

AVALUO COMERCIAL DE UN INMUEBLE

INMUEBLE COMERCIAL



INMUEBLE COMERCIAL. LOCAL- BODEGA Carrera 50 No. 78 -73. Bogotá, D.C. Colombia

Ref: 203- 03- 22.

Bogotá, D.C. Marzo 17 de 2022

CONSULTOR - AVALUADOR :

Arq. GUSTAVO ADOLFO DIAZ GARCIA.
Cra 13 No. 64 – 16 . Locales 310 – 311.
Tel: 2555743 - 54062938.
Cel: 311 2382024

INFORME DE AVALUO INMOBILIARIO

TABLA DE CONTENIDO

PRESENTACION ANTECEDENTES.

I.- INFORMACION BASICA Y GENERAL.

II.- TITULACION

III- DOCUMENTOS SUMINISTRADOS E INFORMACION JURIDICA

IV.- INFORMACION Y DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

V- INFORMACION CATASTRAL, NORMATIVA Y URBANA.

VI.- DESCRIPCION PARTICULAR DEL PREDIO E INMUEBLE

Loteo Catastral. Predio. Constructivas. Ocupación. Inventario Dependencias. Estado.

VII.- IDENTIFICACION DE CLASES DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES INCLUIDAS.

VIII.- DESCRIPCION Y ALCANCES DE LOS TRABAJOS.

IX.- DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

X.- DESCRIPCION DE CONSIDERACIONES ESPECIALES Y/O PARTICULARES.

XI.- DESCRIPCION INFORMACION Y DATOS. METODOS UTILIZADOS. ARGUMENTOS.

XII.- AVALUO COMERCIAL.

XIII.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO.

XIV- ANEXOS Y FOTOS.

PRESENTACION Y ANTECEDENTES

El presente se relaciona con el ESTUDIO-INFORME DE AVALUO COMERCIAL, de un inmueble que se ubica en el Barrio Catastral Jorge Eliecer Gaitan de la Localidad de Barrios Unidos y se relaciona con un INMUEBLE COMERCIAL tipo LOCAL-BODEGA que comprende el lote de terreno, las instalaciones y la construcción que se desarrollan en el predio.

Se detallan todos los aspectos urbanos, físicos, de ubicación, normativos, de potencial de desarrollo del sector y constructivos, ubicándolo dentro del contexto comercial y de su reposición que fija su Valor de Mercado.

I.- INFORMACION BASICA GENERAL

1.1. IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE

ORDENADO POR: Sr. RAMIRO BAUTISTA MESA.

1.2. TIPO DEL BIEN INMUEBLE

El bien inmueble objeto del Avalúo corresponde a un LOCAL-BODEGA COMERCIAL compuesto por un lote de terreno y una construcción de doble nivel (2 pisos), destinado al uso comercial de Local-Espacio de ventas y exhibición de muebles residenciales.

1.3. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION

- 1.3.1. Objeto de la Valuación.
Determinar el valor comercial del bien.
- 1.3.2. Destinatario de la Valuación.
Sr. Ramiro Bautista M.

1.4. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- 1.4.1. Nota. 1 Gustavo Adolfo Díaz García, no será responsable por aspectos de naturaleza legal, que afecten al bien inmueble en estudio, así como la tradición o titularidad del mismo.
- 1.4.2. Nota 2. Gustavo Adolfo Díaz García 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 esta, salvo el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

1.5. FECHAS DEL ESTUDIO

- | | | |
|-------|-------------------------------------------------------|----------------------|
| 1.5.1 | Solicitud Cotización. Aporte de documentos. | Marzo 1 y 3 de 2022 |
| 1.5.2 | Presentación Oferta. | Marzo 3 de 2022 |
| 1.5.3 | Aprobación Encargo valuatorio. | Marzo 10 de 2022. |
| 1.5.4 | Fecha de visita de campo. | Marzo 11-12 de 2022. |
| 1.5.5 | Elaboración del Informe Valuatorio. | Marzo 14 de 2022 |
| 1.5.6 | Fecha de entrega y aplicación del Informe Valuatorio. | Marzo 17 de 2022 |

1.6. BASES DE VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR

1.6.1. Bases de Valuación.

El presente avalúo fue realizado con base en la definición de Valor de Mercado, y ha sido elegida porque es bajo ese fundamento que se debe dar valor comercial de venta del inmueble que nos ocupa. (Ver Cap. XI. Numeral 11.1)

1.6.2. Definición y Tipo de Valor.

Valor de Mercado: “Cuantía monetaria estimada por la cual un bien podría intercambiarse en la fecha de la valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en las que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.”

1.7 DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES DEL OBJETO DE VALORACION

1.7.1. Tipo de Propiedad.

Propiedad del dominio sobre un lote de terreno y la edificación de uso comercial que sobre él se desarrolla. Inmueble construido en lote medianero y edificación de doble nivel de altura interior, o dos plantas con un mezanine en la parte posterior.

