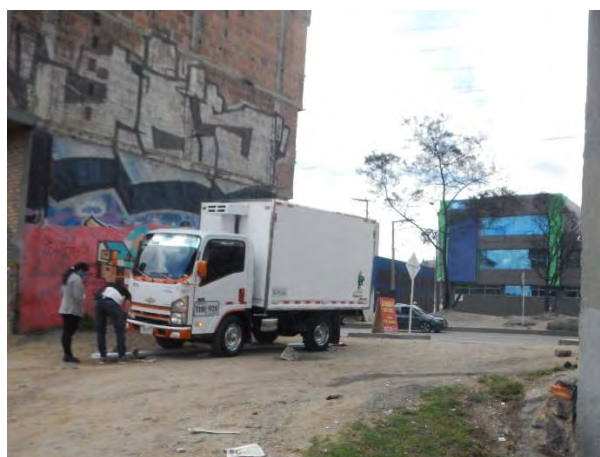


**EXTENSIÓN DE LA TRONCAL NQS DEL SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE MASIVO DE  
BOGOTÁ D.C.  
EN EL MUNICIPIO DE SOACHA FASES II Y III**

**AVALÚO COMERCIAL URBANO  
TM-2-022  
No. AVALÚO EIC: 264.**



**FICHA PREDIAL:  
TM-2-022**

**PROPIETARIOS:  
DOMINGO PEREZ ABRAJIN**

**SOLICITADO POR:  
EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S.**

**REALIZADO POR:  
EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA**

**AVALUADOR DESIGNADO:  
ING. JORGE ELIECER GAITÁN TORRES**

**BOGOTÁ D.C. 10 DE AGOSTO DE 2020**



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](https://www.facebook.com/EICundinamarca) [@CundinamarcaGob](https://www.instagram.com/CundinamarcaGob)  
[www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co)

## TABLA DE CONTENIDO

I.	INFORMACIÓN BÁSICA.	3
II.	TITULACIÓN	6
III.	CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN	7
IV.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	10
V.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO	17
VI.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN	18
VII.	COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES	19
VIII.	METODOLOGÍA DEL AVALÚO	21
IX.	AVALÚO COMERCIAL	25



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 - 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

[f/EICundinamarca](#) [@CundinamarcaGov](#)  
[www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co)

**I. INFORMACIÓN BÁSICA.**

**1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO**

Empresa Férrea Regional SAS.

**1.2. FECHA DE LA VISITA Y COMITÉ DE AVALÚO**

Inspección técnica: 27 de julio de 2020.

Comité de Avalúos EIC: 10 de agosto de 2020.

**1.3. FECHA DEL INFORME**

10 de agosto de 2020.

**1.4. TIPO DE INMUEBLE**

Lote de terreno, localizado al interior del perímetro urbano de la ciudad.

**1.5. DIRECCIÓN o NOMBRE**

KR 4 19 45.

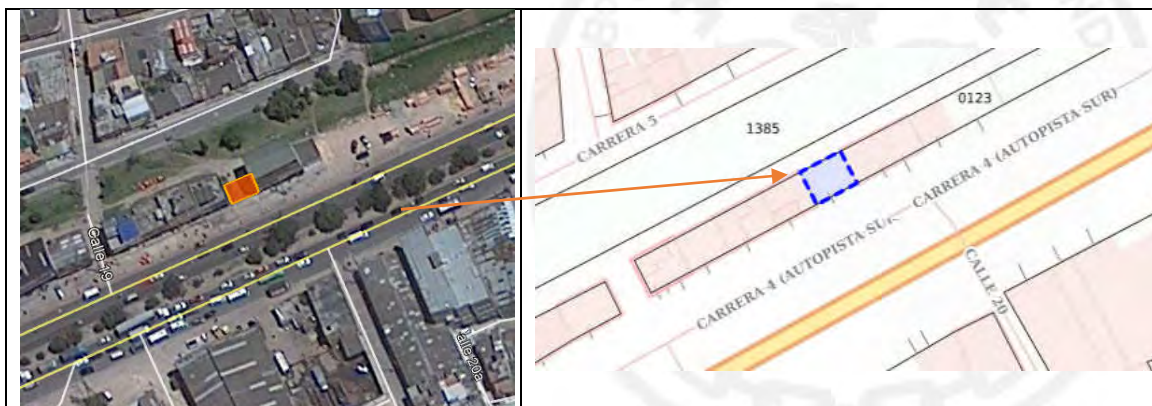
**1.6. ABSCISADO DEL ÁREA REQUERIDA**

ABSC. INICIAL: K3+879,48 EJE 1

ABSC. FINAL: K3+889,58 EJE 1

**1.7. UBICACIÓN Y ACCESOS**

El inmueble objeto del presente avalúo se encuentra localizado en zona central del Municipio de Soacha, en el Barrio San Luis, Jurisdicción de la Comuna 2 Soacha Central. Concretamente, el inmueble se localiza sobre el costado norte de la carrera 4 (Autopista Sur) y sobre el costado sur de la carrera 5, entre las calles 19 y 22.



FUENTE: Google Earth, Cartografía IGAC.



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

**1.8. PAÍS**

Colombia.

**1.9. DEPARTAMENTO**

Cundinamarca.

**1.10. MUNICIPIO**

Soacha.

**1.11. COMUNA**

Comuna 2 Soacha Central.

**1.12. SECTOR**

Nor-Oriental.

**1.13. BARRIO**

San Luis.

**1.14. TIPO DE AVALÚO**

Avalúo comercial, incluido el valor de las indemnizaciones o compensaciones en los casos que sea procedente, en el marco del proceso de adquisición predial de los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante las Resoluciones 898 del 19 de Agosto de 2014, 1044 del 29 de septiembre de 2014 y 316 del 18 de Marzo del 2015 y con fundamentos en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013.

**1.15. MARCO NORMATIVO**

Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015), Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante las Resoluciones 898 del 19 de agosto de 2014, 1044 del 29 de septiembre de 2014 y 316 del 18 de marzo del 2015 y con fundamentos en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, Ley 1882 de 2018.

**1.16. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE**

Predio sin destinación económica actual.



CO - SC-CER 596851





### **1.17. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO**

- Escritura Pública 5400 del 15 de noviembre de 2002 de la Notaria 45 de Bogotá
- Escritura Pública 5092 del 9 de noviembre de 1965 de la Notaria 7 de Bogotá
- Consulta VUR del 30 de septiembre de 2019 número 050S-1083666.
- Concepto de uso del suelo No. 373 de fecha 29 de enero de 2019 emitido por la Secretaria de Planeación del Municipio de Soacha.
- Ficha y plano predial No. TM-2-022 de fecha 22 de mayo de 2020.
- Estudio de títulos de fecha 09 de julio de 2020.

### **1.18. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR**

Nota 1: Jorge Eliecer Gaitán Torres, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien inmueble en estudio, así como a la tradición o titularidad de estas, sin embargo, su titularidad está dada por los estudios de títulos desarrollados por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.

Nota 2: Jorge Eliecer Gaitán Torres 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.

Nota 3: Jorge Eliecer Gaitán Torres no establecerá la legalidad y/o legitimidad de los documentos de soporte tendientes a determinar el lucro cesante que pudiese generarse por efecto de la adquisición del predio.

Nota 4: Jorge Eliecer Gaitán Torres no determinará si las construcciones edificadas al interior del predio objeto de valuación, cumplen con el lleno de los requisitos legales de que trata el Artículo 30 del Decreto 1420 de 1998<sup>1</sup>. Igualmente, atendiendo la jurisprudencia existente en especial lo contenido en el pronunciamiento del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, quien determina que una vez se supere el plazo para imponer sanciones administrativas, será justo el reconocimiento de las indemnizaciones sobre la totalidad de las edificaciones cuenten o no con licencia<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Artículo 30º.- Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, estas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo. Decreto 1420 de 1998.

<sup>2</sup> "pese a la falta de licencia de las construcciones reconocidas en la indemnización producto de la expropiación administrativa, la Sala estima, que al ser las construcciones tan antiguas (entre 40 y 60 años según avalúo comercial) operó el término de caducidad para las sanciones por infracciones urbanísticas, el cual se considera de tres (3) años, ya que ni la Ley 9ª de 1989, ni la Ley 388 de 1997 contemplaron un término para que prescriban estas infracciones, por lo que se debe aplicar la norma supletiva, consignada en el artículo 38 del C. A que es del siguiente tenor literal: <<Artículo 38. Salvo disposición especial en contrario, la facultad que



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

**II. TITULACIÓN**

**2.1. PROPIETARIOS**

DOMINGO PEREZ ABRAJIN

**2.2. TITULO DE ADQUISICIÓN**

El señor DOMINGO PEREZ ABRAJIN, identificado con cédula de ciudadanía número 79.301.501 de Bogotá, es el titular del derecho real de dominio, quien lo adquirió por Compraventa a VICTORIA PARRAGA DE BULLA ANTES GALARZA por Escritura Pública 5400 del 15 de noviembre de 2002 de la Notaria 45 de Bogotá.

