	Homecenter
Puerta metálica cold rolled	$ 211.807	9	UN	$ 1.906.263	Construdata 199 pag. 145
Puerta Interés social madera 0.51-0.75	$ 202.363	4	UN	$ 809.452	Construdata 199 pag.144
Red elécrita básica				$ 8.041.813	Anexos
Red de Gas básica				$ 484.633	Anexos
Red hidraulica básica				$ 981.443	Anexos
Red Sanitaria básica				$ 1.300.852	Anexos
Elementos adicionales: lavadero				$ 270.229	Anexos
TOTAL COSTO DIRECTO				$ 113.942.537	
Administración 5%				$ 5.697.127	
Imprevistos 3%				$ 3.418.276	
Utilidad 7%				$ 7.975.978	
TOTAL				**$ 131.033.918**	

ÁREA TOTAL INMUEB **116,4** **COSTO REPOSICIÓN TO** **$ 131.033.918** **COSTO M2 DE REPOSIC** **$ 1.125.721**

CALCULO DEPRECIACION FITO Y CORVINI

	Unidad resid. 1		Unidad resid. 2		Unidad resid 3
Construccion		**Construccion**		**Construccion**	
Valor reposicion m	$ 1.125.721	**Valor reposicion m**	$ 1.125.721	**Valor reposicion m**	$ 1.125.721
Clase	3,0	**Clase**	2,5	**Clase**	3,5
Vida Util	70	**Vida Util**	70	**Vida Util**	70
Edad	61	**Edad**	61	**Edad**	61
Depreciacion	85	**Depreciacion**	83	**Depreciacion**	87
Valor Depreciacion	$ 707.501	**Valor Depreciacion**	$ 691.342	**Valor Depreciacion**	$ 728.130
Costo depreciado	**$ 125.855**	**Costo depreciado**	**$ 142.014**	**Costo depreciado**	**$ 105.226**

Clase 1: El inmueble esta bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
Clase 2: El inmueble esta bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al
Clase 3 El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
Clase 4 El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
Clase 5 El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%.

MEMORIAS DE CALCULO

ELEMENTOS ADICIONALES Y DETALLE DE REDES

	COSTO M2	CANTIDA	UNIDADES	COSTO TOTAL	FUENTE
Lavadero en granito pulido	$ 270.229,00	1	UN	$ 270.229	Construdata 199 pag. 198
Red Electrica					
Acometida Aerea BT desde caja AE-219 CODE	$ 1.062.844,00	1	UN	$ 1.062.844	Construdata 199 pag. 175
Puesta a Tierra Cajas Medidores	$ 344.905,00	1	UN	$ 344.905	Construdata 199 pag. 180
Caja para 1 medidor AE 302	$ 86.421,00	1	UN	$ 86.421	Construdata 199 pag. 177
Tablero General de Distribución	$ 1.918.964,00	1	UN	$ 1.918.964	Construdata 199 pag. 183
Salida Luminaria en techo PVC	$ 138.871,00	11	UN	$ 1.527.581	Construdata 199 pag. 181
Salida Interruptor Sencillo PVC	$ 105.751,00	11	UN	$ 1.163.261	Construdata 199 pag. 181
Salida Tomacorriente doble en muro	$ 153.067,00	11	UN	$ 1.683.737	Construdata 199 pag. 182
			TOTAL	$ 7.787.713	
Red de Gas					
Caja medidor de gas sobrepuesta	$ 64.073,00	1	UN	$ 64.073	Construdata 199 pag. 173
Manguera conexión flexible 2m	$ 18.628,00	1	UN	$ 18.628	Construdata 199 pag. 173
Tuberia acero galvanizada 1/2" 6m	$ 12.943,00	2	M	$ 25.886	Construdata 199 pag. 173
Tuberia conduit 1" para encamisado cobre de 1/	$ 6.678,00	12	M	$ 80.136	Construdata 199 pag. 174
Tuberia de cobre 1/2" 1m	$ 16.808,00	12	M	$ 201.696	Construdata 199 pag.174
Valvula de Bola 1/2"	$ 29.909,00	1	UN	$ 29.909	Construdata 199 pag. 174
Punto de salida a Estufa Horno	$ 21.435,00	3	UN	$ 64.305	Construdata 199 pag. 172
			TOTAL	$ 484.633	
Red Sanitaria					
Caja de Inspeccion drenaje 3,6 m2	$ 364.821,00	1	UN	$ 364.821	Construdata 199 pag. 191
Canal Raingo	$ 50.630,00	1	M	$ 50.630	Construdata 199 pag. 191
Bajante Raingo	$ 30.423,00	1	M	$ 30.423	Construdata 199 pag. 191
Salida Sanitaria Ducha 2"	$ 57.421,00	3	UN	$ 172.263	Construdata 199 pag. 194
Salida Sanitaria Inodoro 4"	$ 75.614,00	3	UN	$ 226.842	Construdata 199 pag. 195
Salida Sanitaria Lavadero 2"	$ 87.324,00	1	UN	$ 87.324	Construdata 199 pag. 195
Salida Sanitaria Lavamanos 2"	$ 62.768,00	3	UN	$ 188.304	Construdata 199 pag. 195
Salida Sanitaria Lavaplatos 2"	$ 42.052,00	3	UN	$ 126.156	Construdata 199 pag. 195
Salida Sanitaria Sifon de piso 2"	$ 54.089,00	1	UN	$ 54.089	Construdata 199 pag. 195
			TOTAL	$ 1.300.852	
Red Hidraulica					
Tubería Galvanizada 1" acometida	$ 18.977,00	3	M	$ 56.931	Construdata 199 pag. 185
Valvula de registro 1/2"	$ 75.343,00	1	UN	$ 75.343	Construdata 199 pag. 187
Punto Agua Fria a ducha	$ 201.693,00	3	UN	$ 605.079	Construdata 199 pag. 188
Punto Agua Fria Inodoro	$ 22.901,00	3	UN	$ 68.703	Construdata 199 pag. 189
Punto Agua Fria Lavadero	$ 33.007,00	1	UN	$ 33.007	Construdata 199 pag. 189
Punto Agua Fria Lavaplatos	$ 23.730,00	3	UN	$ 71.190	Construdata 199 pag. 189
Punto Agua Fria lavamanos u orinal	$ 23.730,00	3	UN	$ 71.190	Construdata 199 pag. 190
			TOTAL	$ 981.443	

ANEXO INDEMNIZACION

DAÑO EMERGENTE

ITEM		CANTIDAD	VLR UNITARIO	SUBTOTAL
ESCRITURACION				
Retencion en la fuente 1%		-		
Gastos Notariales 3x1000				$ 1.424.320
IVA Gatos Notariales (19%)				$ 270.621
Copias (6 páginas)		6	$ 3.900	$ 23.400
IVA Copias (19%)				$ 4.446
No. De Copias		2		$ 55.692
Gatos de Escrituracion				$ 1.750.633
Porcentaje a aplicar (100%)				$ 1.750.633
Total gastos de Escrituracion				**$ 1.750.633**
REGISTRO				
Gastos de Registro 0.5%				$ 23.738.673
Porcentaje a aplicar (100%)				$ 23.738.673
Total gastos de Registro				**$ 23.738.673**
BENEFICIENCIA				
Gastos de Beneficiencia 1%				$ 4.747.735
Porcentaje a aplicar (100%)				$ 4.747.735
Total Gastos de Beneficiencia				$ 4.747.735
			TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO	**$ 30.237.041**
GASTOS DE DESCONEXION DE SERVICIOS PUBLICOS				
Energía Enel-Codensa		1	$ 173.000	$ 173.000
Acueducto Empucol		1	$ 21.805	$ 21.805
Gas Natural		1	$ 178.000	$ 178.000
			TOTAL GASTOS DE DESCONEXION	**$ 372.805**
GASTOS DE DESMONTE EMBALAJE Y TRASLADO				
0		0	$ -	$ -
			TOTAL GASTOS DE DESMONTE EMBALAJE Y TRASLADO	
GASTOS DE PUBLICIDAD				
0		0	$ -	$ -
			TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD	
GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO				
0		0	$ -	$ -
			TOTAL GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO	
CALCULO DE IMPUESTO PREDIAL DIARIO 25% Res. 1044 de 2014 Art. 5				
Impuesto predial (Fuente Sec. Hacienda) 3° Trimestre	$ 486.800,00	$ 1.333,70	91,25	$ 121.700
			TOTAL IMPUESTO PREDIAL	**$ 121.700**
ADECUACION DEL INMUEBLE DE REEMPLAZO				
0		0	$ -	$ -
			TOTAL ADECUACION DEL INMUEBLE DE REEMPLAZO	

Nota: Información tomada de Resolucion 00536 del 22/01/2021 Supernotariado.

Lucro Cesante: Corresponde a los ingresos que deja de percibir el inmueble por contratos vigentes, se tienen en cuenta únicamente contratos que se evidencian en uso y con mas de 6 meses de antigüedad. Si el contrato ya venció su término pero el arrendatario sigue se renueva automáticamente por el mismo témino inicial.

DAÑO EMERGENTE

DESCRIPCION	CANON MES	MESES	SUBTOTAL
INGRESOS			
No se recibieron contratos durante la etapa de elaboración de informe.			
		SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES	$ -

RESUMEN DE AVALUO COMERCIAL

AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE	$ 474.773.460
AVALUO DE INDEMNIZACION	
DAÑO EMERGENTE	$ 30.731.546
LUCRO CESANTE	$ -
TOTAL AVALUO COMERCIAL	$ 505.505.006

SON SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MCTE



DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO RAA: AVAL-1031155092

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Direccion

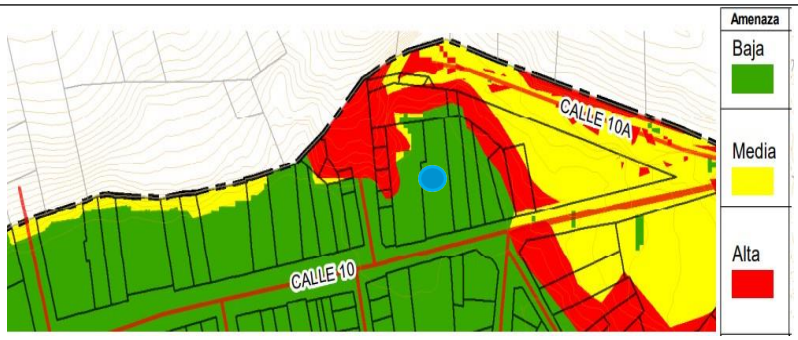
CL 10 #4 -36 /38 /42 /46

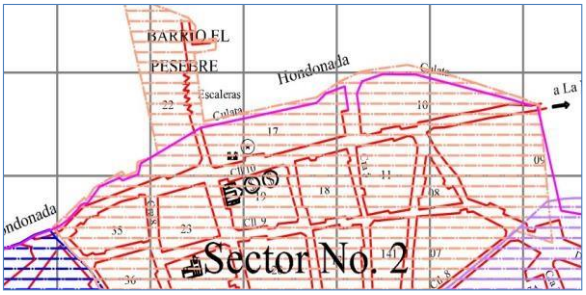
Coordenadas

Latitud	4°35'5.57"N
Longitud	74°26'38.75"O



NORMATIVIDAD Y OTRAS CONSULTAS





SECTOR NORMATIVO 2
DELIMITACION DEL AREA DE REGLAMENTACIÓN DEL SECTOR 2
NORMAS ESPECIALES
ZONA: CENTRO
1. USOS PERMITIDOS
Vivienda unifamiliar, bifamiliar, Oficinas, Comercio de cobertura local, Institucional, Institucional, Comercio de cobertura zonal. Institucional de cobertura zonal.

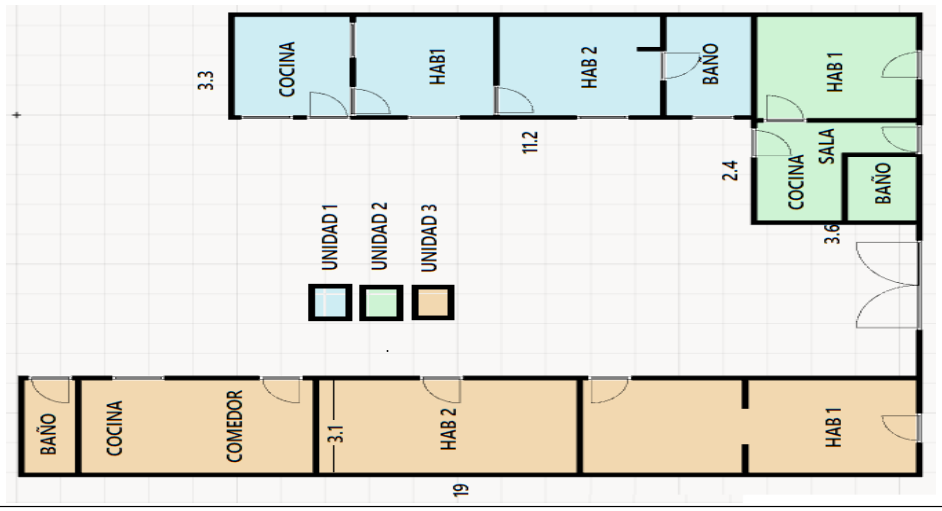
4 NORMAS SOBRE VOLUMETRIA
4.1. Alturas: La altura máxima básica permitida es de tres pisos. Para predios mayores o iguales a 25 m de frente y 1000 m2 de área, se podrá plantear semisótano.
PARÁGRAFO 2: Para los predios que bordean la meseta su altura no podrá ser superior a 2 pisos, siempre y cuando se demuestre técnicamente que es viable construir en el sitio.
4.2. Aislamiento posterior: Para las obras desde 1 piso hasta la altura máxima permitida, el aislamiento posterior será de 3 metros.
4.3. Antejardín: Según lo establecido en la normativa general de urbanización.
4.4. Patios: Su lado menor es el equivalente a lo establecido según la altura total de la edificación, contabilizada a partir del nivel del que se contemple. Se rige por las siguientes dimensiones.
PISOS DIMENSION MINIMA
1 A 3 PISOS 3m
4.5. Voladizos: Las normas que reglamentan los voladizos y paramentos de las edificaciones se encuentran contempladas en la normativa general de urbanización.
4.6. Sótanos y semisótanos: Se permite su desarrollo según lo establecido en la normativa general de urbanización.

LA CASA DE HABITACION DE CONSTRUCCION DE ADOBE Y CUBIERTA CON TEJA DE ZINC, JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL SE HALLA EDIFICADA Y SU SOLAR NEXO, UBICADA EN EL AREA URBANA DEL MPIO DE EL COLEGIO, DISTINGUIDO CON EL NO. 4-40 DE LA CALLE 10, ALINDERADO ASI: POR EL NORTE, EN NUEVE METROS, 9.OO MTS) CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DE LA SOCIEDAD RAIMUD Y PEREZ; POR EL ORIENTE, EN CINCUENTA METROS (50.OO MTS) CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DE MARIA DE J.V. DE SILVA; POR EL SUR, EN QUINCE METROS (15.OO MTS), CON LA CALLE PRIMERA (1). CON CARRETERA QUE DE BOGOTA CONDUCE A GIRARDOT, HOY CALLE 10 POR EL OCCIDENTE, CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DE GABRIEL MEDINA, EN UN LINDERO IRREGULAR, QUE PARTIENDO EN LINEA RECTA DE LA VIA PUBLICA Y FORMANDO CON ESTA ANGULO RECTO, TIENE UNA EXTENSION DE VEINTISIETE METROS (27.OO MTS); VUELVE HACIA EL ORIENTE, FORMANDO TAMBIEN UN ANGULO RECTO Y EN LINEA RECTA PARALELA A LA VIA PUBLICA EN EXTENSION DE TRES METROS CON CINCUENTA CENTIMETROS (3.50 MTS) Y LUEGO EN DIAGONAL AL PUNTO EN DONDE COMIENZA EL LINDERO NORTE DE LA PROPIEDAD, EN EXTENSIONO DE MAS DE VEINTITRES METROS (23.OO MTS). SEGUN ANOTACION NO. 04 LOS LINDEROS ACTUALES SE HALLAN CONSIGNADOS EN LA ESCR. #848 DE 18 DE ABRIL DE 1993 DE LA NOTARIA DE LA MESA..-.-.-.-SEGUN ANOTACION N° 11 Y CERTIFICADO N° 00187497 DE 16 DE JULIO DE 2013 EXPEDIDO POR EL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI DE LA MESA EL AREA ACTUAL DE ESTE PREDIO ES DE 526 M2 Y SUS LINDEROS SE ENCUENTRAN DETALLADOS EN LA ESCRIUTURA # 2816 DE 29 DE JULIO 2013 DE LA NOTARIA 1 DE SOACHA.-.-.-.

AVALÚO

VALOR UNITARIO	ÁREA	VALOR
	526 .	

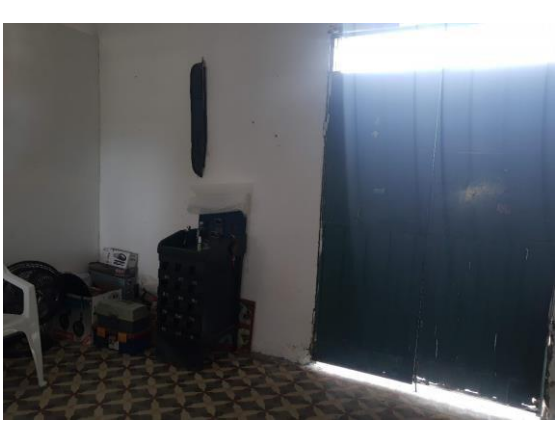
CROQUIS DEL INMUEBLE



REGISTRO FOTOGRÁFICO



BAÑO UNIDAD 1



SALA-COMEDOR UNIDAD 1



COCINA UNIDAD 1



HABITACION UNIDAD 1

REGISTRO FOTOGRÁFICO



BAÑO UNIDAD 2



ALCOBAS UNIDAD 2



COCINA UNIDAD 2



PISO COCINA UNIDAD 2



GARAJE ACCESO



GARAJE



TECHOS UNIDAD 3



HABITACIONES UNIDAD 3



PAREDES UNIDAD 3



COCINAUNIDAD 3



TECHOS UNIDAD 3



BAÑO UNIDAD 3



ZONA DE ROPAS



PATIO



LOTE



LOTE

BAÑO LOCAL 2

INFORME DE AVALUO COMERCIAL

Fecha de visita Agosto 19 de 2021 Fecha de avalúo: Agosto 22 de 2021 **AMT-308**

RESUMEN SOLICITUD

SOLICITANTE	CONV 128 MUNICIPIO EL COLEGIO-UNIVERSIDAD DISTRITAL
NIT / C.C CLIENTE	N.I.T
SECTOR UBICACIÓN INMUEBL	Urbano **ESTRATO** 2
DIRECCIÓN	CL 10 #4 -08 /10 /14
BARRIO	CENTRO
CIUDAD	EL COLEGIO **COD DANE** 25245
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA
TIPO DE AVALÚO	COMERCIAL
VALUADOR	DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO
IDENTIFICACIÓN	1.031.155.092



INFORMACION DEL INMUEBLE

PROPIETARIO	RINCON PUENTES MARIA ELENA	**TIPO DE INMUEBLE**	CASA		
ESCRITURA	2727 28/12/1989 NOTARIA 1 DE LA MESA CUNDI	**EDAD**	34 Años	**USO**	Mixto
CEDULA CATASTRAL	25245010000000001000080000000	**OCUPANTE**			Propietarios
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO PRESENTA				
NOMBRE DEL CONJUNTO	NO APLICA	**M. INMOB.**	CASA	**N°**	166-24473
VALOR ADMINISTRACIÓN	No tiene	**M. INMOB.**		**N°**	
COEFICIENTE DE COPROP.	NO APLICA	**M. INMOB.**		**N°**	

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble tasado en el presente informe de avalúo corresponde a una casa medianera, ubicada en el barrio Centro del Municipio del Colegio Cundinamarca, sus características físicas son acordes a su uso, sector y estrato socioeconómico. Nota: La información consignada en el presente informe se toma con base a la visita de inspección física realizada en el inmueble, donde se evidenciaron las características físicas del mismo, con base en la información jurídica aportada Certificado de Tradición del inmueble FMI: 166-24473 impreso el 15/06/2021, donde se evidencia la información jurídica del mismo a la fecha de consulta. 2. El análisis estructural no corresponde a un estudio estructural del inmueble. 3. Las mediciones realizadas en visita deben considerarse aproximadas, ya que no representan ningún tipo de levantamiento. 4. El inmueble cuenta con los servicios públicos de agua, energía y gas. 5. El inmueble presenta uso residencial y comercial, cuenta con 2 pisos y se divide fisicamente en unidad residencial en 2 pisos y 1 local. 6. Según información catastral el inmueble cuenta con un área de lote de 282 m2, en folio de matrícula se menciona cabida de 324.54m2 se liquida la referencia juridica del inmueble. 7, Inmueble se encuentra en zona de amenaza alta por remoción en masa, la afectación no supera el 20% del lote, por lo tanto, se aplica un castigo proporcional al m2 de terreno. El predio cuenta con remodelaciones las cuales se reconocen en el estado de conservación.

JUSTIFICACION METODOLOGICA

La metodología utilizada para el presente informe de avalúo corresponde a comparación de mercado, ya que existe suficiente oferta de comparables en el municipio, apropiados por ubicación, uso y condiciones físicas, además se adopta la metodología de costo de reposición depreciado el cual consiste en estimar el costo total de una construcción semejante y se le resta la depreciación.

SECTOR

LEGALIDAD Aprobado **TOPOGRAFIA** Plana **TRANSPORTE** Municipal e intermunicipal frecuente.

INFORMACION DE SERVICIOS PUBLICOS

	Sector	Predio
Acueducto	Tiene	Tiene
Alcantarillado	Tiene	Tiene
Energía Eléctrica	Tiene	Tiene
Telefonía	Tiene	No tiene
Gas Natural	Tiene	Tiene

VIAS DE ACCESO

Pavimentada	SI
Andenes	SI
Sardineles	SI
Señalizacion	SI
Estado	Bueno

AMOBLAMIENTO URBANO

Ciclorutas	NO	**Zonas verdes**	SI
Paraderos	NO	**Alamedas**	NO
Alumbrado	SI	**Arborizacion**	SI

Uso predomimante Residencial **Demanda Interés** Media

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Se estiman perspectivas de valorización estables en el mediano y largo plazo, dentro de un espacio de mercado normal, donde no influyen situaciones sociales, físicas, tanto en un esecenario local como global.

OFERTA Y DEMANDA

Se observa una oferta media de inmuebles y una demanda media a alta de los mismos, debido a la ubicación del municipio, el clima, y la oferta turística que representa en el radio de influencia, con ciudades principales del país.

INFORMACION DE LA CONSTRUCCION

ESTADO DE LA CONSTRUCCION	Usada	**ESTADO DE CONSERVACION**	Buena
Numero de pisos	2	**Número de sotanos**	0
Estructura	Concreto y metállica	**Tipologia**	Contínua
Material de estructura	Bloque ladrillo	**Irregularidad de planta**	No disponible
Fachada	Ladrillo	**Irregularidad de altura**	No disponible
Cubierta	Teja fibrocemento	**Daños previos**	Ninguno
Estructura reforzada	No aplica	**Ajuste sismoresistente**	No disponible
Iluminacion	Buena	**Ventilacion**	Buena

Comentarios estructura:

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación.

DEPENDENCIAS

Sala	1	**Estudio**		**Alcobas**	3
Comedor	1	**Estar Hab.**		**Locales**	1
Cocina	2	**Alcob. De Serv.**		**Bodegas**	1
Z. Ropas	1	**Baño de Serv.**		**Oficinas**	
Patio	1	**Baño social**	3	**uarto de Aseo**	
Total Garajes	1	**Uso Exclusivo**		**Sencillo**	1
Cubierto	1	**Privado**		**Doble**	
Descubierto		**Bahía Comunal**		**Servidumbre**	

ACABADOS

RECINTO	AC PISOS	AC MUROS	CALIDAD	ESTADO
Sala-c	Cerámica	ladrillo vista	Buena	Bueno
Cocina	Cerámica	Cerámica	Buena	Bueno
patio	Tierra	Otro	Buena	Bueno
Baño	Cerámica	Cerámica	Buena	Bueno
Local	Cerámica	Pintura	Buena	Bueno
Alcobas	Cerámica	ladrillo vista	Buena	Bueno

El inmueble presenta acabados básicos de obra blanca los pisos en cerámica, muros estucados y pintados y ladrillo a la vista, zonas húmedas enchapadas, todas en buen estado de conservación. Cubierta en teja de fibrocemento. La zona de 1 piso cuenta con estructura en muros de carga, lo demás en concreto.

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Uso permitido	Residencial	**Uso condicionad**	Comercio y Servicios
Uso Compatib	Comercio y servicios	**Uso Prohibido**	No especifica
Decreto:	Acu. 043 de 1999	**Tratamiento**	No especifica
Área Actividad	Residencial		
Altura	2 pisos	**Aislamiento Lateral**	No especifica
Antejardín	No aplica	**Indice de Ocupación**	No aplica
Aislamiento Posterior	3 m	**Indice de Construcció**	No aplica

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	☐	**Bicicletero**	☐	**P. Electrica**	☐	**Gj visitante**	
Ascensor	☐	**C. squash**	☐	**Ascensor**	☐	**Gj Residente**	
T. de agua	☐	**Vigilancia**	☐	**Gimnasio**	☐	**Terraza**	
CCTV	☐	**Teatrino**	☐	**Turco**	☐	**Piscina**	
Sauna	☐	**Calefacción**	☐	**Citofonia**	☐	**BBQ**	
Salón C	☐	**Bomba**	☐	**S. Basura**	☐	**Z. Verde**	
Otros	☐						

El inmueble se encuentra ubicado en el sector urbano, la via de acceso al inmueble es vehicular pavimentada, corresponde a la calle 10 y cra 6 que conecta con el centro del municipio y la salida al municipio de la Mesa, El inmueble se encuentra medianero a la manzana, inmueble a pocos metros del parque de la pila y salida a la Mesa. La normatividad urbana vigente se encuentra consignada en el Acuerdo 043 de 1999 del Concejo Municipal del Colegio Cundinamarca, aplica la normatividad correspondiente para predios que se encuentran al borde de la meseta. El inmueble se encuentra en la zona normativa número 2 del mencionado acuerdo.

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Ubicación	Medianero	**Forma**	Irregular	**Área Medida:**	238,2
Área de lote	324,54	**Frente**	4,5	**Área registrada en titulos**	0
Lindero Norte	16.8m con Alfonso Lopez	**Fondo**	29	**Área susceptible de legalizac**	238,2
Lindero Sur	9.5m con calle 10	**Relación F/f**	0,16	**Área catastral**	242
Lindero Este	28.5m con Blanca Hernandez	**Amenaza**	Alta-Remoción en masa	**Área licencia de Construcció**	No presenta
Lindero Oeste	38.1m con Ernestina Silva				

Las áreas a valorar corresponden al terreno registrada en titulos, en cuanto al área construida se liquida el área medida en sitio, ya que no cuenta con licencia de construcción ni declaración de construcción en títulos.

Relación de áreas construidas

Construccion	Uso	área	Edad	Año Construccion	Vida Util	Vida remane	Estado conservacion
Unidad Res. A	Residencial	215,8	34	1987	100	66	Bueno
Unidad comercial	Residencial	22,4	34	1987	100	66	Bueno

LIQUIDACIÓN DEL AVALUO

Descripcion	Área (M2)	Valor Unitario M2	Valor Total
Lote de terreno pendiente plana	324,54	$ 1.000.000,00	$ 324.540.000,00
Unidad Residencial A	215,8	$ 628.000,00	$ 135.522.400,00
Unidad comercial	92	$ 665.000,00	$ 61.180.000,00

Valor UVR del Día	$ 284,7394	**Valor Total**	$ 521.242.400,00
Valor Avalúo en UVR	1.830.594,57	**Valor Asegurable**	$ 170.264.577,91

VALOR COMERCIAL **$ COP** $ 521.242.400,0

SON QUINIENTOS VEINTIÚN MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS MCTE



DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO RAA: AVAL-1031155092

ANALISIS DE MERCADO

Metodología Utilizada

Of	Terreno	Construcc.	Vlr. Const.	C/T	Edad	# Pisos	Acab.	Cons.	Ubic.	Valor comercial	Neg.	Homolog	Valor Integral	m2 de terreno
1	453	300	$ 530.000	0,66	60	1	1	1	1	$ 800.000.000	0,95	0,95	$ 2.533.333	$ 1.326.711
2	419	308	$ 350.000	0,74	50	2	1	1	1	$ 680.000.000	0,9	0,900	$ 1.987.013	$ 1.203.341
3	430	430	$ 580.000	1	50	1	1,1	1	1	$ 860.000.000	0,9	0,990	$ 1.980.000	$ 1.220.000
Cs	324,5	238,2		0,73	34	2							$ 2.166.782	

Estadísticas del mercado

Valor Promedio M2 Terr	**$ 1.250.017**	**Desviación**	**$ 66.938,72**	**Límite Superio**	**1.316.956**
Mediana	**$ 1.220.000**	**Varianza**	**$ 4.480.791.919**	**Límite Inferior**	**1.183.079**
Moda	**No disponible**	**Coef. Variacion**	**5,36**		

DETALLE DE COMPARABLES USADOS EN EL ESTUDIO

Oferta 1

Tel: 3132864253



Descripción:

Casa medianera sobre la calle 10, a pocos metros de la Carrera 6 y de la oficina de Banco Agrario del municipio. Cuenta con unidades residenciales en arriendo.