1.7.2. Identificación de los propietarios.

Fuente: Conforme a la información contenida en el Certificado de Tradición y Libertad de la Matrícula Inmobiliaria No 50C – 150771 de fecha 17 de marzo de 2022 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Bogotá Centro, otenido por el Consultor en esta fecha y confrontado con mismo documento proporcionado por el solicitante y de fecha 21 de abril de 2021, mediante Escritura Pública No. 297 del 8 de febrero de 1.990 de la Notaria 38 de Bogotá se adeanta la Compra-Venta del inmueble a Iglesia Cruzada Cristiana por parte de Gladiz Jaramillo de Cortés. Mediante Escritura No. 1697 del 2 de abril de 2004 de la Notaria 6 de Bogotá el inmueble es hipotecado (Hipoteca Abierta) por parte de su propietaria Gladiz Jaramillo de Cortes a Ramiro Bautista Mesa. El Inmueble desde esta fecha al año 2015, fue objeto de la cosntitución de otras hipotecas, de acciones judiciales de Embargos y de cancelación de los mismos. Mediante Oficio No. 2936 del 18 de septiembre de 2015 el Juzgado 64 Civil Municipal de Bogotá, ordena el embargo ejecutivo con acción real (Proceso No. 2015 -1190) del inmueble por parte de Ramiro Bautista Mesa a los Herederos Indeterminados de Gladiz Jaramillo de Cortes. Igualmente el inmueble sufre anotaciones coactivas, en el Certificado de Tradición y Matrícula Inmobiliaria, por ausencia de pago a los Gravámenes de Valorización - IDU - el 23 de noviembre de 2015 y el embargo por Jurisdicción Coactiva (Auto: 120286 del 12 de dic. de 2017) por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio. Nota: No se observa que el inmueble haya sido objeto de liquidación de la sucesión de Gladiz Jaramillo de Cortes a sus “Herederos Indeterminados Reconocidos Legales”, teniendo en cuenta que existen otras acciones de embargo sin cancelar. Igualmente el pago y cancelación de obligaciones impositivas anotadas en el mismo Certificado de Tradición Inmobiliaria No. Matrícula: 50C-150771.

1.7.3. Títulos de Adquisición.

Escritura de Compra-Venta No. 1697 del 2 de abril de 2004 de la Notaria 6 de Bogotá de Gladiz Jaramillo de Cortes a la Iglesia Cruzada Cristiana.

Los Propietarios del inmueble, una vez liquidados sus derechos hipotecarios, sucesorales y comerciales, son las personas y entes jurídicos arriba determinados en numeral 1.7.2.

1.8.- IDENTIFICACION DE LAS CARACTERIATICAS FISICAS

- 1.8.1. País de Ubicación.
Colombia.
- 1.8.2. Departamento.
Bogotá, D.C.
- 1.8.3. Municipio.
Bogotá, D.C.
- 1.8.4. Dirección y Nomenclatura del Bien Inmueble.
Carrera 50 No. 78 - 73

Nomenclaturas asociadas.

NO	NOMENCLATURA	FUENTA
1	Carrera 50 No. 78 - 73 (Dirección Catastral)	Folio de Matrícula Inmobiliaria. 50C-150771
2	Carrera 38 No. 78 – 73. Barrio Jorge Eliecer Gaitan.	Folio Matrícula Inmobiliaria 50C-150771 .

- 1.8.5. Nombre del Barrio.
005201 Jorge Eliecer Gaitan.
- 1.8.6. Localidad.
12- Barrios Unidos. (Pot anterior) UPL- Barrios Unidos.

II. TITULACION

2.1. PROPIETARIO

Gladiz Jaramillo de Cortés CC.: 41.353.911

2.2. TITULO DE ADQUISICION

Escritura de Compra-Venta No. 1697 del 2 de abril de 2004 de la Notaria 6 de Bogotá de Gladiz Jaramillo de Cortes a la Iglesia Cruzada Cristiana.

2.3. FOLIO DE MATRCULA INMOBILIARIA

50C- 150771

2.4. CHIP CATASTRAL

AAA-0056HENN

2.5. CEDULA CATASTRAL

78389

2.6. MANZANA CATASTRAL.

005201050

2.7. OBSERVACIONES

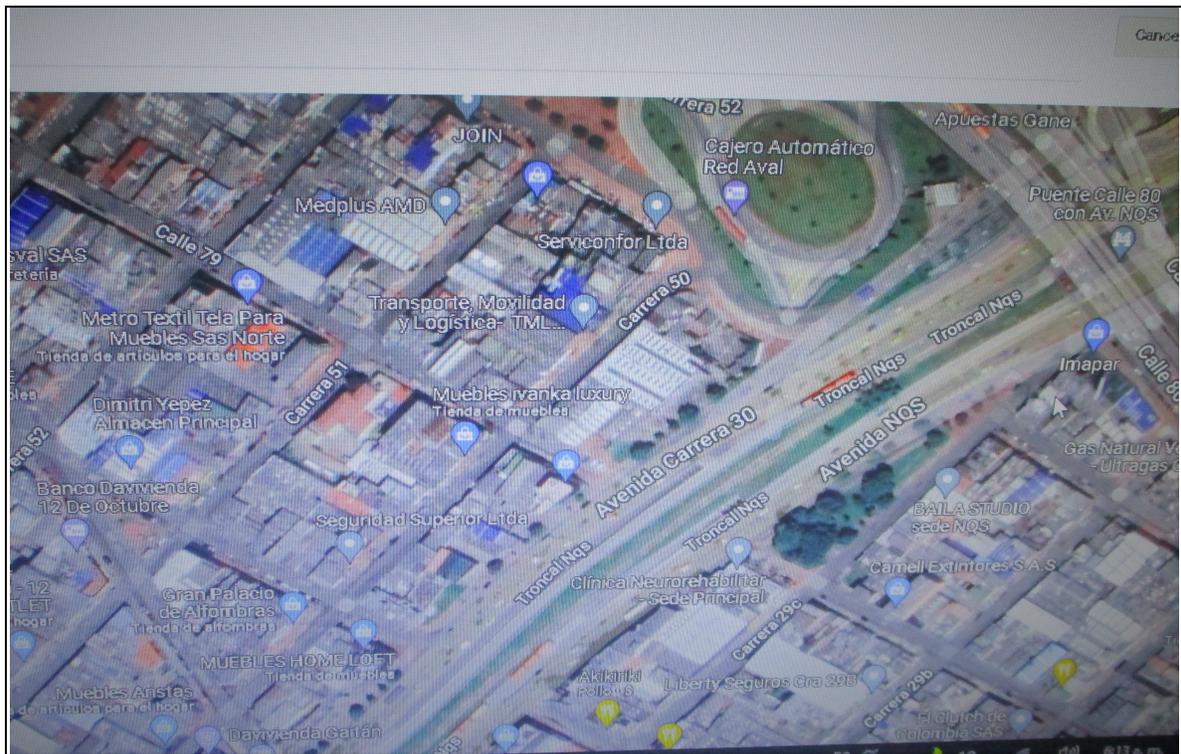
UPZ- 22- Doce de Octubre. Anterior POT. UPL- Barrios Unidos . Dto. 555/ 29 Dic. 20 21 Nuevo POT.

III. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS y ADQUIRIDOS

- Certificado de Libertad. (Consultor)
- Fotocopia de Impuesto Predial. (Propietario)
- Cerificado Catastral. (Propietario)
- Normas de Uso y Edificabilidad. (Consultor)
- Manzana Catastral. (Consultor)

IV. INFORMACION DEL SECTOR

4.1. LOCALIZACION Y DESCRIPCION DEL LOCALIDAD Y SECTOR



El Inmueble objeto del Avalúo hace parte del Barrio Jorge Eliecer Gaitán, ubicado al occidente de la ciudad, barrio en el cual predomina la actividad residencial con uso Comercial, Residencial Mixto. De estrato 0 según Decreto 394 del 28 de julio de 2017 socioeconómico medio, manzana desarrollada con presencia de edificaciones de 2, 3 y 5 pisos de altura y de edades diferenciales.

4.2.- DELIMITACION DE LA LOCALIDAD

La localidad (Pot Anterior) se encuentra inscrita en un polígono entre calles 63 y 100, carreras 14 y Congreso Eucarístico o 68.

NO.	ORIENTACION CARDINAL	LOCALIDADES. ELEMENTOS URBANOS
1	Norte	Localidad de Suba.
2	Sur	Chapinero.
3	Oriente	Localidad de Chapinero.

4	Occidente	Engativá
---	-----------	----------

4.3. DELIMITACION DE L SECTOR-BARRIO

El Barrio Jorge Eliecer Gaitan encuentra inscrito y comprendido entre las Avenidas NQS (Cra. 30) y AK 60 , entre Clles 80 y 72.

COSTADO	SECTORES. BARRIOS. OTROS URBANOS
Norte	Escuela Militar de Cadetas. Rionegro. Barrio Patria.
Sur	Doce de Octubre.
Occidente	Urb. Entre Rios.
Oriente	Santa Sofía. San Felipe.

Sector de usos mixtos que originalmente fue concebido para la actividad residencial, vivienda unifamiliar y multifamiliar residencial, al margen sur de la AV Calle 80 y NQS al occidente. Desde hace varias décadas viene teniendo un aumento del uso Comercial, uso Administrativo y Dotacional, gran influencia de la cercanía a la AVNQS y vías arterias interiores, con comercio zonal, edificios de vivienda multifamiliar y mixtos, hacia costados oriental y occidental de la AKNQS.

4.4. TIPOS DE EDIFICACION

Se encuentran en el Barrio Jorge Eliecer Gaitan edificaciones comerciales y de vivienda de 2, 3, 4 y 5 pisos, usos mixtos, con un loteo tipo de 10,00 X 30,00 Mts, los cuales han sido sujetos de segregación-subdivisión y/o unión con otros predios en el tiempo, con aparición paulatina de Bodegas y Locales Comerciales, vivienda multifamiliar, oficinas e instituciones en los primeros pisos, con la debida adecuación y remodelación de los predios, y con marcada presencia en los ejes viales importantes (vías arterias).

4.5. VIAS DE ACCESO

4.5.1. Equipamiento de la red vial.

Las condiciones de acceso al inmueble, zona y sector se consideran muy buenas, en razón a que cuenta con las siguientes vías: AKNQS (Carrera 30) en ambos sentidos eje Norte-Sur-Norte y AV calle 80 en ambos sentidos eje Este-Oeste-Este. Cercanía con AV Troncal Caracas de igualmente con servicio de Trasmilenio.

4.5.2. Estado de conservación.

En general la infraestructura vial posee buenas condiciones de conservación, mantenimiento, rodamiento y funcionalidad.

4.6. AMOBLAMIENTO URBANO

4.6.1. Andenes y sardineles

En Concreto.

4.6.2. Alumbrado público.

Luminarias de sodio halógeno.

4.6.3. Zonas verdes.

El ofrecimiento de parques y zonas verdes de uso público es relativamente escaso, presentándose como existente el del Parque El Polo Club y Parque de los Alcázares.

Se presenta un aislamiento central verde sobre la AVKNQS, de 60,00 Mts. de calzada entre paramentos, con vegetación y árboles de media altura y ubicados en andenes y aislamientos sobre las avenidas arterias..