**2.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA E IDENTIFICACIÓN CATASTRAL**

DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
KR 4 19 45	050S-1083666	257540101000001230003000000000

**2.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS**

- Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.



*tienen las autoridades administrativas para imponer sanciones caduca a los tres (3) años de producido el acto que pueda ocasionarlas.>> lo que hace concluir que al momento de la expropiación no era posible aplicar ningún tipo de sanción a Tubos Moore S.A., siendo justo que la administración reconociera en la indemnización la totalidad de bienes expropiados. Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Primera Subsección C en descongestión, con Radicación No. 11001-33-31-030-2008-00636-01.*



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob  
[www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co)

### **III. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN**

#### **3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN**

**NORTE:** Carrera 7  
**SUR:** Autopista Sur  
**ORIENTE:** Calle 22  
**OCCIDENTE:** Calle 15

#### **3.2. BARRIOS O URBANIZACIONES ADYACENTES AL SECTOR**

**NORTE:** Licoln  
**SUR:** Libertador  
**ORIENTE:** La Union  
**OCCIDENTE:** Oasis De Jerico

#### **3.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR**

El inmueble objeto de avalúo hace parte integral del Municipio de Soacha, en el Barrio San Luis, Jurisdicción de la Comuna 2 Soacha Central. Sector de uso mixto caracterizado por el uso residencial, representado por la vivienda unifamiliar, bifamiliar mediante casas tradicionales del sector de dos y tres pisos y vivienda multifamiliar mediante construcciones en altura sometidas bajo régimen de propiedad horizontal, adicional a lo anterior el uso comercial y de servicios se encuentra localizado sobre los ejes viales del sector y representado por la venta de artículos de ferretería, insumos agropecuarios, venta de productos al detal y comercio de tipo plaza de mercado.

#### **3.4. TIPOS DE EDIFICACIÓN:**

El uso residencial está representado por casas tradicionales del sector de dos y tres pisos principalmente, adicional a lo anterior se presentan construcciones en altura sometidas bajo régimen de propiedad horizontal.

El uso comercial y de servicios está representado por construcciones tipo local y/o bodega, adecuadas para su uso, así como edificaciones tipo grandes superficies y plazas de mercado.

#### **3.5. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:**

Al interior del sector de localización no se presentan edificaciones de mayor relevancia. Sin embargo, en sectores aledaños se pueden resaltar las siguientes:



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob  
[www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co)

- Centro Comercial Mercurio.
- Centro Comercial Unisur.
- Centro Comercial Gran Plaza Soacha.
- Universidad de Cundinamarca.
- Universidad Minuto de Dios.
- Parque Principal de Soacha.
- Estadio Municipal Luis Carlos Galán Sarmiento.

### **3.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:**

El sector se encuentra clasificado socioeconómicamente como estrato tres (3), para predios de uso residencial.

### **3.7. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:**

El sector cuenta con una aceptable dotación de vías de acceso, tanto de carácter municipal como zonal. Las vías de acceso se describen a continuación:

#### **AUTOPISTA SUR:**

Vía de la malla vial arterial, Tipo V – 3 de carácter metropolitano, comunica al Municipio de Soacha con la Ciudad de Bogotá D.C., así como con los Departamentos del sur de Colombia. Atraviesa el casco urbano del Municipio de Soacha de norte a sur y viceversa, convirtiéndose en Vía Panamericana. Presenta dos (2) calzadas, cada una con tres (3) carriles. Es de anotar que a medida que se acerca a la Ciudad de Bogotá D.C. (Sector San Mateo), la vía en mención cuenta cuatro (4) calzadas dos (2) de las cuales son exclusivas para el Servicio de Transporte Masivo Transmilenio y dos (2) para el servicio de transporte mixto, en general presenta regular estado de conservación, se debe destacar que sobre la misma se presenta un alto tránsito de automóviles, camiones, bus de servicio público e intermunicipal, motocicletas, entre otros, lo cual genera un alto grado de congestión vehicular dificultando la movilidad en el sector.

#### **AVENIDA JULIO CESAR TURBAY (CARRERA 7):**

Vía de la malla vial intermedia, de carácter municipal, comunica al centro del municipio con el sector occidental y en especial con la región Sabana Occidente (sector sur). Avenida Julio Cesar Turbay conocida como La Paralela, que va desde los límites con la Ciudad de Bogotá D.C., en el barrio Despensa hasta la Diagonal 9, pasando por el Parque Central, se encuentra en regular estado de conservación con un flujo vehicular alto.

### **3.8. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR**

El sector presenta topografía plana con pendientes inferiores al 3%.



CO - SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 – 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)



### **3.9. TRANSPORTE PÚBLICO**

El sector cuenta con servicio de transporte público colectivo y servicio de transporte tradicional sobre el eje vial de la Autopista Sur, se presenta el servicio de transporte masivo Transmilenio hasta el sector denominado San Mateo. Adicionalmente se cuenta con servicio de transporte colectivo tradicional, así como transporte público intermunicipal.

### **3.10. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:**

El sector cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica, gas natural y recolección de basuras. Además, cuenta con acceso a las redes de telecomunicaciones de las empresas que prestan estos servicios en el municipio.

En relación con el espacio público, el sector dispone de alumbrado público, servicio de aseo y recolección de basuras, vías internas en aceptable estado de conservación.

Respecto de zonas verdes de carácter público no existen al interior del sector, ni en los sectores aledaños.

### **3.11. ACTIVIDAD EDIFICADORA:**

Al interior del sector donde se localiza el predio objeto de estudio no se presentan desarrollos o proyectos constructivos dado su alta consolidación. Sin embargo, en sectores aledaños se encuentran proyectos de uso residencial desarrollados en altura con características constructivas acordes al uso y nivel socioeconómico medio.



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

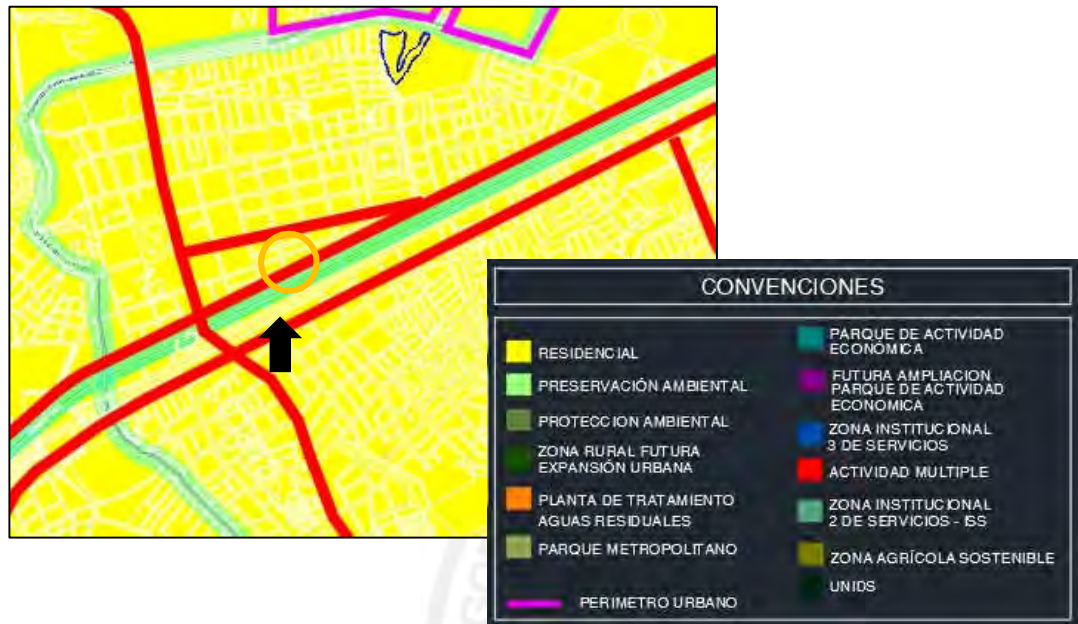
 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

**IV. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio, normatividad que se encuentra definida por el Acuerdo 046 del 27 de diciembre del 2000 “Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha”.

De manera concreta el predio en estudio se encuentra reglamentado así:

SECTOR NORMATIVO:	Nororiental
ÁREA DE ACTIVIDAD:	Zona de Actividad Múltiple.
TRATAMIENTO:	Consolidación.



FUENTE: Plan de Ordenamiento Territorial Plano No. 7 Usos del Suelo.

**Artículo 293. SECCIÓN 3: ÁREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE. DEFINICIÓN.**

Es la que designa un suelo para proyectos urbanísticos de planeación unitaria que combinan armónicamente áreas de vivienda con comercio y servicios, y usos equipamiento institucionales, en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial previsto para las diferentes piezas. Tiene dos modalidades:



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

f/EICundinamarca @CundinamarcaGov  
www.inmobiliariacundinamarca.gov.co

293.1 Áreas ya desarrolladas. Se ubican en suelo urbano. Continúan rigiéndose por las normas originales y constituyen modelos para orientar el desarrollo urbanístico de las áreas de nuevo desarrollo.

