

# **AVALÚO DE LOTES 2,3,4,5,6,7 y 14 INSPECCION DE LA VIRGEN, MUNICIPIO DE QUIPILE, CUNDINAMARCA**



*SOLICITADO POR*  
**MARCO ANTONIO NOVOA ARCINIEGAS EN  
LIQUIDACIÓN POR ADJUDICACIÓN**

*29 de Noviembre de 2024  
Bogotá D.C.*

## **TABLA DE CONTENIDO**

1. INFORMACIÓN GENERAL _____	3
2. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE _____	4
3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE _____	8
4. METODOLOGÍA DEL AVALUO _____	11
5. RESUMEN Y CERTIFICADO DE AVALÚO _____	17

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

- IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE** : Marco Antonio Novoa Arciniegas Identificada con cédula de ciudadanía No. 19.474.471.
- OBJETO DE LA VALUACIÓN** : Determinar el valor comercial o razonable actual de los lotes 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 14 ubicados en la inspección La Virgen, Municipio de Quipile Departamento de Cundinamarca.
- DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN** : El presente estudio se lleva a cabo en cumplimiento de la solicitud de la señora María Claudia Echandía Bautista en calidad de Agente liquidador, designada por la Superintendencia de Sociedades.
- RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR** : 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 o sentencia).
- El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con la autorización escrita de esta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- FECHA DE INSPECCIÓN** : 19 de Noviembre de 2.024.
- BASES DE LA VALUACIÓN** : Para efectos de la conformación del valor del bien valuado, entre otros criterios, se ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente, pertenece el inmueble.
- DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR** : El avalúo practicado corresponde al valor comercial del respectivo inmueble, expresados en dinero, entendiéndose por valor comercial aquél que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, respectivamente por una propiedad, de acuerdo con sus características generales actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

## 2. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

PROPIETARIO (S) : Marco Antonio Novoa Arciniegas Identificada con cédula de ciudadanía No. 19.474.471.

ADQUISICIÓN : Mediante Compraventa, según Escritura Pública No. 01214 del 26 de febrero de 2010, otorgada por la Notaría Novena de Bogotá.

IDENTIFICACION  
DEL INMUEBLE :

INMUEBLE	MATRICULA INMOBILIARIA	CEDULA CATASTRAL	CODIGO CATASTRAL
Lote # 2	156-15712	04-00-0008-0009-000	255960400000000080009000000000
Lote # 3	156-15713	04-00-0008-0010-000	255960400000000080010000000000
Lote # 4	156-15714	04-00-0008-0011-000	255960400000000080011000000000
Lote # 5	156-15715	04-00-0008-0012-000	255960400000000080012000000000
Lote # 6	156-15716	04-00-0008-0013-000	255960400000000080013000000000
Lote # 7	156-15717	04-00-0008-0014-000	255960400000000080014000000000
Lote # 14	156-9829	04-00-0008-0001-000	255960400000000080001000000000

GRAVAMENES : Según certificados de tradición y libertad del 16 de Mayo de 2024.

Anotación 004: Presenta embargo ejecutivo con acción personal cuota parte proceso 11001310301020190034600, otorgada por la Notaría Única de Mompos. Mediante oficio 2010 del 04 de Julio de 2019 Juzgado 10 Civil del Circuito de Bogotá.

El presenta estudio no representa un estudio de títulos.

### 2.1 Características Físicas

PAIS : Colombia

DEPARTAMENTO : Cundinamarca

MUNICIPIO : Quipile

VEREDA : Inspección La Virgen.