4.6.4. Paraderos

AVNQS . Servicio Trasmilenio. Cale 80, 76, 72

AVCL 80 eje Sur-Norte. NQS. Cra. 38, 45,50,55. Igualmente servicio SITP.

4.7. ESTRATO SOCIO ECONOMICO

La zona y sector específicos donde se desarrolla el inmueble se encuentra clasificada como Estrato Cero (0) pero existen en el sector predios del Estrato 4 para aquellos inmuebles destinados a vivienda según Decreto 394 del 28 julio de 2017 y que han tenido desarrollo a partir de 2010. Ciclo del Vecindario: Valorización Estable.

4.8. TOPOGRAFIA

El sector registra topografía plana, con una ligera pendiente en los predios que se desarrollan sobre las calles, pudiendo registrar una ligera pendiente del 2% ascendente hacia el oriente.

4.9. SERVICIOS DE TRANSPORTE PUBLICO

4.9.1. Tipo de transporte público.

Sistema de transporte masivo Trasmilenio sobre las Avenidas 30 NQS y AVCLLE 80. Transporte SITP y Multimodal sobre las Avenidas Carreras, 65 y 24 en sentidos norte sur. Cercanía se presentan las calles y avenidas arterias calle 100 y 72 en ambos sentidos Este-Oeste.

4.9.2. Cubrimiento.

Servicio Trasmilenio opera desde las 5.00 AM a las 11.00 PM.
Servicio SITP y Multimodal desde 4.00 AM a altas horas de la noche.

4.9.3 Frecuencia.
Permanente

4.10. ESPECIFICACIONES E INVENTARIO RELEVANTES DE ZONA Y SECTOR

Es un sector de oferta de servicios amplio. Se desarrolla en el sector un uso comercial especializado a la industria del mueble residencial, institucional y dotacional, desde la fabricación hasta su venta y exhibición. Igualmente la oferta de servicios asociados a la construcción, acabados, muebles de baño en fibra de vidrio. Cercanía con la Escuela Militar de Cadetes. Presencia de varias sucursales de entidades bancarias y financieras. La oferta gastronómica es amplia con restaurantes de diferente índole y servicio, igualmente la atención al abastecimiento diario, tiendas, cigarrerías, panaderías, lavanderías, misceláneas, droguerías, etc.

4.11. DOTACION DE SERVICIOS PUBLICOS

Posee todos los servicios públicos. Acueducto. Energía. Alcantarillado. Gas. Telefonía

V. NORMATIVIDAD URBANISTICA

5.1. NORMAS ASOCIADAS (UPZ No. 022 Doce de Octubre. Ant.Pot)

A continuación se exponen los elementos relevantes de los Usos del Suelo y Edificabilidad.
UPZ: Unidad de Planeamiento Zonal UPZ-22. Doce de Octubre. (Ant. POT). UPL: Barrios Unidos.
MODALIDAD: Renovación (R).
ZONA: Zona Comercial .
SECTOR NORMATIVO DE USO: Corredor Comercial NPH o hasta 3 Unidades en PH.

AREA DE ACTIVIDAD: Comercial. Mixto.

TRATAMIENTO: Renovación. (Nuevo POT.)

OBSERVACIONES: El predio no se encuentra en Zona de interés Cultural. No se encuentra zona o sector en Zona de Legalización. No se encuentra en Zona de Amenaza, Area Protegidas o Res.Vial

- Usos: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar. Comercio y Servicios sectorizado.
- No Pertenece a un bien de interés cultural del Dto. 606/01
- Altura Máxima: 3 pisos. Mayor altura dependiendo de pieza urbana y longitud frente.
- Sótano o Semisótano: No Se permite.
- Comercio en 1er piso: Se permite.
- Aislamiento posterior: Longitud mínima es de 5.00 mts. Anden: 3,50 Mts.
- IO: 0.90 (Ant.Pot)
- IC: 3.00 (Ant. Pot)

5.2. NORMAS PRARA EL TRATAMIENTO DEL DECRETO 735 DE 1993

Tipología debe ser consultada en Secretaria de Planeación Distrital y /o Curaduría como especiales.

5.3. CONSIDERACIONES NORMATIVAS.

La edificación desarrollada y objeto del avalúo, ha sido registrada en lo que se evidencia en medidas y desarrollo constructivo tomado en sitio, consignado en el presente documento y acorde a Manzana Catastral.

VI. DESCRIPCION DEL PREDIO

6.1. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

6.1.1. UBICACIÓN

Carera 50 No.78 - 73. Bogotá.

6.1.2 AREAS DE TERRENO Y CONSTRUCCION

FUENTE	AREA MTS. 2
Manzana Catastral . 0052201050	150,00
Certificado de Libertad. Matrícula Inmobiliaria.	150,00

6.1.3. LINDEROS Y DIMENSIONES

Tomados de : Lote No. 019 de la Manzana 005201050 y del Certificado de Lbertad y Tradición.

NO	UBICACIÓN COSTADO	PREDIAL		No. LOTE MZ CATASTRO	
1	Norte	Predio Kr.50 No. 78 – 75 mtl	30,00 mt	Lote No. 018	30,00
2	Sur	Predio Kr.50 No.78-69/71 mt	30,00 mt	Lote No. 020	30,00
3	Oriente	Carrera 50. mt..	15,00 mt	C arrera 50	5,00
4	Occidente	Predio Kr.51No.78-88 mt.	15,00 mt	Lote No. 013	5,00

El Predio-Lote tiene unas medidas consolidadas de 5,00 Mt de frente X 30,00 Mt.de fondo. Area 150,00 Mt.2

6.1.4. TOPGRAFIA Y RELIEVE.

Terreno de topografía plana igual o menor al 2%.

