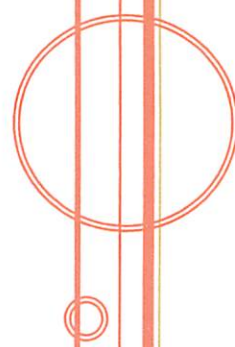


AVALÚO COMERCIAL



**MUNICIPIO DE TOCANCIPA.
VEREDA CANAVITA.
CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE ALEJANDRÍA.
CASA 54.**



1. PROPÓSITO DEL AVALÚO

Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor comercial del inmueble que es su objeto, de modo que al ser sometido al mercado de oferta y demanda en condiciones de tiempo y lugar, se obtenga por él un precio justo con forma de pago razonable. El objeto específico es para que los propietarios tengan una base para toma de decisiones.

2. INFORMACION BASICA

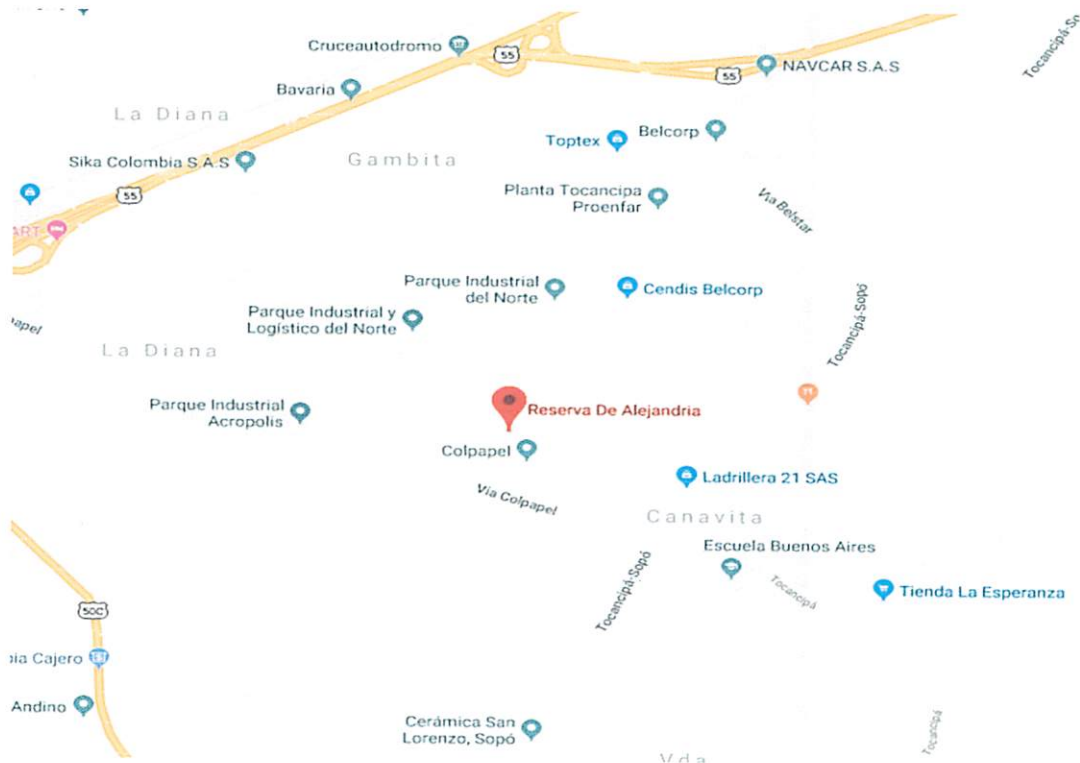
- | | | |
|-----|-----------------------|---|
| 2.1 | SOLICITANTE: | ANGELICA NAFFAH RAMOS. |
| 2.2 | TIPO DE AVALUO: | Valor comercial. |
| 2.3 | TIPO DE INMUEBLE: | Casa. |
| 2.4 | DESTINACIÓN ACTUAL: | Vivienda. |
| 2.5 | NOMENCLATURA: | Vereda Canavita.
Conjunto Residencial Reserva De
Alejandría
CASA 54. |
| 2.6 | DOCUMENTOS REVISADOS: | Escritura pública y certificado de
tradición y libertad. |
| 2.7 | FECHA DE LA VISITA: | Agosto 24 de 2019. |
| 2.8 | FECHA DEL INFORME: | Septiembre 10 de 2019 |