Homologación:

El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 2

Tel: 3112499313



Descripción:

Casa ubicada en la KR 6# 9-24, a una cuadra del sector financiero del municipio. Cuenra con 2 pisos y un local. Área de lote de 419 m2 y construcción de 308 m2. Información obtenida telefónicamente Dora Alicia.

Homologación:

El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 3

Tel. 3217568896



Descripción:

Casa esquinera frente al hospital nuestra señora del carmen, ubicada en la KR 8 #CL 5A, cuenta con lote de 430 m2, son dos casas, 430 m2 construidos, una de las casas está sin techo. Información obtenida telefónicamente.

Homologación:

El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania a vía principal del municipio y a zona comercial, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Las muestras son tomadas del mismo municipio en sectores de explotación comercial comparables, se homologa el valor m2 obtenido de acuerdo a un castigo por superficie, para permitir su comercialización, a mayor superficie, menor valor m2. Se adopta límite inferior del mercado ya que el predio cuenta con amenaza por remoción en masa categoría media.

SALVEDADES DEL AVALUO

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

El avaluador no será responsable de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta.

El valuador manifiesta no tener ningun interés personal sobre el bien objeto de avalúo, asi mismo su función es llevada a cabo con objetividad e imparcialidad hacia las partes.

Las metodologias valuatorias consignadas se encuentran consagradas en la resolución 620 de 2008

La vigencia del avalúo es de un (1) año a partir de la fecha de presentación del mismo, conforme a lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 artículo 19

Calculos de Indemnización según lo establecido por Código Civil, en sus artículos 1613 y 1614.

MEMORIAS DE CALCULO

Metodología Utilizada Costo de reposición

ITEM Unidades Residenciales y comerciales

Descripción de reposición de Inmueble con caracteristicas similares al objeto de avalúo, con 1 unidad una residencial y una comercial, cuentan con similitud de acabados, estructura en concreto y muros de carga, cubierta en teja de fibrocemento, mamposteria en ladrillo bloque, cubrimientos en estuco, pañete y pintura. Pisos generales en cerámica, cocinas y baños sencillos, puertas en madera internas y metálicas externas.

	COSTO M2	CANTIDA	UNIDADES	COSTO TOTAL	FUENTE
Preliminares					
Replanteo	$ 2.842	202,8	m2	$ 576.358	Construdata 199 pag. 131
Excavación manual prof 1 a 2 m	$ 26.137	55,0	M3	$ 1.437.535	Construdata 199 pag. 131
Releno material en sitio	$ 27.533	55,0	M3	$ 1.514.315	Construdata 199 pag. 131
Viga de Cimentación 30x40	$ 210.804	55,0	M	$ 11.594.220	Construdata 199 pag. 155
Zapata Aislada 1.2x1.2x0.45	$ 492.885	6,0	UN	$ 2.957.310	Construdata 199 pag. 153
Columna 0.4x0.3	$ 213.209	15,0	m	$ 3.198.135	Construdata 199 pag. 153
Viga 30x40	$ 210.804	30,0	m	$ 6.324.120	Construdata 199 pag. 155
Placa entrepiso aligerada 20 cm casetón guadua	$ 215.171	35,4	m2	$ 7.617.053	Construdata 199 pag. 154
Escaleras	$ 94.002	4,0	m2	$ 376.008	Construdata 199 pag. 154
Mamposteria					
Muro bloque concreto estructural 9cm	$ 95.314	488,5	m2	$ 46.560.889	Construdata 199 pag. 160
Pañete liso muros 1:6	$ 24.313	70,0	m2	$ 1.701.910	Construdata 199 pag. 149
Estuco y vinilo 3 manos	$ 25.154	70,0	m2	$ 1.760.780	Construdata 199 pag. 163
Pisos					
Alistado de pisos 2 cm	$ 11.501	238,2	m2	$ 2.739.538	Construdata 199 pag. 166
Piso cerámica 20x20	$ 43.604	238,2	m2	$ 10.386.473	Construdata 199 pag. 164
Cocina					
Cocina Obra blanca opcion 1 3,2x1,7 sin estufa	$ 2.015.226	2	UN	$ 4.030.452	Construdata 199 pag. 140
Baño					
Baño Obra blanca 2,25 x 1,2 sin espejo ni division	$ 2.359.821	3	UN	$ 7.079.463	Construdata 199 pag. 135
Cubierta y accesorios					
Teja de fibrocemento No. 4	$ 35.437	202,8	m2	$ 7.186.624	Construdata 199 pag. 150
Estructura metálica para teja de fibrocemento	$ 37.127	202,8	m	$ 7.529.356	Construdata 199 pag. 150
Puerta Interés social madera 0.51-0.75	$ 202.363	12	UN	$ 2.428.356	Construdata 199 pag.144
Puerta metálica cold rolled	$ 211.807	4	UN	$ 847.228	Construdata 199 pag. 145
Red elécrita básica				$ 8.980.780	Anexos
Red hidraulica básica				$ 869.882	Anexos
Red Sanitaria básica				$ 1.201.379	Anexos
Red gas domiciliario				$ 450.935	Anexos
Elementos adicionales				$ 1.365.429	Anexos
TOTAL COSTO DIRECTO				$ 140.714.527	
Administración 5%				$ 7.035.726	
Imprevistos 9%				$ 12.664.307	
Utilidad 7%				$ 9.850.017	
TOTAL				**$ 170.264.578**	

ÁREA TOTAL	**192,5**	**COSTO REP TOTAL**	**$ 170.264.578**	**COSTO M2 DE REP**	**$ 884.491**

CALCULO DEPRECIACION FITO Y CORVINI

Construccion	Unidad resid. 1		**Construccion**	Unidad comercial		**Construccion**	
Valor reposicion m	$ 884.491		**Valor reposicion m**	$ 884.491		**Valor reposicion m**	
Clase	2,5		**Clase**	2,0		**Clase**	
Vida Util	100		**Vida Util**	100		**Vida Util**	
Edad	34		**Edad**	32		**Edad**	
Depreciacion	29		**Depreciacion**	25		**Depreciacion**	
Valor Depreciacion	$ 256.501		**Valor Depreciacion**	$ 218.757		**Valor Depreciacion**	
Costo depreciado	**$ 627.991**		**Costo depreciado**	**$ 665.734**		**Costo depreciado**	

Clase 1: El inmueble esta bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
Clase 2: El inmueble esta bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al
Clase 3 El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
Clase 4 El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
Clase 5 El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%.

MEMORIAS DE CALCULO

ELEMENTOS ADICIONALES Y DETALLE DE REDES

	COSTO M2	CANTIDA	UNIDADES	COSTO TOTAL	FUENTE
Cortina metálica	$ 1.095.200,00	1	UN	$ 1.095.200	Colombiageneradordeprecios.com
Lavadero en granito pulido	$ 270.229,00	1	UN	$ 270.229	Construdata 199 pag. 198
Red Electrica					
Acometida Aerea BT desde caja AE-219 CODE	$ 1.062.844,00	1	UN	$ 1.062.844	Construdata 199 pag. 175
Puesta a Tierra Cajas Medidores	$ 344.905,00	1	UN	$ 344.905	Construdata 199 pag. 180
Caja para 1 medidor AE 302	$ 86.421,00	1	UN	$ 86.421	Construdata 199 pag. 177
Tablero General de Distribución	$ 1.918.964,00	1	UN	$ 1.918.964	Construdata 199 pag. 183
Salida Luminaria en techo PVC	$ 138.871,00	14	UN	$ 1.944.194	Construdata 199 pag. 181
Salida Interruptor Sencillo PVC	$ 105.751,00	14	UN	$ 1.480.514	Construdata 199 pag. 181
Salida Tomacorriente doble en muro	$ 153.067,00	14	UN	$ 2.142.938	Construdata 199 pag. 182
			TOTAL	$ 8.980.780	
Red de Gas					
Caja medidor de gas sobrepuesta	$ 64.073,00	1	UN	$ 64.073	Construdata 199 pag. 173
Manguera conexión flexible 2m	$ 18.628,00	1	UN	$ 18.628	Construdata 199 pag. 173
Tuberia acero galvanizada 1/2" 6m	$ 12.943,00	6	M	$ 77.658	Construdata 199 pag. 173
Tuberia conduit 1" para encamisado cobre de 1/	$ 6.678,00	8	M	$ 53.424	Construdata 199 pag. 174
Tuberia de cobre 1/2" 1m	$ 16.808,00	8	M	$ 134.464	Construdata 199 pag.174
Valvula de Bola 1/2"	$ 29.909,00	2	UN	$ 59.818	Construdata 199 pag. 174
Punto de salida a Estufa Horno	$ 21.435,00	2	UN	$ 42.870	Construdata 199 pag. 172
			TOTAL	$ 450.935	
Red Sanitaria					
Caja de Inspeccion drenaje 3,6 m2	$ 364.821,00	1	UN	$ 364.821	Construdata 199 pag. 191
Canal Raingo	$ 50.630,00	1	M	$ 50.630	Construdata 199 pag. 191
Bajante Raingo	$ 30.423,00	1	M	$ 30.423	Construdata 199 pag. 191
Salida Sanitaria Ducha 2"	$ 57.421,00	2	UN	$ 114.842	Construdata 199 pag. 194
Salida Sanitaria Inodoro 4"	$ 75.614,00	3	UN	$ 226.842	Construdata 199 pag. 195
Salida Sanitaria Lavadero 2"	$ 87.324,00	1	UN	$ 87.324	Construdata 199 pag. 195
Salida Sanitaria Lavamanos 2"	$ 62.768,00	3	UN	$ 188.304	Construdata 199 pag. 195
Salida Sanitaria Lavaplatos 2"	$ 42.052,00	2	UN	$ 84.104	Construdata 199 pag. 195
Salida Sanitaria Sifon de piso 2"	$ 54.089,00	1	UN	$ 54.089	Construdata 199 pag. 195
			TOTAL	$ 1.201.379	
Red Hidraulica					
Tubería Galvanizada 1" acometida	$ 18.977,00	9	M	$ 170.793	Construdata 199 pag. 185
Valvula de registro 1/2"	$ 75.343,00	1	UN	$ 75.343	Construdata 199 pag. 187
Punto Agua Fria a ducha	$ 201.693,00	2	UN	$ 403.386	Construdata 199 pag. 188
Punto Agua Fria Inodoro	$ 22.901,00	3	UN	$ 68.703	Construdata 199 pag. 189
Punto Agua Fria Lavadero	$ 33.007,00	1	UN	$ 33.007	Construdata 199 pag. 189
Punto Agua Fria Lavaplatos	$ 23.730,00	2	UN	$ 47.460	Construdata 199 pag. 189
Punto Agua Fria lavamanos u orinal	$ 23.730,00	3	UN	$ 71.190	Construdata 199 pag. 190
			TOTAL	$ 869.882	

ANEXO INDEMNIZACION

DAÑO EMERGENTE

ITEM	CANTIDAD	VLR UNITARIO	SUBTOTAL
ESCRITURACION			
Retencion en la fuente 1%	-		
Gastos Notariales 3x1000			$ 1.563.727
IVA Gatos Notariales (19%)			$ 297.108
Copias (6 páginas)	6	$ 3.900	$ 23.400
IVA Copias (19%)			$ 4.446
No. De Copias	2		$ 55.692
Gatos de Escrituracion			$ 1.916.527
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 1.916.527
Total gastos de Escrituracion			**$ 1.916.527**
REGISTRO			
Gastos de Registro 0.5%			$ 26.062.120
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 26.062.120
Total gastos de Registro			**$ 26.062.120**
BENEFICIENCIA			
Gastos de Beneficiencia 1%			$ 5.212.424
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 5.212.424
Total Gastos de Beneficiencia			$ 5.212.424
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO			**$ 33.191.071**
GASTOS DE DESCONEXION DE SERVICIOS PUBLICOS			
Energía Enel-Codensa	1	$ 173.000	$ 173.000
Acueducto Empucol	1	$ 21.805	$ 21.805
Gas Natural	1	$ 178.000	$ 178.000
TOTAL GASTOS DE DESCONEXION			**$ 372.805**
GASTOS DE DESMONTE EMBALAJE Y TRASLADO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE DESMONTE EMBALAJE Y TRASLADO			
GASTOS DE PUBLICIDAD			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD			
GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO			
CALCULO DE IMPUESTO PREDIAL DIARIO 25% Res. 1044 de 2014 Art. 5			
Impuesto predial (Fuente Sec. Hacienda) 3° Trimestre $ 715.500,00	$ 1.960,27	91,25	$ 178.875
TOTAL IMPUESTO PREDIAL			**$ 178.875**
ADECUACION DEL INMUEBLE DE REEMPLAZO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL ADECUACION DEL INMUEBLE DE REEMPLAZO			

Nota: Información tomada de Resolucion 00536 del 22/01/2021 Supernotariado.

Lucro Cesante: Corresponde a los ingresos que deja de percibir el inmueble por contratos vigentes, se tienen en cuenta únicamente contratos que se evidencian en uso y con mas de 6 meses de antigüedad. Si el contrato ya venció su término pero el arrendatario sigue se renueva automáticamente por el mismo témino inicial.

DAÑO EMERGENTE

DESCRIPCION	CANON MES	MESES	SUBTOTAL
INGRESOS			
No se recibieron contratos durante la etapa de elaboración de informe.			
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			$ -

RESUMEN DE AVALUO COMERCIAL

AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE	$ 521.242.400
AVALUO DE INDEMNIZACION	
DAÑO EMERGENTE	$ 33.742.751
LUCRO CESANTE	$ -
TOTAL AVALUO COMERCIAL	$ 554.985.151

SON SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MCTE



DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO RAA: AVAL-1031155092

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Direccion

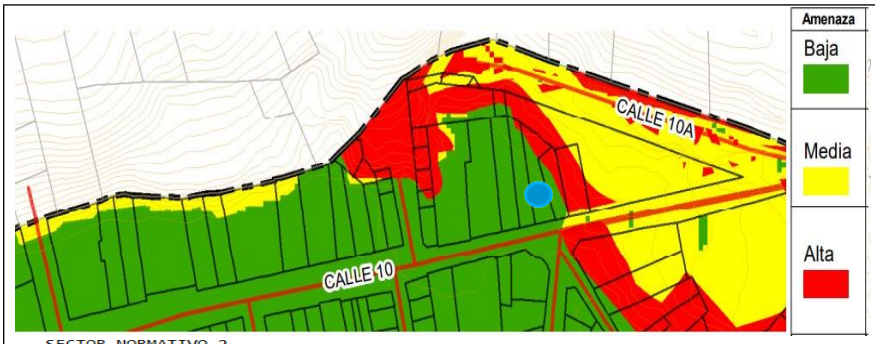
CL 10 #4 -08 /10 /14

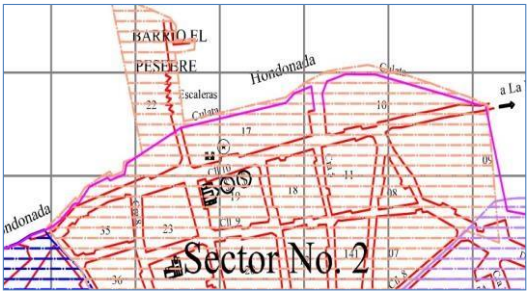
Coordenadas

Latitud	4°35'5.79"N
Longitud	74°26'38.10"O



NORMATIVIDAD Y OTRAS CONSULTAS





SECTOR NORMATIVO 2
DELIMITACION DEL AREA DE REGLAMENTACIÓN DEL SECTOR 2
NORMAS ESPECIALES
ZONA: CENTRO
1. USOS PERMITIDOS
Vivienda unifamiliar, bifamiliar, Oficinas, Comercio de cobertura local, Institucional, Institucional, Comercio de cobertura zonal. Institucional de cobertura zonal.

4 NORMAS SOBRE VOLUMETRIA
4.1. Alturas: La altura máxima básica permitida es de tres pisos. Para predios mayores o iguales a 25 m de frente y 1000 m2 de área, se podrá plantear semisótano.
PARÁGRAFO 2: Para los predios que bordean la meseta su altura no podrá ser superior a 2 pisos, siempre y cuando se demuestre técnicamente que es viable construir en el sitio.
4.2. Aislamiento posterior: Para las obras desde 1 piso hasta la altura máxima permitida, el aislamiento posterior será de 3 metros.
4.3. Antejardín: Según lo establecido en la normativa general de urbanización.
4.4. Patios: Su lado menor es el equivalente a lo establecido según la altura total de la edificación, contabilizada a partir del nivel del que se contemple. Se rige por las siguientes dimensiones.
PISOS DIMENSION MINIMA
1 A 3 PISOS 3m
4.5. Voladizos: Las normas que reglamentan los voladizos y paramentos de las edificaciones se encuentran contempladas en la normativa general de urbanización.
4.6. Sótanos y semisótanos: Se permite su desarrollo según lo establecido en la normativa general de urbanización.

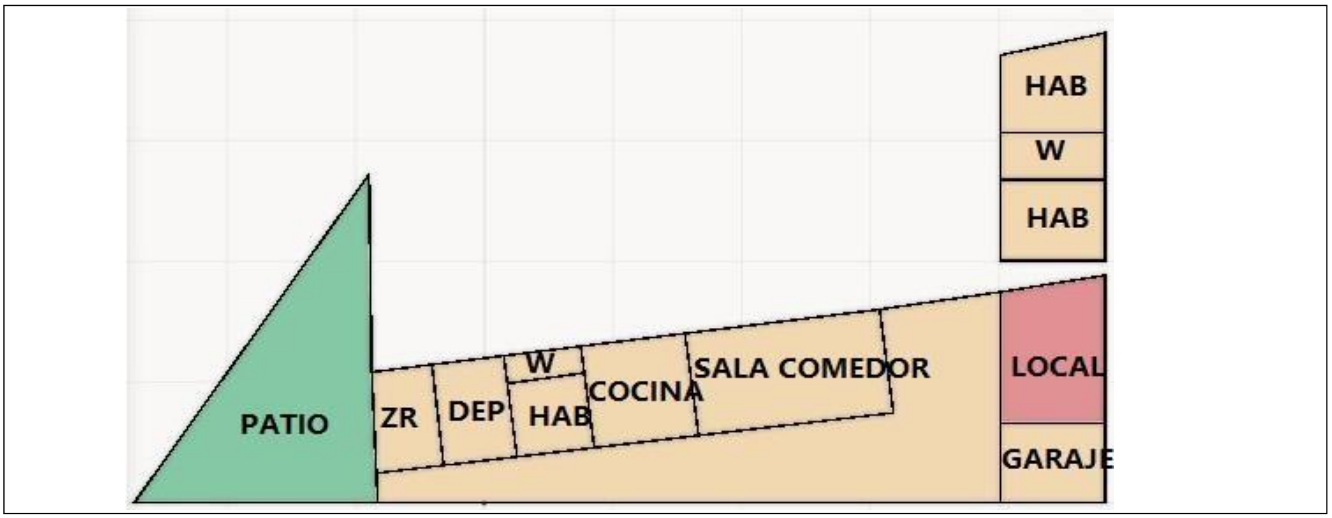
UN LOTE DE TERRENO QUE TIENE UNA CABIDA SUPERFICIARIA APROXIMADA DE 324.54 M2. JUNTO CON LA CASA DE HABITACION ALLI AXISTENTE, CONSTRUIDA EN

PAREDES DE ADOBE Y DE BLOQUE, CUBIERTA CON TEJA DE ZINC, CON SUS INSTALACIONES PROPIAS DE LUZ, AGUA Y ALCANTARILLADO Y CON TO DAS SUS MEJORAS, UBICADO EN EL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE EL COLEGIO, EN LA CALLE 10 NUMERO 4-06; 4-10 Y 4-14 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA, CON REGISTRO CASTASTRAL NUMERO 01-0-010-008, CUYOS LINDEROS SE HALLAN CONSIGNADOS EN LA ESCR. NO. 567 DE 17 DE ABRIL DE 1.988 DE LA NOTARIA DE LA MESA.

AVALÚO

ÁREA	VALOR
282.	

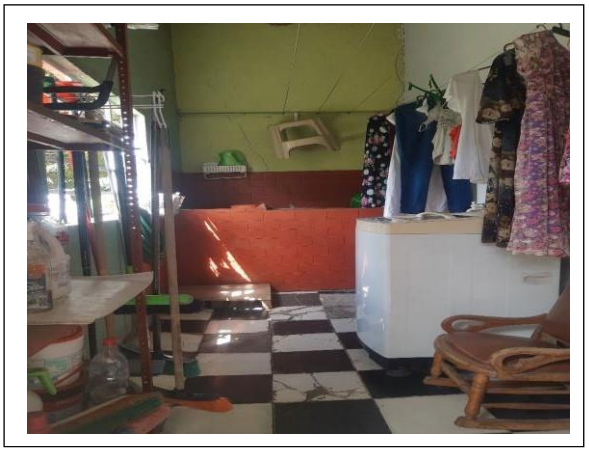
CROQUIS DEL INMUEBLE



REGISTRO FOTOGRÁFICO



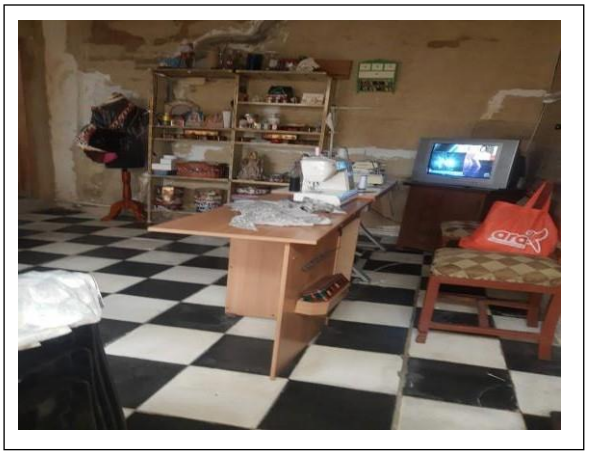
PATIO



ZONA DE ROPAS



CUARTO ROPAS-DEP

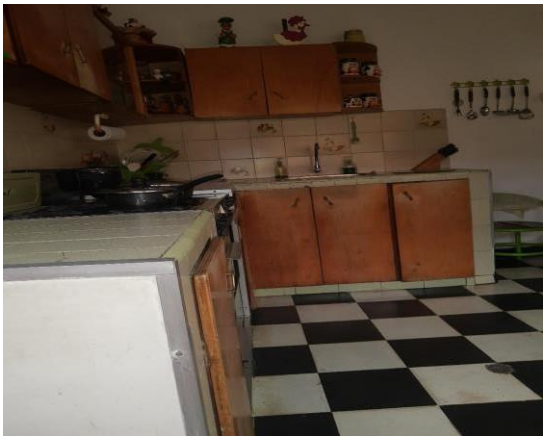


HABITACION TALLER

REGISTRO FOTOGRÁFICO



BAÑO



COCINA



SALA COMEDOR



PASILLO



BAÑO



BALCON



HABITACIONES



LOCAL



LOCAL



BAÑO

INFORME DE AVALUO COMERCIAL

Fecha de visita Agosto 15 de 2021 Fecha de avalúo: Agosto 22 de 2021 **AMT-313**

RESUMEN SOLICITUD



SOLICITANTE	CONV 128 MUNICIPIO EL COLEGIO-UNIVERSIDAD DISTRITAL		
NIT / C.C CLIENTE	N.I.T		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBL	Urbano	**ESTRATO**	NINGUNO
DIRECCIÓN	LOTE		
BARRIO	CENTRO		
CIUDAD	EL COLEGIO	**COD DANE**	2524
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA		
TIPO DE AVALÚO	COMERCIAL		
VALUADOR	DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO		
IDENTIFICACIÓN	1.031.155.092		

INFORMACION DEL INMUEBLE

PROPIETARIO	Departamento de Cundinamarca	**TIPO DE INMUEBLE**	LOTE		
ESCRITURA	EP 1190 DEL 19/12/2007 NOTARIA1 DE MADRID	**EDAD**	0	**USO**	Ninguno
CEDULA CATASTRAL	25245010000000010001300000000	**OCUPANTE**		Ninguno	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO PRESENTA				
NOMBRE DEL CONJUNTO	NO APLICA	**M. INMOB.**	LOTE	**N°**	166-41658
VALOR ADMINISTRACIÓN	No tiene	**M. INMOB.**		**N°**	
COEFICIENTE DE COPROP.	NO APLICA	**M. INMOB.**		**N°**	

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble tasado en el presente informe de avalúo corresponde a un lote, ubicada en el barrio Centro del Municipio del Colegio Cundinamarca, sus características físicas corresponden a un predio no urbanizable, ya que se encuentra en zona de pendiente del borde la meseta del municipio. Nota: La información consignada en el presente informe se toma con base a la visita de inspección física realizada en el inmueble, donde se evidenciaron las características físicas del mismo, con base en la información jurídica aportada Certificado de Tradición del inmueble FMI: 166-41658 impreso el 15/06/2021, donde se evidencia la información jurídica del mismo a la fecha de consulta. 2. El análisis estructural no corresponde a un estudio estructural del inmueble. 3. Las mediciones realizadas en visita deben considerarse aproximadas, ya que no representan ningún tipo de levantamiento. 4. El inmueble no cuenta con servicios públicos. 5. El inmueble no presenta ningún tipo de construcción, se encuentra en zona de amenaza alta por remoción en masa. 6. Según información catastral el inmueble cuenta con un área de lote de 64 m2, en folio de matricula se menciona un area de 64m2 con los cuales se liquida el presente. 7. Para la determinación del valor comercial del inmueble se aplica un castigo del 30% del valor comercial normal de un terreno urbanizable, ya que el predio objeto de avalúo se encuentran en zona de amenaza alta y no tiene demanda en un mercado normal por sus condiciones urbanísticas.

JUSTIFICACION METODOLOGICA

La metodología utilizada para el presente informe de avalúo corresponde a comparación de mercado, ya que existe suficiente oferta de comparables en el municipio, apropiados por ubicación, uso y condiciones físicas.

SECTOR

LEGALIDAD Aprobado **TOPOGRAFIA** Pendiente **TRANSPORTE** Municipal e intermunicipal frecuente.

INFORMACION DE SERVICIOS PUBLICOS

	Sector	Predio
Acueducto	Tiene	No tiene
Alcantarillado	Tiene	No tiene
Energía Eléctrica	Tiene	No tiene
Telefonía	Tiene	No tiene
Gas Natural	Tiene	No tiene

VIAS DE ACCESO

Pavimentada	SI
Andenes	SI
Sardineles	SI
Señalizacion	SI
Estado	Bueno

AMOBLAMIENTO URBANO

Ciclorutas	NO	**Zonas verdes**	SI
Paraderos	NO	**Alamedas**	NO
Alumbrado	SI	**Arborizacion**	SI

Uso predomimante Residencial **Demanda Interés** Baja

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Se estiman perspectivas de valorización estables en el mediano y largo plazo, dentro de un espacio de mercado normal, donde no influyen situaciones sociales, físicas, tanto en un esecenario local como global.

OFERTA Y DEMANDA

Se observa una oferta media de inmuebles y una demanda media a alta de los mismos, debido a la ubicación del municipio, el clima, y la oferta turística que representa en el radio de influencia, con ciudades principales del país.

INFORMACION DE LA CONSTRUCCION

ESTADO DE LA CONSTRUCCION	No presenta	**ESTADO DE CONSERVACION**	No presenta
Numero de pisos	0	**Número de sotanos**	0
Estructura	0	**Tipologia**	0
Material de estructura	0	**Irregularidad de planta**	0
Fachada	0	**Irregularidad de altura**	0
Cubierta	0	**Daños previos**	0
Estructura reforzada	0	**Ajuste sismoresistente**	0
Iluminacion	0	**Ventilacion**	0

Comentarios estructura:

No se realiza calificación ya que el inmueble no presenta ningún tipo de construcción.

DEPENDENCIAS

Sala		**Estudio**		**Alcobas**	
Comedor		**Estar Hab.**		**Baño privado**	
Cocina		**Alcob. De Serv.**		**Terraza**	
Z. Ropas		**Baño de Serv.**		**Jardín**	
Patio		**Baño social**		**Balcón**	
Total Garajes		**Uso Exclusivo**		**Sencillo**	
Cubierto		**Privado**		**Doble**	
Descubierto		**Bahía Comunal**		**Servidumbre**	

ACABADOS

RECINTO	AC PISOS	AC MUROS	CALIDAD	ESTADO

El inmueble no presenta construcción

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Uso permitido	Residencial	**Uso condicionad**	Comercio y Servicios
Uso Compatib	Comercio y servicios	**Uso Prohibido**	No especifica
Decreto:	Acu. 043 de 1999	**Tratamiento**	No especifica
Área Actividad	Residencial		
Altura	0	**Aislamiento Lateral**	No especifica
Antejardín	No aplica	**Indice de Ocupación**	No aplica
Aislamiento Posterior	No aplica	**Indice de Construcció**	No aplica

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	☐	**Bicicletero**	☐	**P. Electrica**	☐	**Gj visitante**	
Ascensor	☐	**C. squash**	☐	**Ascensor**	☐	**Gj Residente**	
T. de agua	☐	**Vigilancia**	☐	**Gimnasio**	☐	**Terraza**	
CCTV	☐	**Teatrino**	☐	**Turco**	☐	**Piscina**	
Sauna	☐	**Calefacción**	☐	**Citofonia**	☐	**BBQ**	
Salón C	☐	**Bomba**	☐	**S. Basura**	☐	**Z. Verde**	
Otros	☐						

El inmueble se encuentra ubicado en el sector urbano, la via de acceso al inmueble es vehicular pavimentada, corresponde a la calle 10 que conecta con el centro del municipio y la salida al municipio de la Mesa, El inmueble se encuentra sobre la pendiente de la meseta a pocos metros del parque de la Pila. La normatividad urbana vigente se encuentra consignada en el Acuerdo 043 de 1999 del Concejo Municipal del Colegio Cundinamarca, aplica la normatividad correspondiente para predios que se encuentran al borde de la meseta. El inmueble se encuentra en la zona normativa número 2 del mencionado acuerdo. Se encuentra en zona de amenza alta por remoción en masa

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Ubicación	Medianero	**Forma**	Irregular	**Área Medida:**	0
Área de lote	64	**Frente**	13	**Área registrada en titulos**	0
Lindero Norte	15.4m con Zona Rural	**Fondo**	3,8	**Área susceptible de legalizac**	0
Lindero Sur	13.4m con Depto de cundinamarca	**Relación F/f**	3,53	**Área catastral**	0
Lindero Este	3.8 m con Depto de Cundinamarca	**Amenaza**	Alta por remoción	**Área licencia de Construcció**	0
Lindero Oeste	4.8m con Cra5				

Las áreas a valorar corresponden al terreno registrada en títulos, predio no presenta construcción.