6.1.5. FORMA GEOMETRICA.

Rectángulo o polígono regular.

6.1.6. FRENTE SOBRE VIAS PUBLICAS.

El inmueble objeto del presente estudio de avalúo, presenta frente sobre la carrera 50, en perfil vial entre paramentos de 15,00 Mts total. Anden de 3.75-4,00 Mts en ambos frentes y calzada de 7,00 mts. En pavimento flexible de asfalto en buenas condiciones de mantenimiento. Los andenes exteriores, fueron objeto de renovación integral y colocación de nuevos acabados especiales muy reciente.

6.1.7. AFECTACIONES Y ACCIDENTES FISICOS

No presenta.

6.1.8. SERVICIOS PUBLICOS

NO.	TIPO DE SERVICIO	PROVEEDOR Y OBSERVACIONES
1	Energía. Red Aerea.	Transformador de 150 KWA de poste H. Codensa. Y Red M.T. en anden occidental de Kr.50 . Acometida subterránea. Un contador.
2	Acueducto y Alcantarillado.	EEAABB. Colector Mixto Eje Vial. Un contador de anden.
3	Gas. Red en sector.	Gas Natural. No se evidencia contador. Acometida.
4	Telefonía. Internet.	Varios Proveedores. ETB, Claro, Une, Comcel, Movistar.

6.2.1. AREAS DE LA EDIFICACION . RESUMEN INVENTARIO INMOBILIARIO

NO.	DESCRIPCION	AREA Mts. 2
1	Area Lote	150,00
2	1ª. Planta . Area de Local de Exhibición. WC. Pequeño Desposito.	150,00
3	2a. Planta. Mezanine . Area Administrativa parte posterior.	50,00
6	TOTAL CONSTRUIDO	200,00

6.2.2. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

Nota: El registro del inmueble es lo que se apreció desde la parte exterior con fotos y visualmente al interior inmediato al acceso en forma personal del Perito Avaluador, considerando una vez presentadas las credenciales del mismo, y l solicitar permiso al único funcionario que se hallaba en el Local, Sr. Jhon Jaime Bernal, no permitió el ingreso al interior para tomar fotos, sin la autorización previa de los propietarios.

No obstante con la descripción que se adelanta a continuación, fue factible registrar su tipo estructural, constructivo, disposición espacial , acabados y estado interior del inmueble. Es un Local - Bodega de Uso Comercial tipo vitrina, de exhibición de muebles, en donde funciona la razón social Prestige Design.

Primer piso:

Se desarrolla mediante estructura de muros de carga de 25 Cms de espesor a ambos costados medianeros, con columnas de concreto armado dispuestas modularmente luces de 5,00 Mts y vigas de amarre de altura media y superior.

Losa de concreto de contra-piso. Cerámica en totalidad del espacio interior. Fachada total flotante en estructura de aluminio natural satinado de doble altura. Puerta de vidrio templado 1er nivel para acceso peatonal. No se evidencia puerta enrollable metálica. Cubierta plástica Tipo Exiplast, Royalco o Metecno, con zonas o franjas de tejas translúcidas, de disposición curva a dos aguas y canales adyacentes a muros medianeros. Cerchas curvas apoyadas en costados medianeros sobre columnas, mensulas y viga superior de amarre de coronación. Al interior, acabado de vinilo sobre stucco en segundo nivel y primer nivel interior totalmente enchapada en baldosa cerámica. Un baño o área sanitaria con dos servicios.

Segundo Piso: Mezanine en estructura metálica al fondo de la edificación en donde funcionan áreas de administración de la razón social. Escaleras en disposición metálica. Piso cerámico.

6.2.3. ESPECIFICACIONES . TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA Y ESTADO

TIPO DE CONSTRUCCION:	Edificación aislada en una sola torre con fachada a la carrera 50, que puede contemplar varias edades de intervención el inmueble original, determinando que el predio original fue objeto de subdivisión, originalmente era de 10,00 X 30,00 y la edificación que sobre el predio global se desarrollaba fue objeto de demolición, para dar aparición de los dos locales comerciales correspondientes a la carrera 50 Nos. 78- 71 y 78/73 .
VETUSTEZ- EDAD:	80 años la urbanización y loteo original. 10 a 15 años aproximadamente la construcción actual.
ESTADO DE CONSERVACION:	La edificación y lo que se pudo determinar en general, <u>se encuentra en buenas condiciones de presentación, uso y funcionamiento. Su estado de conservación y mantenimiento son muy aceptables.</u> No registra patologías adversas, tales como asentamientos, agrietamientos, desplomes, deformación de elementos estructurales, encharcamientos o goteras crónicas. La edificación se encuentra operable y funcional en servicio. No evidencia problemas de obsolescencia ambiental, funcional, técnica o inseguridad el sector.
ADECUACIONES:	Las diferentes intervenciones en el tiempo que fue objeto el inmueble desde su subdivisión.

6.2.4. DESCRIPCION DE ACABADOS

MUROS	Pañete liso y Vinilo sobre enlucido de estuco y yeso. Cerámica.
CIELOS RASOS	Teja Royalco Plástico..
PISOS:	Tablón 40X40. Cerámica.