3. ASPECTOS JURIDICOS DEL INMUEBLE

- 3.1 PROPIETARIOS: ANGELICA NAFFAH RAMOS
- 3.2 TITULO DE ADQUISICIÓN: Escritura pública No. 10839 del 11 de Octubre de 2014 protocolizada en la Notaria 72 del círculo de Bogotá D.C.
- 3.3 UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO.
- 3.4 MATRICULA INMOBILIARIA: 176-138007.
- 3.5 CODIGO CATASTRAL: 06-00-0004-0106-901.
- 3.6 OBSERVACIONES: Ninguna.

4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN.

4.1 MAPA DE LOCALIZACIÓN:



4.2 TOPOGRAFIA DEL TERRENO: Plano.

4.3 ACTIVIDADES DEL SECTOR: Zona residencial, con zonas delimitadas de comercio y servicios.

4.4 SITIOS RELEVANTES: se distingue por ser una zona transitada, lo más relevante del sector es el autódromo de Tocancipa.

4.5 SERVICIOS PUBLICOS: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, gas natural.

- 4.6 **TRANSPORTE PÚBLICO:** Al sector se puede acceder mediante diferentes rutas de transporte público (bus, taxi etc.).
- 4.7 **VIAS DE INFLUENCIA:** Autopista Norte.
- 4.8 **ESTRATIFICACION SOCIECONOMICA:** Estrato 3.

5. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:

De acuerdo con el movimiento del mercado inmobiliario se puede considerar que las perspectivas de valorización son buenas, debido al cambio que ha venido presentando el sector; se prevé que con las nuevas construcciones de vivienda por los alrededores, el sector pueda tener una mayor valorización.

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

5.1 LINDEROS TERRENO:

- NORTE:** Con la casa # 55
- SUR:** Con la casa # 53
- ORIENTE:** Con la casa # 37
- OCCIDENTE:** Zona área común.
- NADIR:** Placa de piso comunal al medio con subsuelo común.

5.2 TOPOGRAFIA Y FORMA DEL TERRENO:

La topografía donde se encuentra el inmueble es plana, y cuenta con una forma rectangular.

6 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

Es una construcción que consta de:

Primer piso: Sala-comedor, cocina integral, zona de lavandería.

Segundo piso: Dos habitaciones con closet y un baño.

Tercer piso: Una habitación principal con vestier y baño privado.

6.1 CUADRO DE AREAS:

Área Construcción casa:	48.15.m2
Área Terreno casa:	55.04 m2

6.2 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN:

ESTRUCTURA:	En muros de carga en ladrillo.
CUBIERTA:	Teja de fibra-cemento.
MAMPOSTERÍA:	Ladrillo y Bloque
CARPINTERÍA METÁLICA:	ventanas exterior en ángulo de hierro.
PISOS:	Tableta, cerámica
MUROS:	Cubrimiento en pañete, estuco y pintura.
BAÑO:	totalmente enchapado con sus respectivos aparatos sanitarios.
COCINA:	Integral con enchape tradicional.
ESTADO CONSERVACIÓN:	Bueno.
ILUMINACION:	Buena.
VENTILACION:	Buena.
VETUSTEZ:	5 años aproximadamente.

7 METODOLOGÍA EMPLEADA:

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con la resolución **620 del 2008 del I.G.A.C**, hemos aplicado el Método de Comparación o de Mercado el cual tiene respaldo en el estándar internacional de avalúos I.V.S.

7.1 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 del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para la aplicación del método de mercado se ha tomado una muestra de inmuebles ofertados y de transacciones realizadas en el sector de influencia. Esta muestra resulta comparable tras aplicarle un proceso de homogeneización que permita su estudio estadístico.