- DIRECCION DEL BIEN** : Lote # 2 - Carrera 1 # 5 – 55, MZ 3  
Lote # 3 - Carrera 1 # 5 – 45, MZ 3  
Lote # 4 - Carrera 1 # 5 – 35, MZ 3  
Lote # 5 - Carrera 1 # 5 – 25, MZ 3  
Lote # 6 - Carrera 1 # 5 – 15, MZ 3  
Lote # 7 - Carrera 1 # 5 – 05, MZ 3  
Lote # 14 - Carrera 1 # 5 – 04, MZ 3
- GENERALIDADES** : El municipio de Quipile está ubicado en el Departamento de Cundinamarca, a 88 km. Al occidente de Bogotá D.C. Superficie total de 128 km<sup>2</sup>. Altitud de la cabecera municipal 1.412 msnm, Población 8.164 habitantes en 2024. Densidad: 57,53 habitantes por Km<sup>2</sup>, Población Urbana 676 y rural de 7.488 habitantes, Temperatura 28.°C.
- DELIMITACIÓN DEL SECTOR** : El municipio de Quipile limita con:
- Norte: Vianí y Bituima.
  - Sur: Anapoima
  - Este: Cachipay
  - Oeste: Pulí
- Además, tiene bajo su jurisdicción los centros poblados de La Botica, La Sierra, La Virgen y Santa Marta.
- ACTIVIDADES PREDOMINANTES** : Es un municipio agropecuario de tipo tradicional que basa su economía principalmente en cultivos de café, frutas tropicales, caña de azúcar, panela y plátano.



ESTRATO SOCIOECONOMICO	:	<i>Categoría 6, según Ley 617 de 2000 Fuente DNP - TerriData</i>
VÍAS DE ACCESO	:	<i>Desde Bogotá D.C. se toma la vía a la Mesa, Cundinamarca, allí se desvía hacia San Joaquín donde termina la vía asfaltada, posteriormente se sigue hasta la finca Buenos Aires donde se desvía hacia La Virgen.</i>
ELEMENTOS Y ESTADO	:	<i>El sector cuenta con vías en recebo compactado, sin andenes, alumbrado público en poste de cemento, en aceptable estado de conservación.</i>
AMOBAMIEN TO URBANO	:	<i>El sector cuenta con elementos básicos de nomenclatura urbana y señalización vial.</i>
LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN	:	<i>El sector se desarrolló de manera legal y con la aprobación de los entes municipales.</i>
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	:	<i>Bajas, debido a la distancia de la vía nacional (la Gran Vía), el estado de la vía y la topografía de la zona.</i>
INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA	:	<i>El sector cuenta con infraestructura de servicios públicos completa. Está plenamente desarrollado y consolidado.</i>
SERVICIOS PÚBLICOS	:	<i>En la zona donde están ubicados los lotes hay únicamente alumbrado público. No se observa conexión de agua potable ni alcantarillado.</i>
ACTIVIDAD EDIFICADORA	:	<i>En el momento de la inspección no se observan construcciones en curso. Hablando con pobladores se han presentado remodelación de viviendas.</i>
NORMATIVIDAD URBANÍSTICA	:	<i>Según el EOT adoptado mediante Acuerdo 050 de diciembre de 2000, "Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Quipile. Zona: Inspección de La Virgen Clase de suelo: Urbano Uso de suelo: Habitacional</i>
TOPOGRAFÍA	:	<i>Levemente inclinado.</i>

**SERVICIOS DE  
TRANSPORTE PÚBLICO**

: Cuenta con servicios de transporte público ofrecido por Cootrasvilla de la mesa a Quipile o a San Joaquín y el cruce La virgen con 4 servicios al día.

**TIPO DE TRANSPORTE  
Y CUBRIMIENTO**

: Presenta transporte intermunicipal y veredal con camperos y mototaxis particulares.

**EDIFICACIONES  
IMPORTANTES**

: Parque principal, iglesia, puesto de salud, subestación de Policía, Institución Educativa Departamental Técnica Agropecuaria Joaquín Alfonso Medina, polideportivo, Planta de beneficio animal, Granja Agrícola Del Colegio Joaquín Alfonso Medina, entre otros.

### 3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

TIPO Y FORMA : Lote 2, medianero con forma de polígono regular.  
Lote 3, medianero con forma de polígono regular.  
Lote 4, medianero con forma de polígono regular.  
Lote 5, medianero con forma de polígono regular.  
Lote 6, medianero con forma de polígono regular.  
Lote 7, esquinero con forma de polígono regular.  
Lote 14, esquinero con forma de polígono regular.

USO ACTUAL : Zona residencial.

#### 3.1 Descripción del Terreno

LINDEROS GENERALES : Se encuentran consignados en la Escritura Pública No. 1079 del 4 de Noviembre de 1978, otorgada por la Notaría de la Mesa.

LINDEROS ESPECIFICOS : Se encuentran consignados en la Escritura Pública No. 01214 del 26 de Febrero de 2010, otorgada por la Notaría Novena de Bogotá.