293.2 Áreas de nuevo desarrollo. Se ubican en suelo de expansión y en áreas sin desarrollar dentro del suelo urbano, según se indica en el plano de áreas de usos del suelo del documento técnico de soporte.

### **Artículo 294 USOS**

Los usos determinados para las edificaciones localizadas en áreas de actividad múltiple son los siguientes:

Principales: - Comercio tipo 1, 2, y 3. - Institucional tipo 1, y 2.

Restringidos: Vivienda Industria Tipo 1 y 2 Institucional 1, 2 y 3

**Parágrafo 1:** INSTITUCIONAL TIPO 3. Se refiere exclusivamente a establecimientos considerados en el casco urbano, de que trata el artículo 251 del presente acuerdo.

**Parágrafo 2:** La totalidad de los usos principales deben prever aislamientos y demás medidas necesarias para la prevención y mitigación de sus impactos tanto ambientales como urbanos.

**Parágrafo 3:** Para la implantación de nuevos usos de comercio y servicios en las áreas de actividad Múltiple, en suelo urbano y de expansión, se exige la conformación de zonas con área mínima de 1.5 hectáreas netas urbanizables, con base en estudios que los interesados aportarán, dentro del proceso de adopción del correspondiente plan parcial. La zona comercial debe tener acceso desde la malla vial intermedia.

### **Sección 2. Tratamiento de Consolidación:**

Artículo 383. Definición (Acuerdo 046 del 27 de diciembre del 2000).

Es aquel cuya función es orientar la transformación de las estructuras urbanas del municipio desarrollada, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público.



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

**Artículo 384. Modalidades y áreas de aplicación del tratamiento de consolidación.**

MODALIDAD	ÁREAS DE APLICACIÓN
1. Urbanística	Urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que por haber gozado de la aplicación constante de la norma original han mantenido sus características urbanas y ambientales, por lo cual deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo. A esta categoría pertenecen también las urbanizaciones nuevas, una vez sean aprobadas, así como aquellas que presentan una alta calidad en sus condiciones urbanas y ambientales, derivadas de la aplicación de una norma general o específica, así ésta no sea la original.
2. Con densificación moderada	Barrios que presentan calidad urbana o ambiental, cuyos predios son susceptibles de una densificación respetuosa de las características urbanísticas existentes.
3. Con cambio de patrón.	Zonas y/o ejes viales donde se ha generado un proceso de cambio, modificando irreversiblemente las condiciones del modelo original y su vocación, en los cuales es necesario ajustar los patrones normativos y cualificar o complementar el espacio público.
4. De sectores urbanos especiales.	Zonas industriales y equipamiento institucionales existentes desarrolladas bajo las orientaciones de una norma específica, que deben asegurar y/o recuperar sus condiciones como espacios de calidad.

**Parágrafo 1.** Se entiende por norma original la reglamentación mediante la cual se desarrolló inicialmente la urbanización, agrupación o conjunto.

**Parágrafo 2.** Todos los predios que concluyan el proceso de urbanización de acuerdo con las normas contenidas en este acuerdo, pasarán al tratamiento de consolidación urbanística.

**Artículo 385 Normas generales para el Tratamiento de Consolidación.**

Con excepción de los predios sometidos en este tratamiento en la modalidad de sectores urbanos especiales, en los demás casos la ficha reglamentaria aplicará los siguientes principios normativos:

**385.1 Aislamientos Laterales.**

385.1.1 Las fichas normativas señalarán la exigencia o no de aislamientos laterales en función de su presencia en el sector objeto de reglamentación y los frentes de los lotes.



CO - SC-CER-596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)



385.1.2 Aquellos sectores en los que predominen tales aislamientos se clasificarán como tipología aislada y en los sectores donde no se presente tal predominio y los frentes de los lotes sean menores a 18 metros., se clasificarán como tipología continua.

385.1.3 En sectores de tipología continua no se permiten aislamientos laterales. Si los predios vecinos previeron aislamiento por aplicación de normas anteriores y estos se consideran permanentes, el aislamiento es opcional, sin generar servidumbre de vista a menos de 3 metros.

385.1.4 Los aislamientos laterales se exigen a partir del nivel de la placa de cubierta del primer piso o a partir del nivel de empate con construcciones permanentes.

385.1.5 En sectores de tipología aislada deberán mantenerse tales aislamientos en la dimensión reglamentada, con excepción de los englobes, los cuales permiten eliminar aquellos aislamientos comprendidos entre los lotes objeto del englobe, pero en ningún caso respecto de los colindantes.

385.1.6 La ficha normativa señalará las dimensiones de los aislamientos, así como las condiciones especiales de pareamiento (aislamiento por un solo costado, por pares de lotes), y de empates en condiciones diferentes a las señaladas.

385.1.7 Se entiende por edificación permanente: Las edificaciones de conservación, edificaciones que tienen una altura igual o mayor de tres pisos en zonas donde se permite hasta 5 pisos. Las de 4 o más pisos, construidas con licencia y las edificaciones correspondientes a conjuntos o agrupaciones de vivienda.

### **385.2 Aislamientos Posteriores.**

El aislamiento posterior obliga en todos los casos y comprende todos los pisos que conforman el plano de la fachada posterior reservando una franja adosada al fondo del predio de 1,5 metros como mínimo. Esta franja se reserva para vegetación y localización de árboles y debajo de ella no podrá haber sótanos ni semisótanos. La dimensión del aislamiento posterior se determina en las fichas normativas en función de la máxima altura permitida, con un mínimo de 3 metros. En tipología aislada, para el aislamiento posterior de los lotes esquineros la ficha normativa la homologará con las dimensiones del aislamiento lateral, y en tipología continua, la manejará como patio ubicado en la esquina interior del predio, con lado menor igual a la dimensión del aislamiento exigido.



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

### **385.3 Antejardines.**

Sus dimensiones, así como su exigencia y las condiciones de empate, se determinan en las fichas reglamentarias, con base en la dispuesto por la norma original. En su defecto se determinará por el de las edificaciones permanentes por costado de manzana y en última instancia por el predominante.

No se permite la construcción de semisótanos ni sótanos hasta una distancia de 1,50 metros bajo el área del antejardín a partir de la línea de demarcación hacia el interior del predio. En zonas de comercio y servicios no se permite la construcción de semisótanos bajo el área del antejardín.

**385.4 Voladizos.** Se permite la construcción de voladizos con las siguientes dimensiones máximas de acuerdo con la vía a que da frente el predio:

Ancho de vía	Dimensión del voladizo
Menores de 10 metros	0,60 metros
De 10 a 21. 99 metros	1,00 metro
Mayor de 22 metro	1,50 metros
Sobre zonas verdes	no se permite

**Parágrafo.** Cualquier ampliación o modificación a la estructura original será considerada como una adecuación.

### **Artículo 386 Normas para el Tratamiento de Consolidación Urbanística.**

Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística deberán mantener las normas originales del barrio sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás normas volumétricas. Su edificabilidad se define así:

386.1 En agrupaciones y conjuntos sometidos a régimen de propiedad horizontal, así como con usos distintos del residencial se regula por los índices de ocupación y construcción resultantes de la aplicación de la norma original.

386.2 En urbanizaciones por sistema de loteo, se establecen los siguientes índices máximos: Índice de Ocupación (IO): 0,6 Índice de Construcción (IC): El resultante de aplicar la altura autorizada.

### **Artículo 387 Normas generales para el Tratamiento de Consolidación con densificación moderada.**

Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación con densificación moderada se rigen por lo siguiente:



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

387.1 Deben mantener las normas originales del barrio sobre dimensionamiento y características de los aislamientos, jardines y antejardines.

382.2 Las alturas máximas para las nuevas construcciones no podrán superar los 2 pisos adicionales a la altura permitida en la norma original, con un máximo de 5 pisos.

387.3 Su edificabilidad, la cual se aplica únicamente a urbanizaciones por sistema de loteo, se define así: Índice de Ocupación (IO): 0,6 Índice de Construcción (IC): resultante de aplicar la altura autorizada.

**Artículo 388 Normas generales para el Tratamiento de Consolidación con cambio de patrón.**

La reglamentación específica, que expida la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL para los sectores normativos sometidos a este tratamiento seguirá el siguiente procedimiento para definir su edificabilidad:

388.1 Definición de subsectores por tope máximo de edificabilidad propuesta. Se toma en consideración la capacidad de la malla vial predominante para soportar una edificabilidad determinada: (a mayor ancho de vía, mayor edificabilidad).

388.2 Se clasifican las características del lote en función del frente y área predominante en un subsector, con el fin de identificar la capacidad del mismo para albergar las densidades propuestas (índices de ocupación y de construcción).

388.3 Los índices de construcción y ocupación máximos según el ancho de vías y frente de los predios.

388.4 En zonas residenciales cuando en un costado de manzana, o sector normativo se preserve inalterado el antejardín original, la norma específica podrá incrementar la altura en un piso, con el consiguiente incremento en la edificabilidad de dicho sector o costado de manzana, hasta en un 0,5 del índice de construcción.