Relación de áreas construidas

Construccion	Uso	área	Edad	Año Construccion	Vida Util	Vida remane	Estado conservacion

LIQUIDACIÓN DEL AVALUO

Descripcion	Área (M2)	Valor Unitario M2	Valor Total
Lote de terreno (títulos)	64	$ 390.000,00	$ 24.960.000,00

Valor UVR del Día	$ 284,7394	**Valor Total**	$ 24.960.000,00
Valor Avalúo en UVR	87.659,10	**Valor Asegurable**	$ -

VALOR COMERCIAL **$ COP** $ 24.960.000,0

SON VEINTICUATRO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL PESOS MCTE



DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO RAA: AVAL-1031155092

ANALISIS DE MERCADO

Metodología Utilizada

Of	Terreno	Construcc.	Vlr. Const.	C/T	Edad	# Pisos	Acab.	Cons.	Ubic.	Valor comercial	Neg.	HOM	Valor Integral	m2 de terreno
1	430	430	$ 580.000	1	50	1	1,1	1	1	$ 860.000.000	0,9	0,990	$ 1.980.000	$ 1.220.000
2	54	150	$ 1.520.000	2,78	50	2	1	1	1	$ 330.000.000	0,9	0,900	$ 1.980.000	$ 1.277.778
3	87	138	$ 800.000	1,59	27	2	1	1	1	$ 230.000.000	0,95	0,950	$ 1.583.333	$ 1.242.529
4	156	130	$ 680.000	0,83	40	1	0,9	1	1	$ 300.000.000	0,95	0,855	$ 1.973.077	$ 1.260.256
LT	64	0		0	0	0							$ 1.879.103	

Estadísticas del mercado

Valor Prom. M2 Terreno	**$ 1.250.141**	**Desviación**	**$ 29.121,33**	**Límite Superio**	**1.279.262**
Mediana	**$ 1.251.393**	**Varianza**	**$ 848.051.751**	**Límite Inferior**	**1.221.019**
Moda	**No disponible**	**Coef. Variacion**	**2,33**		

DETALLE DE COMPARABLES USADOS EN EL ESTUDIO

Oferta 1

Tel. 3217568896



Descripción:
Casa esquinera frente al hospital nuestra señora del carmen, ubicada en la KR 8 #CL 5A, cuenta con lote de 430 m2, son dos casas, 430 m2 construidos, una de las casas está sin techo. Información obtenida telefónicamente.

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania a vía principal del municipio y a zona comercial, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 2

Tel: 3108662034



Descripción:
Casa ubicada en la Cl 7 #3B -25 Cuenta con 3 pisos, un local, baño, garaje, en el segundo piso 2 alcobas, sala comedor, patio de ropas y cocina, en el 3 piso cuenta con alcoba y baño. Información obtenida telefónicamente.

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 3

Tel: 3214926167



Descripción:
Casa ubicada en la CL 10A #8B -30 lateral a la escuela Francisco Julian Olaya, por la entrada del cementerio, cuenta con un área de lote de 87 m2 y un área construida de 138 m2. Información tomada telefónicamente Zaida Puerto

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 4

Tel: 3228602291



Descripción:
Casa ubicada a pocos metros de la Avenida Medina, C 7 #8-16/22, a pocos metros de la Oficina Registraduría Nacional del Municipio, Empucol, Notaria y zona comercial del municipio. Cuenta con un área de lote de 156 m2 y una construcción de 130 m2. Información obtenida por teléfono con Esperanza Quintero.

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

SALVEDADES DEL AVALUO

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

El avaluador no será responsable de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta.

El valuador manifiesta no tener ningun interés personal sobre el bien objeto de avalúo, asi mismo su función es llevada a cabo con objetividad e imparcialidad hacia las partes.

Las metodologias valuatorias consignadas se encuentran consagradas en la resolución 620 de 2008

La vigencia del avalúo es de un (1) año a partir de la fecha de presentación del mismo, conforme a lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 artículo 19

Calculos de Indemnización según lo establecido por Código Civil, en sus artículos 1613 y 1614.

ANEXO INDEMNIZACION

DAÑO EMERGENTE

ITEM	CANTIDAD	VLR UNITARIO	SUBTOTAL
ESCRITURACION			
Retencion en la fuente 1%	-		
Gastos Notariales 3x1000			$ 74.880
IVA Gatos Notariales (19%)			$ 14.227
Copias (6 páginas)	6	$ 3.900	$ 23.400
IVA Copias (19%)			$ 4.446
No. De Copias	2		$ 55.692
Gatos de Escrituracion			$ 144.799
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 144.799
Total gastos de Escrituracion			**$ 144.799**
REGISTRO			
Gastos de Registro 0.5%			$ 1.248.000
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 1.248.000
Total gastos de Registro			**$ 1.248.000**
BENEFICIENCIA			
Gastos de Beneficiencia 1%			$ 249.600
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 249.600
Total Gastos de Beneficiencia			$ 249.600
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO			**$ 1.642.399**
GASTOS DE DESCONEXION DE SERVICIOS PUBLICOS			
Energía Enel-Codensa	0		$ -
Acueducto Empucol	0		$ -
Gas Natural	0		$ -
TOTAL GASTOS DE DESCONEXION			$ -
GASTOS DE DESMONTE EMBALAJE Y TRASLADO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE DESMONTE EMBALAJE Y TRASLADO			
GASTOS DE PUBLICIDAD			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD			
GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO			
CALCULO DE IMPUESTO PREDIAL DIARIO			
Impuesto predial			
TOTAL IMPUESTO PREDIAL			
ADECUACION DEL INMUEBLE DE REEMPLAZO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL ADECUACION DEL INMUEBLE DE REEMPLAZO			

Nota: Información tomada de Resolucion 00536 del 22/01/2021 Supernotariado.

Lucro Cesante: Corresponde a los ingresos que deja de percibir el inmueble por contratos vigentes, se tienen en cuenta únicamente contratos que se evidencian en uso y con mas de 6 meses de antigüedad. Si el contrato ya venció su término pero el arrendatario sigue se renueva automáticamente por el mismo témino inicial.

DAÑO EMERGENTE

DESCRIPCION	CANON ME	MESES	SUBTOTAL
INGRESOS			
			$ -
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			$ -

RESUMEN DE AVALUO COMERCIAL

AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE	$ 24.960.000
AVALUO DE INDEMNIZACION	
DAÑO EMERGENTE	$ 1.642.399
LUCRO CESANTE	$ -
TOTAL AVALUO COMERCIAL	$ 26.602.399

SON VEINTISEIS MILLONES SEISCIENTOS DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS MCTE



DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO RAA: AVAL-1031155092

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Direccion

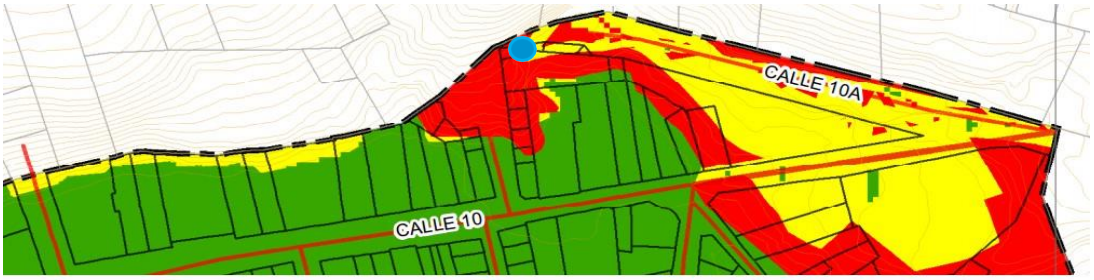
LOTE

Coordenadas

Latitud	4°35'7.03"N
Longitud	74°26'40.24"O



NORMATIVIDAD Y OTRAS CONSULTAS



Amenaza por Remoción en masa

Amenaza	Descripción
Baja	Categoría de amenaza baja corresponden a sectores en donde no se han presentado movimientos y presentan topografía plana o de baja pendientes, con procesos erosivos leves y alta intervención antrópica.
Media	Categoria de amenaza media caracterizada por movimientos en masa antiguos y relativamente estables pero susceptibles de activarsen ante manejos antrópicos inadecuados que rompan el equilibrio actual. Se localizan en las laderas Nororientales y Noroccidentales de la peneplanicie y al oriente y Sur del área urbana y de expansión urbana.
Alta	Categoría de amenaza alta, donde están presentes movimientos en masa activos con coronas de desprendimiento, asentamiento de laderas, inclinación de la vegetación, cuerpos escalonados por rotación, morfologías desde planas a escarpadas húmedas, y afectaciones en vías, viviendas y obras de infraestructura. Se localiza en la escarpa Norte de la Peneplanicie en donde se desarrolla el área urbana municipal, al Sur de la Villa Olimpica y en la márgenes de los cauces de la s quebradas Santa Marta y Belén

TERRENO				
ZHF	ZHG	VALOR UNITARIO	ÁREA	VALOR
35	07		64	
			64	
			64	

LOTE DE TERRENO, EL CUAL SE TOMO DE UNO DE MAYOR EXTENSION LLAMADO ALTO DEL AIRE, SITUADO EN JURISDICCION MUNICIPAL DE EL COLEGIO, CON SUS MEJORAS, CONSTRUCCIONES Y SERVIDUMBRES EXISTENTES EN DICHA PARTE, ALINDERADO ESPECIALMENTE ASI: POR EL SUR, A PARTIR DEL PUNTO DE INTERSECCION DEL LINDERO CON EL LOTE 3-1 CON LA CARRERA 5. DE LA NOMENCLATURA URBANA DE EL COLEGIO, SE SIGUE HACIA EL OCCIDENTE POR EL EJE DEL MURO QUE SIRVE DE LINDERO CON LOTE S S O. DE HERMINIA RODRIGUEZ DE JIMENEZ, CON UN RUMBO SUR 79 GRA 0 MIN EN UNA DISTANCIA DE 5.7 MTS AL FINAL DE LOS CUA LES SE ENCUENTRA EL LINDERO DE LA ZONA POR ADQUIRIR; POR EL OCCIDENTE, A PARTIR DEL PUNTO ANTERIOR SE SIGUE HACIA EL NORTE COLINDANDO CON LA MISMA PRO PIEDAD DE LUIS ALBERTO BARBOSA CON UN RUMBO NORTE 10GRA 06MIN OESTE EN UNA DISTANCIA DE 151 MTS HASTA ENCONTRAR EL LINDEROS CON LA FINCA 3-3 1 HACIENDA SANTO TOMAS DE PROPIEDAD DE LA SE&#65533;ORA MARIA DE RAYMOND; POR EL NORTE, A PARTIR DEL PUNTO ANTERIOR SE SIGUE HACIA EL ORIENTE, COLINDANDO CON LA FINCA SSI CON UN RUMBO NORTE DE 79 GRA 0MIN OESTE EN UNA DISTANCIA DE 3.80 MTS HASTA ENCONTRAR EL PARAMETRO OCCIDENTAL DE LA CARRERA 5. DE LA NORMENCLATURA URBANA; POR EL ORIENTE, A PARTIR DEL PUNTO ANTERIOR SE SIGUE HACIA EL SUR, POR LA KRA 5. CON LOS SIGUIENTES RUMBOS Y DISTANCIAS: SUR 11GRA 00 MIN ESTE EN 12 MTS, NORTE 70 GRA 00MIN ESTE EN 1-5 MTS; SUR, 11GRA 00MIN ESTE EN 3-0MTS HASTA ENCONTRAR EL LINDERO CN EL LOTE 3-1 PUNTO DE PARTIDA Y ENCIERRA. AREA:_ 64 M2. LINDEROS: SEGUN PLANO 3-2

CROQUIS DEL INMUEBLE

PREDIO NO PRESENTA CONSTRUCCIÓN

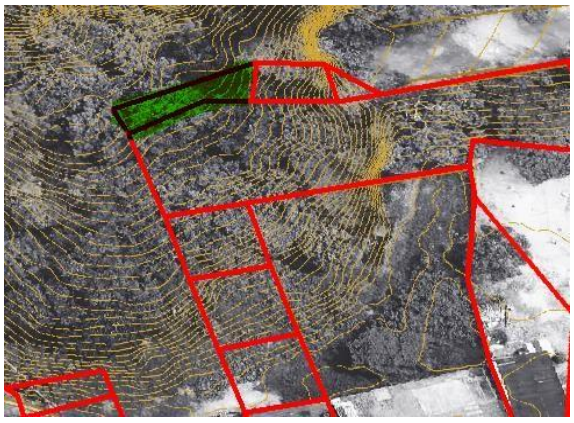
REGISTRO FOTOGRÁFICO



LOTE



LOTE



ZONA DE PENDIENTES



ENTORNO

INFORME DE AVALUO COMERCIAL

Fecha de visita Agosto 15 de 2021 Fecha de avalúo: Agosto 22 de 2021 **AMT-314**

RESUMEN SOLICITUD

SOLICITANTE	CONV 128 MUNICIPIO EL COLEGIO-UNIVERSIDAD DISTRITA		
NIT / C.C CLIENTE	N.I.T		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBL	Urbano	**ESTRATO**	NINGUNO
DIRECCIÓN	C 10 #4 -54 /56		
BARRIO	CENTRO		
CIUDAD	EL COLEGIO	**COD DANE**	2524
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA		
TIPO DE AVALÚO	COMERCIAL		
VALUADOR	DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO		
IDENTIFICACIÓN	1.031.155.092		



INFORMACION DEL INMUEBLE

PROPIETARIO	Departamento de Cundinamarca	**TIPO DE INMUEBLE**	LOTE		
ESCRITURA	EP 1190 DEL 19/12/2007 NOTARIA1 DE MADRID	**EDAD**	0	**USO**	Ninguno
CEDULA CATASTRAL	25245010000000010001400000000	**OCUPANTE**		Ninguno	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO PRESENTA				
NOMBRE DEL CONJUNTO	NO APLICA	**M. INMOB.**	LOTE	**N°**	166-20023
VALOR ADMINISTRACIÓN	No tiene	**M. INMOB.**		**N°**	
COEFICIENTE DE COPROP.	NO APLICA	**M. INMOB.**		**N°**	

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble tasado en el presente informe de avalúo corresponde a un lote, ubicada en el barrio Centro del Municipio del Colegio Cundinamarca, sus características físicas corresponden a un predio no urbanizable, ya que se encuentra en zona de pendiente del borde la meseta del municipio. Nota: La información consignada en el presente informe se toma con base a la visita de inspección física realizada en el inmueble, donde se evidenciaron las características físicas del mismo, con base en la información jurídica aportada Certificado de Tradición del inmueble FMI: 166-20023 impreso el 15/06/2021, donde se evidencia la información jurídica del mismo a la fecha de consulta. 2. El análisis estructural no corresponde a un estudio estructural del inmueble. 3. Las mediciones realizadas en visita deben considerarse aproximadas, ya que no representan ningún tipo de levantamiento. 4. El inmueble no cuenta con servicios públicos. 5. El inmueble no presenta ningún tipo de construcción, se encuentra en zona de amenaza alta por remoción en masa. 6. Según información catastral el inmueble cuenta con un área de lote de 704 m2, en folio de matricula se menciona un area de 704m2 con los cuales se liquida el presente. 7. Para la determinación del valor comercial del inmueble se aplica un castigo del 30% del valor comercial normal de un terreno urbanizable, ya que el predio objeto de avalúo se encuentran en zona de amenaza alta y no tiene demanda en un mercado normal por sus condiciones urbanísticas.

JUSTIFICACION METODOLOGICA

La metodología utilizada para el presente informe de avalúo corresponde a comparación de mercado, ya que existe suficiente oferta de comparables en el municipio, apropiados por ubicación, uso y condiciones físicas.

SECTOR

LEGALIDAD Aprobado **TOPOGRAFIA** Pendiente **TRANSPORTE** Municipal e intermunicipal frecuente.

INFORMACION DE SERVICIOS PUBLICOS

	Sector	Predio
Acueducto	Tiene	No tiene
Alcantarillado	Tiene	No tiene
Energía Eléctrica	Tiene	No tiene
Telefonía	Tiene	No tiene
Gas Natural	Tiene	No tiene

VIAS DE ACCESO

Pavimentada	SI
Andenes	SI
Sardineles	SI
Señalizacion	SI
Estado	Bueno

AMOBLAMIENTO URBANO

Ciclorutas	NO	**Zonas verdes**	SI
Paraderos	NO	**Alamedas**	NO
Alumbrado	SI	**Arborizacion**	SI

Uso predomimante Residencial **Demanda Interés** Baja

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Se estiman perspectivas de valorización estables en el mediano y largo plazo, dentro de un espacio de mercado normal, donde no influyen situaciones sociales, físicas, tanto en un esecenario local como global.

OFERTA Y DEMANDA

Se observa una oferta media de inmuebles y una demanda media a alta de los mismos, debido a la ubicación del municipio, el clima, y la oferta turística que representa en el radio de influencia, con ciudades principales del país.

INFORMACION DE LA CONSTRUCCION

ESTADO DE LA CONSTRUCCION	No presenta	**ESTADO DE CONSERVACION**	No presenta
Numero de pisos	0	**Número de sotanos**	0
Estructura	0	**Tipologia**	0
Material de estructura	0	**Irregularidad de planta**	0
Fachada	0	**Irregularidad de altura**	0
Cubierta	0	**Daños previos**	0
Estructura reforzada	0	**Ajuste sismoresistente**	0
Iluminacion	0	**Ventilacion**	0

Comentarios estructura:

No se realiza calificación ya que el inmueble no presenta ningún tipo de construcción.

DEPENDENCIAS

Sala		**Estudio**		**Alcobas**	
Comedor		**Estar Hab.**		**Baño privado**	
Cocina		**Alcob. De Serv.**		**Terraza**	
Z. Ropas		**Baño de Serv.**		**Jardín**	
Patio		**Baño social**		**Balcón**	
Total Garajes		**Uso Exclusivo**		**Sencillo**	
Cubierto		**Privado**		**Doble**	
Descubierto		**Bahía Comunal**		**Servidumbre**	

ACABADOS

RECINTO	AC PISOS	AC MUROS	CALIDAD	ESTADO

El inmueble no presenta construcción

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Uso permitido	Residencial	**Uso condicionad**	Comercio y Servicios
Uso Compatib	Comercio y servicios	**Uso Prohibido**	No especifica
Decreto:	Acu. 043 de 1999	**Tratamiento**	No especifica
Área Actividad	Residencial		
Altura	0	**Aislamiento Lateral**	No especifica
Antejardín	No aplica	**Indice de Ocupación**	No aplica
Aislamiento Posterior	No aplica	**Indice de Construcció**	No aplica

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	☐	**Bicicletero**	☐	**P. Electrica**	☐	**Gj visitante**	
Ascensor	☐	**C. squash**	☐	**Ascensor**	☐	**Gj Residente**	
T. de agua	☐	**Vigilancia**	☐	**Gimnasio**	☐	**Terraza**	
CCTV	☐	**Teatrino**	☐	**Turco**	☐	**Piscina**	
Sauna	☐	**Calefacción**	☐	**Citofonia**	☐	**BBQ**	
Salón C	☐	**Bomba**	☐	**S. Basura**	☐	**Z. Verde**	
Otros	☐						

El inmueble se encuentra ubicado en el sector urbano, la via de acceso al inmueble es vehicular pavimentada, corresponde a la calle 10 que conecta con el centro del municipio y la salida al municipio de la Mesa, El inmueble se encuentra sobre la pendiente de la meseta a pocos metros del parque de la Pila. La normatividad urbana vigente se encuentra consignada en el Acuerdo 043 de 1999 del Concejo Municipal del Colegio Cundinamarca, aplica la normatividad correspondiente para predios que se encuentran al borde de la meseta. El inmueble se encuentra en la zona normativa número 2 del mencionado acuerdo. Se encuentra en zona de amenza alta por remoción en masa

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Ubicación	Medianero	**Forma**	Irregular	**Área Medida:**	0
Área de lote	704	**Frente**	39	**Área registrada en titulos**	0
Lindero Norte	26.4m con Depto de Cundinamarca	**Fondo**	13	**Área susceptible de legalizac**	0
Lindero Sur	38.8m con Depto de cundinamarca	**Relación F/f**	2,90	**Área catastral**	0
Lindero Este	10.4m con Depto de Cundinamarca	**Amenaza**	Alta por remoción	**Área licencia de Construcció**	0
Lindero Oeste	13.4m con Cra5				

Las áreas a valorar corresponden al terreno registrada en títulos, predio no presenta construcción.

Relación de áreas construidas

Construccion	Uso	área	Edad	Año Construccion	Vida Util	Vida remane	Estado conservacion

LIQUIDACIÓN DEL AVALUO

Descripcion	Área (M2)	Valor Unitario M2	Valor Total
Lote de terreno (títulos)	704	$ 264.600,00	$ 186.278.400,00

Valor UVR del Día	$ 284,7394	**Valor Total**	$ 186.278.400,00
Valor Avalúo en UVR	654.206,62	**Valor Asegurable**	$ -

VALOR COMERCIAL **$ COP** $ 186.278.400,0

SON CIENTO OCHENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS M C/TE



DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO RAA: AVAL-1031155092

ANALISIS DE MERCADO

Metodología Utilizada

Of	Terreno	Construcc.	Vlr. Const.	C/T	Edad	# Pisos	Acab.	Cons.	Ubic.	Valor comercial	Neg.	HOM	Valor Integral	m2 de terreno
1	711	60	$ 40.000	0,08	60	1	1	1	1,2	$ 600.000.000	0,95	1,140	$ 11.400.000	$ 798.312
2	842	454	$ 350.000	0,54	60	1	1	1	1	$ 950.000.000	0,95	0,950	$ 1.987.885	$ 883.135
3	558	90	$ 100.000	0,16	60	1	1	1	1	$ 540.000.000	0,95	0,95	$ 5.700.000	$ 903.226
4	527	107	$ 500.000	0,2	60	1	1	1	1	$ 550.000.000	1	1,000	$ 5.140.187	$ 942.125
lote	704	0		0	0	0							$ 6.057.018	

Estadísticas del mercado

Valor Prom. M2 Terreno	**$ 881.700**	**Desviación**	**$ 55.685,80**	**Límite Superio**	**$ 937.385**
Mediana	**$ 893.181**	**Varianza**	**$ 3.100.908.282**	**Límite Inferior**	**$ 826.014**
Moda	**No disponible**	**Coef. Variacion**	**6,32**		

DETALLE DE COMPARABLES USADOS EN EL ESTUDIO

Oferta 1

Tel: 3184699567



Descripción:

Lote con 711 m2, casa en regular estado para renovar, se encuentra ubicado sobre la av. Medina en la via al triunfo-voita, a pocos metros de la estación de gasolina. Info Jose Mendoza

Homologación:

El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áres menores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 2

Tel: 3112499313



Descripción:

Lote en venta sobre av. Medina, de 842 m2, Sobre via comercial contiguo a la registraduria Nacional del Municipio y frente a Empucol. Cuenta con 4 locales comerciales en funcioamiento.

Homologación:

El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 3

Tel: 3152111186





Descripción:

Casa lote 18X31 construccion ya para demoler, Jaime pinzon KR 4 #7 -22

Homologación:

El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas menores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 4

Tel: 3213234791





Descripción:

Lote esquinero en venta a dos cuadras de la cra 10, y a dos cuadras de la av. Cr 7, a pocos metros del pasaje de Leòn, zona comercial del municipio, la oferta corresponde a una venta reciente.

Homologación:

El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas menores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

SALVEDADES DEL AVALUO

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

El avaluador no será responsable de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta.

El valuador manifiesta no tener ningun interés personal sobre el bien objeto de avalúo, asi mismo su función es llevada a cabo con objetividad e imparcialidad hacia las partes.

Las metodologias valuatorias consignadas se encuentran consagradas en la resolución 620 de 2008

La vigencia del avalúo es de un (1) año a partir de la fecha de presentación del mismo, conforme a lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 artículo 19

Calculos de Indemnización según lo establecido por Código Civil, en sus artículos 1613 y 1614.

ANEXO INDEMNIZACION

DAÑO EMERGENTE

ITEM	CANTIDAD	VLR UNITARIO	SUBTOTAL
ESCRITURACION			
Retencion en la fuente 1%	-		
Gastos Notariales 3x1000			$ 558.835
IVA Gatos Notariales (19%)			$ 106.179
Copias (6 páginas)	6	$ 3.900	$ 23.400
IVA Copias (19%)			$ 4.446
No. De Copias	2		$ 55.692
Gatos de Escrituracion			$ 720.706
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 720.706
Total gastos de Escrituracion			**$ 720.706**
REGISTRO			
Gastos de Registro 0.5%			$ 9.313.920
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 9.313.920
Total gastos de Registro			**$ 9.313.920**
BENEFICIENCIA			
Gastos de Beneficiencia 1%			$ 1.862.784
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 1.862.784
Total Gastos de Beneficiencia			$ 1.862.784
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO			**$ 11.897.410**
GASTOS DE DESCONEXION DE SERVICIOS PUBLICOS			
Energía Enel-Codensa	0		$ -
Acueducto Empucol	0		$ -
Gas Natural	0		$ -
TOTAL GASTOS DE DESCONEXION			$ -
GASTOS DE DESMONTE EMBALAJE Y TRASLADO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE DESMONTE EMBALAJE Y TRASLADO			
GASTOS DE PUBLICIDAD			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD			
GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO			
CALCULO DE IMPUESTO PREDIAL DIARIO			
Impuesto predial			
TOTAL IMPUESTO PREDIAL			
ADECUACION DEL INMUEBLE DE REEMPLAZO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL ADECUACION DEL INMUEBLE DE REEMPLAZO			

Nota: Información tomada de Resolucion 00536 del 22/01/2021 Supernotariado.

Lucro Cesante: Corresponde a los ingresos que deja de percibir el inmueble por contratos vigentes, se tienen en cuenta únicamente contratos que se evidencian en uso y con mas de 6 meses de antigüedad. Si el contrato ya venció su término pero el arrendatario sigue se renueva automáticamente por el mismo témino inicial.