TOPOGRAFÍA : Los predios objeto de estudio presenta una topografía plana.

CERRAMIENTOS : Se encuentran cerrados en el frente con poste de madera y alambre de púa. No tienen divisiones interiores.

SUPERFICIE :

INMUEBLE	CERTIFICADO DE TRADICION	AGENCIA CATASTRAL
Lote # 2	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Lote # 3	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Lote # 4	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Lote # 5	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Lote # 6	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Lote # 7	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Lote # 14	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>

REGLAMENTACION  
USO DEL SUELO : Predios con Frentes sobre vías VU-3  
Predios Localizados En Áreas Desarrolladas.

ZUV Vivienda tipo 2 y 3; requerimientos: Cesiones tipo 2-C. Infraestructura tipo 1 y 3. Accesos tipo 1 y 3. Estacionamientos tipo 1. Paramentos tipo 1, 2 y 3. Índice de ocupación tipo 3. Altura tipo 2.

### **3.2 Descripción de la Construcción**

GENERALIDADES	:	Los lotes se encuentran en la entrada de la inspección de la virgen pasando la subestación de Codensa y no presentan construcción. La vía de acceso corresponde a la del ingreso a La virgen que pasa por el lado de la Manzana 3. La vía de penetración esta únicamente demarcada por los cerramientos de los lotes.
NÚMERO DE PISOS	:	No tiene construcción.
NÚMERO DE SOTANOS	:	No tiene construcción.
ÁREA CONSTRUIDA	:	No tiene construcción.
VIDA ÚTIL	:	No tiene construcción
VETUSTEZ	:	No tiene construcción.
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	:	No tiene construcción.
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	:	No tiene construcción.
DEPENDENCIAS	:	No tiene construcción.
CONDICIONES DE ILUMINACIÓN	:	No tiene construcción.
CONDICIONES DE VENTILACION	:	No tiene construcción.
ACABADOS	:	No tiene construcción
EQUIPAMIENTO ESPECIAL	:	No se observa.

### **3.3 Condiciones Restrictivas**

- PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS* : *Los inmuebles objeto de estudio se desarrollaron sobre suelos que aparentemente no presentan ninguna inestabilidad geológica, ni riesgos de inundación.*
- IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD* : *No se evidencian elementos o problemática ambientales que afecten a los inmuebles.*
- SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES* : *Los inmuebles no se encuentran afectados por ningún tipo de servidumbre o afectación vial.*
- SEGURIDAD* : *El sector no presenta problemas de seguridad relevantes que afecten el inmueble en el momento de la visita.*
- PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS* : *Es un corregimiento deprimido económicamente.*

## 4. METODOLOGÍA DEL AVALUO

### 4.1 Factores de Valuación

Para la determinación del justo precio del inmueble en evaluación, se tendrán en cuenta las siguientes variables, que influyen directamente sobre el precio comercial, se enumeran los siguientes:

- Oferta y demanda de inmuebles en el sector, aledaños de estratificación similar.
- Ubicación particular del inmueble, cercanía de áreas urbanas, cercanía de vías de alto tráfico particular y público.
- La reglamentación y normatividad de la zona.
- Topografía, forma y tamaño del predio
- Servicios públicos presentes y fuentes hídricas en el área junto con su cercanía al predio en estudio.
- Las condiciones actuales de construcción en la zona de inmuebles comparables
- Nivel Socio – Económico de los pobladores y visitantes del sector, así como de las zonas y sectores que lo rodean.
- Conectividad vial intermunicipal y departamental

### 4.2 Métodos Utilizados

En este avalúo se utilizó el método, que a continuación explicaremos.

#### Método 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, así:

Este método usa ofertas de inmuebles de áreas similares. Para este cálculo se aplicaron diferentes factores, para observar los límites de referencia de mercado en la zona como se observa a continuación.