388.5 En zona de comercio y servicios, cuando se ceda a la Administración Municipal de Soacha como espacio público el área del antejardín integrado al andén, podrá acogerse a la bonificación enunciada en el numeral anterior.

388.6 Al englobar los predios colindantes se permite eliminar los aislamientos laterales y se permite un incremento en la altura básica que se define en las fichas reglamentarias de cada zona.



CO - SC-CER 596851



**Parágrafo.** La Administración Municipal de Soacha podrá crear y reglamentar un fondo común para gestionar la generación de zonas verdes, ampliación de vías y centros de parqueo, según las conclusiones del diagnóstico que elabore la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL en la norma específica. Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 307 del presente Acuerdo.

**CONCLUSIÓN NORMATIVA:**

De acuerdo con la normatividad vigente, el predio materia de estudio se encuentra al interior del Tratamiento de Consolidación, Área de Actividad Múltiple.

Para el presente avalúo comercial se contó con un concepto de uso del suelo emitido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Soacha, de fecha 29 de enero de 2019 documento contenido en el expediente predial TM-2-022.



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)



**V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO**

**5.1. CUADRO DE ÁREAS DE TERRENO**

<b>ÁREA TOTAL TERRENO</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REQUERIDA</b>	69,72 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REMANENTE</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA SOBRANTE</b>	5,28 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL REQUERIDA</b>	<b>69,72 m<sup>2</sup></b>

Fuente: Ficha predial TM-2-022

**NOTA:** Se recomienda efectuar la aclaración de cabida y linderos, toda vez que el área contenida en documentos jurídicos (75,00 m<sup>2</sup>) difiere del área física del inmueble (69,72 m<sup>2</sup>).

**5.2. LINDEROS DEL ÁREA REQUERIDA**

**POR EL NORTE:** En extensión de diez metros con dieciocho centímetros (10,18 m), con la Carrera 5 - Corredor Férreo.

**POR EL ORIENTE:** En extensión de siete metros (7,00 m), con propiedad de Luis Ernesto Castillo.

**POR EL SUR:** En extensión de diez metros (10,00 m), con la Carrera 4 - Autopista Sur

**POR EL OCCIDENTE:** En extensión de seis metros con ochenta y dos centímetros (6,82 m), con propiedad de Florentino Vela Arias.

Fuente: Ficha predial TM-2-022

**5.3. FORMA GEOMÉTRICA**

Polígono regular similar a un rectángulo.

**5.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE**

Predio con topografía plana, pendiente entre el 0% y el 3%.

**5.5. FRENTE SOBRE VÍA PÚBLICA**

El predio objeto de estudio cuenta con doble frente, en longitud de 10,00 metros sobre el costado norte de la carrera 4 (Autopista Sur) y en longitud de 10,18 metros sobre la carrera 5

Fuente: Ficha predial TM-2-022



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /ElCundinamarca  @CundinamarcaGov  
[www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co)

**VI. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN**

Sobre el predio objeto de valuación no se encuentra edificado ningún tipo de construcción ni se ha desarrollado ningún tipo de mejora.

**6.1. SERVICIOS PÚBLICOS**

El predio materia de valuación no cuenta con acometidas de servicios públicos domiciliarios.



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob  
[www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co)

**VII. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES**

Se extractan en este capítulo las características más relevantes de las propiedades expuestas en los capítulos anteriores, las cuales se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe:

- La localización del predio en estudio, en la zona central del Municipio de Soacha, en el Barrio San Luis, sector nororiental, Jurisdicción de la Comuna 2 Soacha Central.
- El corresponder al sector nororiental, a un sector de uso residencial y comercial.
- La apropiada dotación urbanística con que cuenta el sector, con disponibilidad de redes de servicios públicos básicos y complementarios; malla vial local completamente definida y en buen estado.
- La favorable localización espacial del sector nororiental, en zona céntrica del Municipio de Soacha, rodeada de ejes viales arteriales de importancia que permiten una conexión con diferentes puntos del municipio.
- El contar el sector de manera directa para su acceso con la Autopista Sur y la Calle 7, ejes viales del sistema vial del municipio que en general presentan buen estado de mantenimiento y aceptables condiciones de rodamiento.
- La baja actividad edificadora del sector, debido a su nivel de consolidación, anotando que en sectores aledaños se evidencia un nivel moderado de desarrollos constructivos mediante construcciones en altura sometidas bajo régimen de propiedad horizontal principalmente para uso residencial de condiciones socioeconómicas bajas (Santa Cecilia), los cuales presentan buenas características constructivas.
- El alto nivel de tráfico presente en el sector, lo cual dificulta la movilidad tanto al interior del sector como sobre los sectores aledaños.
- La norma urbanística que hoy rige para el sector de localización, y en particular al inmueble objeto de estudio, reglamentada mediante el acuerdo 046 del 27 de diciembre del 2000, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha, que lo clasifica como Área de Actividad Múltiple, con tratamiento de consolidación.
- El predio actualmente no presenta ningún uso.



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov  
[www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co)

- La forma regular del terreno objeto de estudio similar a un rectángulo.
- La disposición medianera del predio materia de estudio, y su frente a la Autopista Sur.
- El predio objeto de estudio cuenta con frente de 10,00 metros sobre el costado norte de la carrera 4 (Autopista Sur) y de 10,18 metros sobre la carrera 5.
- Que el predio materia de valuación no cuenta con ningún servicio público domiciliario, sin embargo en el sector se cuenta con disponibilidad de los mismos.
- Que sobre el predio objeto de avalúo no se desarrollan edificaciones o mejoras.
- El valuador no determinará si las construcciones edificadas al interior de los predios objeto de valuación, cumplen con el lleno de los requisitos legales de que trata el Artículo 30 del Decreto 1420 de 1998, atendiendo la jurisprudencia existente en especial lo contenido en el pronunciamiento del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, quien establece que una vez se supere el plazo para imponer sanciones administrativas (tres años), será justo el reconocimiento de las indemnizaciones sobre la totalidad de las edificaciones cuenten o no con licencia.
- Se presume la buena fe en la información suministrada por los propietarios, especialmente lo referente a los soportes de las actividades económicas y rentas derivadas del bien inmueble materia de avalúo. De tal manera, el suscrito hace constar que se presume la legalidad de los documentos suministrados e igualmente se presume la buena fe de los propietarios de los inmuebles y no es resorte del Avaluador establecer la legalidad y/o legitimidad de los documentos suministrados.



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob  
[www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co)



## **VIII. METODOLOGÍA DEL AVALÚO**

### **8.1. METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA**

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 del 2013 y siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante las Resoluciones 898 del 19 de agosto de 2014, 1044 del 29 de septiembre de 2014 y 316 del 18 de marzo del 2015 y con fundamentos en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013. Para efectos de la valoración y conforme al Artículo 8 de la Resolución 898 de 2014 se atenderán los contenidos del Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se empleó de manera central el método de comparación o de mercado.

### **DEFINICIONES BASE**

**ARTÍCULO 1 (Resolución 620 de 2.008) MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** *Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.*

Este método consiste en realizar un análisis de la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables. Conforme lo requiere la aplicación de este método valuatorio, los datos que conforman la muestra del estudio de mercado, fueron previamente analizados, clasificados e interpretados. Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta llegar a las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.

### **8.2. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA**

En miras a la adecuada determinación del valor comercial, que le corresponda al predio objeto de estudio, se hace uso de las técnicas o métodos señalados en la Resolución N° 620 de 2.008.

Como primera medida se hace necesario conocer el comportamiento del mercado inmobiliario de predios de alguna forma comparables al de estudio, ver la intensidad de la oferta, así como



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob  
[www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co)

los valores a que se ponen estos predios en oferta y pretender si es posible conocer transacciones que permitan ajustar el precio acordado a estos bienes en el mercado actual.

Finalmente, y para el caso de la construcción, es necesaria la determinación de su valor mediante la implementación del costo de reposición a nuevo y depreciado por su edad y estado de conservación.

### **8.3. MEMORIA DE CÁLCULOS**

En desarrollo del proceso valuatorio se debe indicar que la propiedad en estudio hace parte del área de impacto del proyecto Fase II de Transmilenio, por consiguiente, para dar cumplimiento al método de valoración base, se adelantó una investigación inmobiliaria en buena parte del Municipio de Soacha, investigación que abarca oferta de bienes inmuebles tanto sobre las zonas de actividad o corredores comerciales como sobre zonas de uso residencial, zonas de uso mixto, entre otros.

Así las cosas y con el fin de atender el análisis económico del bien en estudio, se presenta a continuación el análisis de ofertas inmobiliarias propias de la zona homogénea física y geoeconómica del bien objeto de valoración.

#### **PARA EL VALOR DEL TERRENO**

Para desarrollar el método comparativo o de mercado se realizó investigación de ofertas existentes de inmuebles que pudieran ser de alguna manera comparables con el bien en estudio, ofertas que principalmente se localizaran sobre la Autopista Sur (Carrera 4) y en sectores comerciales al interior del municipio de Soacha. De esta investigación se pudo capturar un número importante de ofertas inmobiliarias de inmuebles comerciales, en el costado sur de la Carrera 4, sobre el corredor de la Carrera 7 y en sectores comerciales aledaños a este último eje vial (Ver Tabla 01).