DAÑO EMERGENTE

DESCRIPCION	CANON ME	MESES	SUBTOTAL
INGRESOS			
			$ -
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			$ -

RESUMEN DE AVALUO COMERCIAL

AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE	$ 186.278.400
AVALUO DE INDEMNIZACION	
DAÑO EMERGENTE	$ 11.897.410
LUCRO CESANTE	$ -
TOTAL AVALUO COMERCIAL	$ 198.175.810

SON DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES CIENTO SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS DIES PESOS MCTE



DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO RAA: AVAL-1031155092

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Direccion

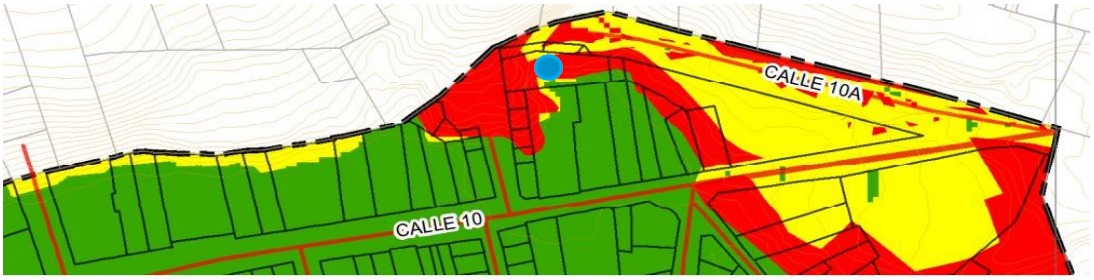
C 10 #4 -54 /56

Coordenadas

Latitud	4°35'6.34"N
Longitud	74°26'39.33"O



NORMATIVIDAD Y OTRAS CONSULTAS



Amenaza por Remoción en masa

Amenaza	Descripción
Baja	Categoría de amenaza baja corresponden a sectores en donde no se han presentado movimientos y presentan topografía plana o de baja pendientes, con procesos erosivos leves y alta intervención antrópica.
Media	Categoria de amenaza media caracterizada por movimientos en masa antiguos y relativamente estables pero susceptibles de activarsen ante manejos antrópicos inadecuados que rompan el equilibrio actual. Se localizan en las laderas Nororientales y Noroccidentales de la peneplanicie y al oriente y Sur del área urbana y de expansión urbana.
Alta	Categoría de amenaza alta, donde están presentes movimientos en masa activos con coronas de desprendimiento, asentamiento de laderas, inclinación de la vegetación, cuerpos escalonados por rotación, morfologías desde planas a escarpadas húmedas, y afectaciones en vías, viviendas y obras de infraestructura. Se localiza en la escarpa Norte de la Peneplanicie en donde se desarrolla el área urbana municipal, al Sur de la Villa Olimpica y en la márgenes de los cauces de la s quebradas Santa Marta y Belén

AVALÚO			
ZONA	VALOR UNITARIO	ÁREA	VALOR
		704	

LOTE DE TERRENO, UBICADO EN JURISDICCION MUNICIPAL DE EL COLEGIO, ALINDERADO ASI: POR EL OCCIDENTE A PARTIR DEL PUNTO DONDE EL LINDERO CON EL LOTE # 3-4 DE PROPIEDAD DE LA SE◆ORA POLA DE ORJUELA ENCUENTRA LA CARRERA 5, DE LA NOMENCLATURA DE MESITAS DE EL COLE GIO, SE SIGUE HACIA EL NORTE POR EL PARAMENTO ORIENTAL DE LA CARRERA, EN UNA DISTANCIA DE 6.4 MTS HASTA ENCONTRAR EL LINDERO CON LA FINCA 3-6 PROPIE DAD DE LA SE◆ORA GLADYS B. DE MONDRAGON YOTROS. POR EL NORTE, A PARTIR DEL PUNTO ANTERIOR SE SIGUE HACIA ELORIENTE POR EL LINDERO CON LA FINCA 3.6.CON LOS SIGUIENTES RUMBOS Y DISTANCIAS: NORTE 82 GRA 30 MIN ESTE EN 1.75 MTS NORTE 70 GRA 00 MIN ESTE EN 5,75 MTS; NORTE 80 GRA 00 MIN ESTE EN 11,70 MTS Y NORTE 86 GRA 00 MIN ESTE EN 7,90 MTS HASTA ENCONTRAR EL LINDERO CON EL LOTE 3-7 PROPIEDAD DE EDUARDO ACEVEDO; POR EL ORIENTE A PARTIR DEL PUNTO ANTERIOR SE SIGUE HACIA EL SUR POR EL EJE DEL MURO QUE SIRVE DE LINDERO CON EL LOTE 3-7 CON UN RUMPO SUR 8 GRA 00 MIN ESTE EN UNA DISTANCIA DE 4.5 MTS, AL FINAL DE LOS CUALES SE ENCUENTRA EL LINDERO DE LA ZONA POR ADQUIRIR; DE AQUI SE SIGUE CON UN RUMBO SUR 83 GRA 00 MIN OESTE EN UNA DISTANCIA DE 0,40 MTS, LUEGO CONTINUA CON UN RUMBO SUR 8 GRA 00 MIN ES TE EN UNA DISTANCIA DE 2,6 MTS POR EL SUR A PARTIR DEL PUNTO SE SIGUE HACIA EL OCCIDENTE SEPARANDO LA ZONA POR ADQUIRIR DE LA MISMA PROPIEDAD CON UN RUMBO SUR 82 GRA 54 MIN OESTE EN UNA DISTANCIA DE 19,35 MTS Y LUEGO CON UN RUMBO SUR 9 GRA 30 MIN ESTE EN UNA DISTANCIA DE 0,45 MTS, HASTA ENCONTRAR EL EJE DEL MURO QUE SIRVE DE LINDERO CON EL LOTE 3-4 DE POLA DE ORJUELA; SE SIGUE POR ESTE LINDERO CON UN RUMBO SUR 82 GRA 54 MIN OESTE EN UNA DISTANCIA DE 6.1 MTS HASTA EN CONTRAR LA CARRERA 5 DE LA NOMENCLATURA URBANA, PUNTO DE PARTIDA Y ENCIERRA. AREA: 704 M2. LINDEROS: SEGUN PLANO 3-5A. (CEDULA CATASTRAL ZONA DE CARRETERA)

CROQUIS DEL INMUEBLE

PREDIO NO PRESENTA CONSTRUCCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO



LOTE



LOTE



LOTE



LOTE

INFORME DE AVALUO COMERCIAL

Fecha de visita Agosto 15 de 2021 Fecha de avalúo: Agosto 22 de 2021 **AMT-315**

RESUMEN SOLICITUD

SOLICITANTE	CONV 128 MUNICIPIO EL COLEGIO-UNIVERSIDAD DISTRITA
NIT / C.C CLIENTE	N.I.T
SECTOR UBICACIÓN INMUEBL	Urbano **ESTRATO** NINGUNO
DIRECCIÓN	Dv-043A C10#4-32 Z. Carretera Via
BARRIO	CENTRO
CIUDAD	EL COLEGIO **COD DANE** 25245
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA
TIPO DE AVALÚO	COMERCIAL
VALUADOR	DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO
IDENTIFICACIÓN	1.031.155.092



INFORMACION DEL INMUEBLE

PROPIETARIO	Departamento de Cundinamarca	**TIPO DE INMUEBLE**	LOTE
ESCRITURA	EP 1190 DEL 19/12/2007 NOTARIA1 DE MADRID CUNDi	**EDAD** 0	**USO** Ninguno
CEDULA CATASTRAL	25245010000000001000150000000	**OCUPANTE**	Ninguno
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO PRESENTA		
NOMBRE DEL CONJUNTO	NO APLICA	**M. INMOB.** LOTE	**N°** 166-18019
VALOR ADMINISTRACIÓN	No tiene	**M. INMOB.**	**N°**
COEFICIENTE DE COPROP.	NO APLICA	**M. INMOB.**	**N°**

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble tasado en el presente informe de avalúo corresponde a un lote, ubicada en el barrio Centro del Municipio del Colegio Cundinamarca, sus características físicas corresponden a un predio no urbanizable, ya que se encuentra en zona de pendiente del borde la meseta del municipio. Nota: La información consignada en el presente informe se toma con base a la visita de inspección física realizada en el inmueble, donde se evidenciaron las características físicas del mismo, con base en la información jurídica aportada Certificado de Tradición del inmueble FMI: 166-18019 impreso el 15/06/2021, donde se evidencia la información jurídica del mismo a la fecha de consulta. 2. El análisis estructural no corresponde a un estudio estructural del inmueble. 3. Las mediciones realizadas en visita deben considerarse aproximadas, ya que no representan ningún tipo de levantamiento. 4. El inmueble no cuenta con servicios públicos. 5. El inmueble no presenta ningún tipo de construcción, se encuentra en zona de amenaza alta por remoción en masa. 6. Según información catastral el inmueble cuenta con un área de lote de 47 m2, en folio de matricula se menciona un area de 47m2 con los cuales se liquida el presente informe. 7. Para la determinación del valor comercial del inmueble se aplica un castigo del 30% del valor comercial normal de un terreno urbanizable, ya que el predio objeto de avalúo se encuentran en zona de amenaza alta y no tiene demanda en un mercado normal por sus condiciones urbanísticas.

JUSTIFICACION METODOLOGICA

La metodología utilizada para el presente informe de avalúo corresponde a comparación de mercado, ya que existe suficiente oferta de comparables en el municipio, apropiados por ubicación, uso y condiciones físicas.

SECTOR

LEGALIDAD Aprobado **TOPOGRAFIA** Pendiente **TRANSPORTE** Municipal e intermunicipal frecuente.

INFORMACION DE SERVICIOS PUBLICOS

	Sector	Predio
Acueducto	Tiene	No tiene
Alcantarillado	Tiene	No tiene
Energía Eléctrica	Tiene	No tiene
Telefonía	Tiene	No tiene
Gas Natural	Tiene	No tiene

VIAS DE ACCESO

Pavimentada	SI
Andenes	SI
Sardineles	SI
Señalizacion	SI
Estado	Bueno

AMOBLAMIENTO URBANO

Ciclorutas	NO	**Zonas verdes**	SI
Paraderos	NO	**Alamedas**	NO
Alumbrado	SI	**Arborizacion**	SI

Uso predomimante Residencial **Demanda Interés** Baja

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Se estiman perspectivas de valorización estables en el mediano y largo plazo, dentro de un espacio de mercado normal, donde no influyen situaciones sociales, físicas, tanto en un esecenario local como global.

OFERTA Y DEMANDA

Se observa una oferta media de inmuebles y una demanda media a alta de los mismos, debido a la ubicación del municipio, el clima, y la oferta turística que representa en el radio de influencia, con ciudades principales del país.

INFORMACION DE LA CONSTRUCCION

ESTADO DE LA CONSTRUCCION	No presenta	**ESTADO DE CONSERVACION**	No presenta
Numero de pisos	0	**Número de sotanos**	0
Estructura	0	**Tipologia**	0
Material de estructura	0	**Irregularidad de planta**	0
Fachada	0	**Irregularidad de altura**	0
Cubierta	0	**Daños previos**	0
Estructura reforzada	0	**Ajuste sismoresistente**	0
Iluminacion	0	**Ventilacion**	0

Comentarios estructura:

No se realiza calificación ya que el inmueble no presenta ningún tipo de construcción.

DEPENDENCIAS

Sala		**Estudio**		**Alcobas**	
Comedor		**Estar Hab.**		**Baño privado**	
Cocina		**Alcob. De Serv.**		**Terraza**	
Z. Ropas		**Baño de Serv.**		**Jardín**	
Patio		**Baño social**		**Balcón**	
Total Garajes		**Uso Exclusivo**		**Sencillo**	
Cubierto		**Privado**		**Doble**	
Descubierto		**Bahía Comunal**		**Servidumbre**	

ACABADOS

RECINTO	AC PISOS	AC MUROS	CALIDAD	ESTADO

El inmueble no presenta construcción

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Uso permitido	Residencial	**Uso condicionad**	Comercio y Servicios
Uso Compatib	Comercio y servicios	**Uso Prohibido**	No especifica
Decreto:	Acu. 043 de 1999	**Tratamiento**	No especifica
Área Actividad	Residencial		
Altura	0	**Aislamiento Lateral**	No especifica
Antejardín	No aplica	**Indice de Ocupación**	No aplica
Aislamiento Posterior	No aplica	**Indice de Construcció**	No aplica

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	☐	**Bicicletero**	☐	**P. Electrica**	☐	**Gj visitante**	
Ascensor	☐	**C. squash**	☐	**Ascensor**	☐	**Gj Residente**	
T. de agua	☐	**Vigilancia**	☐	**Gimnasio**	☐	**Terraza**	
CCTV	☐	**Teatrino**	☐	**Turco**	☐	**Piscina**	
Sauna	☐	**Calefacción**	☐	**Citofonia**	☐	**BBQ**	
Salón C	☐	**Bomba**	☐	**S. Basura**	☐	**Z. Verde**	
Otros	☐						

El inmueble se encuentra ubicado en el sector urbano, la via de acceso al inmueble es vehicular pavimentada, corresponde a la calle 10 que conecta con el centro del municipio y la salida al municipio de la Mesa, El inmueble se encuentra sobre la pendiente de la meseta a pocos metros del parque de la Pila. La normatividad urbana vigente se encuentra consignada en el Acuerdo 043 de 1999 del Concejo Municipal del Colegio Cundinamarca, aplica la normatividad correspondiente para predios que se encuentran al borde de la meseta. El inmueble se encuentra en la zona normativa número 2 del mencionado acuerdo. Se encuentra en zona de amenza alta por remoción en masa

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Ubicación	Medianero	**Forma**	Irregular	**Área Medida:**	0
Área de lote	47	**Frente**	4,6	**Área registrada en titulos**	0
Lindero Norte	3.5 con Zona Rural	**Fondo**	11	**Área susceptible de legalizac**	0
Lindero Sur	4.6 con Rincon Forero Alejandro	**Relación F/f**	0,43	**Área catastral**	0
Lindero Este	10.8 con Alfonso Lopez	**Amenaza**	Alta por remoción	**Área licencia de Construcció**	0
Lindero Oeste	10.8 con Dpto de Cundinamarca				

Las áreas a valorar corresponden al terreno registrada en títulos, predio no presenta construcción.

Relación de áreas construidas

Construccion	Uso	área	Edad	Año Construccion	Vida Util	Vida remane	Estado conservacion

LIQUIDACIÓN DEL AVALUO

Descripcion	Área (M2)	Valor Unitario M2	Valor Total
Lote de terreno (títulos)	47	$ 390.000,00	$ 18.330.000,00

Valor UVR del Día	$ 284,7394	**Valor Total**	$ 18.330.000,00
Valor Avalúo en UVR	64.374,65	**Valor Asegurable**	$ -

VALOR COMERCIAL **$ COP** $ 18.330.000,0

SON DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL PESOS M C/TE



DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO RAA: AVAL-1031155092

ANALISIS DE MERCADO

Metodología Utilizada

Of	Terreno	Construcc.	Vlr. Const.	C/T	Edad	# Pisos	Acab.	Cons.	Ubic.	Valor comercial	Neg.	HOM	Valor Integral	m2 de terreno
1	430	430	$ 580.000	1	50	1	1,1	1	1	$ 860.000.000	0,9	0,990	$ 1.980.000	$ 1.220.000
2	54	150	$ 1.520.000	2,78	50	2	1	1	1	$ 330.000.000	0,9	0,900	$ 1.980.000	$ 1.277.778
3	87	138	$ 800.000	1,59	27	2	1	1	1	$ 230.000.000	0,95	0,950	$ 1.583.333	$ 1.242.529
4	156	130	$ 680.000	0,83	40	1	0,9	1	1	$ 300.000.000	0,95	0,855	$ 1.973.077	$ 1.260.256
LT	47	0		0	0	0							$ 1.879.103	

Estadísticas del mercado

Valor Prom. M2 Terreno	**$ 1.250.141**	**Desviación**	**$ 29.121,33**	**Límite Superio**	**1.279.262**
Mediana	**$ 1.251.393**	**Varianza**	**$ 848.051.751**	**Límite Inferior**	**1.221.019**
Moda	**No disponible**	**Coef. Variacion**	**2,33**		

DETALLE DE COMPARABLES USADOS EN EL ESTUDIO

Oferta 1

Tel. 3217568896



Descripción:
Casa esquinera frente al hospital nuestra señora del carmen, ubicada en la KR 8 #CL 5A, cuenta con lote de 430 m2, son dos casas, 430 m2 construidos, una de las casas está sin techo. Información obtenida telefónicamente.

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania a vía principal del municipio y a zona comercial, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 2

Tel: 3108662034



Descripción:
Casa ubicada en la Cl 7 #3B -25 Cuenta con 3 pisos, un local, baño, garaje, en el segundo piso 2 alcobas, sala comedor, patio de ropas y cocina, en el 3 piso cuenta con alcoba y baño. Información obtenida telefónicamente.

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 3

Tel: 3214926167



Descripción:
Casa ubicada en la CL 10A #8B -30 lateral a la escuela Francisco Julian Olaya, por la entrada del cementerio, cuenta con un área de lote de 87 m2 y un área construida de 138 m2. Información tomada telefónicamente Zaida Puerto

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 4

Tel: 3228602291



Descripción:
Casa ubicada a pocos metros de la Avenida Medina, C 7 #8-16/22, a pocos metros de la Oficina Registraduría Nacional del Municipio, Empucol, Notaria y zona comercial del municipio. Cuenta con un área de lote de 156 m2 y una construcción de 130 m2. Información obtenida por teléfono con Esperanza Quintero.

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

SALVEDADES DEL AVALUO

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

El avaluador no será responsable de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta.

El valuador manifiesta no tener ningun interés personal sobre el bien objeto de avalúo, asi mismo su función es llevada a cabo con objetividad e imparcialidad hacia las partes.

Las metodologias valuatorias consignadas se encuentran consagradas en la resolución 620 de 2008

La vigencia del avalúo es de un (1) año a partir de la fecha de presentación del mismo, conforme a lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 artículo 19

Calculos de Indemnización según lo establecido por Código Civil, en sus artículos 1613 y 1614.

ANEXO INDEMNIZACION

DAÑO EMERGENTE

ITEM	CANTIDAD	VLR UNITARIO	SUBTOTAL
ESCRITURACION			
Retencion en la fuente 1%	-		
Gastos Notariales 3x1000			$ 54.990
IVA Gatos Notariales (19%)			$ 10.448
Copias (6 páginas)	6	$ 3.900	$ 23.400
IVA Copias (19%)			$ 4.446
No. De Copias	2		$ 55.692
Gatos de Escrituracion			$ 121.130
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 121.130
Total gastos de Escrituracion			**$ 121.130**
REGISTRO			
Gastos de Registro 0.5%			$ 916.500
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 916.500
Total gastos de Registro			**$ 916.500**
BENEFICIENCIA			
Gastos de Beneficiencia 1%			$ 183.300
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 183.300
Total Gastos de Beneficiencia			$ 183.300
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO			**$ 1.220.930**
GASTOS DE DESCONEXION DE SERVICIOS PUBLICOS			
Energía Enel-Codensa	0		$ -
Acueducto Empucol	0		$ -
Gas Natural	0		$ -
TOTAL GASTOS DE DESCONEXION			$ -
GASTOS DE DESMONTE EMBALAJE Y TRASLADO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE DESMONTE EMBALAJE Y TRASLADO			
GASTOS DE PUBLICIDAD			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD			
GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO			
CALCULO DE IMPUESTO PREDIAL DIARIO			
Impuesto predial			
TOTAL IMPUESTO PREDIAL			
ADECUACION DEL INMUEBLE DE REEMPLAZO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL ADECUACION DEL INMUEBLE DE REEMPLAZO			

Nota: Información tomada de Resolucion 00536 del 22/01/2021 Supernotariado.

Lucro Cesante: Corresponde a los ingresos que deja de percibir el inmueble por contratos vigentes, se tienen en cuenta únicamente contratos que se evidencian en uso y con mas de 6 meses de antigüedad. Si el contrato ya venció su término pero el arrendatario sigue se renueva automáticamente por el mismo témino inicial.

DAÑO EMERGENTE

DESCRIPCION	CANON ME	MESES	SUBTOTAL
INGRESOS			
			$ -
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			$ -

RESUMEN DE AVALUO COMERCIAL

AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE	$ 18.330.000
AVALUO DE INDEMNIZACION	
DAÑO EMERGENTE	$ 1.220.930
LUCRO CESANTE	$ -
TOTAL AVALUO COMERCIAL	$ 19.550.930

SON DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS TREINTA PESOS MCTE



DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO RAA: AVAL-1031155092

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Direccion

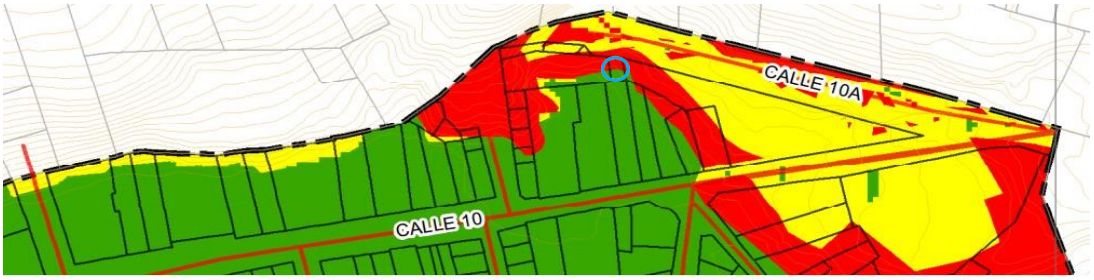
Dv-043A C10#4-32 Z. Carretera Via

Coordenadas

Latitud	4°35'6.47"N
Longitud	74°26'37.95"O



NORMATIVIDAD Y OTRAS CONSULTAS



Amenaza por Remoción en masa

Amenaza	Descripción
Baja	Categoría de amenaza baja corresponden a sectores en donde no se han presentado movimientos y presentan topografía plana o de baja pendientes, con procesos erosivos leves y alta intervención antrópica.
Media	Categoria de amenaza media caracterizada por movimientos en masa antiguos y relativamente estables pero susceptibles de activarsen ante manejos antrópicos inadecuados que rompan el equilibrio actual. Se localizan en las laderas Nororientales y Noroccidentales de la peneplanicie y al oriente y Sur del área urbana y de expansión urbana.
Alta	Categoría de amenaza alta, donde están presentes movimientos en masa activos con coronas de desprendimiento, asentamiento de laderas, inclinación de la vegetación, cuerpos escalonados por rotación, morfologías desde planas a escarpadas húmedas, y afectaciones en vías, viviendas y obras de infraestructura. Se localiza en la escarpa Norte de la Peneplanicie en donde se desarrolla el área urbana municipal, al Sur de la Villa Olimpica y en la márgenes de los cauces de la s quebradas Santa Marta y Belén

AVALÚO

ZONA	VALOR UNITARIO	ÁREA	VALOR
		47	

ZONA DE TERRENO QUE, PARA EFECTOS DE MATRICULA SE DENOMINA LOTE, CON CABIDA DE 73 V2, QUE SE DESMEMBRA DELOTRO DE MAYOR EXTESNION, JUNTO CON SUS MEJORAS, UBICADO EN EL MPIO DE EL COLEGIO, ALINDERADO ASI: POR EL NORTE, A PARTIR DEL PUNTO DE INTERSECCION DE LIN DEROS CON LOS LOTES 3-5 DE GABRIEL MEDINA Y 3 Y 6 DE LA HACIENDA LA LAGUNA DE GLADYS R. DE MONDRAGON,SE SIGUE HACIA EL ORIENTE COLINDANDO CON LA FINCA 3.6 CON RUMBO DE 87 GRA 00 MIN ESTE EN UNA DISTANCI DE 10-85 MTRS HASTA ENCONTRAR EL LINDERO CON LA FINCA 3-9 DE PEDRO PABLO CRUZ; POR EL OORIENTE,A PARTIR DEL PUNTO ANTERIOR SE SIGUE HACIA EL SUR POR EL LINDERO CON EL LOTE # 3-9 CON UN RUMBO SUR 67 GRA 30 MIN ESTE EN UNA DISTANCIA DE 035 MTS,Y LUEGO CON UN RUMBO SUR 39 GRA 00 MIN ESTE EN UNA DISTANCI DE 3,50 MTS, AL FINAL DE LOS CUALES SE ENCUENTRA EL LINDERO DE LA ZONA POR ADQUIRIR; POR EL SUR, A PARTIR DEL PUNO AN TERIOR SE SIGUE HACIA EL OCCIDENTE POR LA LINEA QUE SEPARA LA ZONA POR ADQUIRIR DEL RESTO DE LA PROPIEDAD DON UN RUMBO SUR 82 GRA 50 MIN OESTE EN UNA DISTAN CIA DE 10-8 MTS HASTA ENCONTRAR EL LINDERO CON LA FINCA 3.5 DE GABRIEL MEDINA; POR EL OCCIDENTE, PARTIENDO DEL PUNTO ANTERIOR SE SIGUE HACIA EL NORTE POR EL LIDNERO CON LA FINCA 3-5 CON UN RUMBO NORTE 8 GRA 00 MIN OESTE EN UNA DISTANCIA DE 4,60 MTS HASTA ENCONTRAR EL LINDERO CON LA FINCA 3-6 PUNTO DE PARTI DA Y ENCIERRA. AREA: 47 M2. LINDEROS : SEGUN PLANO 3-7. (CEDULA CATASTRAL ZONA DE CARRETERA)

CROQUIS DEL INMUEBLE

PREDIO NO PRESENTA CONSTRUCCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO



LOTE



LOTE



ENTORNO



ENTORNO

INFORME DE AVALUO COMERCIAL

Fecha de visita Agosto 15 de 2021 Fecha de avalúo: Agosto 22 de 2021 **AMT-316**

RESUMEN SOLICITUD



SOLICITANTE	CONV 128 MUNICIPIO EL COLEGIO-UNIVERSIDAD DISTRITAL		
NIT / C.C CLIENTE	N.I.T		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBL	Urbano	**ESTRATO**	NINGUNO
DIRECCIÓN	LOTE		
BARRIO	CENTRO		
CIUDAD	EL COLEGIO	**COD DANE**	25245
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA		
TIPO DE AVALÚO	COMERCIAL		
VALUADOR	DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO		
IDENTIFICACIÓN	1.031.155.092		

INFORMACION DEL INMUEBLE

PROPIETARIO	Departamento de Cundinamarca	**TIPO DE INMUEBLE**	LOTE		
ESCRITURA	EP 1190 DEL 19/12/2007 NOTARIA1 DE MADRID CUNDI	**EDAD**	0	**USO**	Ninguno
CEDULA CATASTRAL	25245010000000001000160000000	**OCUPANTE**		Ninguno	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO PRESENTA				
NOMBRE DEL CONJUNTO	NO APLICA	**M. INMOB.**	LOTE	**N°**	166-41662
VALOR ADMINISTRACIÓN	No tiene	**M. INMOB.**		**N°**	
COEFICIENTE DE COPROP.	NO APLICA	**M. INMOB.**		**N°**	

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble tasado en el presente informe de avalúo corresponde a un lote, ubicada en el barrio Centro del Municipio del Colegio Cundinamarca, sus características físicas corresponden a un predio no urbanizable, ya que se encuentra en zona de pendiente del borde la meseta del municipio. Nota: La información consignada en el presente informe se toma con base a la visita de inspección física realizada en el inmueble, donde se evidenciaron las características físicas del mismo, con base en la información jurídica aportada Certificado de Tradición del inmueble FMI: 166-41662 impreso el 15/06/2021, donde se evidencia la información jurídica del mismo a la fecha de consulta. 2. El análisis estructural no corresponde a un estudio estructural del inmueble. 3. Las mediciones realizadas en visita deben considerarse aproximadas, ya que no representan ningún tipo de levantamiento. 4. El inmueble no cuenta con servicios públicos. 5. El inmueble no presenta ningún tipo de construcción, se encuentra en zona de amenaza media por remoción en masa. 6. Según información catastral el inmueble cuenta con un área de lote de 47 m2, en folio de matricula se menciona un area de 47m2 con los cuales se liquida el presente. 7. Para la determinación del valor comercial del inmueble se aplica un castigo del 30% del valor comercial normal de un terreno urbanizable, ya que el predio objeto de avalúo se encuentran en zona de amenaza media y no tiene demanda en un mercado normal por sus condiciones urbanísticas.

JUSTIFICACION METODOLOGICA

La metodología utilizada para el presente informe de avalúo corresponde a comparación de mercado, ya que existe suficiente oferta de comparables en el municipio, apropiados por ubicación, uso y condiciones físicas.

SECTOR

LEGALIDAD Aprobado **TOPOGRAFIA** Pendiente **TRANSPORTE** Municipal e intermunicipal frecuente.

INFORMACION DE SERVICIOS PUBLICOS

	Sector	Predio
Acueducto	Tiene	No tiene
Alcantarillado	Tiene	No tiene
Energía Eléctrica	Tiene	No tiene
Telefonía	Tiene	No tiene
Gas Natural	Tiene	No tiene

VIAS DE ACCESO

Pavimentada	SI
Andenes	SI
Sardineles	SI
Señalizacion	SI
Estado	Bueno

AMOBLAMIENTO URBANO

Ciclorutas	NO	**Zonas verdes**	SI
Paraderos	NO	**Alamedas**	NO
Alumbrado	SI	**Arborizacion**	SI

Uso predomimante Residencial **Demanda Interés** Baja

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Se estiman perspectivas de valorización estables en el mediano y largo plazo, dentro de un espacio de mercado normal, donde no influyen situaciones sociales, físicas, tanto en un esecenario local como global.

OFERTA Y DEMANDA

Se observa una oferta media de inmuebles y una demanda media a alta de los mismos, debido a la ubicación del municipio, el clima, y la oferta turística que representa en el radio de influencia, con ciudades principales del país.

INFORMACION DE LA CONSTRUCCION

ESTADO DE LA CONSTRUCCION	No presenta	**ESTADO DE CONSERVACION**	No presenta
Numero de pisos	0	**Número de sotanos**	0
Estructura	0	**Tipologia**	0
Material de estructura	0	**Irregularidad de planta**	0
Fachada	0	**Irregularidad de altura**	0
Cubierta	0	**Daños previos**	0
Estructura reforzada	0	**Ajuste sismoresistente**	0
Iluminacion	0	**Ventilacion**	0

Comentarios estructura:

No se realiza calificación ya que el inmueble no presenta ningún tipo de construcción.