DESCRIPCIÓN	AREA TERRENO	VALOR OFERTA	VALOR SIN CONSTRUCCIÓN	F.C	VALOR m <sup>2</sup>	VALOR m <sup>2</sup> DEPURADO
Casa esquinera, 2 pisos con 3 locales, deposito, alcoba y baño. Área Construida 218 m <sup>2</sup> y libre 382 m <sup>2</sup> . Tel: 314-2538650	600,00	\$350.000.000	\$295.510.000	0,95	\$492.517	\$467.891
Lote medianero sin construcción. Tel: 314-2538650	190,00	\$100.000.000	\$100.000.000	0,95	\$526.316	\$500.000
Lote medianero sin construcción. Tel: 314-2538650	190,00	\$100.000.000	\$100.000.000	0,95	\$526.316	\$500.000
Casa lote medianero, Área Construida 102 m <sup>2</sup> . Tel: 314-2538650	172,00	\$150.000.000	\$88.800.000	0,95	\$516.279	\$490.465

DESCRIPCIÓN	AREA TERRENO	VALOR OFERTA	VALOR SIN CONSTRUCCIÓN	F.C	VALOR m <sup>2</sup>	VALOR m <sup>2</sup> DEPURADO
Casa lote medianero hace un año. Kra. 1 # 5-55, Vendido hace 1 año.	300,00	\$150.000.000	\$150.000.000	0,95	\$500.000	\$475.000
Promedio						\$ 486.671
Desviación Estándar						\$ 14.651
Coeficiente de Variación						3,0%
Límite Inferior						\$ 472.020
Límite Superior						\$ 501.322
<b>VALOR ADOPTADO</b>						<b>\$ 486.700</b>

#### Oferta de inmuebles.

### 4.3 Conclusiones

Una vez analizada la información, consideramos que para estos inmuebles el valor estimado de base de mercado es de \$486.700.00. el cual posteriormente se ajusta a las características particulares de ca inmueble.

INMUEBLE	AREA	VALOR m <sup>2</sup> MERCADO	NUMERO DE FENTES	DISTANCIA A VIA	ESTADO VIA	VALOR m <sup>2</sup> AJUSTADO	VALOR
Lote # 2	300,00	\$ 472.000	1,00	0,99	0,95	\$ 443.916	\$ 133.174.800
Lote # 3	300,00	\$ 472.000	1,00	0,98	0,95	\$ 439.432	\$ 131.829.600
Lote # 4	300,00	\$ 472.000	1,00	0,97	0,95	\$ 434.948	\$ 130.484.400
Lote # 5	300,00	\$ 472.000	1,00	0,96	0,95	\$ 430.464	\$ 129.139.200
Lote # 6	300,00	\$ 472.000	1,00	0,95	0,95	\$ 425.980	\$ 127.794.000
Lote # 7	300,00	\$ 472.000	1,05	0,98	0,95	\$ 461.404	\$ 138.421.080
Lote # 14	300,00	\$ 472.000	1,05	0,98	1,00	\$ 485.688	\$ 145.706.400

### 4.4 Oferta y Demanda

Por la distancia de la vía principal a la inspección de La Virgen, el estado y topografía de esta, la demanda se considera media.

### 4.5 Valor Impuesto Predial 2024

#### ALCALDIA DE QUIPILE

Nit:899999431-0 Codigo postal

AV 2 # 2-39

#### EXTRACTO DE IMPUESTO PREDIAL

martes, 23 de julio de 2024

VENCE:		miércoles, 31 de julio de 2024										Página 1 de 1	
Cód. Catastral	040000000080009000000000		Nit/ C.C		19474471		Area Has.	0		Area Const.			
	04-00-0008-0009-000						Area Mts	300		0			
Propietario	NOVOA ARCINIEGAS MARCO ANTONIO												
Nombre del Predio	K 1 5 55 LT 2 MZ 3				Dirección Correspondencia		Codigo Postal						
Dirección Predio	K 1 5 55 Lo 2 Mz 3				K 1 5 55 LT 2 MZ 3								
Ultimo Año Pago	2023		Fecha Pago	30/06/2023		Valor. Pagado	513,700		Nro. Recibo	FC-2023003227			

#### DEUDA SIN FINANCIAR

Año	IMil	% Max	Avaluo	Impuesto	Interés Imp	Sobre tasa	Sobretasa Ambiental	Descuento. Ambiental	Int.Sob. Ambiental	Otros Cobros	(-) Dctos- Abonos	Ajuste	Alivio Tributario (Inf)	Total
2024	21,00	0,00	49,500,000	1,039,500	0	0	74,250	0	0	31,200	415,800	50	0	729,200
			<b>SUBTOTAL</b>	1,039,500	0	0	74,250	0	0	31,200	-415,800	50	0	729,200
			<b>TOTAL</b>	1,039,500	0	0	74,250	0	0	31,200	-415,800	50	0	729,200