Para determinar adecuadamente el valor del terreno del inmueble materia de estudio, conviene caracterizar el eje vial de la Carrera 4 a fin de poder establecer el nivel de consolidación de este y su relación con otros ejes comerciales en el municipio.

En primer lugar, la Carrera 4 o Autopista Sur, corresponde a un corredor comercial que se desarrolló principalmente como terminal de transporte, al consolidarse como punto de parada para las rutas que de Bogotá comunican con el sur del país. En tal medida, su principal tramo de desarrollo se generó entre las Calles 12 y 14, las cuales albergaron a las primeras oficinas de transporte de pasajeros y los usos conexos que estos implican.



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

Paralelo a este comercio, se desarrollaron otras actividades de servicios de carretera, entre los que se encuentran aún talleres automotrices y estaciones de servicio principalmente. Adicionalmente, en este sector se han establecido locales comerciales con destino a suministro de insumos para construcción y de insumos agropecuarios, actividades que se ven potenciadas por la ubicación estratégica del corredor a la salida de la capital del país.

Es de resaltar, que estos usos presentan un mayor nivel de consolidación en el costado norte de la Carrera 4 (sentido Bogotá - Sibaté) por la facilidad de acceso saliendo de la ciudad y por la prácticamente nula posibilidad de acceder vehicularmente al costado contrario de la vía, condición que establece a priori una diferenciación en el valor del suelo entre los costados de la Carrera 4.

Ahora bien, este comercio de servicios de carretera, concentra su demanda en aquellos transeúntes y automotores que se desplazan hacia los municipios del sur del departamento y del país, condición que restringe de manera importante la demanda de servicios en esta zona por lo que no permite equipararla con otros sectores comerciales del municipio, especialmente el corredor de la Carrera 7 y sectores aledaños, los cuales corresponden a la zona comercial más importante del municipio de Soacha y en los que el tráfico peatonal es bastante más alto y corresponde a un sector al cual todo el municipio se dirige para adquirir bienes y servicios.

Dadas las consideraciones anteriores, se procede a analizar económicamente estos sectores a fin de establecer el valor de suelo del inmueble materia de estudio.

En primer lugar, es de destacar que en el sector de localización no se encuentran ofertas de inmuebles disponibles para venta (o renta), condición que se asume puede obedecer a los múltiples procesos de adquisición predial que se han desarrollado en el territorio y en especial los desarrollados por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca – EIC en el proceso actual y durante el año de 2017. Esta situación establece la necesidad de determinar el valor del suelo mediante el análisis de sectores comerciales aledaños:

En cuanto al mercado inmobiliario de la Carrera 4 Costado Sur (sentido Soacha - Bogotá) se identificaron ofertas de inmuebles disponibles para venta con un valor de suelo que varía entre 2.5 y 2.8 millones de pesos por metro cuadrado de terreno (Ver Tabla 02). Es de resaltar, que las ofertas analizadas se encuentran localizadas en el tramo comprendido entre las Calle 12 y Calle 25, sector que presenta una consolidación comercial inferior a la presente sobre el costado norte de la Carrera 4 (Sentido Bogotá – Sibaté). En tal medida, este valor de suelo puede determinarse como un valor piso para el inmueble objeto de valoración.

Por otro lado, se estudió el valor del suelo del corredor de la Carrera 7 donde se encontró que el valor del suelo de la misma presenta una variación entre los 3.2 y 6.0 millones de pesos por metro cuadrado de suelo útil. Sin embargo, es de atender que las ofertas 5 y 6 presentan



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 – 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

condiciones particulares (en cuanto a cabida y relación frente fondo, respectivamente) que no permiten ser comparadas directamente.

En tal medida, estas ofertas fueron ajustadas para obtener el valor de la oferta homogenizada al corredor de la Carrera 7. De esta manera, el valor del suelo en el corredor se mueve entre 5.0 y 5.7 millones de pesos por metro cuadrado (Ver tabla 03):

MEDIA	\$ 5.404.300
DESVIACION ESTANDAR	\$ 330.810
COEFICIENTE DE VARIACION	6,12%
LIMITE SUPERIOR	\$ 5.734.621
LIMITE INFERIOR	\$ 5.073.686

Atendiendo como se mencionó anteriormente que la Carrera 7 corresponde a un eje comercial de mayor jerarquía que el sector donde se localiza el inmueble de estudio, se establece el valor de este corredor como un valor techo, es decir, el valor del suelo del inmueble objeto de valoración se encuentra entre 2.8 y 5.0 millones de pesos por metro cuadrado de suelo.

Dado que el rango establecido es muy amplio es necesario reducirlo para determinar el valor del terreno del inmueble, para lo cual, se analizaron ofertas ubicadas en inmediaciones del eje de la Carrera 7, a fin de hallar una relación entre el sector comercial consolidado y sectores aledaños de menor jerarquía (Ver tabla 04). Este sector aledaño presenta valores que varían entre 3.8 y 4.4 millones de pesos por metro cuadrado de suelo con un valor promedio de 4.1 millones de pesos por metro que comparado con el valor medio del eje de la Carrera 7 (\$5.4 millones/m<sup>2</sup>), el valor del eje principal presenta un valor superior en un 31,70% al valor de la zona aledaña o de comercio de menor intensidad.

Análogamente, el valor del suelo de la Carrera 4 en el costado norte (sentido Bogotá -Sibaté) debe conservar una relación similar con el valor del suelo del costado sur o sector comercial de menor intensidad, por lo cual el sector de la Carrera 4, ha de presentar valores entre 3.3 y 3.7 millones de pesos por metro cuadrado con un valor medio de \$3'510.000/m<sup>2</sup>. En tal medida, atendiendo las condiciones particulares del bien y los bajos coeficientes de variación que presentan las ofertas inmobiliarias para cada uno de los sectores, se establece esta última cifra como el valor por metro cuadrado de suelo para el bien de estudio.

#### 8.4. VALORES APROBADOS

De acuerdo con los resultados obtenidos mediante los anteriores métodos, se toma como referencia los valores arrojados mediante el **Método de Comparación o de Mercado** y se adopta como valor para el componente suelo la cifra de **\$3.510.000/m<sup>2</sup>** de terreno.



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGov  
[www.inmobiliariacundinamarcaquesa.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarcaquesa.gov.co)



**IX. AVALÚO COMERCIAL**

**9.1 INMUEBLE VALORADO**

KR 4 19 45. BARRIO SAN LUIS, SECTOR NORORIENTAL, JURISDICCIÓN DE LA COMUNA 2 SOACHA CENTRAL. CUNDINAMARCA. COLOMBIA.

**9.2 FECHA DEL INFORME VALUATORIO**

10 de agosto de 2020.

**9.3 CUADRO DE VALUACIÓN (VALOR RAZONABLE)**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
	TERRENO	69,72	m <sup>2</sup>	\$ 3.510.000	\$ 244.717.200
<b>AVALÚO TOTAL</b>					<b>\$ 244.717.200</b>

**9.4 VALOR EN LETRAS: DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS DIECISIETE MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE.**

Ver notas página siguiente.

Atentamente,



**ING. JORGE ELIECER GAITÁN TORRES**

Mat. Prof. 25222-63994 C.N.D.

Registro Abierto de Avaluadores RAA: AVAL-79548029.

Ley 1673/2013. Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

**DR. ELIECER HURTADO OCHOA**

Subgerente

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA

Bogotá D.C., 10 de agosto de 2020



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /ElCundinamarca  @CundinamarcaGov  
[www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co)

**NOTA 1:** De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

**NOTA 2:** El presente avalúo comercial no determina si las construcciones edificadas al interior del predio objeto de valuación, cumplen con el lleno de los requisitos legales de que trata el Artículo 30 del Decreto 1420 de 1998. Igualmente, atendiendo la jurisprudencia existente en especial lo contenido en el pronunciamiento del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, quien determina que una vez se supere el plazo para imponer sanciones administrativas, será justo el reconocimiento de las indemnizaciones sobre la totalidad de las edificaciones cuenten o no con licencia.

## **ANEXOS:**

- LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE
- TABLA DE MERCADO INMOBILIARIO
- ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS
- REGISTRO FOTOGRÁFICO



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

 /EICundinamarca  @CundinamarcaGob  
[www.inmobiliariacundinamarca.gov.co](http://www.inmobiliariacundinamarca.gov.co)

**ANEXO LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE**

**RESOLUCIÓN 898 DE 2014**

**RESOLUCIÓN 1044 DE 2014**

KR 4 19 45. BARRIO SAN LUIS, SECTOR NORORIENTAL, JURISDICCIÓN DE LA COMUNA 2 SOACHA CENTRAL. CUNDINAMARCA. COLOMBIA.