DEPENDENCIAS

Sala		**Estudio**		**Alcobas**	
Comedor		**Estar Hab.**		**Baño privado**	
Cocina		**Alcob. De Serv.**		**Terraza**	
Z. Ropas		**Baño de Serv.**		**Jardín**	
Patio		**Baño social**		**Balcón**	
Total Garajes		**Uso Exclusivo**		**Sencillo**	
Cubierto		**Privado**		**Doble**	
Descubierto		**Bahía Comunal**		**Servidumbre**	

ACABADOS

RECINTO	AC PISOS	AC MUROS	CALIDAD	ESTADO

El inmueble no presenta construcción

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Uso permitido	Residencial	**Uso condicionad**	Comercio y Servicios
Uso Compatib	Comercio y servicios	**Uso Prohibido**	No especifica
Decreto:	Acu. 043 de 1999	**Tratamiento**	No especifica
Área Actividad	Residencial		
Altura	0	**Aislamiento Lateral**	No especifica
Antejardín	No aplica	**Indice de Ocupación**	No aplica
Aislamiento Posterior	No aplica	**Indice de Construcció**	No aplica

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	☐	**Bicicletero**	☐	**P. Electrica**	☐	**Gj visitante**	
Ascensor	☐	**C. squash**	☐	**Ascensor**	☐	**Gj Residente**	
T. de agua	☐	**Vigilancia**	☐	**Gimnasio**	☐	**Terraza**	
CCTV	☐	**Teatrino**	☐	**Turco**	☐	**Piscina**	
Sauna	☐	**Calefacción**	☐	**Citofonia**	☐	**BBQ**	
Salón C	☐	**Bomba**	☐	**S. Basura**	☐	**Z. Verde**	
Otros	☐						

El inmueble se encuentra ubicado en el sector urbano, la via de acceso al inmueble es vehicular pavimentada, corresponde a la calle 10 que conecta con el centro del municipio y la salida al municipio de la Mesa, El inmueble se encuentra sobre la pendiente de la meseta a pocos metros del parque de la Pila. La normatividad urbana vigente se encuentra consignada en el Acuerdo 043 de 1999 del Concejo Municipal del Colegio Cundinamarca, aplica la normatividad correspondiente para predios que se encuentran al borde de la meseta. El inmueble se encuentra en la zona normativa número 2 del mencionado acuerdo. Se encuentra en zona de amenza media por remoción en masa

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Ubicación	Medianero	**Forma**	Irregular	**Área Medida:**	0
Área de lote	47	**Frente**	10,8	**Área registrada en titulos**	0
Lindero Norte	11m con Zona Rural	**Fondo**	4,6	**Área susceptible de legalizac**	0
Lindero Sur	10.8m conDepto de Cundinamarca	**Relación F/f**	2,35	**Área catastral**	0
Lindero Este	3.85m con Depto de Cundinamarca	**Amenaza**	Media por remoción	**Área licencia de Construcció**	0
Lindero Oeste	4.6m con Depto de Cundinamarca				

Las áreas a valorar corresponden al terreno registrada en títulos, predio no presenta construcción.

Relación de áreas construidas

Construccion	Uso	área	Edad	Año Construccion	Vida Util	Vida remane	Estado conservacion

LIQUIDACIÓN DEL AVALUO

Descripcion	Área (M2)	Valor Unitario M2	Valor Total
Lote de terreno (títulos)	47	$ 390.000,00	$ 18.330.000,00

Valor UVR del Día	$ 284,7394	**Valor Total**	$ 18.330.000,00
Valor Avalúo en UVR	64.374,65	**Valor Asegurable**	$ -

VALOR COMERCIAL **$ COP** $ 18.330.000,0

SON DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL PESOS M C/TE



DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO RAA: AVAL-1031155092

ANALISIS DE MERCADO

Metodología Utilizada

Of	Terreno	Construcc.	Vlr. Const.	C/T	Edad	# Pisos	Acab.	Cons.	Ubic.	Valor comercial	Neg.	HOM	Valor Integral	m2 de terreno
1	430	430	$ 580.000	1	50	1	1,1	1	1	$ 860.000.000	0,9	0,990	$ 1.980.000	$ 1.220.000
2	54	150	$ 1.520.000	2,78	50	2	1	1	1	$ 330.000.000	0,9	0,900	$ 1.980.000	$ 1.277.778
3	87	138	$ 800.000	1,59	27	2	1	1	1	$ 230.000.000	0,95	0,950	$ 1.583.333	$ 1.242.529
4	156	130	$ 680.000	0,83	40	1	0,9	1	1	$ 300.000.000	0,95	0,855	$ 1.973.077	$ 1.260.256
LT	47	0		0	0	0							$ 1.879.103	

Estadísticas del mercado

Valor Prom. M2 Terreno	**$ 1.250.141**	**Desviación**	**$ 29.121,33**	**Límite Superio**	**1.279.262**
Mediana	**$ 1.251.393**	**Varianza**	**$ 848.051.751**	**Límite Inferior**	**1.221.019**
Moda	**No disponible**	**Coef. Variacion**	**2,33**		

DETALLE DE COMPARABLES USADOS EN EL ESTUDIO

Oferta 1

Tel. 3217568896



Descripción:
Casa esquinera frente al hospital nuestra señora del carmen, ubicada en la KR 8 #CL 5A, cuenta con lote de 430 m2, son dos casas, 430 m2 construidos, una de las casas está sin techo. Información obtenida telefónicamente.

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania a vía principal del municipio y a zona comercial, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 2

Tel: 3108662034



Descripción:
Casa ubicada en la Cl 7 #3B -25 Cuenta con 3 pisos, un local, baño, garaje, en el segundo piso 2 alcobas, sala comedor, patio de ropas y cocina, en el 3 piso cuenta con alcoba y baño. Información obtenida telefónicamente.

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 3

Tel: 3214926167



Descripción:
Casa ubicada en la CL 10A #8B -30 lateral a la escuela Francisco Julian Olaya, por la entrada del cementerio, cuenta con un área de lote de 87 m2 y un área construida de 138 m2. Información tomada telefónicamente Zaida Puerto

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 4

Tel: 3228602291



Descripción:
Casa ubicada a pocos metros de la Avenida Medina, C 7 #8-16/22, a pocos metros de la Oficina Registraduría Nacional del Municipio, Empucol, Notaria y zona comercial del municipio. Cuenta con un área de lote de 156 m2 y una construcción de 130 m2. Información obtenida por teléfono con Esperanza Quintero.

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

SALVEDADES DEL AVALUO

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

El avaluador no será responsable de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta.

El valuador manifiesta no tener ningun interés personal sobre el bien objeto de avalúo, asi mismo su función es llevada a cabo con objetividad e imparcialidad hacia las partes.

Las metodologias valuatorias consignadas se encuentran consagradas en la resolución 620 de 2008

La vigencia del avalúo es de un (1) año a partir de la fecha de presentación del mismo, conforme a lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 artículo 19

Calculos de Indemnización según lo establecido por Código Civil, en sus artículos 1613 y 1614.

ANEXO INDEMNIZACION

DAÑO EMERGENTE

ITEM	CANTIDAD	VLR UNITARIO	SUBTOTAL
ESCRITURACION			
Retencion en la fuente 1%	-		
Gastos Notariales 3x1000			$ 54.990
IVA Gatos Notariales (19%)			$ 10.448
Copias (6 páginas)	6	$ 3.900	$ 23.400
IVA Copias (19%)			$ 4.446
No. De Copias	2		$ 55.692
Gatos de Escrituracion			$ 121.130
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 121.130
Total gastos de Escrituracion			**$ 121.130**
REGISTRO			
Gastos de Registro 0.5%			$ 916.500
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 916.500
Total gastos de Registro			**$ 916.500**
BENEFICIENCIA			
Gastos de Beneficiencia 1%			$ 183.300
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 183.300
Total Gastos de Beneficiencia			$ 183.300
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO			**$ 1.220.930**
GASTOS DE DESCONEXION DE SERVICIOS PUBLICOS			
Energía Enel-Codensa	0		$ -
Acueducto Empucol	0		$ -
Gas Natural	0		$ -
TOTAL GASTOS DE DESCONEXION			$ -
GASTOS DE DESMONTE EMBALAJE Y TRASLADO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE DESMONTE EMBALAJE Y TRASLADO			
GASTOS DE PUBLICIDAD			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD			
GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO			
CALCULO DE IMPUESTO PREDIAL DIARIO			
Impuesto predial			
TOTAL IMPUESTO PREDIAL			
ADECUACION DEL INMUEBLE DE REEMPLAZO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL ADECUACION DEL INMUEBLE DE REEMPLAZO			

Nota: Información tomada de Resolucion 00536 del 22/01/2021 Supernotariado.

Lucro Cesante: Corresponde a los ingresos que deja de percibir el inmueble por contratos vigentes, se tienen en cuenta únicamente contratos que se evidencian en uso y con mas de 6 meses de antigüedad. Si el contrato ya venció su término pero el arrendatario sigue se renueva automáticamente por el mismo témino inicial.

DAÑO EMERGENTE

DESCRIPCION	CANON ME	MESES	SUBTOTAL
INGRESOS			
			$ -
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			$ -

RESUMEN DE AVALUO COMERCIAL

AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE	$ 18.330.000
AVALUO DE INDEMNIZACION	
DAÑO EMERGENTE	$ 1.220.930
LUCRO CESANTE	$ -
TOTAL AVALUO COMERCIAL	$ 19.550.930

SON DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS TREINTA PESOS MCTE



DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO RAA: AVAL-1031155092

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Direccion

LOTE

Coordenadas

Latitud	4°35'7.11"N
Longitud	74°26'39.51"O



NORMATIVIDAD Y OTRAS CONSULTAS



Amenaza por Remoción en masa

Amenaza	Descripción
Baja	Categoría de amenaza baja corresponden a sectores en donde no se han presentado movimientos y presentan topografía plana o de baja pendientes, con procesos erosivos leves y alta intervención antrópica.
Media	Categoria de amenaza media caracterizada por movimientos en masa antiguos y relativamente estables pero susceptibles de activarsen ante manejos antrópicos inadecuados que rompan el equilibrio actual. Se localizan en las laderas Nororientales y Noroccidentales de la peneplanicie y al oriente y Sur del área urbana y de expansión urbana.
Alta	Categoría de amenaza alta, donde están presentes movimientos en masa activos con coronas de desprendimiento, asentamiento de laderas, inclinación de la vegetación, cuerpos escalonados por rotación, morfologías desde planas a escarpadas húmedas, y afectaciones en vías, viviendas y obras de infraestructura. Se localiza en la escarpa Norte de la Peneplanicie en donde se desarrolla el área urbana municipal, al Sur de la Villa Olimpica y en la márgenes de los cauces de la s quebradas Santa Marta y Belén

AVALÚO

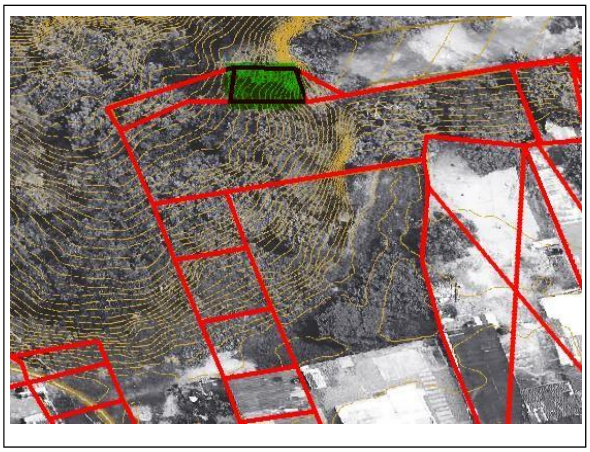
ZONA	VALOR UNITARIO	ÁREA	VALOR
		47	

LOTE DE TERRENO, UBICADO EN LA PARTE URBANA DEL MUNICIPIO DE EL COLEGIO, EL CUAL SE DESMEMBRO DEL LLAMADO EL CARMEN JUNTO CON LAS MEJORAS, CONSTRUCCIONES Y SERVIDUMBRES EXISTENTES EN DICHO LOTE, CUYOS LINDEROS ESPECIALES SON: POR EL NORTE: A PARTIR DEL PUNTO DE IN TERSECCION DE LINDEROS CON LOS LOTES 3-5 DE GABRIEL MEDINA Y 3-6 HACIENDA LA LAGUNA DE GADYS (SIC) R. DE MONDRAGON, SE SIGUE HACIA EL ORIENTE COLINDAN DO CON LA FINCA 3-6 CON UN RUMBO NORTE 87 GRA 00 MIN ESTE EN UNA DISTANCIA DE PEDRO PABLO CRUZ. POR EL ORIENTE A PARTIR DEL PUNTO ANTERIOR SE SIGUE HACIA EL SUR POR EL LINDERO CON EL LOTE 3-9 CON UN RUMBO SUR 67 GRA 00 MIN EN UNA DISTANCIA DE 0.35 MTS Y LUEGO CON UN RUMBO SUR 3 GRA 00 MIN ESTE EN UNA DISTANCIA DE 3.50 MTS AL FINAL DE LOS CUALES SE ENCUENTRA EL LINDERO DE LA ZONA POR ADQUIRIR. POR EL SUR, A PARTIR DEL PUNTO DE PARTIDA SE SIGUE HACIA EL OCCIDENTE POR LA LINEA QUE SEPARA LA ZONA POR ADQUIRIR DEL RESTO DE LA PROPIEDAD CON UN RUMBO SUR 82 GRA 59 MIN OESTE EN UNA DISTANCIA DE 10.8 MTS HASTA ENCONTRAR EL LINDERO CON LA FINCA 3-5 DE GABRIEL MEDINA- POR EL OCCIDENTE, PARTIENDO DEL PUNTO ANTERIOR SE SIGUE HACIA EL NORTE POR EL LINDERO CON LA FINCA 3-5 CON UN RUMBO NORTE 8 GRA 00 MIN EN UNA DISTANCIA DE 4.60 MTS HASTA ENCONTRAR EL LINDERO CON LA FINCA 3-6 PUNTO DE PARTIDA Y ENCIERRA. AREA: 47 M2 Y SUS LINDEROS SE ENCIERRAN CONSIGNADOS EN LA ESCR. # 4611 DE 23 DE OCTUBRE DE 1.997 DE LA NOTARIA 36 DE SANTAFE DE BOGOTA. (CEDULA CASTRASTRAL ZONA DE CARRETERA)

CROQUIS DEL INMUEBLE

PREDIO NO PRESENTA CONSTRUCCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO



TOPOGRAFIA DEL LOTE



LOTE



LOTE



ENTORNO

INFORME DE AVALUO COMERCIAL

Fecha de visita Agosto 15 de 2021 Fecha de avalúo: Agosto 22 de 2021 **AMT-317**

RESUMEN SOLICITUD

SOLICITANTE	CONV 128 MUNICIPIO EL COLEGIO-UNIVERSIDAD DISTRITA		
NIT / C.C CLIENTE	N.I.T		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBL	Urbano	**ESTRATO**	NINGUNO
DIRECCIÓN	LOTE 3-8		
BARRIO	CENTRO		
CIUDAD	EL COLEGIO	**COD DANE**	2524
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA		
TIPO DE AVALÚO	COMERCIAL		
VALUADOR	DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO		
IDENTIFICACIÓN	1.031.155.092		



INFORMACION DEL INMUEBLE

PROPIETARIO	Departamento de Cundinamarca	**TIPO DE INMUEBLE**	LOTE		
ESCRITURA	EP 1190 DEL 19/12/2007 NOTARIA 1 DE MADRID	**EDAD**	0	**USO**	Ninguno
CEDULA CATASTRAL	25245010000000010001700000000	**OCUPANTE**		Ninguno	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO PRESENTA				
NOMBRE DEL CONJUNTO	NO APLICA	**M. INMOB.**	LOTE	**N°**	166-18018
VALOR ADMINISTRACIÓN	No tiene	**M. INMOB.**		**N°**	
COEFICIENTE DE COPROP.	NO APLICA	**M. INMOB.**		**N°**	

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble tasado en el presente informe de avalúo corresponde a un lote, ubicada en el barrio Centro del Municipio del Colegio Cundinamarca, sus características físicas corresponden a un predio no urbanizable, ya que se encuentra en zona de pendiente del borde la meseta del municipio. Nota: La información consignada en el presente informe se toma con base a la visita de inspección física realizada en el inmueble, donde se evidenciaron las características físicas del mismo, con base en la información jurídica aportada Certificado de Tradición del inmueble FMI: 166-18018 impreso el 15/06/2021, donde se evidencia la información jurídica del mismo a la fecha de consulta. 2. El análisis estructural no corresponde a un estudio estructural del inmueble. 3. Las mediciones realizadas en visita deben considerarse aproximadas, ya que no representan ningún tipo de levantamiento. 4. El inmueble no cuenta con servicios públicos. 5. El inmueble no presenta ningún tipo de construcción, se encuentra en zona de amenaza alta por remoción en masa. 6. Según información catastral el inmueble cuenta con un área de lote de 12 m2, en folio de matricula se menciona un area de 12 m2 con los cuales se liquida el presente. 7. Para la determinación del valor comercial del inmueble se aplica un castigo del 30% del valor comercial normal de un terreno urbanizable, ya que el predio objeto de avalúo se encuentran en zona de amenaza alta y no tiene demanda en un mercado normal por sus condiciones urbanísticas.

JUSTIFICACION METODOLOGICA

La metodología utilizada para el presente informe de avalúo corresponde a comparación de mercado, ya que existe suficiente oferta de comparables en el municipio, apropiados por ubicación, uso y condiciones físicas.

SECTOR

LEGALIDAD Aprobado **TOPOGRAFIA** Pendiente **TRANSPORTE** Municipal e intermunicipal frecuente.

INFORMACION DE SERVICIOS PUBLICOS

	Sector	Predio
Acueducto	Tiene	No tiene
Alcantarillado	Tiene	No tiene
Energía Eléctrica	Tiene	No tiene
Telefonía	Tiene	No tiene
Gas Natural	Tiene	No tiene

VIAS DE ACCESO

Pavimentada	SI
Andenes	SI
Sardineles	SI
Señalizacion	SI
Estado	Bueno

AMOBLAMIENTO URBANO

Ciclorutas	NO	**Zonas verdes**	SI
Paraderos	NO	**Alamedas**	NO
Alumbrado	SI	**Arborizacion**	SI

Uso predomimante Residencial **Demanda Interés** Baja

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Se estiman perspectivas de valorización estables en el mediano y largo plazo, dentro de un espacio de mercado normal, donde no influyen situaciones sociales, físicas, tanto en un esecenario local como global.

OFERTA Y DEMANDA

Se observa una oferta media de inmuebles y una demanda media a alta de los mismos, debido a la ubicación del municipio, el clima, y la oferta turística que representa en el radio de influencia, con ciudades principales del país.

INFORMACION DE LA CONSTRUCCION

ESTADO DE LA CONSTRUCCION	No presenta	**ESTADO DE CONSERVACION**	No presenta
Numero de pisos	0	**Número de sotanos**	0
Estructura	0	**Tipologia**	0
Material de estructura	0	**Irregularidad de planta**	0
Fachada	0	**Irregularidad de altura**	0
Cubierta	0	**Daños previos**	0
Estructura reforzada	0	**Ajuste sismoresistente**	0
Iluminacion	0	**Ventilacion**	0

Comentarios estructura:

No se realiza calificación ya que el inmueble no presenta ningún tipo de construcción.

DEPENDENCIAS

Sala		**Estudio**		**Alcobas**	
Comedor		**Estar Hab.**		**Baño privado**	
Cocina		**Alcob. De Serv.**		**Terraza**	
Z. Ropas		**Baño de Serv.**		**Jardín**	
Patio		**Baño social**		**Balcón**	
Total Garajes		**Uso Exclusivo**		**Sencillo**	
Cubierto		**Privado**		**Doble**	
Descubierto		**Bahía Comunal**		**Servidumbre**	

ACABADOS

RECINTO	AC PISOS	AC MUROS	CALIDAD	ESTADO

El inmueble no presenta construcción

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Uso permitido	Residencial	**Uso condicionad**	Comercio y Servicios
Uso Compatib	Comercio y servicios	**Uso Prohibido**	No especifica
Decreto:	Acu. 043 de 1999	**Tratamiento**	No especifica
Área Actividad	Residencial		
Altura	0	**Aislamiento Lateral**	No especifica
Antejardín	No aplica	**Indice de Ocupación**	No aplica
Aislamiento Posterior	No aplica	**Indice de Construcció**	No aplica

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	☐	**Bicicletero**	☐	**P. Electrica**	☐	**Gj visitante**	
Ascensor	☐	**C. squash**	☐	**Ascensor**	☐	**Gj Residente**	
T. de agua	☐	**Vigilancia**	☐	**Gimnasio**	☐	**Terraza**	
CCTV	☐	**Teatrino**	☐	**Turco**	☐	**Piscina**	
Sauna	☐	**Calefacción**	☐	**Citofonia**	☐	**BBQ**	
Salón C	☐	**Bomba**	☐	**S. Basura**	☐	**Z. Verde**	
Otros	☐						

El inmueble se encuentra ubicado en el sector urbano, la via de acceso al inmueble es vehicular pavimentada, corresponde a la calle 10 que conecta con el centro del municipio y la salida al municipio de la Mesa, El inmueble se encuentra sobre la pendiente de la meseta a pocos metros del parque de la Pila. La normatividad urbana vigente se encuentra consignada en el Acuerdo 043 de 1999 del Concejo Municipal del Colegio Cundinamarca, aplica la normatividad correspondiente para predios que se encuentran al borde de la meseta. El inmueble se encuentra en la zona normativa número 2 del mencionado acuerdo. Se encuentra en zona de amenza alta por remoción en masa

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Ubicación	Medianero	**Forma**	Irregular	**Área Medida:**	0
Área de lote	12	**Frente**	6,3	**Área registrada en titulos**	0
Lindero Norte	5.14m con Zona Rural	**Fondo**	4,8	**Área susceptible de legalizac**	0
Lindero Sur	6.3m con Depto de Cundinamarca	**Relación F/f**	1,31	**Área catastral**	0
Lindero Este	5.14 con Zona Rural	**Amenaza**	Alta por remoción	**Área licencia de Construcció**	0
Lindero Oeste	4.8m con Depto de Cundinamarca				

Las áreas a valorar corresponden al terreno registrada en títulos, predio no presenta construcción.

Relación de áreas construidas

Construccion	Uso	área	Edad	Año Construccion	Vida Util	Vida remane	Estado conservacion

LIQUIDACIÓN DEL AVALUO

Descripcion	Área (M2)	Valor Unitario M2	Valor Total
Lote de terreno (títulos)	12	$ 390.000,00	$ 4.680.000,00

Valor UVR del Día	$ 284,7394	**Valor Total**	$ 4.680.000,00
Valor Avalúo en UVR	16.436,08	**Valor Asegurable**	$ -

VALOR COMERCIAL **$ COP** $ 4.680.000,0

SON CUATRO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M C/TE

DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO RAA: AVAL-1031155092

ANALISIS DE MERCADO

Metodología Utilizada

Of	Terreno	Construcc.	Vlr. Const.	C/T	Edad	# Pisos	Acab.	Cons.	Ubic.	Valor comercial	Neg.	HOM	Valor Integral	m2 de terreno
1	430	430	$ 580.000	1	50	1	1,1	1	1	$ 860.000.000	0,9	0,990	$ 1.980.000	$ 1.220.000
2	54	150	$ 1.520.000	2,78	50	2	1	1	1	$ 330.000.000	0,9	0,900	$ 1.980.000	$ 1.277.778
3	87	138	$ 800.000	1,59	27	2	1	1	1	$ 230.000.000	0,95	0,950	$ 1.583.333	$ 1.242.529
4	156	130	$ 680.000	0,83	40	1	0,9	1	1	$ 300.000.000	0,95	0,855	$ 1.973.077	$ 1.260.256
LT	12	0		0	0	0							$ 1.879.103	

Estadísticas del mercado

Valor Prom. M2 Terreno	**$ 1.250.141**	**Desviación**	**$ 29.121,33**	**Límite Superio**	**1.279.262**
Mediana	**$ 1.251.393**	**Varianza**	**$ 848.051.751**	**Límite Inferior**	**1.221.019**
Moda	**No disponible**	**Coef. Variacion**	**2,33**		

DETALLE DE COMPARABLES USADOS EN EL ESTUDIO

Oferta 1

Tel. 3217568896



Descripción:
Casa esquinera frente al hospital nuestra señora del carmen, ubicada en la KR 8 #CL 5A, cuenta con lote de 430 m2, son dos casas, 430 m2 construidos, una de las casas está sin techo. Información obtenida telefónicamente.

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania a vía principal del municipio y a zona comercial, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 2

Tel: 3108662034



Descripción:
Casa ubicada en la Cl 7 #3B -25 Cuenta con 3 pisos, un local, baño, garaje, en el segundo piso 2 alcobas, sala comedor, patio de ropas y cocina, en el 3 piso cuenta con alcoba y baño. Información obtenida telefónicamente.

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 3

Tel: 3214926167



Descripción:
Casa ubicada en la CL 10A #8B -30 lateral a la escuela Francisco Julian Olaya, por la entrada del cementerio, cuenta con un área de lote de 87 m2 y un área construida de 138 m2. Información tomada telefónicamente Zaida Puerto

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 4

Tel: 3228602291



Descripción:
Casa ubicada a pocos metros de la Avenida Medina, C 7 #8-16/22, a pocos metros de la Oficina Registraduría Nacional del Municipio, Empucol, Notaria y zona comercial del municipio. Cuenta con un área de lote de 156 m2 y una construcción de 130 m2. Información obtenida por teléfono con Esperanza Quintero.

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

SALVEDADES DEL AVALUO

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

El avaluador no será responsable de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta.

El valuador manifiesta no tener ningun interés personal sobre el bien objeto de avalúo, asi mismo su función es llevada a cabo con objetividad e imparcialidad hacia las partes.

Las metodologias valuatorias consignadas se encuentran consagradas en la resolución 620 de 2008

La vigencia del avalúo es de un (1) año a partir de la fecha de presentación del mismo, conforme a lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 artículo 19

Calculos de Indemnización según lo establecido por Código Civil, en sus artículos 1613 y 1614.

ANEXO INDEMNIZACION

DAÑO EMERGENTE

ITEM	CANTIDAD	VLR UNITARIO	SUBTOTAL
ESCRITURACION			
Retencion en la fuente 1%	-		
Gastos Notariales 3x1000			$ 14.040
IVA Gatos Notariales (19%)			$ 2.668
Copias (6 páginas)	6	$ 3.900	$ 23.400
IVA Copias (19%)			$ 4.446
No. De Copias	2		$ 55.692
Gatos de Escrituracion			$ 72.400
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 72.400
Total gastos de Escrituracion			**$ 72.400**
REGISTRO			
Gastos de Registro 0.5%			$ 234.000
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 234.000
Total gastos de Registro			**$ 234.000**
BENEFICIENCIA			
Gastos de Beneficiencia 1%			$ 46.800
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 46.800
Total Gastos de Beneficiencia			$ 46.800
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO			**$ 353.200**
GASTOS DE DESCONEXION DE SERVICIOS PUBLICOS			
Energía Enel-Codensa	0		$ -
Acueducto Empucol	0		$ -
Gas Natural	0		$ -
TOTAL GASTOS DE DESCONEXION			$ -
GASTOS DE DESMONTE EMBALAJE Y TRASLADO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE DESMONTE EMBALAJE Y TRASLADO			
GASTOS DE PUBLICIDAD			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD			
GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO			
CALCULO DE IMPUESTO PREDIAL DIARIO			
Impuesto predial			
TOTAL IMPUESTO PREDIAL			
ADECUACION DEL INMUEBLE DE REEMPLAZO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL ADECUACION DEL INMUEBLE DE REEMPLAZO			

Nota: Información tomada de Resolucion 00536 del 22/01/2021 Supernotariado.

Lucro Cesante: Corresponde a los ingresos que deja de percibir el inmueble por contratos vigentes, se tienen en cuenta únicamente contratos que se evidencian en uso y con mas de 6 meses de antigüedad. Si el contrato ya venció su término pero el arrendatario sigue se renueva automáticamente por el mismo témino inicial.