Los factores observados para determinar la homogeneidad del valor son los siguientes:

1. *Ubicación.*
2. *Uso permitido y actual.*
3. *Área construida y terreno.*
4. *Calidad de los materiales empleados y acabados.*
5. *Vetustez y estado de conservación.*

7.2 INVESTIGACION DE MERCADO:

Dato	Dirección	Fuente	Disposl	Descripción General	Area M2	Valor Pedido	Valor Final	Valor M2	IMAGEN
1	Código Fincaraiz.com.co: 4412410	30061127 17	V	3 niveles ubicada en conjunto cerrado, 3 alcobas, 2 baños, sala comedor, cocina , patio de ropa	82,00	\$ 135.000.000	\$ 125.000.000	\$ 1.524.390	
2	Código Fincaraiz.com.co: 4305277	31767732 98	V	casa para remodelar	64,00	\$ 125.000.000	\$ 120.000.000	\$ 1.875.000	
3	Código Fincaraiz.com.co: 2073198	31925293 05	V	tres habitaciones, sala comedor, cocina y un baño	64,00	\$ 130.000.000	\$ 127.000.000	\$ 1.984.375	
PROMEDIO								\$1.794.588	
DESVIACION								\$180.132	
COEF. VARIA								10,04%	
LIMITE SUPERIOR								\$1.974.721	
LIMITE INFERIOR								\$1.614.456	

8 CONSIDERACIONES DETERMINANTES:

8.1 SOBRE EL SECTOR:

La ubicación del sector de la casa en el CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE ALEJANDRIA VEREDA CANAVITA está servida de buenas condiciones de acceso y buena infraestructura general; predomina la presencia del nivel socioeconómico medio, con buenas vías para el desplazamiento vehicular.

8.2 SOBRE EL INMUEBLE:

La construcción presenta un diseño típico de la época en que fue construida, considerando la buena calidad de los materiales empleados, los cuales presentan un desgaste normal encontrándose en buenas condiciones a pesar de su uso.

8.3 GENERALES:

Es importante recalcar que el valor reportado en el presente informe puede tener una variación o tolerancia según las condiciones de la negociación.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para el análisis, por lo tanto no hay responsabilidad sobre situaciones que no pudieren ser verificables en su debido momento.

9. INDICADORES ECONÓMICOS:

La cotización de los principales indicadores económicos a la fecha de éste informe, son los siguientes:

Dólar (TRM):	\$ 3362,40
UVR:	\$ 269.11
DTF:	\$ 4.45 %

Fuente: Diario EL TIEMPO de fecha 06 de Septiembre 2019.

10. RESULTADO DEL AVALUO:

ITEM	UND	CANTIDAD	V/R M2	SUB-TOTAL
TERR	M2	55.04	\$ 973.666	\$ 53.590.588
CONSTR	M2	48.15	\$ 1.794.588	\$ 86.409.412
			TOTAL	140.000.000

El más probable valor comercial para el inmueble en su estado actual, expresado en miles de pesos es:

CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE.



SANDRA MILENA SARMIENTO BARRETO
Avaluator RNA No 1423-9999
Lonja De Colombia.

VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe.

TEL: 3202065521 - sysavaluos@gmail.com

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fachada



Fachada casa



cocina



cocina

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Baño



Baño



Zona de ropas



REGISTRO FOTOGRÁFICO



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Vestier habitación principal



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

FUNDACIÓN NUEVO MILENIO
PERSONERÍA JURÍDICA N° S-0021267

EN CONVENIO CON



LONJA DE COLOMBIA
PERSONERÍA JURÍDICA N° S-0038590

CERTIFICAN QUE

Sandra Milena Sarmiento Barreto
C.C. 1.010.170.931

ASISTIÓ AL

DIPLOMADO
GERENCIA EN FINCA RAÍZ
Y AVALÚOS INMOBILIARIOS

*Por haber cursado los estudios y programas exigidos,
se certifica con una intensidad de ciento veinte horas (120)*

FOLIO 116 - LIBRO 502

MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL
NUEVO MILENIO



05 DE DICIEMBRE DE 2014
BOGOTÁ COLOMBIA

GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA
LONJA DE COLOMBIA