<b>1. DAÑO EMERGENTE</b>	
<b>ÍTEM</b>	<b>SUBTOTAL</b>
1.1 Notariado y Registro	\$3.923.363
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0
1.3 Desconexión de Servicios Públicos	\$0
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento Provisional	\$0
1.5 Impuesto Predial	\$0
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$0
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0
<b>TOTAL AVALÚO DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$3.923.363</b>
<b>2. LUCRO CESANTE</b>	
2.1 Perdida por utilidad por renta (Arrendamiento)	\$0
2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0
<b>TOTAL AVALÚO LUCRO CESANTE</b>	<b>\$0</b>
<b>3. TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$3.923.363</b>

**VALOR EN LETRAS: TRES MILLONES NOVECIENTOS VEINTITRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS (M/CTE)**

**NOTA:** La EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA deja constancia que la fuente de la información corresponde a los documentos aportados por el Propietario del inmueble, por lo tanto, no se hace responsable de la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.

Atentamente,



**ING. JORGE ELIECER GAITÁN TORRES**

Mat. Prof. 25222-63994 C.N.D.

Registro Abierto de Avaluadores RAA: AVAL-79548029.

Ley 1673/2013. Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

**DR. ELIECER HURTADO OCHOA**

Subgerente

EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA

Bogotá D.C., 10 de agosto de 2020



CO - SC-CER 596851



Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca  
Sede Administrativa Calle 26 51-53. Torre Beneficencia Piso 3.  
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1538 - 749 15341

f/EICundinamarca @CundinamarcaGov  
www.inmobiliariacundinamarquesa.gov.co

## 1. DAÑO EMERGENTE

### 1.1. CÁLCULO NOTARIADO Y REGISTRO

Corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de notariado y registro inherentes a la negociación.

ESCRITURACIÓN			
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE			\$244.717.200
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención en la Fuente (1%)	1	Ver Nota 1	-
Gastos Acto de Compraventa	1	Ver Nota 2	\$754.621
Copias (3 Copias de 50)	150	\$3.800	\$570.000
IVA Gastos actos de compraventa y Copias (19%)	1	19%	\$251.678
Recaudos a terceros		0,034 SMLMV	\$29.800
<b><sup>1</sup>Total Gastos de Escrituración</b>			<b>\$1.606.099</b>
REGISTRO			
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Registro	1	8,61X1.000	\$2.107.015
Certificado de Tradición y Libertad	1	\$16.800	\$16.800
Gastos de sistematización 2%		2%	\$42.140
Total Gastos Registro			\$2.165.955
<b><sup>2</sup>Total Gastos Registro correspondiente al propietario</b>			<b>\$1.082.978</b>
IMPUESTO DE REGISTRO (BENEFICENCIA)			
ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos Impuesto de Registro (Beneficencia) (1%)	1	1%	\$2.447.172
Costos administrativos (Boleta)	1	\$21.400	\$21.400
Total Gastos Impuesto de Registro (Beneficencia)			\$2.468.572
<b><sup>3</sup>Total Gastos Impuesto de Registro (Beneficencia) correspondiente al propietario</b>			<b>\$1.234.286</b>
<b>TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO</b>			<b>\$3.923.363</b>

**Fuente:** Cálculos realizados conforme a consultas notariales y tarifas establecidas en la Resolución 6610/2019, Resolución 6713/2019 y Resolución 1299/2020.

**Nota 1:** No se incluye gastos de Retención en la Fuente conforme lo establecido en el Artículo 61 parágrafo 3 y Artículo 67 parágrafo 2 de la Ley 388 de 1997. El cálculo de gastos de Notariado, Registro y Beneficencia se hacen únicamente sobre al valor del bien objeto de enajenación - Resolución IGAC 0898/2014.

<sup>1</sup> Artículo 39. Resolución 1299/2020 "Por la cual se actualizan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial".

<sup>2</sup> Artículo 22. Resolución 6610/2019 "Por la cual se fijan tarifas por concepto del ejercicio de la función registral".

<sup>3</sup> Artículo 187. Ley 1607/2012 "Por la cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan otras disposiciones".



**Nota 2:** El cálculo de Gastos Acto de Compraventa, corresponde a la tarifa establecida para Actuaciones Notariales - Actos con cuantía (Art. 2 literal b. Resolución 1299 de 2020): 1. Para cuantías iguales o inferiores a \$176.800 se establece un monto de \$21.000. 2. A las sumas que exceden el valor antes señalado (es decir, valor comercial del inmueble menos \$176.800), se le aplica la tarifa única del 3 x 1000. El Gasto Acto de Compraventa corresponde a la sumatoria de los numerales 1 y 2.

### **1.2. CÁLCULOS GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y MONTAJE**

Se refiere a los costos en que incurrirán los beneficiarios para efectos de trasladar los muebles de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición a otro lugar.

**Nota:** Conforme a la información suministrada, este ítem no aplica.

### **1.3. CÁLCULOS GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS**

Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble objeto de adquisición.

**Nota:** Conforme a la información suministrada, este ítem no aplica.

### **1.4. CÁLCULOS ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL**

Cuando por las condiciones especiales o plazos para la entrega del inmueble a la entidad adquiriente y/o la forma de pago que se defina en la oferta de compra, hagan necesario disponer del sitio para el traslado provisional.

**Nota:** Conforme a la información suministrada, este ítem no aplica.

### **1.5. IMPUESTO PREDIAL**

Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios y de forma proporcional de acuerdo con el trimestre que se elabore el avalúo.

**Nota:** De conformidad con el anexo 1, ítem "3.5. Factor por Reembolso del Impuesto Predial" de la Resolución 028 de 2020 "POR LA CUAL SE MODIFICA Y ADICIONA A LA RESOLUCIÓN 040 DE 2019 – POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA LA POLÍTICA DE REASENTAMIENTO Y GESTIÓN SOCIAL PARA EL PROYECTO EXTENSIÓN DE LA TRONCAL NQS DEL SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE MASIVO DE BOGOTÁ D.C. EN EL MUNICIPIO DE SOACHA FASES II Y III" y el oficio de Referencia: "Lineamientos para la elaboración de las indemnizaciones de perjuicios derivados de la terminación de contratos e impuesto predial – Avalúos – Proyecto Extensión de la Troncal NQS del Sistema Integrado de Transporte Masivo de Bogotá D.C. en el municipio de Soacha fases II y III", de fecha 03 de diciembre de 2019 con N° de Radicado 500 EFR, este ítem será incluido en la liquidación de los factores de reconocimientos económicos para la Unidad Social Propietario y calculado de acuerdo al trimestre de la entrega del inmueble.

### **1.6. ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES**

Habrà lugar a su reconocimiento en los casos de adquisición parcial de inmuebles, y corresponde a las adecuaciones de áreas construida remanentes que no se hayan tenido en cuenta en la valoración comercial de terreno.

**Nota:** En el inmueble no se requiere de este concepto al tratarse de adquisición total.

### **1.7. PERJUICIOS DERIVADOS DE LA TERMINACIÓN DE CONTRATOS**

Corresponde a las erogaciones de dinero que hará el beneficiario a favor de terceros, por cuenta de las sanciones o indemnizaciones por terminación anticipada de contratos.

**Nota:** De conformidad con el oficio de Referencia: “Lineamientos para la elaboración de las indemnizaciones de perjuicios derivados de la terminación de contratos e impuesto predial – Avalúos – Proyecto Extensión de la Troncal NQS del Sistema Integrado de Transporte Masivo de Bogotá D.C. en el municipio de Soacha fases II y III”, de fecha 03 de diciembre de 2019 con N° de Radicado 500 EFR, este ítem será incluido en la liquidación de los factores económicos de la “Relocalización de arrendatarios” de la unidad social en caso de aplicar.

## **2. LUCRO CESANTE**

### **2.1. PERDIDA DE UTILIDAD POR CONTRATOS QUE DEPENDEN DEL INMUEBLE OBJETO DE ADQUISICIÓN**

Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como arrendamiento, sobre parte o la totalidad del inmueble.