DAÑO EMERGENTE

DESCRIPCION	CANON ME	MESES	SUBTOTAL
INGRESOS			
			$ -
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			$ -

RESUMEN DE AVALUO COMERCIAL

AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE	$ 4.680.000
AVALUO DE INDEMNIZACION	
DAÑO EMERGENTE	$ 353.200
LUCRO CESANTE	$ -
TOTAL AVALUO COMERCIAL	$ 5.033.200

SON CINCO MILLONES TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS PESOS MCTE



DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO RAA: AVAL-1031155092

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Direccion

LOTE 3-8

Coordenadas

Latitud	4°35'6.65"N
Longitud	74°26'39.07"O



NORMATIVIDAD Y OTRAS CONSULTAS



Amenaza por Remoción en masa

Amenaza	Descripción
Baja	Categoría de amenaza baja corresponden a sectores en donde no se han presentado movimientos y presentan topografía plana o de baja pendientes, con procesos erosivos leves y alta intervención antrópica.
Media	Categoria de amenaza media caracterizada por movimientos en masa antiguos y relativamente estables pero susceptibles de activarsen ante manejos antrópicos inadecuados que rompan el equilibrio actual. Se localizan en las laderas Nororientales y Noroccidentales de la peneplanicie y al oriente y Sur del área urbana y de expansión urbana.
Alta	Categoría de amenaza alta, donde están presentes movimientos en masa activos con coronas de desprendimiento, asentamiento de laderas, inclinación de la vegetación, cuerpos escalonados por rotación, morfologías desde planas a escarpadas húmedas, y afectaciones en vías, viviendas y obras de infraestructura. Se localiza en la escarpa Norte de la Peneplanicie en donde se desarrolla el área urbana municipal, al Sur de la Villa Olimpica y en la márgenes de los cauces de la s quebradas Santa Marta y Belén

AVALÚO			
ZONA	VALOR UNITARIO	ÁREA	VALOR
		12	

LOTE DE TERRENO, UBICADO EN JURISDICCION DE EL COLEGIO ALINDERADO ASI:POR EL NORTE Y ORIENTE, A PARTIR DEL PUN TO DE INTERSECCION DE LINDEROS CON LOTES NOS 3 Y 7 DE EDUARDO ACEVEDO Y 3-9 DE PEDRO PABLO CRUZ, SE SIGUE HACIA EL SUR-ESTE CON UN RUMBO SUR DE 67GRA 30MIN ESTE, EN 74 MTS, AL FINAL DE LOS CUALES SE ENCUENTRA EL LINDERO DE LA ZONA POR ADQUIRIR; POR EL SUR, A PARTIR DEL PUNTO ANTERIOR SE SIGUE HACIA EL OCCIDENTE, POR UNA CURVA PARALELA AL EJE DEL PROYECTO DE LA CARRETERA A 8 MTS, DEL MISMO EN UNA LONGITUD DE 675 MTS, HASTA ENCONTRAR EL LINDERO CON EL LOTE # 3-7 Y POR EL OCCIDENTE, A PARTIR DEL PUNTO ANTERIOR SE SIGUE HACIA EL NORTE, POR EL LINDEROS CON EL LOTE # 3-7 CON RUMBO NORTE DE 3GRA OESTE, EN UNA DISTANCIA DE 3-5 MTS HASTA ENCONTRAR EL LINDERO CON EL LOTE # 3-9 PUNTO DE PARTIDA Y ENCIERRA. AREA: 12 M2. LINDEROS : SEGUN PLANO 3-8. (CEDULA CATASTRAL ZONA DE CARRETERA)

CROQUIS DEL INMUEBLE

PREDIO NO PRESENTA CONSTRUCCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO



LOTE



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO

INFORME DE AVALUO COMERCIAL

Fecha de visita Agosto 15 de 2021 Fecha de avalúo: Agosto 22 de 2021 **AMT-318**

RESUMEN SOLICITUD

SOLICITANTE	CONV 128 MUNICIPIO EL COLEGIO-UNIVERSIDAD DISTRITA		
NIT / C.C CLIENTE	N.I.T		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBL	Urbano	**ESTRATO**	NINGUNO
DIRECCIÓN	LOTE 1		
BARRIO	CENTRO		
CIUDAD	EL COLEGIO	**COD DANE**	2524
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA		
TIPO DE AVALÚO	COMERCIAL		
VALUADOR	DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO		
IDENTIFICACIÓN	1.031.155.092		



INFORMACION DEL INMUEBLE

PROPIETARIO	YOLANDA HERNANDEZ TORRES Y OTRO	**TIPO DE INMUEBLE**	LOTE		
ESCRITURA	EP 1364 DEL 30/06/2016 NOTARIA1 DE LA MESA	**EDAD**	0	**USO**	Ninguno
CEDULA CATASTRAL	25245010000000010001800000000	**OCUPANTE**		Ninguno	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO PRESENTA				
NOMBRE DEL CONJUNTO	NO APLICA	**M. INMOB.**	LOTE	**N°**	166-99724
VALOR ADMINISTRACIÓN	No tiene	**M. INMOB.**		**N°**	
COEFICIENTE DE COPROP.	NO APLICA	**M. INMOB.**		**N°**	

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble tasado en el presente informe de avalúo corresponde a un lote, ubicada en el barrio Centro del Municipio del Colegio Cundinamarca, sus características físicas corresponden a un predio no urbanizable, ya que se encuentra en zona de pendiente del borde la meseta del municipio. Nota: La información consignada en el presente informe se toma con base a la visita de inspección física realizada en el inmueble, donde se evidenciaron las características físicas del mismo, con base en la información jurídica aportada Certificado de Tradición del inmueble FMI: 166-99724 impreso el 15/06/2021, donde se evidencia la información jurídica del mismo a la fecha de consulta. 2. El análisis estructural no corresponde a un estudio estructural del inmueble. 3. Las mediciones realizadas en visita deben considerarse aproximadas, ya que no representan ningún tipo de levantamiento. 4. El inmueble no cuenta con servicios públicos. 5. El inmueble no presenta ningún tipo de construcción, se encuentra en zona de amenaza alta por remoción en masa. 6. Según información catastral el inmueble cuenta con un área de lote de 261 m2, en folio de matricula se menciona un area de 260,92 m2 con los cuales se liquida el presente. 7. Para la determinación del valor comercial del inmueble se aplica un castigo del 70% del valor comercial normal de un terreno urbanizable, ya que el predio objeto de avalúo se encuentran en zona de amenaza alta lo que limita su comercialización en un mercado normal.

JUSTIFICACION METODOLOGICA

La metodología utilizada para el presente informe de avalúo corresponde a comparación de mercado, ya que existe suficiente oferta de comparables en el municipio, apropiados por ubicación, uso y condiciones físicas.

SECTOR

LEGALIDAD Aprobado **TOPOGRAFIA** Pendiente **TRANSPORTE** Municipal e intermunicipal frecuente.

INFORMACION DE SERVICIOS PUBLICOS

	Sector	Predio
Acueducto	Tiene	No tiene
Alcantarillado	Tiene	No tiene
Energía Eléctrica	Tiene	No tiene
Telefonía	Tiene	No tiene
Gas Natural	Tiene	No tiene

VIAS DE ACCESO

Pavimentada	SI
Andenes	SI
Sardineles	SI
Señalizacion	SI
Estado	Bueno

AMOBLAMIENTO URBANO

Ciclorutas	NO	**Zonas verdes**	SI
Paraderos	NO	**Alamedas**	NO
Alumbrado	SI	**Arborizacion**	SI

Uso predomimante Residencial **Demanda Interés** Baja

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Se estiman perspectivas de valorización estables en el mediano y largo plazo, dentro de un espacio de mercado normal, donde no influyen situaciones sociales, físicas, tanto en un esecenario local como global.

OFERTA Y DEMANDA

Se observa una oferta media de inmuebles y una demanda media a alta de los mismos, debido a la ubicación del municipio, el clima, y la oferta turística que representa en el radio de influencia, con ciudades principales del país.

INFORMACION DE LA CONSTRUCCION

ESTADO DE LA CONSTRUCCION	No presenta	**ESTADO DE CONSERVACION**	No presenta
Numero de pisos	0	**Número de sotanos**	0
Estructura	0	**Tipologia**	0
Material de estructura	0	**Irregularidad de planta**	0
Fachada	0	**Irregularidad de altura**	0
Cubierta	0	**Daños previos**	0
Estructura reforzada	0	**Ajuste sismoresistente**	0
Iluminacion	0	**Ventilacion**	0

Comentarios estructura:

No se realiza calificación ya que el inmueble no presenta ningún tipo de construcción.

DEPENDENCIAS

Sala		**Estudio**		**Alcobas**	
Comedor		**Estar Hab.**		**Baño privado**	
Cocina		**Alcob. De Serv.**		**Terraza**	
Z. Ropas		**Baño de Serv.**		**Jardín**	
Patio		**Baño social**		**Balcón**	
Total Garajes		**Uso Exclusivo**		**Sencillo**	
Cubierto		**Privado**		**Doble**	
Descubierto		**Bahía Comunal**		**Servidumbre**	

ACABADOS

RECINTO	AC PISOS	AC MUROS	CALIDAD	ESTADO

El inmueble no presenta construcción

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Uso permitido	Residencial	**Uso condicionad**	Comercio y Servicios
Uso Compatib	Comercio y servicios	**Uso Prohibido**	No especifica
Decreto:	Acu. 043 de 1999	**Tratamiento**	No especifica
Área Actividad	Residencial		
Altura	0	**Aislamiento Lateral**	No especifica
Antejardín	No aplica	**Indice de Ocupación**	No aplica
Aislamiento Posterior	No aplica	**Indice de Construcció**	No aplica

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	☐	**Bicicletero**	☐	**P. Electrica**	☐	**Gj visitante**	
Ascensor	☐	**C. squash**	☐	**Ascensor**	☐	**Gj Residente**	
T. de agua	☐	**Vigilancia**	☐	**Gimnasio**	☐	**Terraza**	
CCTV	☐	**Teatrino**	☐	**Turco**	☐	**Piscina**	
Sauna	☐	**Calefacción**	☐	**Citofonia**	☐	**BBQ**	
Salón C	☐	**Bomba**	☐	**S. Basura**	☐	**Z. Verde**	
Otros	☐						

El inmueble se encuentra ubicado en el sector urbano, la via de acceso al inmueble es vehicular pavimentada, corresponde a la calle 10 que conecta con el centro del municipio y la salida al municipio de la Mesa, El inmueble se encuentra sobre la pendiente de la meseta a pocos metros del parque de la Pila. La normatividad urbana vigente se encuentra consignada en el Acuerdo 043 de 1999 del Concejo Municipal del Colegio Cundinamarca, aplica la normatividad correspondiente para predios que se encuentran al borde de la meseta. El inmueble se encuentra en la zona normativa número 2 del mencionado acuerdo. Se encuentra en zona de amenza alta por remoción en masa

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Ubicación	Medianero	**Forma**	Irregular	**Área Medida:**	0
Área de lote	260,92	**Frente**	10	**Área registrada en titulos**	0
Lindero Norte	10.7 con Alfonso Lopez	**Fondo**	26	**Área susceptible de legalizac**	0
Lindero Sur	10m con Calle 10	**Relación F/f**	0,39	**Área catastral**	0
Lindero Este	25.7 con Alfonso Lopez	**Amenaza**	Alta por remoción	**Área licencia de Construcció**	0
Lindero Oeste	25.7 con Blanca Hernandez				

Las áreas a valorar corresponden al terreno registrada en títulos, predio no presenta construcción.

Relación de áreas construidas

Construccion	Uso	área	Edad	Año Construccion	Vida Util	Vida remane	Estado conservacion

LIQUIDACIÓN DEL AVALUO

Descripcion	Área (M2)	Valor Unitario M2	Valor Total
Lote de terreno (títulos)	260,92	$ 875.000,00	$ 228.305.000,00

Valor UVR del Día	$ 284,7394	**Valor Total**	$ 228.305.000,00
Valor Avalúo en UVR	801.803,33	**Valor Asegurable**	$ -

VALOR COMERCIAL **$ COP** $ 228.305.000,0

SON DOSCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES TRESCIENTOS CINCO MIL PESOS M C/TE



DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO RAA: AVAL-1031155092

ANALISIS DE MERCADO

Metodología Utilizada

Of	Terreno	Construcc.	Vlr. Const.	C/T	Edad	# Pisos	Acab.	Cons.	Ubic.	Valor comercial	Neg.	HOM	Valor Integral	m2 de terreno
1	430	430	$ 580.000	1	50	1	1,1	1	1	$ 860.000.000	0,9	0,990	$ 1.980.000	$ 1.220.000
2	54	150	$ 1.520.000	2,78	50	2	1	1	1	$ 330.000.000	0,9	0,900	$ 1.980.000	$ 1.277.778
3	87	138	$ 800.000	1,59	27	2	1	1	1	$ 230.000.000	0,95	0,950	$ 1.583.333	$ 1.242.529
4	156	130	$ 680.000	0,83	40	1	0,9	1	1	$ 300.000.000	0,95	0,855	$ 1.973.077	$ 1.260.256
LT	260,9	0		0	0	0							$ 1.879.103	

Estadísticas del mercado

Valor Prom. M2 Terreno	**$ 1.250.141**	**Desviación**	**$ 29.121,33**	**Límite Superio**	**1.279.262**
Mediana	**$ 1.251.393**	**Varianza**	**$ 848.051.751**	**Límite Inferior**	**1.221.019**
Moda	**No disponible**	**Coef. Variacion**	**2,33**		

DETALLE DE COMPARABLES USADOS EN EL ESTUDIO

Oferta 1

Tel. 3217568896



Descripción:
Casa esquinera frente al hospital nuestra señora del carmen, ubicada en la KR 8 #CL 5A, cuenta con lote de 430 m2, son dos casas, 430 m2 construidos, una de las casas está sin techo. Información obtenida telefónicamente.

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania a vía principal del municipio y a zona comercial, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 2

Tel: 3108662034



Descripción:
Casa ubicada en la Cl 7 #3B -25 Cuenta con 3 pisos, un local, baño, garaje, en el segundo piso 2 alcobas, sala comedor, patio de ropas y cocina, en el 3 piso cuenta con alcoba y baño. Información obtenida telefónicamente.

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 3

Tel: 3214926167



Descripción:
Casa ubicada en la CL 10A #8B -30 lateral a la escuela Francisco Julian Olaya, por la entrada del cementerio, cuenta con un área de lote de 87 m2 y un área construida de 138 m2. Información tomada telefónicamente Zaida Puerto

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

Oferta 4

Tel: 3228602291



Descripción:
Casa ubicada a pocos metros de la Avenida Medina, C 7 #8-16/22, a pocos metros de la Oficina Registraduría Nacional del Municipio, Empucol, Notaria y zona comercial del municipio. Cuenta con un área de lote de 156 m2 y una construcción de 130 m2. Información obtenida por teléfono con Esperanza Quintero.

Homologación:
El inmueble se considera comparable por su ubicación y cercania al inmueble tasado, cuenta con áreas mayores, por lo tanto se hace el calculo para obtener el m2 integral.

SALVEDADES DEL AVALUO

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

El avaluador no será responsable de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta.

El valuador manifiesta no tener ningun interés personal sobre el bien objeto de avalúo, asi mismo su función es llevada a cabo con objetividad e imparcialidad hacia las partes.

Las metodologias valuatorias consignadas se encuentran consagradas en la resolución 620 de 2008

La vigencia del avalúo es de un (1) año a partir de la fecha de presentación del mismo, conforme a lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 artículo 19

Calculos de Indemnización según lo establecido por Código Civil, en sus artículos 1613 y 1614.

ANEXO INDEMNIZACION

DAÑO EMERGENTE

ITEM	CANTIDAD	VLR UNITARIO	SUBTOTAL
ESCRITURACION			
Retencion en la fuente 1%	-		
Gastos Notariales 3x1000			$ 684.915
IVA Gatos Notariales (19%)			$ 130.134
Copias (6 páginas)	6	$ 3.900	$ 23.400
IVA Copias (19%)			$ 4.446
No. De Copias	2		$ 55.692
Gatos de Escrituracion			$ 870.741
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 870.741
Total gastos de Escrituracion			**$ 870.741**
REGISTRO			
Gastos de Registro 0.5%			$ 11.415.250
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 11.415.250
Total gastos de Registro			**$ 11.415.250**
BENEFICIENCIA			
Gastos de Beneficiencia 1%			$ 2.283.050
Porcentaje a aplicar (100%)			$ 2.283.050
Total Gastos de Beneficiencia			$ 2.283.050
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO			**$ 14.569.041**
GASTOS DE DESCONEXION DE SERVICIOS PUBLICOS			
Energía Enel-Codensa	0		$ -
Acueducto Empucol	0		$ -
Gas Natural	0		$ -
TOTAL GASTOS DE DESCONEXION			$ -
GASTOS DE DESMONTE EMBALAJE Y TRASLADO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE DESMONTE EMBALAJE Y TRASLADO			
GASTOS DE PUBLICIDAD			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD			
GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO			
CALCULO DE IMPUESTO PREDIAL DIARIO 25% Res. 1044 de 2014 Art. 5			
Impuesto predial (Fuente Sec. Hacienda) 3° Trimestre $ 103.300,00	$ 283,01	91,25	$ 25.825
TOTAL IMPUESTO PREDIAL			$ 25.825
ADECUACION DEL INMUEBLE DE REEMPLAZO			
0	0	$ -	$ -
TOTAL ADECUACION DEL INMUEBLE DE REEMPLAZO			

Nota: Información tomada de Resolucion 00536 del 22/01/2021 Supernotariado.

Lucro Cesante: Corresponde a los ingresos que deja de percibir el inmueble por contratos vigentes, se tienen en cuenta únicamente contratos que se evidencian en uso y con mas de 6 meses de antigüedad. Si el contrato ya venció su término pero el arrendatario sigue se renueva automáticamente por el mismo témino inicial.

DAÑO EMERGENTE

DESCRIPCION	CANON ME	MESES	SUBTOTAL
INGRESOS			
			$ -
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			$ -

RESUMEN DE AVALUO COMERCIAL

AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE	$ 228.305.000
AVALUO DE INDEMNIZACION	
DAÑO EMERGENTE	$ 14.594.866
LUCRO CESANTE	$ -
TOTAL AVALUO COMERCIAL	$ 242.899.866

SON DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS MCTE



DIANA SOFIA CABALLERO CAMACHO RAA: AVAL-1031155092

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Direccion

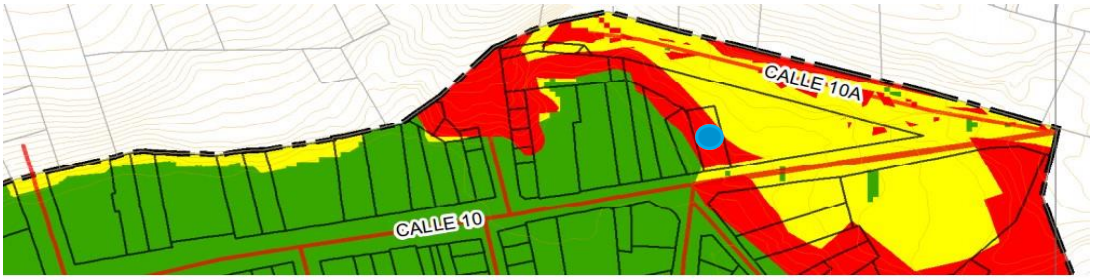
LOTE 1

Coordenadas

Latitud	4°35'5.86"N
Longitud	74°26'37.34"O



NORMATIVIDAD Y OTRAS CONSULTAS



Amenaza por Remoción en masa

Amenaza	Descripción
Baja	Categoría de amenaza baja corresponden a sectores en donde no se han presentado movimientos y presentan topografía plana o de baja pendientes, con procesos erosivos leves y alta intervención antrópica.
Media	Categoria de amenaza media caracterizada por movimientos en masa antiguos y relativamente estables pero susceptibles de activarsen ante manejos antrópicos inadecuados que rompan el equilibrio actual. Se localizan en las laderas Nororientales y Noroccidentales de la peneplanicie y al oriente y Sur del área urbana y de expansión urbana.
Alta	Categoría de amenaza alta, donde están presentes movimientos en masa activos con coronas de desprendimiento, asentamiento de laderas, inclinación de la vegetación, cuerpos escalonados por rotación, morfologías desde planas a escarpadas húmedas, y afectaciones en vías, viviendas y obras de infraestructura. Se localiza en la escarpa Norte de la Peneplanicie en donde se desarrolla el área urbana municipal, al Sur de la Villa Olimpica y en la márgenes de los cauces de la s quebradas Santa Marta y Belén

AVALÚO

ZONA	VALOR UNITARIO	ÁREA	VALOR
31 13		261	

LOTE UNO (1) CON AREA DE 260.92 M2 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE EL COLEGIO CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN SON: (ARTICULO 8 PAR&#65533;GRAFO 1&#65533;. DE LA LEY 1579 DE 2012)-.-.-.-.-.-.-.-.-.POR EL NORTE, DEL M-5 AL M-6 EN LONGITUD DE DIEZ PUNTO SETENTA METROS (10.70 MTRS), LINDA CON PREDIO DOS (2) RESTANTE DE LA DIVISION MATERIAL DE PROPIEDAD DE ALFONSO LOPEZ Y ADELAIDA LOPEZ SALGUERO;-.-.-.-.-.-.-.POR EL ORIENTE, DEL M-6 AL M-7 EN LONGITUD DE VEINTICINCO PUNTO SETENTA METROS (25.70 MTRS) LINDA CON PREDIO

RESTANTE LOTE DOS (2) DE ALFONSO LOPEZ Y ADELAIDA LOPEZ SALGUERO; -.-.-.-.-.-.-.POR EL SUR, DEL M-7 AL M-4 EN EXTENSION DE DIEZ METROS (10.00 MTRS), LINDA CON CALLE 10;-.-.-.-.-.-.-.-. POR EL OCCIDENTE, DEL M-4 AL M-5, EN EXTENSION DE VEINTICINCO PUNTO SETENTA METROS (25.70 MTRS) LINDA CON PREDIO DE PROPIEDAD DE ELVIRA OCAMPO RINCON Y ENCIERRA.

CROQUIS DEL INMUEBLE

PREDIO NO PRESENTA CONSTRUCCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