VII. IDENTIFICACION CLASES BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACION.
No se registraron.

VIII. DESCRIPCION Y ALCANCE DE LOS TRABAJOS

INSTRUCCIONES DEL ALCANCE VALUATORIO

El Objeto del presente estudio es realizar el Avalúo Comercial del predio, con la nomenclatura indicada, bajo las condiciones físicas, jurídicas, normativas del momento y de mercado que regulan la zona de localización y homogénea de usos.

IX.- DESCRIPCION DE HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

9.1. PATOLOGIAS POR INESTABILIDAD DE SUELOS

No se tuvo conocimiento de hechos o que manifestaron efectos de inestabilidad del terreno en el área o sector, que evidenciaran asentamientos de las edificaciones, agrietamientos viales o andenes peatonales.

9.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El predio cuenta con condiciones ambientales muy adecuadas, no registra obsolescencia ambiental o funcional, que tengan origen en las redes sanitarias, aguas lluvias, manejos de basuras u otros.

9.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES o REDES

No presenta este tipo de restricciones por futuras ampliaciones viales, nuevos ejes metropolitanos, o servidumbres por tipo de nuevas redes acueducto, alcantarillado, energía, etc.

9.4. SEGURIDAD

El predio no se encuentra en un sector que registre problemas de seguridad o focos de actividades ilícitas, habitantes permanentes de la calle, robos permanentes y más allá de los que registra la ciudad de Bogotá en su contexto general.

9.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS

El sector no registra problemas de tipo socioeconómicos, que limiten su desarrollo y vida normal, y que el ciclo del vecindario se considere como estancado o decadente.

9.6. CICLO SOCIOECONOMICO DEL VECINDARIO

De valorización estable.

X.- DESCRIPCION DE CONSIDERACIONES ESPECIALES Y/O PARTICULARES

Se extractan en este capítulo las características más relevantes del inmueble, que determinan puntualizar el justiprecio comercial materia del presente Avalúo.

- La localización general del barrio Jorge Eliecer Gaitán de la Localidad de Barrios Unidos, estratégica en la zona central geográfica de Bogotá D.C. por su fácil accesibilidad desde todas las zonas de Bogotá.
- Sectores de relevancia comercial estable, como lo son La Castellana, Iserra Calle 100, 12 de Octubre, Alcazares, 7 de Agosto y Chapinero Norte, en donde se han desarrollado proyectos de uso mixto (vivienda-comercio) estables y de permanente valorización.

- Grandes facilidades de acceso con vías arterias y avenidas relevantes vehiculares en buen estado y funcionamiento. Avda. Calle 80. Avenida NQS. Avda Carrera 14 y AV. Calle 92
- La buena ubicación del predio en la margen y costado occidental de la Avenida Carera 24 hace que el sector posea más valorización de los que se ubican al occidente.
- Acorde a la norma de uso y edificabilidad y potencial de desarrollo de proyectos multifamiliares controlados.
- La gran oferta de servicios comerciales que se desarrollan en el sector, mantenidos estables y como lo son el de atención al sector de la construcción e industria variada de la avenida 80.
- Redes de servicios consolidadas y en correcto funcionamiento.
- Forma regular y adecuada del predio.
- El sector adyacente sur ur presenta una actividad edificadora activa, para proyectos multifamiliares de vivienda en altura.

XI.- DESCRIPCION DE INFORMACION Y DATOS. METODOS UTILIZADOS. ARGUMENTOS.

11.1. METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA.

Se hacen necesarios el uso de las siguientes metodologías.

11.1.1 COMPARATIVO DE MERCADO

Metodología que busca obtener el valor comercial de un inmueble a partir de las ofertas o negociaciones recientes de inmuebles similares comparables al objeto del avalúo. Son clasificadas, estudiadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial comparable.

Se debe dejar consignado que el Valor de Mercado para los efectos de las Normas Sectoriales de Valuación, se define como "La cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de la valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción". NTS S 01 . Cap. 3. Num 3.1.

11.1.2. METODO DE COSTO REPOSICION

Metodología que busca establecer el valor comercial del bien a partir de la estimación del costo total de la construcción a nuevo y precios de hoy y restarle la depreciación acumulada por edad y vetustez. Se fundamenta en revistas especializadas de Organos Consultivos del Estado como lo es Legis Construdata.

11.1.3 METODO RESIDUAL O POTENCIAL DE DESARROLLO

Es la metodología que tiene como finalidad el de obtener el valor individual del lote o predio, a partir de la estimación de las ventas en proyectos nuevos (o Comparativo de Mercado) por un porcentaje de participación del mismo. Aplicación de la Norma de Edificabilidad en altura para calcular valor Mt. 2 ventas en sector.

11.2. JUSTIFICACION

Mediante la aplicación de los tres métodos, señalados en la Resolución No. 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzy, conociendo en primera instancia el mercado inmobiliario del sector y zona, documentarlas y ajustarlas mediante lo procedimientos establecidos. Compararlos y cruzarlos con otras metodologías, indicadas con anterioridad.

11.3. MEMORIAS DE CALCULO

- Las Investigaciones de Mercado son documentadas, registradas y consignadas fielmente en el cuerpo del presente Avalúo.
- Los cálculos y desarrollos de modelos matemáticos quedan registrados y consignados.
- Del primer análisis se deduce que los promedios generales del Método Comparativo de Mercado, otorga que el Metro Cuadrado Promedio Construido se puede asumir en: \$4.516.986.00

MUESTRA DE METODOLOGIA DE MERCADO

NO	TIPO	DESCRIPCION	LOCALIZACION	AREA LOTE M2	AREA CONST. M2.	VR.OFERTA	VR.M2	FUENTE
1	LOCAL	Local Vitrina con Mezzanine Comercial. + 30 años. 2WC Estr.3. 170,00Mt2 1er.nivel. 130,00 mt2 2°. Nivel . O. Nueva	Av.80 Kr. 53. Gaitan	150	300	\$1.300'000.0000	\$4.333.333,00	Finca Raiz.com Cod. 4198277
2	LOCAL	Local Vitrina en 1 piso. Sector muebles. Estr. 3 . 1 WC. 5-10 años.	Gaitan. Sobre Kr.51	Sin Ide.	60	\$280.000.000	\$4.466.666,00	Finca Raiz.com Cod. 712290
3	LOCAL	Loca Vitrina. Con Mezzanine.10-20 años. Estr. 3. 4 Parq.Comunales. 2WC.	Gaitan Calle 80 Kr.50	150	300	\$1.500'000.000	\$5.000.000,00	Metro 2.Com MC332 0036
4	LOCAL CASA	Local Vitrina y 2 niveles +.Casa O.Nueva Remodelada. Estr. 3. 2 WC. 5-20 años.	Gaitan. Zona muebles sector calle 80	150	420	\$1.800'000.000	\$4.285.142,00	Mt.2.Co m. MC658 450.
	Promedio 1,2,3,4	(1+2+3+4) / 4					\$4.521.285,00	
	Media Geometrica 1,2,3,4,	(1X2X3X4) ELEV.(1/4)					\$4.512.687,00	

Promedio \$4.516.986,00

Nota: Se encontraron estos inmuebles como muestra similar comparable en "Usado en el Sector", con una edad similar y estado remodelado o construido a nuevo recientemente y tipología comparables. Los valores presentados corresponden a sumas que solicitan los propietarios e inmobiliarias en sus anuncios de oferta, pero que no corresponden a los precios reales definitivos con los que se adelanta o cierra una negociación, los cuales pueden fluctuar entre un 2% a un 10% menos de los valores ofrecidos, y por las actuales circunstancias del mercado. Involucra el valor del Lote.

11.1.2 METODO DE COSTO DE REPOSICION Y METODO RESIDUAL

Mediante la combinación conceptual de ambos métodos, se puede determinar el valor de la construcción a fecha de hoy y del valor resultante de Valor Mt. 2 adoptado de mercado, podemos obtener el valor individual del lote. (Art. 22 Res. 620/08 IGAC)

Tomado de la Revista Construdata No. 201(Enero, Febrero 2022) la construcción de Bodega hasta 1000 Mt.2 para Bogotá otorga un Costo Directo a nuevo de **\$1.502.880,00**.

La edificación registra una vetustez de 7- 10 años. Para un nivel de mantenimiento muy adecuado y bueno, se adopta una depreciación del 7,88%. Neto 92,12% (Tablas Fitto Corvini). \$1.502.880,00 X 92,121 % = \$1.384.453,00 Mt2. Valor Construcción: 200,00 X \$1.384.453,00 = **\$276.890.600,00 (2)**

AJUSTES MATEMATICOS Y PROMEDIOS

\$4.516.986,00 – 2% = \$4.426.646,00 ..

Valor Neto ajustado: **\$4.426.646,00**

No.	VALOR MT. 2 ADOPTADO CON REAJUSTE	VALOR ADOPTADO MERCADO
1	\$4.426.646,00	\$4.426.646,00.
	PROMEDIO	\$4.426.646,00
	DESVIACION ESTANDAR MUESTRA	\$328.248,00
	COEFICIENTE DE VARIACION	7,4%
	LIMITE SUPERIOR	\$4.869.310,00
	LIMITE INFERIOR	\$3.983.981,00

Desviación estándar de \$328.248 y coeficiente de variación de 7,4 % que se encuentra dentro de los límites conceptuales establecidos por la Res. 620/ 08 IGAC, considerandose la muestra muy aceptable.

PREAVALUO: \$4. 426.646,00 X 200 Mts. 2 = **\$885.329.200,00 (1)**

Diferencia entre Pre-Avaluo y Costo Construcción = **Valor Lote (3)** (3 = 1-2) = **\$608.438.600,00 (3)**.
 Porcentaje de participación del Lote en Totalidad Inmueble es del 71 % .

11.4. COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA

El sector urbano ofrece inmuebles nuevos de vivienda multifamiliar, y usados con estados de conservación variable y/o aceptables dentro de los parámetros comerciales normales, que son comparables al tema de uso y estado del presente avalúo.

11.5. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Como se expresó en el Numeral 9.6 el Sector, Barrio y Zona presenta muy buenas condiciones de Valorización, considerando esta como Estable.

XII.- AVALUO COMERCIAL.

No.	CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Lote de Terreno.	M2	150	\$4.056.257,33	\$608.438.600,00
2	Construcción	M2	200	\$1.384.453,00	\$ 276.890.600,00
	TOTAL				\$ 885.329.200,00

SON: OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS M.CTE.

Nota 1: La vigencia del presente Avalúo es de un (1) año, siempre y cuando el inmueble no sufra modificaciones substanciales o el mercado presente variaciones representativas exógenas. Dto. 1420/98 y 422/2000.

Nota 2: Se prohíbe la publicación parcial o total del presente avalúo, de su metodología y memorias de cálculo, cifras y detalles, sin la autorización previa del Avaluador y del Propietario

XIII.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO.