**Nota:** Conforme a la información suministrada, este ítem no aplica.

### **2.2. PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a la enunciada anteriormente de renta.

**Nota:** Conforme a la información suministrada, este ítem no aplica.

TABLA 01. INMUEBLES COMERCIALES SOACHA

OF	TIPO	TIPO DE OFERTA	SECTOR	DIRECCION SECTOR	FUENTE	DISP	DESCRIPCION GENERAL	AREA TERRENO M2	AREA CONST M2	VALOR PEDIDO	NEG	VALOR FINAL	V/M2 CONST	V/M2 TERRENO
1	CASA COMERCIAL	CAMPO	CAMILO TORRES	AUTOPISTA DEL SUR CON CALLE 25	3004286468 ALICIA DE GOMEZ	ESQ	CASA DE TRES PISOS, CON BODEGA, CUENTA CON 7 ALCOBAS, 2 SALAS, 2 COCINAS, PATIO, DOS LOCALES COMERCIALES UN SALON Y TERRAZA, 4 BAÑOS Y 14 AÑOS DE CONSTRUIDA	254,20	600,00	\$ 1.250.000.000	12,00%	\$ 1.100.000.000	\$ 770.000	\$ 2.509.835
2	CASA COMERCIAL	CAMPO		KR 4 - 12 50	JUAN HERNANDEZ. 36134551441	MED	CONSTRUCCION DE CUATRO NIVELES, UN PRIMER NIVEL CON LOCAL CON RENTA ACTUAL DE 8 MILLONES. PISOS SUPERIORES ESPACIOS COMERCIALES	210,00	800,00	\$ 1.200.000.000	4,50%	\$ 1.146.000.000	\$ 740.000	\$ 2.638.095
3	BODEGA	INTERNET	LEON XIII	SUR DE CARRERA 7 (AUTOPISTA SUR)	Cristina Diaz 3118637312	MED	BODEGA-LOCAL, CUENTA CON 2 BAÑOS Y UNA OFICINA, CUENTA CON MEZZANINE DE 60 M2 SOBRE AUTOPISTA SUR, INMUEBLE APTO PARA USO MULTIPLE.	250,00	250,00	\$ 1.200.000.000	15,00%	\$ 1.020.000.000	\$ 1.430.000	\$ 2.650.000
4	CASA COMERCIAL	CAMPO	LA AMISTAD	PARALELA AUTOPISTA SUR CON CALLE 25	3507434408 NICOLAS LONDOÑO	MED	CASA DE DOS PISOS EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACION CUENTA CON DOS LOCALES COMERCIALES Y APARTAMENTO	450,00	400,00	\$ 1.800.000.000	11,00%	\$ 1.602.000.000	\$ 800.000	\$ 2.848.889
5	CASA	CAMPO	LINCON	CARRERA 7 #19A-77	EDELMI 3134083242 3125461602	MED	PREDIO CON DOS FRENTES AREA 2394M2, COMERCIAL, SOLO UNA PLANTA, Y SE ENCUENTRA LA MITAD DEL LOTE CONSTRUIDO, (ESTABLECIMIENTO DE LAVAMOTOS), CONSTRUCCION MUY ANTIGUA EN MAL ESTADO DE CONSERVACION. DADA SU CABIDA Y FORMA, SE AJUSTA CON VALOR DEL SEGUNDO FRENTE (SE ANALIZA COMO DOS INMUEBLES SEPARADOS EL VALOR RESULTANTE CORRESPONDE A LA FRACCION SOBRE LA CARRERA 7, CON LA MITAD DE LA CABIDA)	284,80	114,00	\$ 1.000.000.000	7,00%	\$ 930.000.000	\$ 0	\$ 3.265.449
5 AJUST							142,40	57,00	\$ 786.400.000	7,00%	\$ 731.352.000	\$ 0	\$ 5.135.899	
6	CASA	CAMPO	SAN LUIS	CARRERA 7 # 19A 24	3194469915 EDGAR ARIAS	MED	CASA EN MAL ESTADO SE VENDE COMO LOTE, ES PRACTICAMENTE PARA DEMOLER. DADA SU CABIDA Y FORMA, SE REALIZA AJUSTE POR FORMA RES 620 DE 2008	214,00	300,00	\$ 800.000.000	10,00%	\$ 720.000.000	\$ 0	\$ 3.364.486
6 AJUST							214,00	300,00	\$ 800.000.000	10,00%	\$ 720.000.000	\$ 0	\$ 5.445.953	
8	CASA	CAMPO	CENTRO	CRA 7 CL 18 ESQUINA	3153518487. JAVIER CARDONA	ESQ	4 LOCALES. UN APTO Y DOS BODEGAS. DOS Y TRES PISOS	112,00	166,00	\$ 790.000.000	10,00%	\$ 711.000.000	\$ 570.000	\$ 5.503.393
9	CASA	CAMPO	SAN LUIS	CARRERA 7 CON CALLE 18	3142878641 MIGUEL ABRIL	MED	EDIFICIO DE 4 PISOS, CON DOS LOCALES COMERCIALES EN EL PRIMER PISOS Y EN PISOS SUPERIORES CUENTA CON ESPACIOS ABIERTOS	182,25	729,00	\$ 2.500.000.000	18,00%	\$ 2.050.000.000	\$ 1.300.000	\$ 6.048.285
13	EDIFICIO	CAMPO	LA CAÑADA	CL 19 - KR 7	3107652818 CARLOS FORERO	MED	EDIFICIO DE 4 PISOS, CUENTA CON LOCAL COMERCIAL CON DOS BAÑOS Y LOS PISOS SUPERIORES CUENTAN CON AREAS LIBRES, 10 AÑOS DE CONSTRUIDO	119,00	460,00	\$ 1.500.000.000	15,00%	\$ 1.275.000.000	\$ 1.380.000	\$ 5.379.832
23	BODEGA	CAMPO	CAMILO TORRES	AUTOPISTA DEL SUR CON CALLE 25	3112429189 DIANA PRIETO	MED	BODEGAS AMPLIA DONDE ACTUALMENTE FUNCIONAN UNOS LOCALES COMERCIALES TIPO SAN ANDRESITO, TIENE 35 AÑOS DE CONSTRUIDO	372,00	570,00	\$ 3.200.000.000	20,00%	\$ 2.560.000.000	\$ 1.230.000	\$ 4.997.043
10	CASA	CAMPO	CENTRO	KR 7 # 15 16	3163347502 INES BETANCOURT	MED	LOCAL, CONSULTORIO, TERCER PISO DEPOSITO.	52,00	196,00	\$ 1.100.000.000	10,00%	\$ 990.000.000	\$ 470.000	\$ 17.266.923
11	CASA	CAMPO	CENTRO	CARRERA 7 CON CALLE 12	3183228124 MIGUEL ZAMBRANO	ESQ	EDIFICIO COMERCIAL, CUENTA CON LOCAL COMERCIAL OFICINAS Y SALONES AMPLIOS EN LOS PISOS SUPERIORES. RENTA \$3500000 LOCAL PRIMER PISO Y \$3.500.000 LOS PISOS 2 Y 3. FRENTE A PLAZA PRINCIPAL DE SOACHA	204,00	868,00	\$ 2.200.000.000	15,00%	\$ 1.870.000.000	\$ 930.000	\$ 5.209.608
12	CASA	CAMPO	CENTRO	CARRERA 7 12 80	3177839433 FERNANDO RAMIREZ	MED	LOTE QUE FUNCIONA COMO PARQUEADERO, EL LOTE CUENTA CON FORMA DESFAVORABLE PRESENTANDO UNA REPARACION FRENTE FONDO DE 1 A 15 (FRENTE APROX DE 3.5m Y FONDO DE 55m). IGUALMENTE, EL PROPIETARIO MANIFIESTA UN AREA DE LOTE DE 490M2 PERO COTEJANDO CON LA INFORMACION CATASTRAL UNICAMENTE PRESENTA 325M2. SE AJUSTA LA OFERTA A LA CABIDA CATASTRAL, FRENTE A LA PLAZA PRINCIPAL DE SOACHA	325,00	331,00	\$ 1.900.000.000	10,00%	\$ 1.710.000.000	\$ 260.000	\$ 4.996.738
7	CASA	CAMPO	CENTRO	CALLE 13 # 9 57	31445571333 PAULINO VASQUEZ	MED	CASA CON DOBLE FRENTE, LA CONSTRUCCION EN REGULAR ESTADO PRACTICAMENTE PARA DEMOLER	812,00	300,00	\$ 4.000.000.000	12,00%	\$ 3.520.000.000	\$ 0	\$ 4.334.975
14	CASA	CAMPO	LA UNION	CARRERA 6 14 15	3125688211 FREDY VASQUEZ	MED	CONSTRUCCION PARA DEMOLER	52,25	50,00	\$ 250.000.000	12,00%	\$ 220.000.000	\$ 0	\$ 4.210.526
15	CASA	CAMPO	SAN LUIS	CARRERA 5 #19-57	LUBY DIAZ 3016177587	MED	CASA DE DOS PISOS MEDIANERA, CONSTA DE 6 HABITACIONES, 3 BAÑOS, SALA COMEDOR, COCINA, LOS PISOS DEL PRIMER PISO FUERON REMODELADOS CON BALDOSA DE CERAMICA. EN EL SEGUNDO PISO CUENTA CON UN SOLAR DE APROXIMADAMENTE 30 M2. MANIFIESTA QUE HACE APROXIMADAMENTE 2 MESES SE CONSIDERABA UN VALOR DE VENTA DE 200 MILLONES.	78,00	144,00	\$ 420.000.000	8,00%	\$ 386.400.000	\$ 440.000	\$ 4.141.538

TABLA 02. MERCADO CARRERA 4 COSTADO SUR (SENTIDO SOACHA - BOGOTÁ)