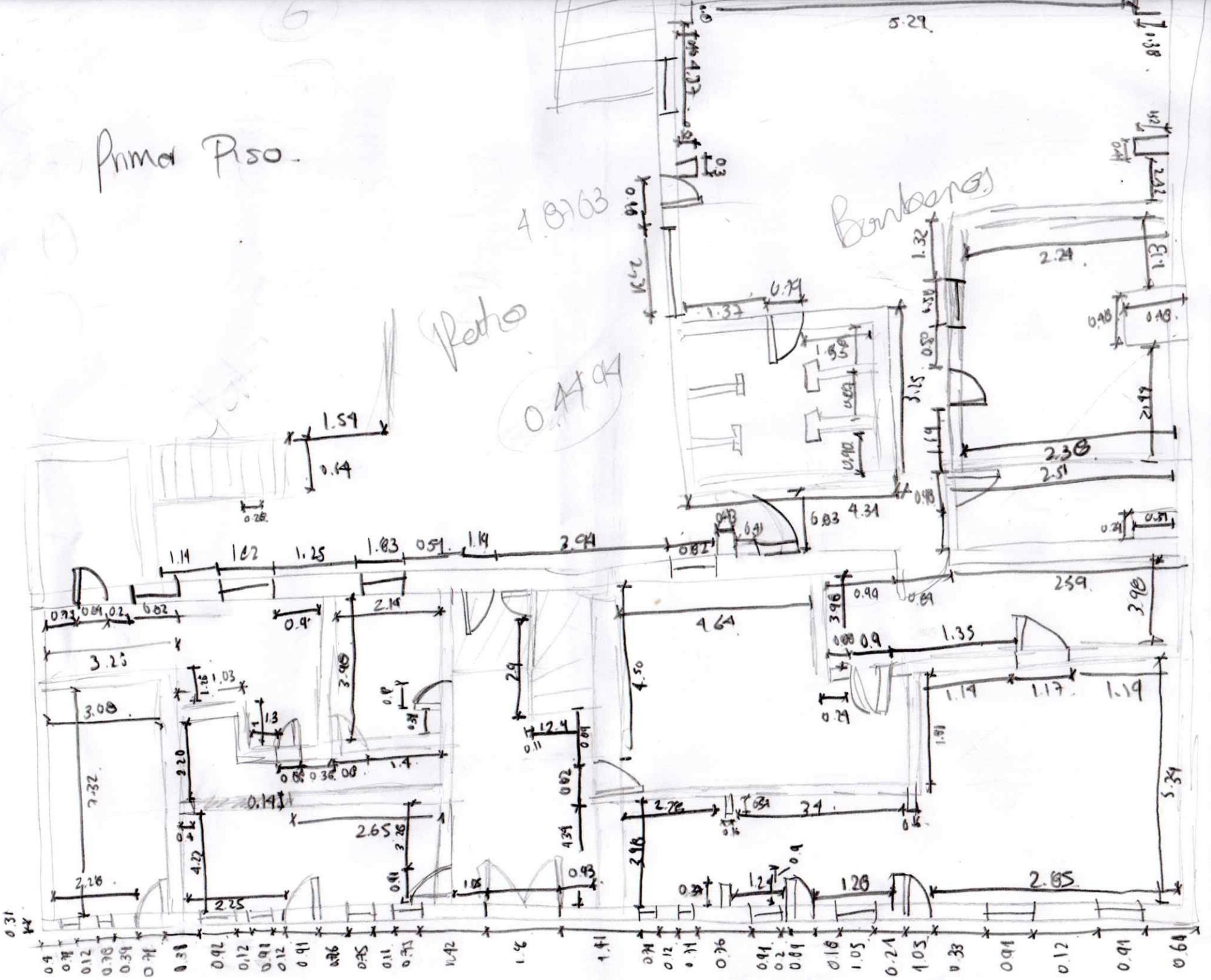


LOTE

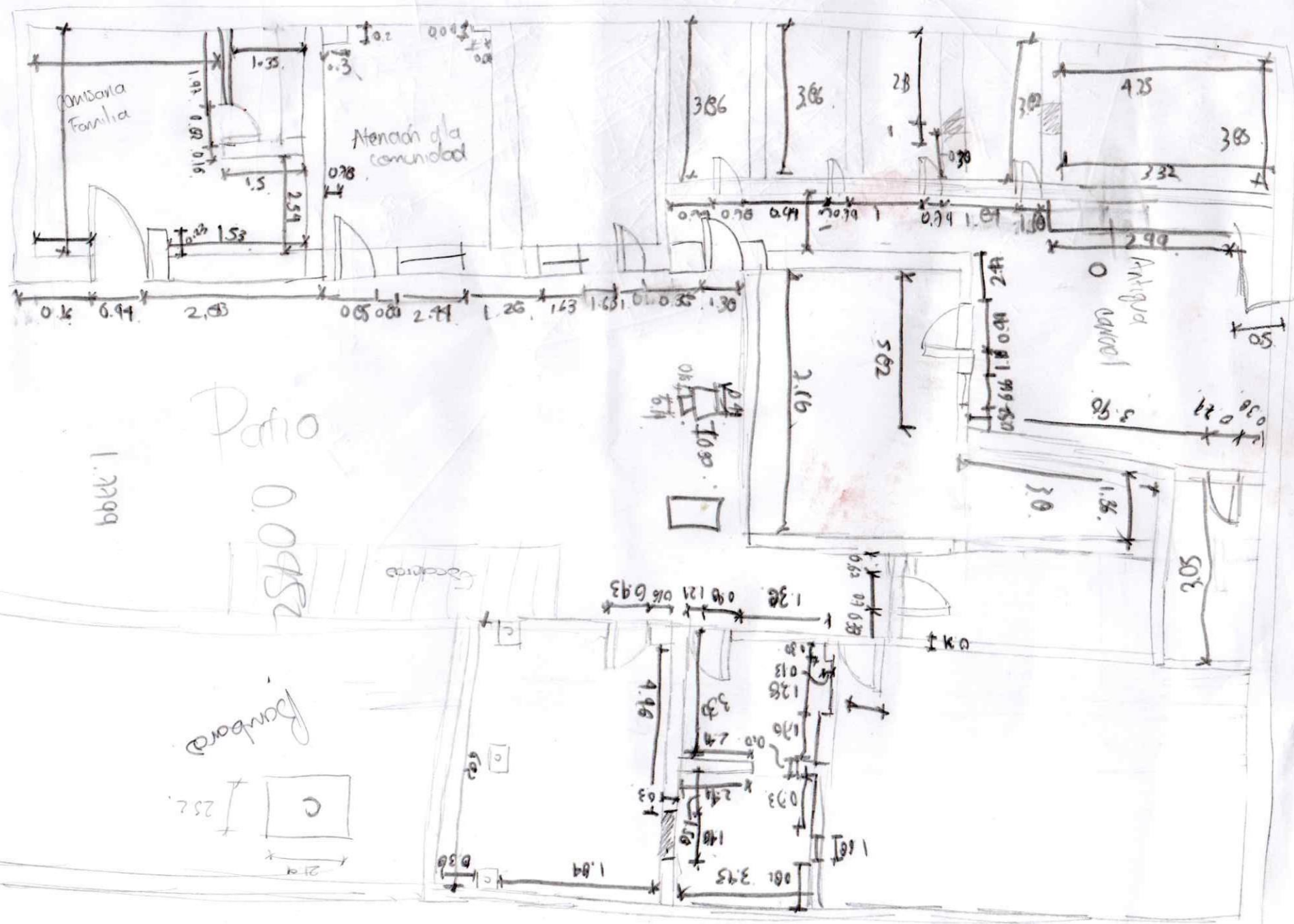


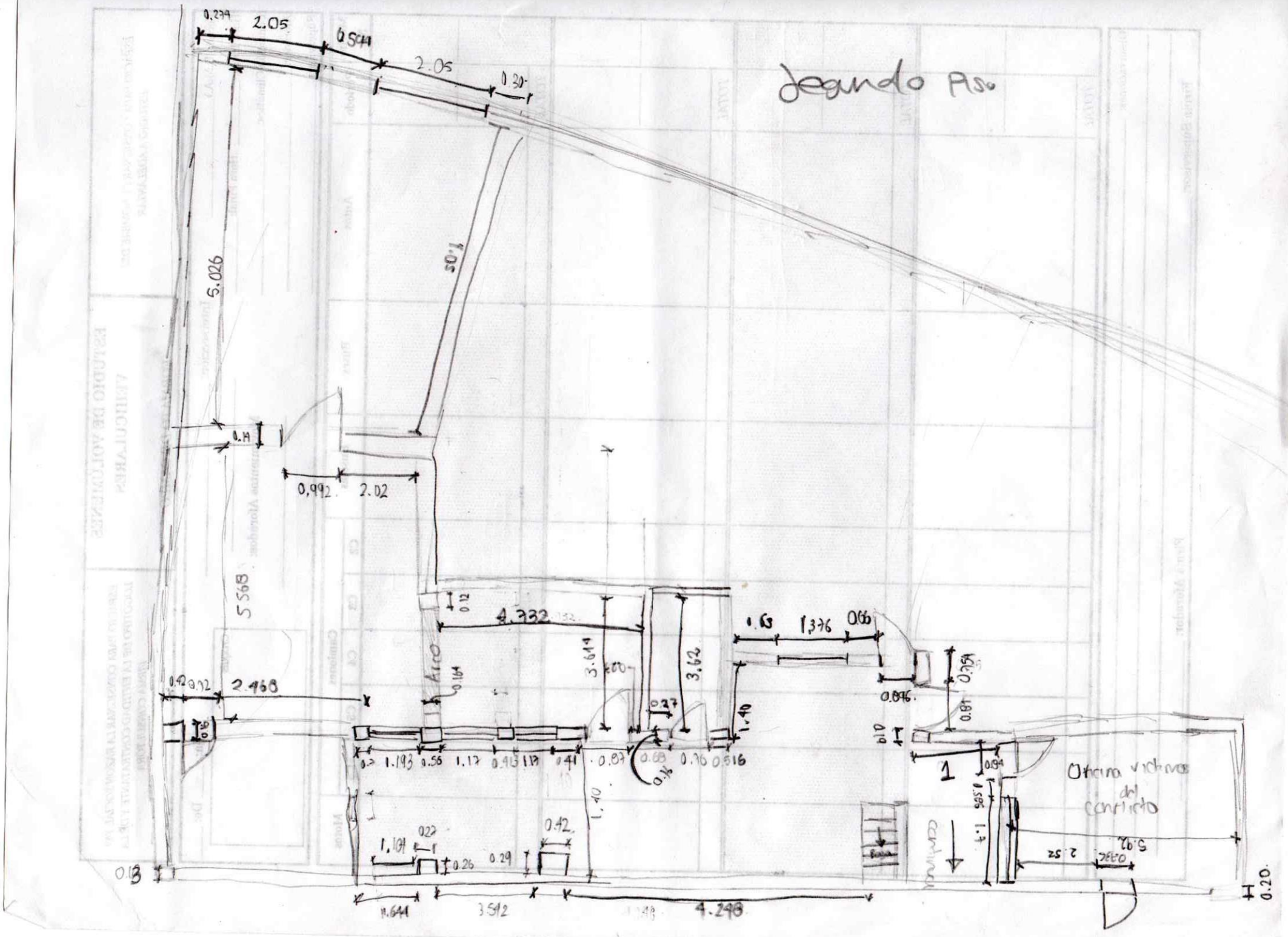
LOTE

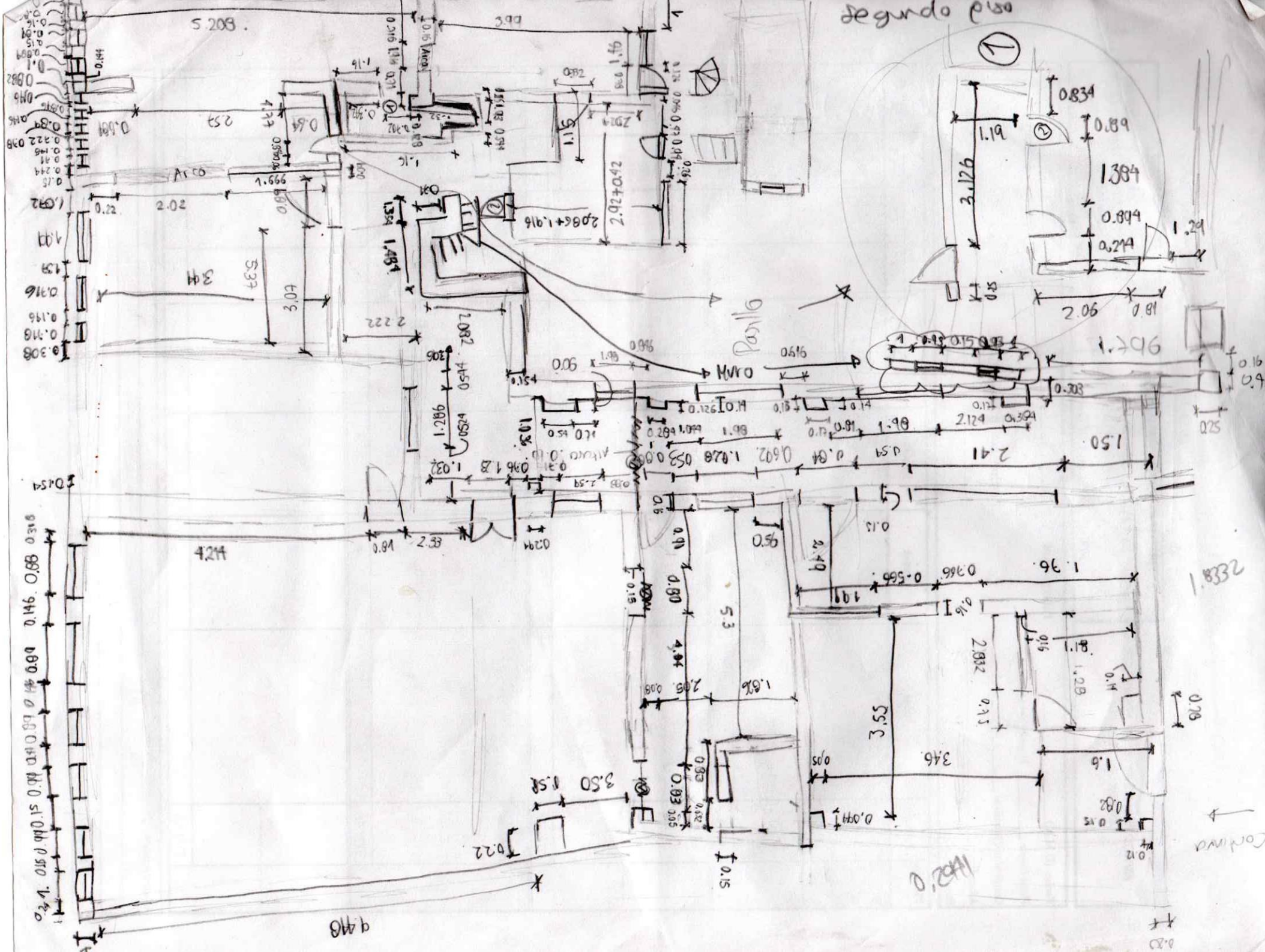
ANEXO M. Evidencias esquemas preliminares levantamiento edificación Consejo Municipal.


Primer Piso.
Patio
Banbano

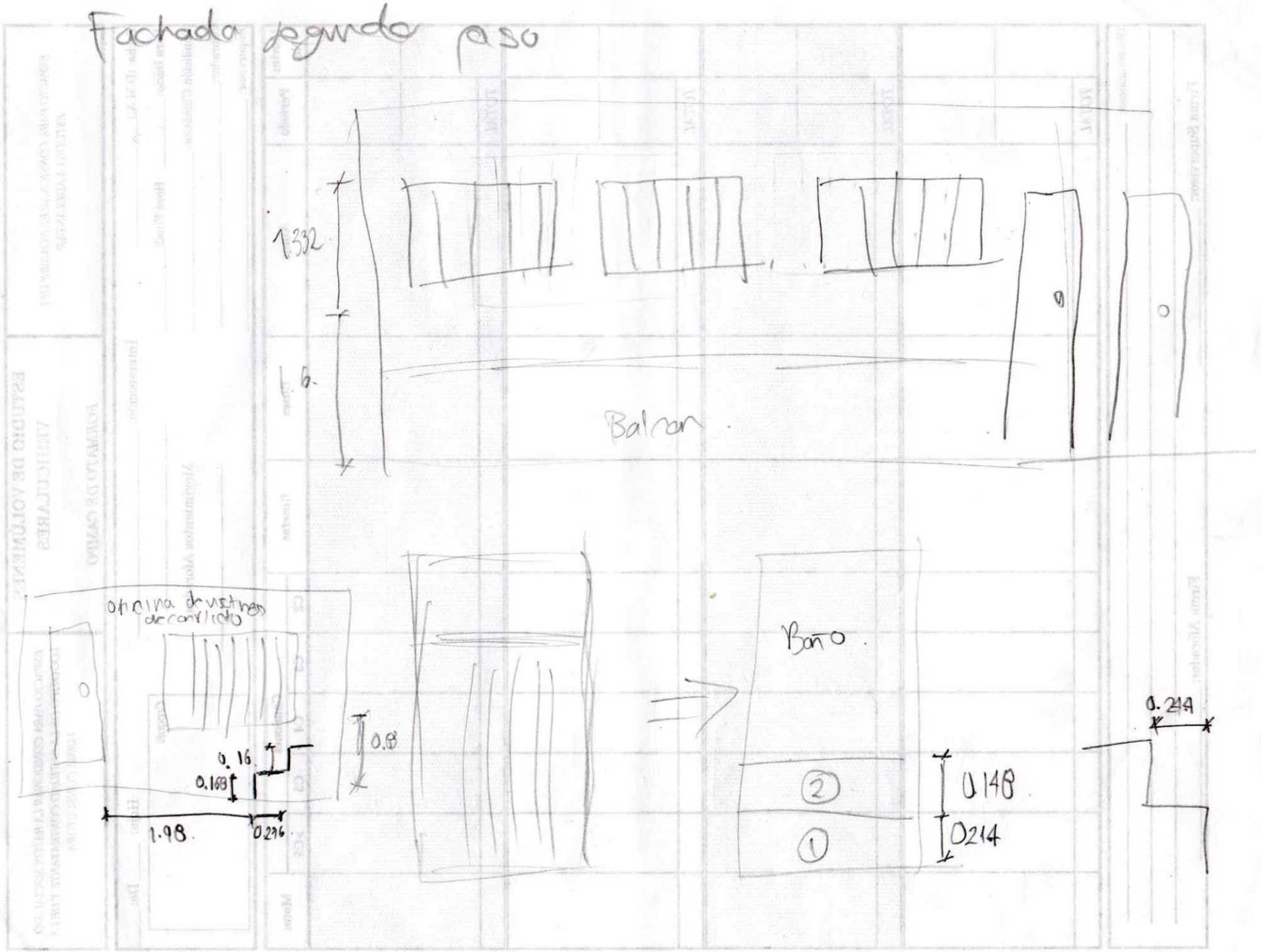
Primer Piso


Consulta Familia
Atención a la comunidad
Patio
Pasillo
Pasillo
Pasillo


Segundo Piso
0.299
2.05
0.544
2.05
1.30
5.026
50.1
0.14
0,992
2.02
5.568
0.12
4.732
3.611
3.62
1.63
1,376
0.66
0.759
0.896
0.42
0.12
2.468
Arco
0.164
0.27
1.40
0.87
0.68
0.36
0.516
0.14
1.193
0.56
1.17
0.41
1.40
1.101
0.22
0.26
0.29
0.42
0.13
11.641
3.512
4.248
Oficina archivos del conflicto
0.20


segundo piso
Arco
Muro
Pasillo
5.203
1.666
2.02
3.07
2.222
1.286
1.032
4.214
2.33
5.3
3.55
3.46
1.8332
0.2941