OTROS COBROS SIN FINANCIAR:

Año	Cod	Concepto	VirConcepto	VirDescuento	VirInteres	Ajuste	Alivio Tributario (Inf)	Total
2024		Sobretasa Bomberil	31,185	0	0	15	0	31,200
<b>TOTALES</b>			<b>31,185</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>31,200</b>

### ALCALDIA DE QUIPILE

Nit:899999431-0 Codigo postal

AV 2 # 2-39

#### EXTRACTO DE IMPUESTO PREDIAL

martes, 23 de julio de 2024

<b>VENGE:</b> miércoles, 31 de julio de 2024		Página 1 de 1												
Cód. Catastral	040000000080010000000000		Nit/ C.C 19474471		Area Has.	0	Area Const.							
	04-00-0008-0010-000				Area Mts	300	0							
Propietario	NOVOA ARCINIEGAS MARCO ANTONIO													
Nombre del Predio	K 1 5 45 LT 3 MZ 3				Dirección Correspondencia	Codigo Postal								
Dirección Predio	K 1 5 45 Lo 3 Mz 3				K 1 5 45 LT 3 MZ 3									
Ultimo Año Pago	2023	Fecha Pago	30/06/2023	Valor. Pagado	513,700	Nro. Recibo	FC-2023003229							
Año	IMil	% Max	Avaluo	Impuesto	Interés Imp	Sobre tasa	Sobretasa Ambiental	Descuento. Ambiental	Int.Sob. Ambiental	Otros Cobros	(-) Dctos-Abonos	Ajuste	Alivio Tributario (Inf)	Total

#### DEUDA SIN FINANCIAR

2024	21.00	0.00	49,500,000	1,039,500	0	0	74,250	0	0	31,200	415,800	50	0	729,200
<b>SUBTOTAL</b>			<b>1,039,500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>74,250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31,200</b>	<b>-415,800</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>729,200</b>	
<b>TOTAL</b>			<b>1,039,500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>74,250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31,200</b>	<b>-415,800</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>729,200</b>	

OTROS COBROS SIN FINANCIAR:

Año	Cod	Concepto	VirConcepto	VirDescuento	VirInteres	Ajuste	Alivio Tributario (Inf)	Total
2024		Sobretasa Bomberil	31,185	0	0	15	0	31,200
<b>TOTALES</b>			<b>31,185</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>31,200</b>

### ALCALDIA DE QUIPILE

Nit:899999431-0 Codigo postal

AV 2 # 2-39

#### EXTRACTO DE IMPUESTO PREDIAL

martes, 23 de julio de 2024

<b>VENGE:</b> miércoles, 31 de julio de 2024		Página 1 de 1												
Cód. Catastral	040000000080011000000000		Nit/ C.C 19474471		Area Has.	0	Area Const.							
	04-00-0008-0011-000				Area Mts	300	0							
Propietario	NOVOA ARCINIEGAS MARCO ANTONIO													
Nombre del Predio	K 1 5 35 LT 4 MZ 3				Dirección Correspondencia	Codigo Postal								
Dirección Predio	K 1 5 35 Lo 4 Mz 3				K 1 5 35 LT 4 MZ 3									
Ultimo Año Pago	2023	Fecha Pago	30/06/2023	Valor. Pagado	513,700	Nro. Recibo	FC-2023003230							
Año	IMil	% Max	Avaluo	Impuesto	Interés Imp	Sobre tasa	Sobretasa Ambiental	Descuento. Ambiental	Int.Sob. Ambiental	Otros Cobros	(-) Dctos-Abonos	Ajuste	Alivio Tributario (Inf)	Total

#### DEUDA SIN FINANCIAR

2024	21.00	0.00	49,500,000	1,039,500	0	0	74,250	0	0	31,200	415,800	50	0	729,200
<b>SUBTOTAL</b>			<b>1,039,500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>74,250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31,200</b>	<b>-415,800</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>729,200</b>	
<b>TOTAL</b>			<b>1,039,500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>74,250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31,200</b>	<b>-415,800</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>729,200</b>	

OTROS COBROS SIN FINANCIAR:

Año	Cod	Concepto	VirConcepto	VirDescuento	VirInteres	Ajuste	Alivio Tributario (Inf)	Total
2024		Sobretasa Bomberil	31,185	0	0	15	0	31,200
<b>TOTALES</b>			<b>31,185</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>31,200</b>

### ALCALDIA DE QUIPILE

Nit:899999431-0 Codigo postal

AV 2 # 2-39

#### EXTRACTO DE IMPUESTO PREDIAL

martes, 23 de julio de 2024

<b>VENCE: miércoles, 31 de julio de 2024</b>													Página 1 de 1			
Cód. Catastral		040000000080012000000000				Nit/ C.C 19474471			Area Has.		0		Area Const.		0	
		04-00-0008-0012-000							Area Mts		300				0	
Propietario		NOVOA ARCINIEGAS MARCO ANTONIO														
Nombre del Predio		K 1 5 25 LT 5 MZ 3				Dirección Correspondencia			Codigo Postal							
Dirección Predio		K 1 5 25 Lo 5 Mz 3				K 1 5 25 LT 5 MZ 3										
Ultimo Año Pago		2023		Fecha Pago		30/06/2023		Valor. Pagado		80,700		Nro. Recibo		FC-2023003226		
Año	IMil	% Max	Avaluo	Impuesto	Interés Imp	Sobre tasa	Sobretasa Ambiental	Descuento. Ambiental	Int.Sob. Ambiental	Otros Cobros	(-) Dctos-Abonos	Ajuste	Alivio Tributario (Inf)	Total		

#### DEUDA SIN FINANCIAR

2024	21.00	0.00	49,500,000	1,039,500	0	0	74,250	0	0	31,200	415,800	50	0	729,200
			<b>SUBTOTAL</b>	1,039,500	0	0	74,250	0	0	31,200	-415,800	50	0	729,200
			<b>TOTAL</b>	1,039,500	0	0	74,250	0	0	31,200	-415,800	50	0	729,200

#### OTROS COBROS SIN FINANCIAR:

Año	Cod	Concepto	VirConcepto	VirDescuento	VirInteres	Ajuste	Alivio Tributario (Inf)	Total
2024		Sobretasa Bomberil	31,185	0	0	15	0	31,200
<b>TOTALES</b>			31,185	0	0	15	0	31,200

### ALCALDIA DE QUIPILE

Nit:899999431-0 Codigo postal

AV 2 # 2-39

#### EXTRACTO DE IMPUESTO PREDIAL

martes, 23 de julio de 2024

<b>VENCE: miércoles, 31 de julio de 2024</b>													Página 1 de 1			
Cód. Catastral		040000000080013000000000				Nit/ C.C 19474471			Area Has.		0		Area Const.		0	
		04-00-0008-0013-000							Area Mts		300				0	
Propietario		NOVOA ARCINIEGAS MARCO ANTONIO														
Nombre del Predio		K 1 5 15 LT 6 MZ 3				Dirección Correspondencia			Codigo Postal							
Dirección Predio		K 1 5 15 Lo 6 Mz 3				K 1 5 15 LT 6 MZ 3										
Ultimo Año Pago		2023		Fecha Pago		30/06/2023		Valor. Pagado		513,700		Nro. Recibo		FC-2023003223		
Año	IMil	% Max	Avaluo	Impuesto	Interés Imp	Sobre tasa	Sobretasa Ambiental	Descuento. Ambiental	Int.Sob. Ambiental	Otros Cobros	(-) Dctos-Abonos	Ajuste	Alivio Tributario (Inf)	Total		

#### DEUDA SIN FINANCIAR

2024	21.00	0.00	49,500,000	1,039,500	0	0	74,250	0	0	31,200	415,800	50	0	729,200
			<b>SUBTOTAL</b>	1,039,500	0	0	74,250	0	0	31,200	-415,800	50	0	729,200
			<b>TOTAL</b>	1,039,500	0	0	74,250	0	0	31,200	-415,800	50	0	729,200

#### OTROS COBROS SIN FINANCIAR:

Año	Cod	Concepto	VirConcepto	VirDescuento	VirInteres	Ajuste	Alivio Tributario (Inf)	Total
2024		Sobretasa Bomberil	31,185	0	0	15	0	31,200
<b>TOTALES</b>			31,185	0	0	15	0	31,200