OF	TIPO	TIPO DE OFERTA	SECTOR	DIRECCION SECTOR	FUENTE	DISP	DESCRIPCION GENERAL	AREA TERRENO M2	AREA CONST M2	VALOR PEDIDO	NEG	VALOR FINAL	V/M2 CONST	V/M2 TERRENO
1	CASA COMERCIAL	CAMPO	CAMILO TORRES	AUTOPISTA DEL SUR CON CALLE 25	3004286468 ALICIA DE GOMEZ	ESQ	CASA DE TRES PISOS, CON BODEGA, CUENTA CON 7 ALCOBAS, 2 SALAS, 2 COCINAS, PATIO, DOS LOCALES COMERCIALES UN SALON Y TERRAZA, 4 BAÑOS Y 14 AÑOS DE CONSTRUIDA	254,20	600,00	\$ 1.250.000.000	12,00%	\$ 1.100.000.000	\$ 770.000	\$ 2.509.835
2	CASA COMERCIAL	CAMPO		KR 4 - 12 50	JUAN HERNANDEZ. 36134551441	MED	CONSTRUCCION DE CUATRO NIVELES. UN PRIMER NIVEL CON LOCAL CON RENTA ACTUAL DE 8 MILLONES. PISOS SUPERIORES ESPACIOS COMERCIALES	210,00	800,00	\$ 1.200.000.000	4,50%	\$ 1.146.000.000	\$ 740.000	\$ 2.638.095
4	CASA COMERCIAL	CAMPO	LA AMISTAD	PARALELA AUTOPISTA SUR CON CALLE 25	3507434408 NICOLAS LONDOÑO	MED	CASA DE DOS PISOS EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN CUENTA CON DOS LOCALES COMERCIALES Y APARTAMENTO	450,00	400,00	\$ 1.800.000.000	11,00%	\$ 1.602.000.000	\$ 800.000	\$ 2.848.889
MEDIA													\$ 2.665.606	
DESVIACION ESTANDAR													\$ 171.193	
COEFICIENTE DE VARIACION													6,42%	
LIMITE SUPERIOR													\$ 2.836.799	
LIMITE INFERIOR													\$ 2.494.413	



TABLA 03. MERCADO CARRERA 7. DEPURADO

OF	TIPO	TIPO DE OFERTA	SECTOR	DIRECCION SECTOR	FUENTE	DISP	DESCRIPCION GENERAL	AREA TERRENO M2	AREA CONST M2	VALOR PEDIDO	NEG	VALOR FINAL	V/M2 CONST	V/M2 TERRENO
5 AJUST	CASA	CAMPO	LINCON	CARRERA 7 #19A-77	EDELMI 3134083242 3125461602	MED	PREDIO CON DOS FRENTES AREA 284M2. COMERCIAL, SOLO UNA PLANTA, Y SE ENCUENTRA LA MITAD DEL LOTE CONSTRUIDO, (ESTABLECIMIENTO DE LAVAMOTOS), CONSTRUCCION MUY ANTIGUA EN MAL ESTADO DE CONSERVACION, DADA SU CABIDA Y FORMA, SE AJUSTA CON VALOR DEL SEGUNDO FRENTE (SE ANALIZA COMO DOS INMUEBLES SEPARADOS EL VALOR RESULTANTE CORRESPONDE A LA FRACCION SOBRE LA CARRERA 7, CON LA MITAD DE LA CABIDA)	142,40	57,00	\$ 786.400.000	5,00%	\$ 747.080.000	\$ 0	\$ 5.246.348
6 AJUST	CASA	CAMPO	SAN LUIS	CARRERA 7 # 19A 24	3194469915 EDGAR ARIAS	MED	CASA EN MAL ESTADO SE VENDE COMO LOTE, ES PRACTICAMENTE PARA DEMOLER, DADA SU CABIDA Y FORMA, SE REALIZA AJUSTE POR FORMA RES 620 DE 2008	214,00	300,00	\$ 800.000.000	7,00%	\$ 744.000.000	\$ 0	\$ 5.445.953
8	CASA	CAMPO	CENTRO	CRA 7 CL 18 ESQUINA	3153516487, JAVIER CARDONA	ESQ	4 LOCALES. UN APTO Y DOS BODEGAS. DOS Y TRES PISOS	112,00	166,00	\$ 790.000.000	10,00%	\$ 711.000.000	\$ 570.000	\$ 5.503.393
9	CASA	CAMPO	SAN LUIS	CARRERA 7 CON CALLE 18	3142676641 MIGUEL ABRIL	MED	EDIFICIO DE 4 PISOS, CON DOS LOCALES COMERCIALES EN EL PRIMER PISOS Y EN PISOS SUPERIORES CUENTA CON ESPACIOS ABIERTOS	182,25	729,00	\$ 2.500.000.000	18,00%	\$ 2.050.000.000	\$ 1.300.000	\$ 6.048.285
13	EDIFICIO	CAMPO	LA CANADA	CALLE 21 CON CARRERA 7A	3107652818 CARLOS FORERO	MED	EDIFICIO DE 4 PISOS, CUENTA CON LOCAL COMERCIAL CON DOS BAÑOS Y LOS PISOS SUPERIORES CUENTAN CON AREAS LIBRES, 10 AÑOS DE CONSTRUIDO	119,00	460,00	\$ 1.500.000.000	15,00%	\$ 1.275.000.000	\$ 1.380.000	\$ 5.379.832
11	CASA	CAMPO	CENTRO	CARRERA 7 CON CALLE 12	3183228124 MIGUEL ZAMBRANO	ESQ	EDIFICIO COMERCIAL, CUENTA CON LOCAL COMERCIAL OFICINAS Y SALONES AMPLIOS EN LOS PISOS SUPERIORES. FRENTE A LA PLAZA PRINCIPAL DE SOACHA	204,00	868,00	\$ 2.200.000.000	15,00%	\$ 1.870.000.000	\$ 930.000	\$ 5.209.608
12	CASA	CAMPO	CENTRO	CARRERA 7 12 80	3177839433 FERNANDO RAMIREZ	MED	LOTE QUE FUNCIONA COMO PARQUEADERO, EL LOTE CUENTA CON FORMA DESFAVORABLE PRESENTANDO UNA REPACION FRENTE FONDO DE 1 A 15 (FRENTE APROX DE 3,5m Y FONDO DE 55m). IGUALMENTE, EL PROPIETARIO MANIFIESTA UN AREA DE LOTE DE 490M2 PERO COTEJANDO CON LA INFORMACION CATASTRAL UNICAMENTE PRESENTA 325M2. SE AJUSTA LA OFERTA A LA CABIDA CATASTRAL. FRENTE A LA PLAZA PRINCIPAL DE SOACHA	325,00	331,00	\$ 1.900.000.000	10,00%	\$ 1.710.000.000	\$ 260.000	\$ 4.996.738
													MEDIA	\$ 5.404.308
													DESVIACION ESTANDAR	\$ 330.613
													COEFICIENTE DE VARIACION	6,12%
													LIMITE SUPERIOR	\$ 5.734.921
													LIMITE INFERIOR	\$ 5.073.695

TABLA 04. MERCADO ALEDANO CARRERA 7

OF	TIPO	TIPO DE OFERTA	SECTOR	DIRECCION SECTOR	FUENTE	DISP	DESCRIPCION GENERAL	AREA TERRENO M2	AREA CONST M2	VALOR PEDIDO	NEG	VALOR FINAL	V/M2 CONST	V/M2 TERRENO
7	CASA	CAMPO	CENTRO	CALLE 13 # 9 57	31445571333 PAULINO VASQUEZ	MED	CASA CON DOBLE FRENTE, LA CONSTRUCCION EN REGULAR ESTADO PRACTICAMENTE PARA DEMOLER	812,00	300,00	\$ 4.000.000.000	12,00%	\$ 3.520.000.000	\$ 0	\$ 4.334.975
14	CASA	CAMPO	LA UNION	CARRERA 6 14 15	3125688211 FREDY VASQUEZ	MED	CONSTRUCCION PARA DEMOLER	52,25	50,00	\$ 250.000.000	12,00%	\$ 220.000.000	\$ 0	\$ 4.210.526
15	CASA	CAMPO	SAN LUIS	CARRERA 5 #19-57	LUBY DIAZ 3016177587	MED	CASA DE DOS PISOS MEDIANERA, CONSTA DE 6 HABITACIONES, 3 BAÑOS, SALA COMEDOR, COCINA, LOS PISOS DEL PRIMER PISO FUERON REMODELADOS CON BALDOSA DE CERAMICA. EN EL SEGUNDO PISO CUENTA CON UN SOLAR DE APROXIMADAMENTE 30 M2. MANIFIESTA QUE HACE APROXIMADAMENTE 2 MESES SE CONSIDERABA UN VALOR DE VENTA DE 200 MILLONES.	78,00	144,00	\$ 420.000.000	15,00%	\$ 357.000.000	\$ 440.000	\$ 3.764.615
MEDIA													\$ 4.103.372	
DESVIACION ESTANDAR													\$ 299.898	
COEFICIENTE DE VARIACION													7,31%	
LIMITE SUPERIOR													\$ 4.403.271	
LIMITE INFERIOR													\$ 3.803.474	



Vista general interna



Vista general Carrera 5 (Corredor Férreo).



Vista general Carrera 5 (Corredor Férreo).



Vista general Carrera 4 (Autopista Sur).



Vista general Carrera 4 (Autopista Sur).