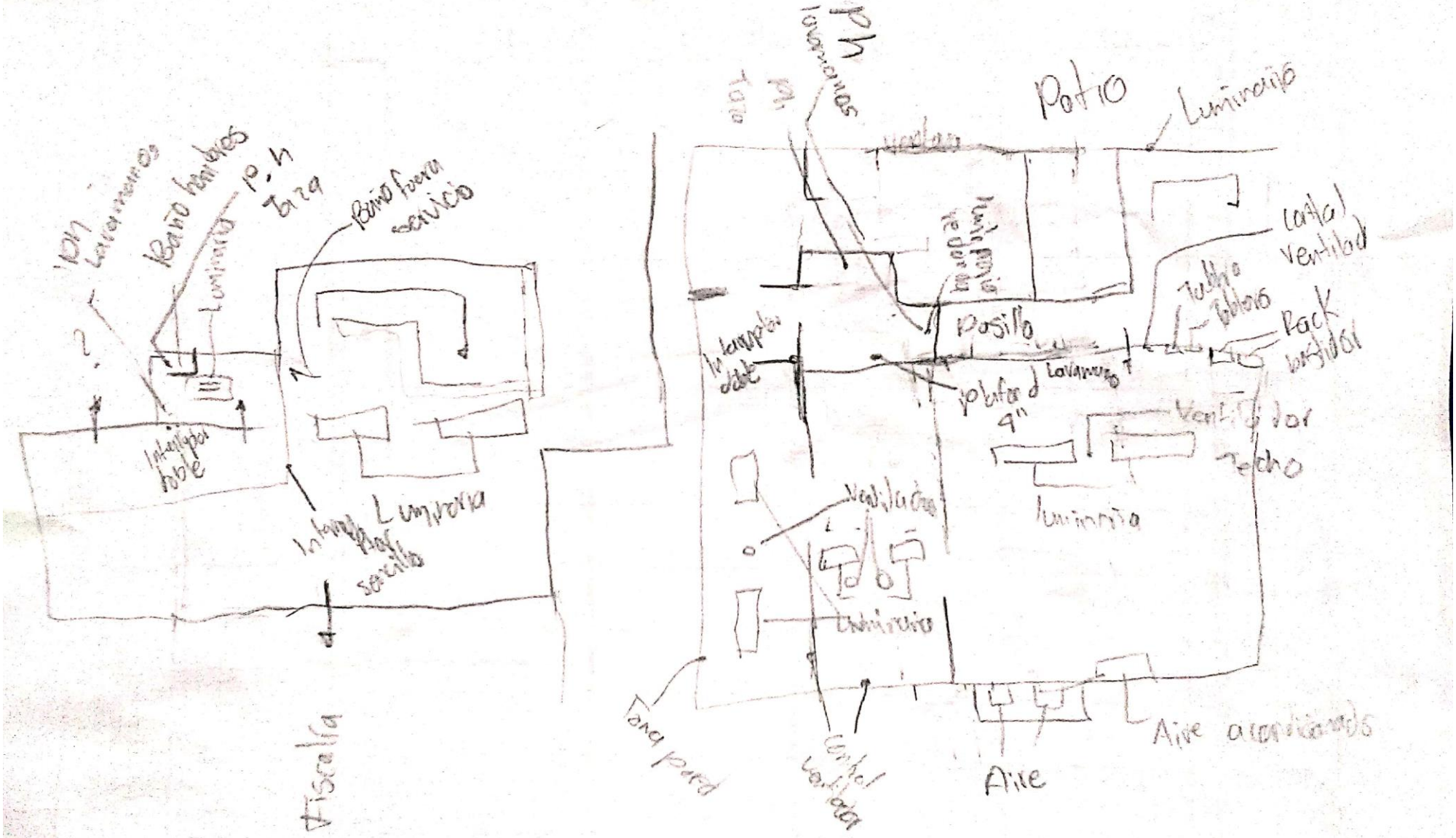
Fachada segundo piso



Fachada 2 Piso

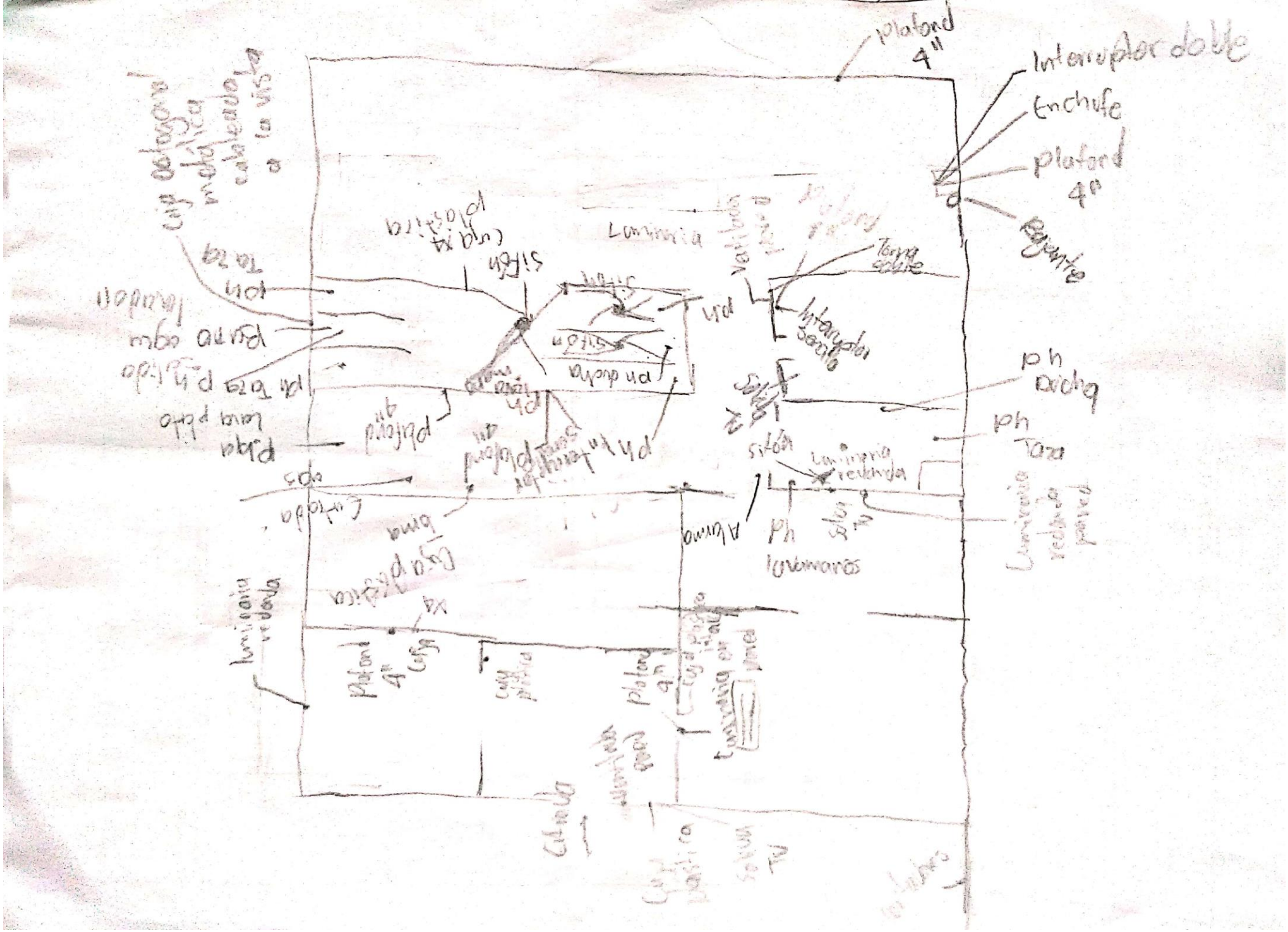


Escaneado con CamScanner

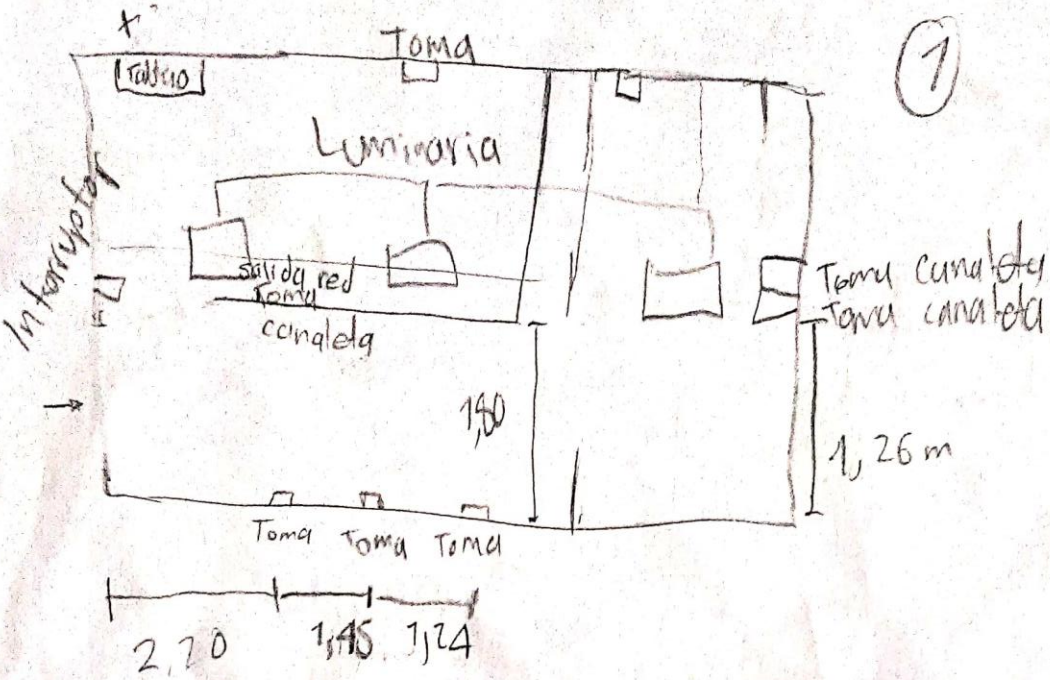


Escaneado con CamScanner

Escaneado con CamScanner



Escaneado con CamScanner



1

Canaleta 11 cm

Toma piso 9cm

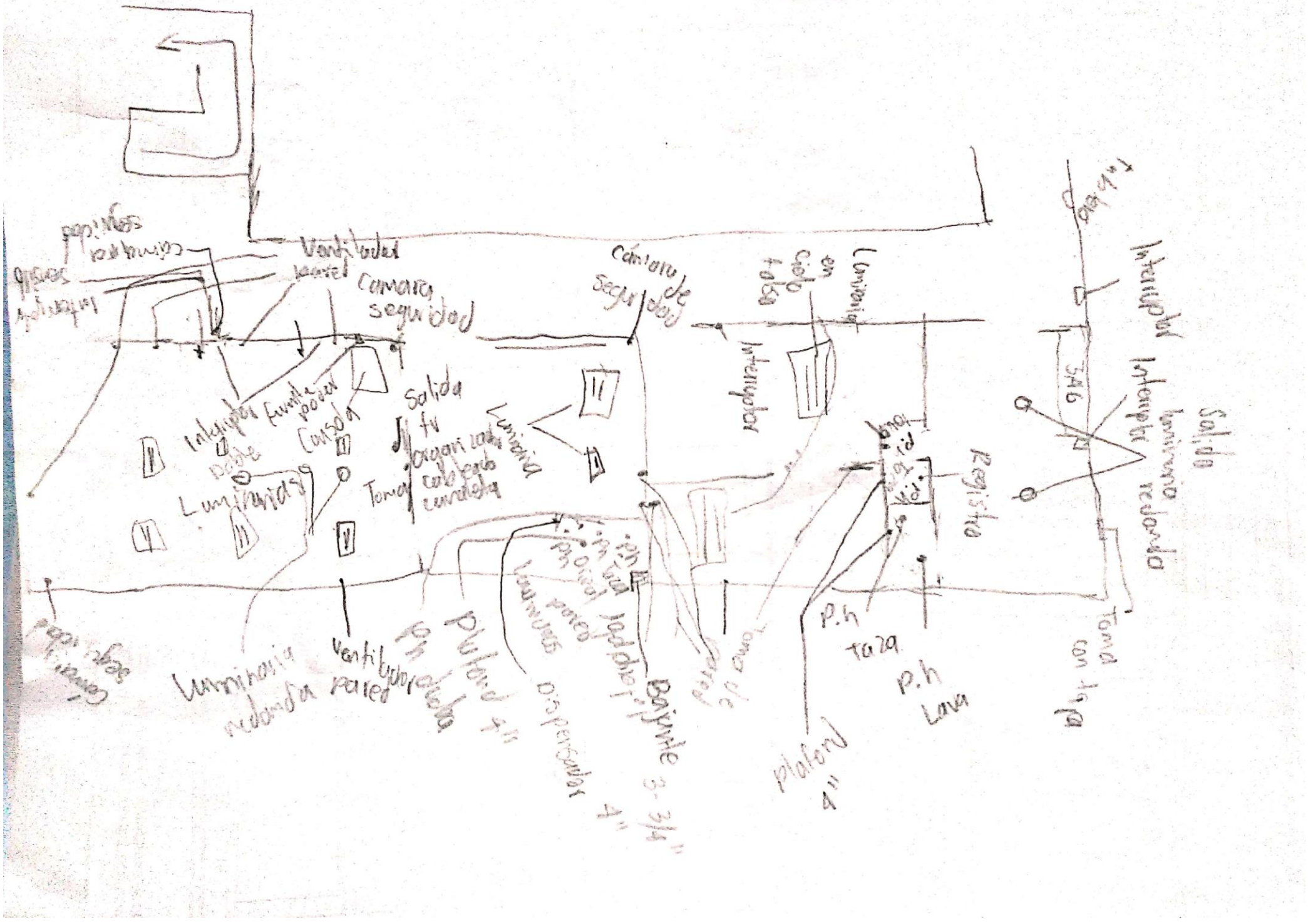
Canaleta + 16,5 cm

Tablero + 1,53 m

Interruptor 1,215 m

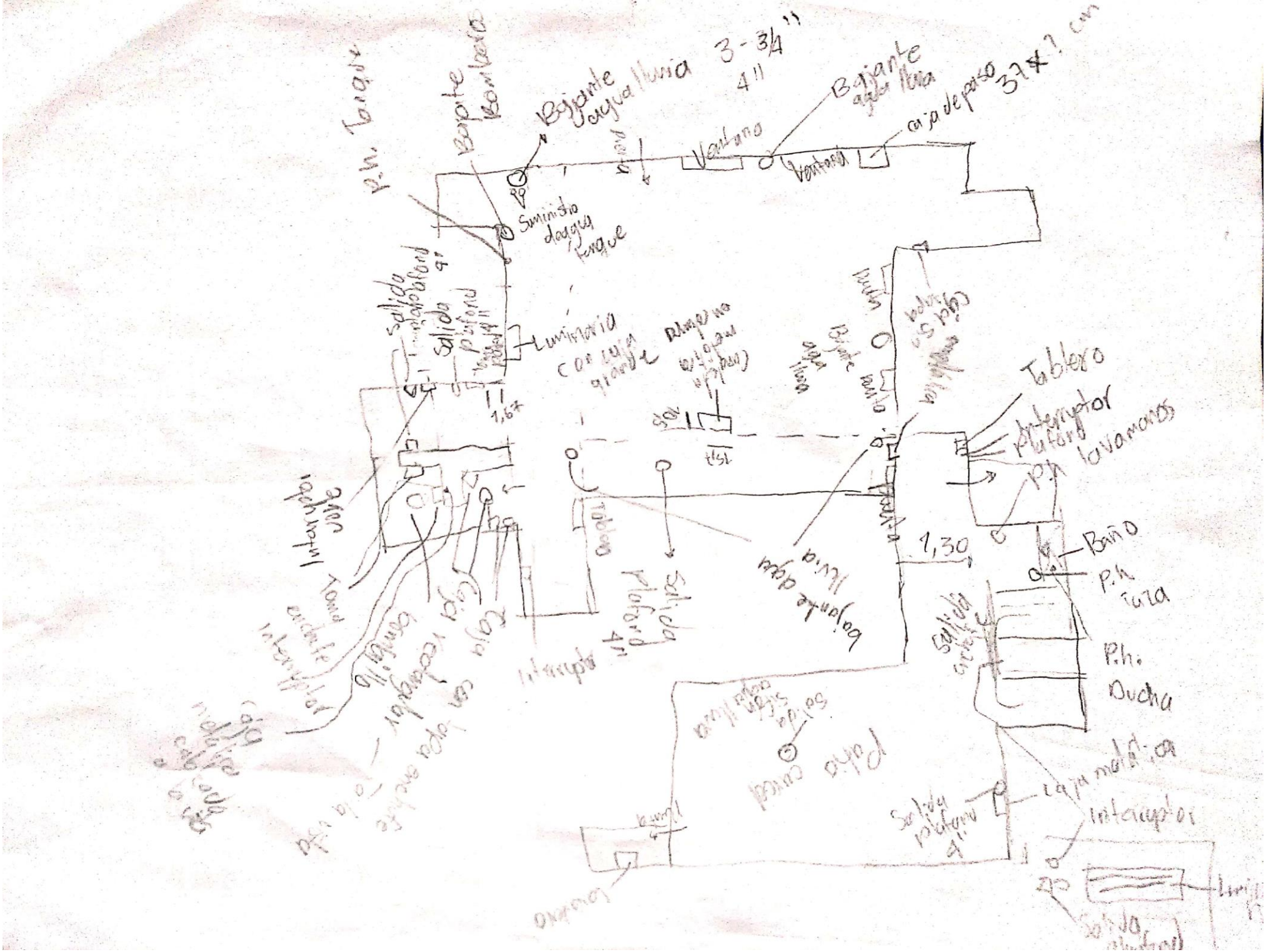
Toma pared + 0,385 m

Escaneado con CamScanner

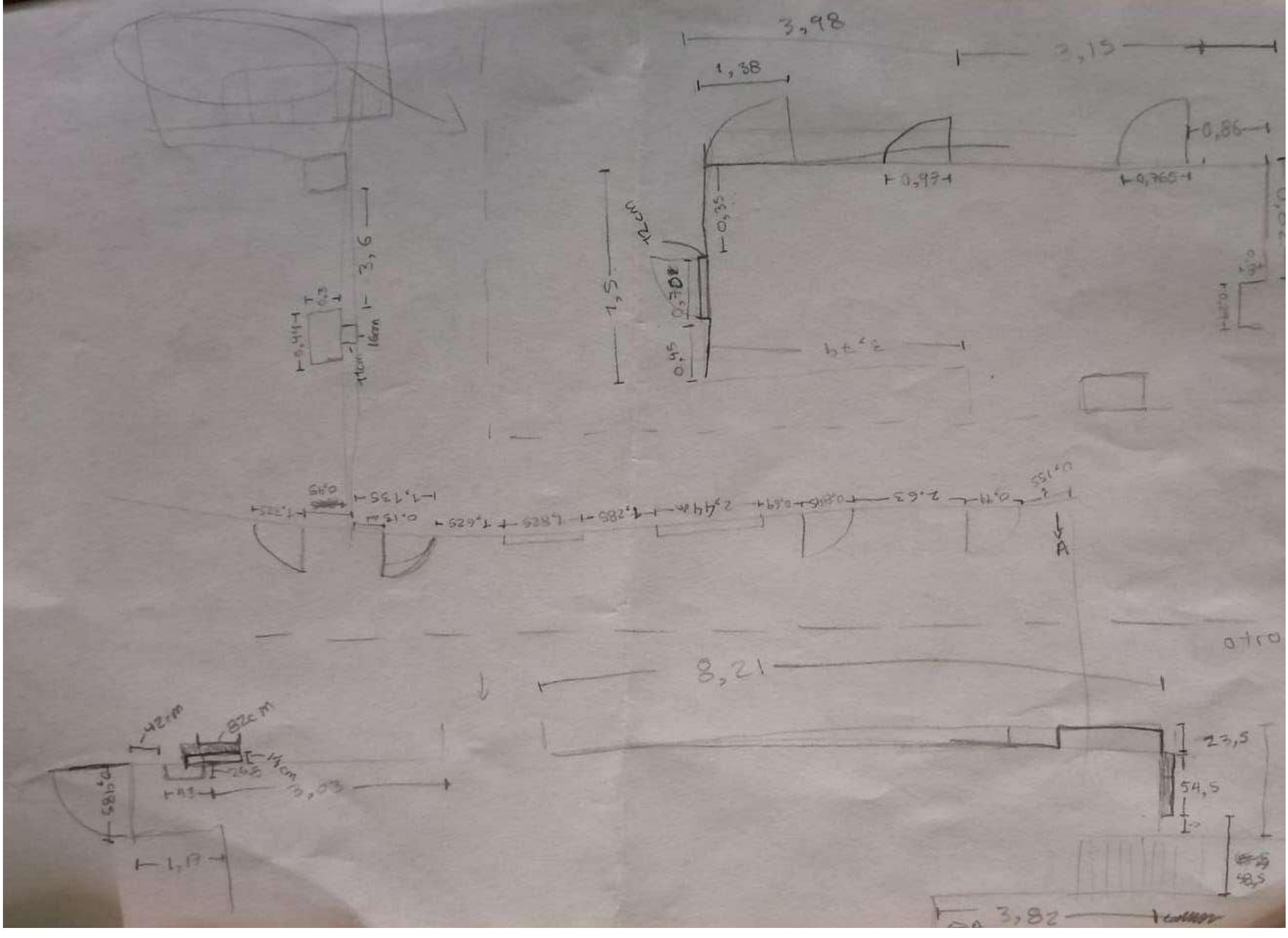


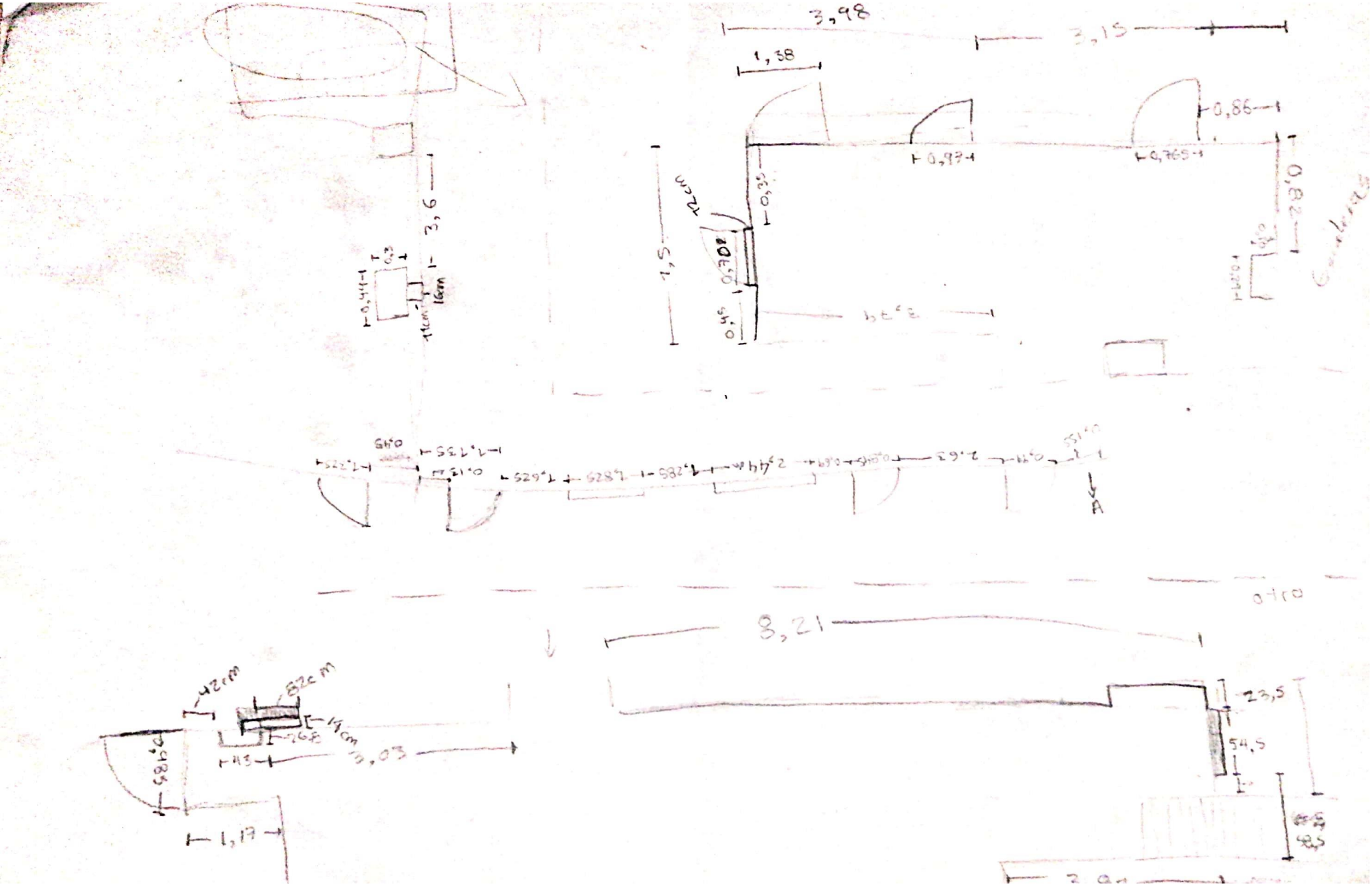
Escaneado con CamScanner

Escaneado con CamScanner

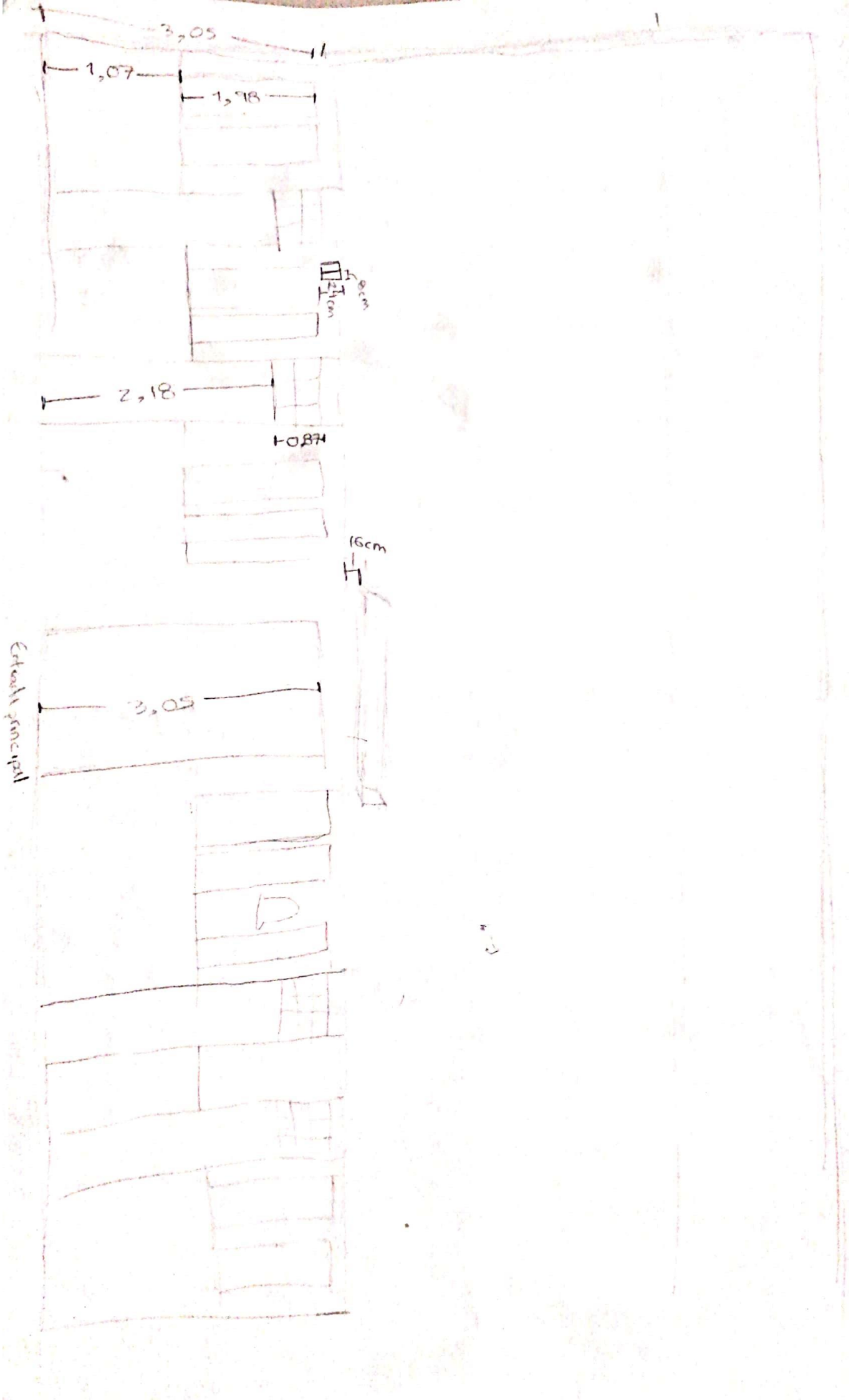


Escaneado con CamScanner

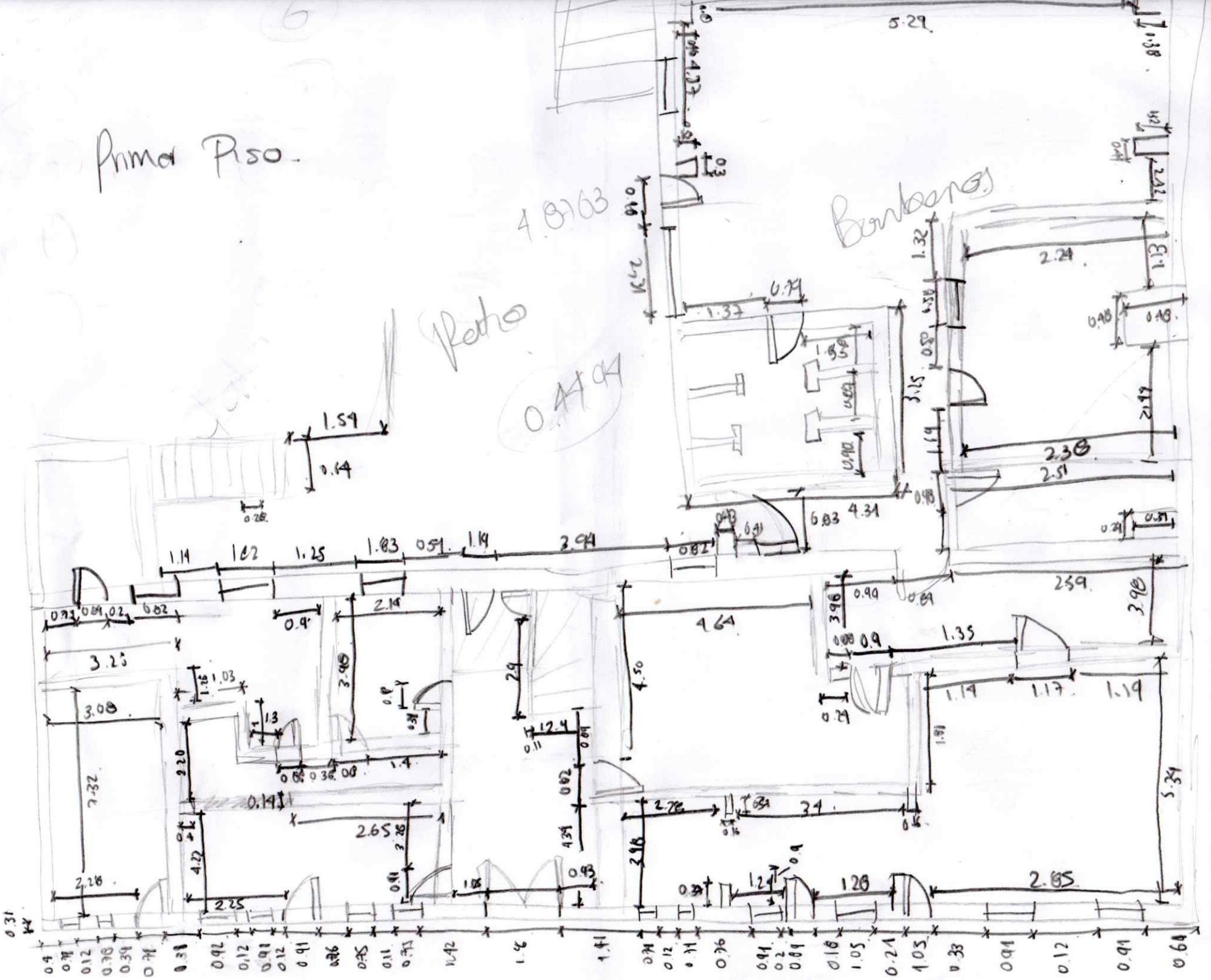

3,98
2,15
1,38
0,86
0,97
0,765
1,5
0,35
0,45
3,6
16cm
11cm
0,3
0,41
0,15
0,19
1,735
1,325
2,44
2,63
0,27
0,155
A
otro
8,21
42cm
82cm
14cm
265
0,03
1,17
23,5
54,5
58,5
3,82



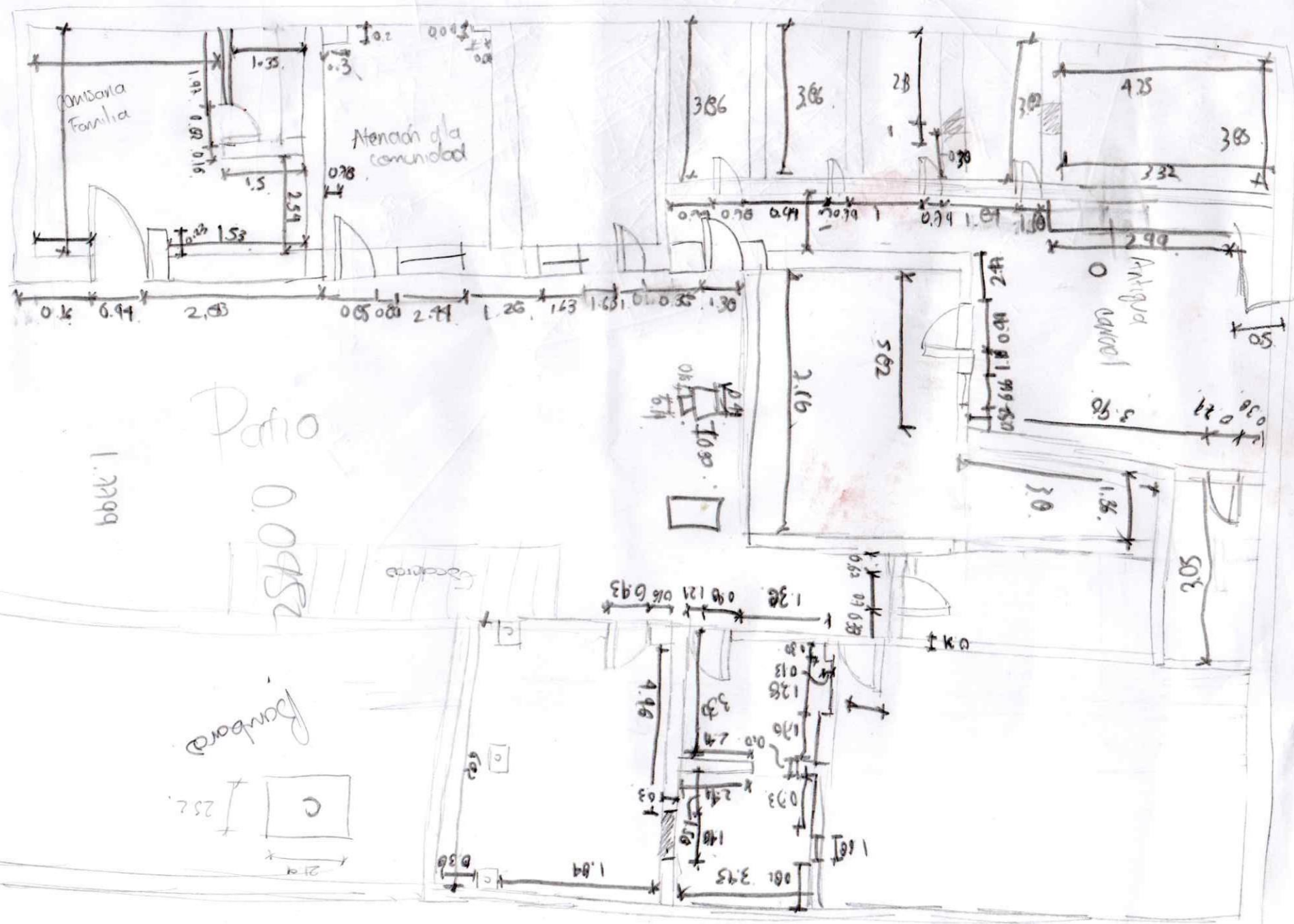
Escaneado con CamScanner

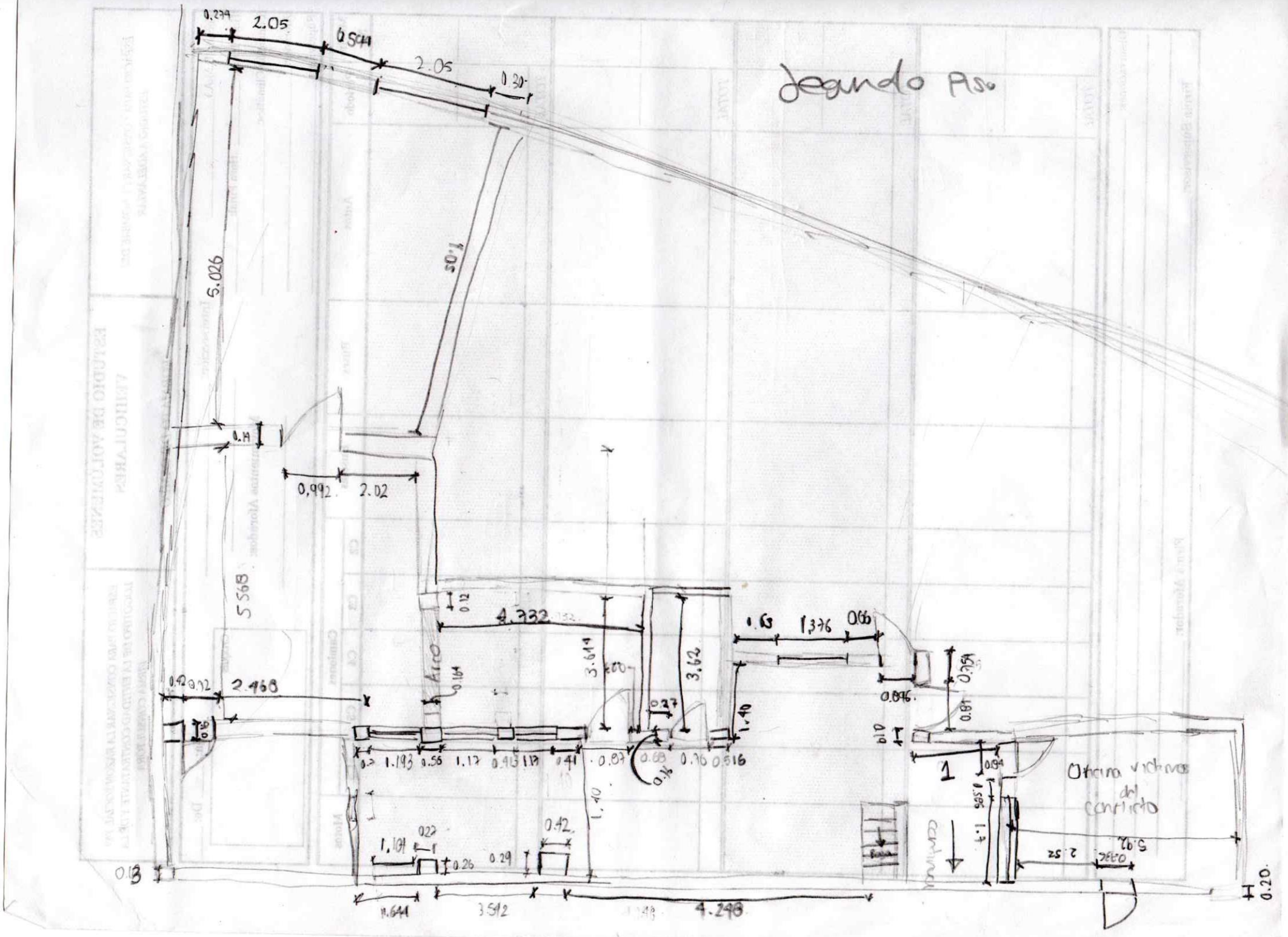


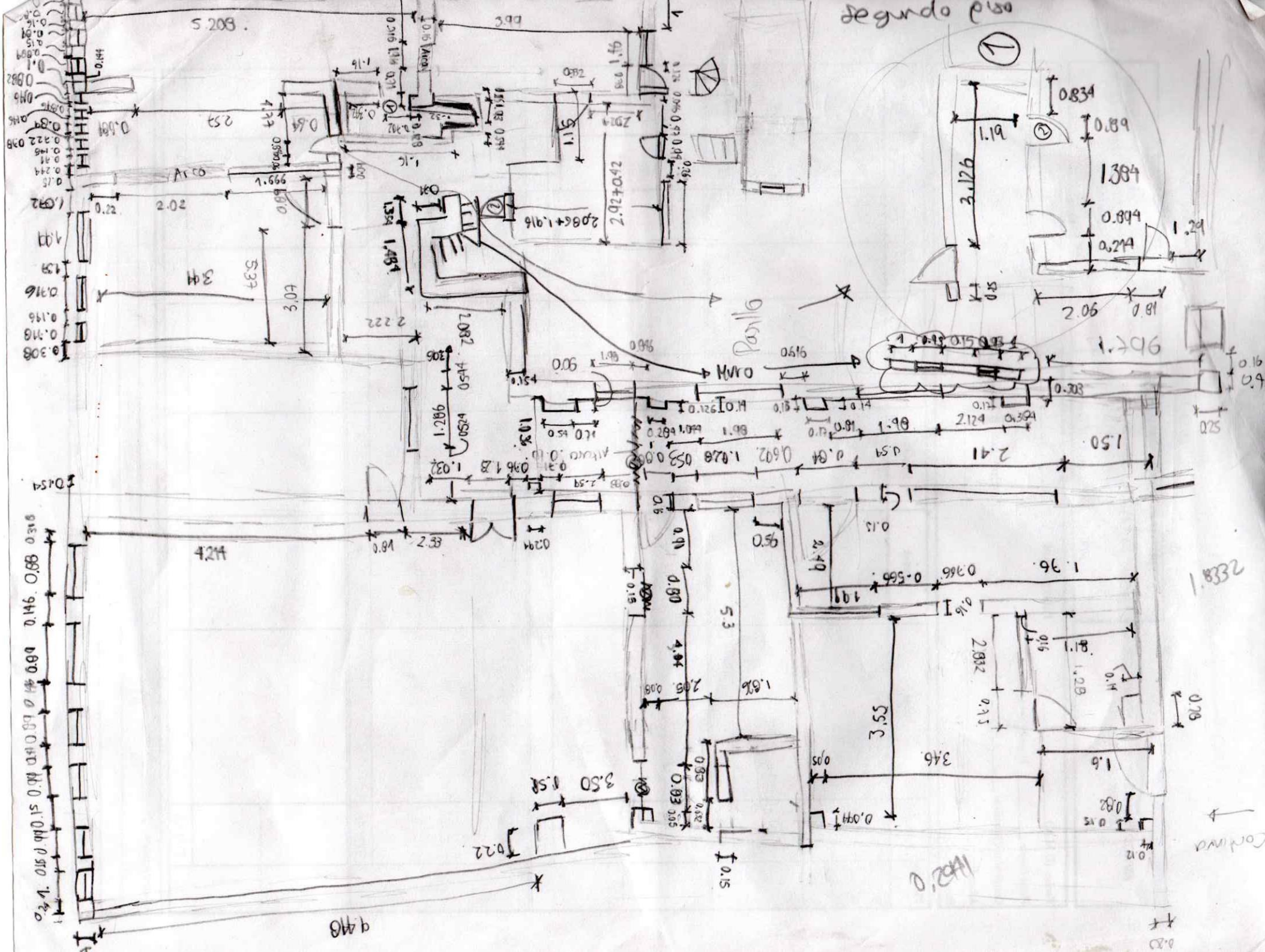
Escaneado con CamScanner


Primer Piso.
Patio
Banbano

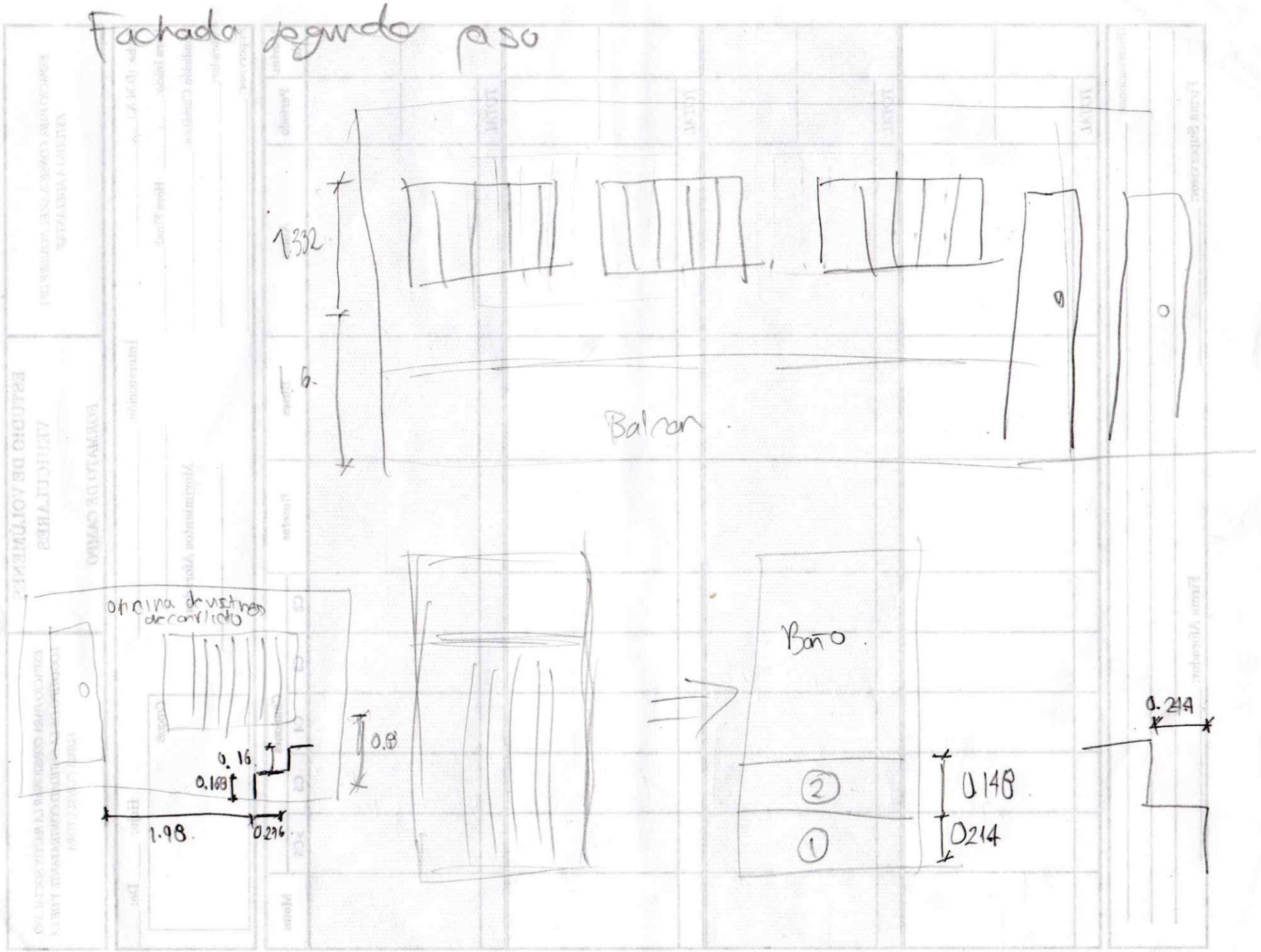
Primer Piso


Consulta Familia
Atención a la comunidad
Patio
Pasillo
Pasillo
Pasillo


Segundo Piso
0.299
2.05
0.544
2.05
1.30
5.026
50.1
0.14
0,992
2.02
5.568
0.12
4.732
3.611
3.62
1.63
1,376
0.66
0.759
0.896
0.42
0.12
2.468
Arco
0.164
0.27
1.40
0.87
0.68
0.36
0.516
0.14
1.193
0.56
1.17
0.41
1.40
1.101
0.22
0.26
0.29
0.42
0.13
11.641
3.512
4.248
Oficina archivos del conflicto
0.20


segundo piso
Arco
Muro
Pasillo
5.203
1.666
2.02
3.07
2.222
1.286
1.032
4.214
2.33
5.3
3.55
3.46
1.8332
0.2941

Fachada segundo piso



Fachada 2 Piso