### ALCALDIA DE QUIPILE

Nit:899999431-0 Código postal

AV 2 # 2-39

#### EXTRACTO DE IMPUESTO PREDIAL

martes, 23 de julio de 2024

VENCE: <b>miércoles, 31 de julio de 2024</b>													Página 1 de 1		
Cód. Catastral		040000000080014000000000				Nit/ C.C 19474471			Area Has.		0		Area Const.		
		04-00-0008-0014-000							Area Mts		300		0		
Propietario NOVOA ARCINIEGAS MARCO ANTONIO															
Nombre del Predio		K 1 5 05 LT 7 MZ 3				Dirección Correspondencia			Codigo Postal						
Dirección Predio		K 1 5 05 Lo 7 Mz 3				K 1 5 05 LT 7 MZ 3									
Ultimo Año Pago		2023		Fecha Pago		30/06/2023		Valor. Pagado		513,700		Nro. Recibo		FC-2023003225	
Año	IMil	% Max	Avaluo	Impuesto	Interés Imp	Sobre tasa	Sobretasa Ambiental	Descuento. Ambiental	Int.Sob. Ambiental	Otros Cobros	(-) Dctos-Abonos	Ajuste	Alivio Tributario (Inf)	Total	

#### DEUDA SIN FINANCIAR

2024	21.00	0.00	49,500,000	1,039,500	0	0	74,250	0	0	31,200	415,800	50	0	729,200
SUBTOTAL				1,039,500	0	0	74,250	0	0	31,200	-415,800	50	0	729,200
TOTAL				1,039,500	0	0	74,250	0	0	31,200	-415,800	50	0	729,200

#### OTROS COBROS SIN FINANCIAR:

Año	Cod	Concepto	VirConcepto	VirDescuento	VirInteres	Ajuste	Alivio Tributario (Inf)	Total
2024		Sobretasa Bomberil	31,185	0	0	15	0	31,200
TOTALES			31,185	0	0	15	0	31,200

### ALCALDIA DE QUIPILE

Nit:899999431-0 Código postal

AV 2 # 2-39

#### EXTRACTO DE IMPUESTO PREDIAL

martes, 23 de julio de 2024

VENCE: <b>miércoles, 31 de julio de 2024</b>													Página 1 de 1		
Cód. Catastral		040000000080010000000000				Nit/ C.C 19474471			Area Has.		0		Area Const.		
		04-00-0008-0001-000							Area Mts		300		0		
Propietario NOVOA ARCINIEGAS MARCO ANTONIO															
Nombre del Predio		K 2 5 04 LOTE 14 MZ 3				Dirección Correspondencia			Codigo Postal						
Dirección Predio		K 2 5 04 Lo 14 Mz 3				K 2 5 04 LOTE 14 MZ 3									
Ultimo Año Pago		2023		Fecha Pago		30/06/2023		Valor. Pagado		513,700		Nro. Recibo		FC-2023003232	
Año	IMil	% Max	Avaluo	Impuesto	Interés Imp	Sobre tasa	Sobretasa Ambiental	Descuento. Ambiental	Int.Sob. Ambiental	Otros Cobros	(-) Dctos-Abonos	Ajuste	Alivio Tributario (Inf)	Total	

#### DEUDA SIN FINANCIAR

2024	21.00	0.00	49,500,000	1,039,500	0	0	74,250	0	0	31,200	415,800	50	0	729,200
SUBTOTAL				1,039,500	0	0	74,250	0	0	31,200	-415,800	50	0	729,200
TOTAL				1,039,500	0	0	74,250	0	0	31,200	-415,800	50	0	729,200

#### OTROS COBROS SIN FINANCIAR:

Año	Cod	Concepto	VirConcepto	VirDescuento	VirInteres	Ajuste	Alivio Tributario (Inf)	Total
2024		Sobretasa Bomberil	31,185	0	0	15	0	31,200
TOTALES			31,185	0	0	15	0	31,200

#### 4.6 Vigencia del Avalúo

El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año siempre que las condiciones económicas, políticas, urbanísticas, características particulares y otras que puedan

afectar el valor comercial del bien se conserven; según lo establece el Decreto 422 de Marzo 8 de 2000.