- El Arq. Gustavo Adolfo Díaz García no tiene ningún interés de tipo financiero o de otra índole en el inmueble avaluado, ni tiene ningún vínculo familiar o de negocios con el Propietario o círculo empresarial.
- Que en lo mejor de nuestro conocimiento, todas las declaraciones y evidencias consignadas en el presente Avalúo, son verdaderas y correctas. Que los Honorarios del estudio no guardan relación directa con el valor arrojado del Avalúo.
- Que el Avalúo realizado están inscritas dentro del "Código Colombiano de Etica del Avaluador" del RNA y parámetros exigidos en el nuevo RAA.
- La información del presente informe, se basa en la buena fe del solicitante del estudio en los documentos proporcionados y que sirvieron de base para adelantar los cálculos, no siendo responsable el Avaluador, de situaciones que no se hubieran podido verificar en su debido momento al construir los Informes de Valuación.



(Original Firmado)

ARQ. GUSTAVO ADOLFO DIAZ GARCIA

Registro Nacional de Avaluadores. (RNA) Seccional Cundinamarca

Mat: Arquitecto 25700-00760 CND. RNA ONAC No. 3311 del 8 de agosto de 2013 - Vence 31-05-2022

Mat. RAA – AVAL 19153119. Vence 31-05/22

Carrera 13 No. 64 – 16 . Locales 310 y 311. Dto. 2555743 . Cel 311 2382024.

incoarquitectos@gmail.com. www.incoinmueblesyconstrucciones.com

Anexo: Manzana Catastral. Planos de Localización. Documentos proporcionados.

14.- FOTOS Y ANEXOS

Foto Inicial : Nomenclatura Urbana





Foto No 1 Fachada. Foto No. 2: Carrera 50 al Norte. Foto No. 3 Anden occidental al norte.

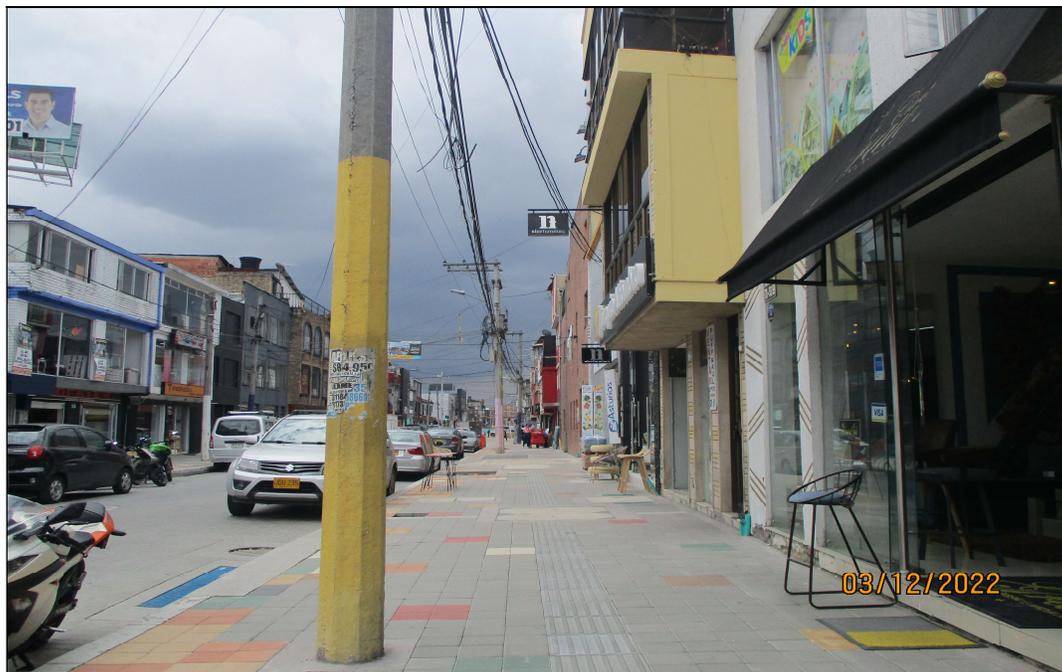




Foto No 4: Anden oriental al Sur. **Foto No. 5:** Anden occidental del predio vista al sur. **Foto No. 6:** Perfil Vial y alturas edificaciones

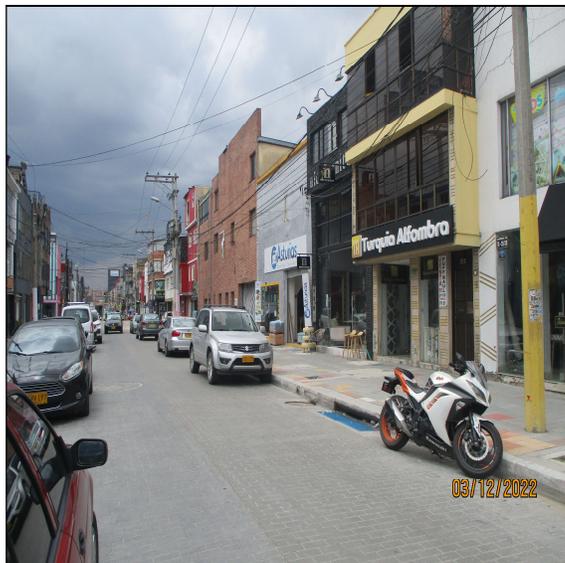


Foto No 7 : Red Transformada en anden occidental de la carrera 50.