#### **4.7 Prohibición de Publicación**

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo. (Norma Técnica Sectorial NTS I-02)

#### **4.8 Declaraciones de Cumplimiento**

Este informe fue desarrollado bajo la Norma Técnica Sectorial NTS I-02 Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales.

- Las descripciones de hecho presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

#### **4.9 Declaración de no Vinculación con el Solicitante de la Valuación**

- Manifiesta que no tengo relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación o relación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
- 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.

## 5. RESUMEN Y CERTIFICADO DE AVALÚO

Teniendo en cuenta los diferentes factores y características expresadas en el estudio, a continuación, presentamos el resultado estimado del avalúo solicitado:

### AVALUO LOTES 2,3,4,5,6,7 y 14 INSPECCION DE LA VIRGEN, MUNICIPIO DE QUIPILE BOGOTA D.C. 29 de Noviembre de 2024

DESCRIPCION	AREA m <sup>2</sup>	VALOR m <sup>2</sup>	VALOR RAZONABLE
Lote # 2, Carrera 1 # 5 – 55, MZ 3	300,00	\$ 444.000	\$ 133.200.000
Lote # 3, Carrera 1 # 5 – 45, MZ 3	300,00	\$ 439.000	\$ 131.700.000
Lote # 4, Carrera 1 # 5 – 35, MZ 3	300,00	\$ 435.000	\$ 130.500.000
Lote # 5, Carrera 1 # 5 – 25, MZ 3	300,00	\$ 430.000	\$ 129.000.000
Lote # 6, Carrera 1 # 5 – 15, MZ 3	300,00	\$ 426.000	\$ 127.800.000
Lote # 7, Carrera 1 # 5 – 05, MZ 3	300,00	\$ 461.000	\$ 138.300.000
Lote # 14, Carrera 1 # 5 – 04, MZ 3	300,00	\$ 486.000	\$ 145.800.000

Valor ajustado a miles

**TOTAL**

**\$936.300.000.00**

**SON: NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES  
TRESCIENTOS MIL PESOS MCTE.**

Cordialmente.



**ANDRÉS F. GÓMEZ PONTÓN**

Ingeniero Mecánico, Matrícula CNC230-33240  
Registro Nacional de Avaluadores  
Fedelonjas R.N.A. 3262  
A.N.A. – AVAL-79786641



VIA DE ACCESO



VIA DE ACCESO



PARQUE PRINCIPAL



VECINDARIO



VISTA SATELITAL LOTE# 2



LOTE# 2



VISTA SATELITAL LOTE# 3



LOTE# 3



VISTA SATELITAL LOTE# 4



LOTE# 4



VISTA SATELITAL LOTE# 5



LOTE# 5



VISTA SATELITAL LOTE# 6



LOTE# 6



VISTA SATELITAL LOTE# 7



LOTE# 7



VISTA SATELITAL LOTE# 14



LOTE# 14



VECINDARIO



VIA DE ACCESO



VECINDARIO



VIA DE ACCESO LOTES 2,3,4,5,6 y 7



VIA DE ACCESO LOTES 7 y 14



VIA DE ACCESO LOTE 14



PIN de Validación: ae710a84



<https://www.raa.org.co>



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANDRES FELIPE GÓMEZ PONTON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79786641, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Septiembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79786641.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FELIPE GÓMEZ PONTON se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**08 Sep 2017**

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**08 Sep 2017**

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**15 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**



PIN de Validación: ae710a84



<https://www.raa.org.co>



### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

#### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**08 Sep 2017**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**16 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

#### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**08 Sep 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0499, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0328, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0068, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0167, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2026, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: ae710a84



<https://www.raa.org.co>



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1249, vigente desde el 01 de Enero de 2022 hasta el 31 de Diciembre de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0987, vigente desde el 01 de Marzo de 2022 hasta el 28 de Febrero de 2026, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: AV. CALLE 85 # 19B - 22 OFIC 508  
Teléfono: 3002092761  
Correo Electrónico: a.gomez@grupoama.co

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Ingeniero Mecánico - Fundación Universidad de América.

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDRES FELIPE GÓMEZ PONTON, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79786641**

**El(la) señor(a) ANDRES FELIPE GÓMEZ PONTON se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ae710a84**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días



PIN de Validación: ae710a84



<https://www.raa.org.co>



calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal