



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

AVALÚO No. 241-2022



AVALUO COMERCIAL

SOLICITANTE: FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN

DIRECCIÓN PREDIO: CARRERA 54 No. 13 - 46

TIPO INMUEBLE: BODEGA

BARRIO O VEREDA: PUENTE ARANDA

ALCALDÍA LOCAL: PUENTE ARANDA

CIUDAD: BOGOTÁ D.C.

FECHA: DICIEMBRE 19 DE 2022

INFORME DE AVALUO COMERCIAL

1. OBJETIVO DEL AVALÚO

El presente informe se elabora con el fin de dar cumplimiento a la orden de práctica de avalúo comercial de un predio urbano, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., según solicitud expresa de Fondo Especial Para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación.

2. INFORMACIÓN BÁSICA

- 2.1. DEPARTAMENTO: Bogotá D.C.
- 2.2. CIUDAD o MUNICIPIO: Bogotá D.C.
- 2.3. DIRECCIÓN Y LOCALIZACIÓN: Carrera 54 No. 13 - 46
- 2.4. URBANIZACIÓN: Puente Aranda
- 2.5. TIPO DE AVALÚO: Comercial
- 2.6. FECHA DE LA VISITA : Diciembre 16 del 2022
- 2.7. TIPO DE INMUEBLE: Bodega
- 2.8. DESTINACION ACTUAL DEL INMUEBLE: Desocupado
- 2.9. FECHA DEL INFORME: Diciembre 19 de 2022

3. DOCUMENTACION SUMINISTRADA Y ESTUDIADA

- Certificado de libertad, Predial y Norma Urbanística

4. INFORMACIÓN JURÍDICA E HISTORICA DE LA PROPIEDAD

4.1 PROPIETARIO ACTUAL

Fiscalía General De La Nación.

4.2 TITULO DE PROPIEDAD

Sentencia del 19-01-2004 del juzgado 3º penal del circuito especializado.

4.2 MATRICULA INMOBILIARIA

50C – 527330

4.4 REGISTRO CATASTRAL

AAA0074MMJZ

4.5 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

No Aplica

4.6 OBSERVACIONES JURIDICAS

Ninguna

4.7 ESPACIO OCUPADO

El 100% del inmueble se encuentra desocupado al momento de la visita.

***Nota:** Los aspectos jurídicos aquí consignados no constituyen un estudio jurídico de títulos puesto que se trata únicamente de una información básica del inmueble.*

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES Y SOCIOECONOMICAS DEL SECTOR

5.1. UBICACIÓN

El inmueble se encuentra localizado en zona urbana de la ciudad de Bogotá D.C., de la localidad de Puente Aranda, sobre vía principal Carrera 54 con nomenclatura urbana No. 13-46 con doble acceso por la Diagonal 13 No. 53-53. Coordenadas 4°37'46.5"N 74°06'32.1"W

5.2 ACTIVIDAD ECONÓMICA

Se caracteriza por ser una zona de uso residencial tradicional adaptadas para comercio formal en donde predominan las bodegas y locales comerciales.

5.3 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

La valorización se ha mantenido estable en los últimos años especialmente en los predios con potencial de construcción y mantiene esta tendencia.

5.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El inmueble no tiene asignado estrato.

5.5. SERVICIOS COMUNALES

La zona cuenta con varios servicios comunales como lo son:

- Restaurantes
- Concesionarios
- Bancos
- Notarias
- Centros comerciales
- Hospitales
- En general, restaurantes y comercio local

5.6. TENDENCIA Y DESARROLLO EDIFICATORIO

El sector se ha desarrollado en edificaciones destinadas al uso comercial, especialmente para repuestos, talleres de servicio para vehículos, bodegas de almacenamientos industrial y comercial y se observa importante presencia de establecimientos de comercio en general, también se observan nuevos desarrollos de vivienda multifamiliar.

5.7. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA

El sector cuenta con todos los servicios de infraestructura pública a nivel de alumbrado público, acueducto, alcantarillado y teléfonos.

Las vías que limitan el sector actualmente se encuentran en buen estado y son de apropiadas dimensiones, las vías internas se encuentran en regular estado.

5.8. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE PÚBLICO

- ❑ **Calle 13:** Es una vía principal es una vía que recorre la ciudad de Bogotá de oriente a occidente. y cuenta con cuatro calzadas de dos carriles.
- ❑ **Carrera 50:** Importante vía de la ciudad que la atraviesa de sur a norte, y viceversa cuenta con dos calzadas de dos carriles y está en buen estado.

Existen diferentes rutas de transporte público de buses, colectivos y taxis que se dirigen hacia diferentes puntos de la ciudad, abasteciendo a la población de una manera adecuada.

5.9. MERCADEO

La oferta inmobiliaria en el sector es muy buena para inmuebles en venta y arriendo y es mayor en los inmuebles de uso comercial. Los cánones de renta son estables en inmuebles destinados a comercio, y más altos en los inmuebles de uso múltiple, con rentas que fluctúan entre el 0.4 y 1.0% actividad común en la zona, para este tipo de inmuebles.

5.10. RENTABILIDAD

Se considera un potencial razonable de renta, debido a que los inmuebles con estas características tienen una demanda relativamente buena en el mercado inmobiliario.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

UPL 31 Puente Aranda

Decreto No. 555 de 2021

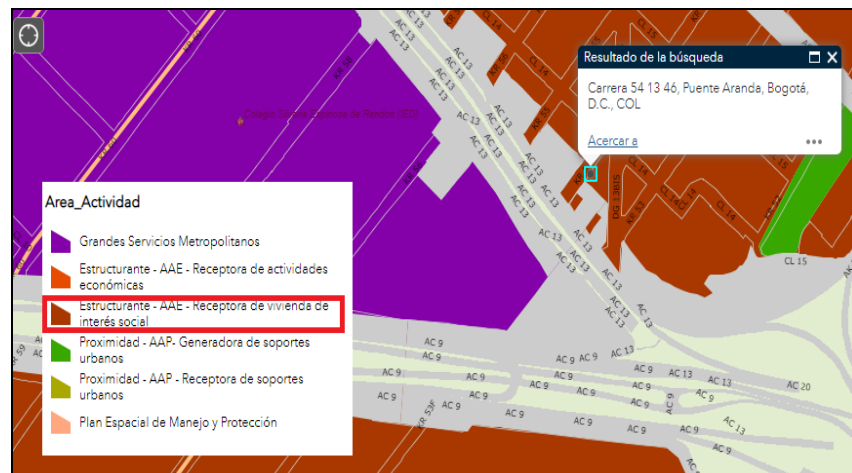
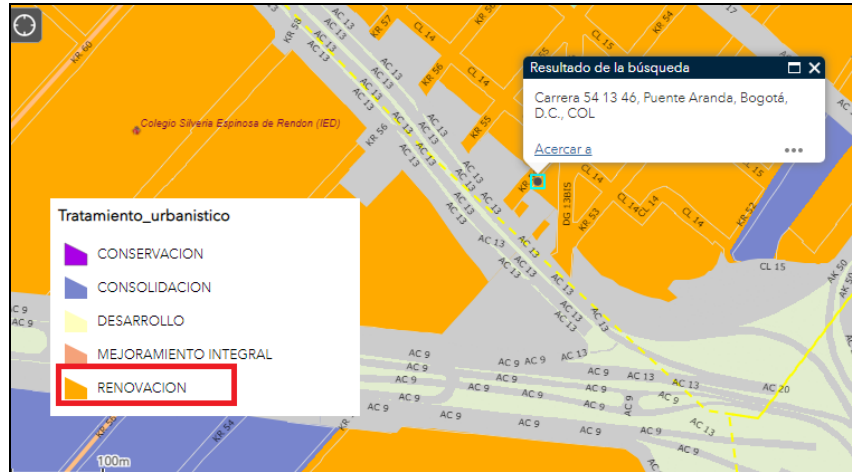
Tratamiento: Renovación

Area actividad: Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social

Uso: Industrial



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S



7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

7.1. LINDEROS PARTICULARES

Se encuentran contenidos en la Escritura Número 4384 del 14-07-2007 de la Notaría 1ª de Bogotá.

7.2. ÁREA Y FUENTE

DESCRIPCION	AREA M2
Área Lote	224,00
Área construida	305,41

Fuente: El área del inmueble anteriormente descrito fue tomada del impuesto predial y certificado de libertad, reporte catastral y medición efectuada en la visita.

**Carrera 15 N° 99-13 Oficina 206 - Teléfono 2870965 - info@bedregalbarrera.com
Miembro de la Corporación Lonja Colombiana**

7.3. DESCRIPCIÓN TOPOGRÁFICA

Lote de terreno medianero con forma regular rectangular y de topografía plana en toda su extensión que no se presta para el desarrollo de otro tipo de proyecto en altura de acuerdo a la normatividad existente.

7.4. USO ÓPTIMO DEL PREDIO

Bodega

8. ANALISIS DE LA CONSTRUCCION

8.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPIEDAD

Corresponde a una bodega de tres niveles cuenta con doble acceso por la Cerrera y la diagonal, Su distribución corresponde a una bodega con cuartos de almacenamiento y baños, y un apartamento en el tercer nivel.

8.2 DISTRIBUCIÓN INTERNA DEL INMUEBLE

PRIMER NIVEL

Bodega, Baño, depósitos o locales

SEGUNDO NIVEL

Mezzanine

TERCER NIVEL

Dos Habitaciones, Cocineta y Baño

8.3. ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

8.3.1. EDAD DE LA CONSTRUCCION

Cuarenta y cinco (45) años aproximadamente.

8.3.2 ESTRUCTURA

Pórticos en concreto

8.3.3. CUBIERTA

Tejas de Zinc

8.3.4. FACHADA

Ladrillo pintada

8.3.5. VENTANERIA DE FACHADA

Metálica

8.4 ACABADOS INTERIORES

8.4.1 Mampostería

En general muros, pañetados, estucados y pintados.

8.4.2 Pisos acceso y circulaciones

Cemento afinado y madera

8.4.3 Puertas

Madera y metálica

8.4.4 Baños

Con enchape en cerámica y aparatos sanitarios tipo Corona

8.4.5 Cocina

Con enchape en cerámica, mesones en cerámica lavaplatos en acero inoxidable

8.5 CALIDAD Y ESTADO DE COMERCIALIDAD DEL BIEN

8.5.1. Deterioro físico: El inmueble presenta un deterioro físico importante se observan daños en cubiertas en donde hay teja faltantes, humedades y daños en los pisos superiores, los muros de fachada e internos y pisos de bodega presentan deterioro, los vidrios de fachada se encuentran rotos, se evidencia que no ha tenido mantenimiento ni mejoras.

8.5.2. Obsolescencia Funcional: El inmueble no presenta deficiencia de uso y sus características y uso son similares al sector y está organizada funcionalmente para sus posibles usos.

8.5.3. Obsolescencia externa: El inmueble no presenta factores externos que le afecten frente a los demás de la zona, la cual está consolidada como zona urbana de uso comercial e industrial y los usos actuales son permitidos.

9. OTRAS CONSIDERACIONES

El presente avalúo comercial se refiere a las condiciones propias del inmueble cuando sea entregado, con todos los derechos legales inherentes a una propiedad sin limitaciones.

El avalúo comercial practicado por Bedregal Barrera & Asociados S.A.S. Corresponde al valor comercial del respectivo inmueble, valor expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial, aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad inmueble en un mercado con alternativas de negociación.

El presente avalúo comercial se ha realizado siguiendo los parámetros y conceptos establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial). La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

10. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

Estudio comparativo de mercado por homogeneización: Soporta el avalúo en la información suministrada por la realidad del mercado. Es una investigación acerca de las operaciones, avalúos, ofertas, demandas en el sector o zonas homogéneas y a partir de dicha información determina los valores probables de los bienes a tasar.

Costo reposición: Se avalúa el inmueble sobre la base de calcular cuánto costaría repetir y hacer de nuevo dicho inmueble objeto del avalúo, obtenido este valor se aplican las depreciaciones por estado de conservación y obsolescencia.

Renta: Consiste en determinar el valor comercial del inmueble a partir de la renta generada en el tiempo.

11. RESULTADO DEL AVALUO

11.1 VALOR RAZONABLE (VALOR COMERCIAL)

Dirección: Carrera 54 No. 13-46

Ciudad: Bogotá D.C.

Fecha: Diciembre 19 de 2022

DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área Lote	224,00	\$ 3.150.000	\$ 705.600.000
Area construida	305,41	\$ 240.000	\$ 73.298.400
TOTAL			\$ 778.898.400

SON: Setecientos Setenta y Ocho Millones Novecientos Noventa y Ocho Mil Cuatrocientos Pesos M/Cte.

Dentro de la investigación económica de ofertas y transacciones encontradas, y del análisis estadístico resultaron los valores siguientes para bodegas, con una media aritmética de \$3.202.235,66, una desviación estándar de \$127.962,57 y un coeficiente de variación del 4,00% un límite inferior de \$3.074.273,09 y límite superior de \$3.330.198,23.

Se aclara que todas las muestras de inmuebles se encuentran en la zona y tienen características similares al inmueble en estudio. El valor del inmueble objeto de este informe se ve afectado negativamente frente al promedio de la zona, por el estado de deterioro en que se encuentra. Se recomienda revisar el valor catastral ya que es superior al comercial al no tener en cuenta esta situación.

Se utilizan las tablas de Fito y Corvini para establecer la depreciación de acuerdo al deterioro del inmueble. De acuerdo con el anterior análisis se adoptó un valor por M2 cuadrado sobre el área del lote \$3.150.000 y un valor por metro cuadrado de las construcciones de \$240.000.



PEDRO A. BEDREGAL B.

RAA AVAL-79486261

12. CERTIFICACIÓN

Que la firma Bedregal Barrera & Asociados S.A.S., sus directivos y socios, no tienen interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

Que desde nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

Que nuestros honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieren estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, o la valuación de la empresa en marcha.

El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador"



PEDRO A. BEDREGAL B.
RAA AVAL-79486261

13. MEMORIAS DE CÁLCULO

Estudio de Mercado

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	NEG%	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	FUENTE	
						ÁREA M2	VR. M2	ÁREA EN M2	V/M2				
1	Bodega	Puente Aranda	\$ 3.200.000.000	5%	\$ 3.040.000.000	700,00	\$ 3.164.285,71	1.100,00	\$ 750.000	\$ 825.000.000	bodega con area de almacenamiento oficinas y mezzanine	m2 3604-M2995745	
2	Bodega	Puente Aranda	\$ 1.200.000.000	5%	\$ 1.140.000.000	288,00	\$ 3.208.333,33	288,00	\$ 750.000	\$ 216.000.000	Bodga de un piso industria mediano y bajo impacto	m2 34-M3028531	
3	Bodega	Puente Aranda	\$ 2.750.000.000	5%	\$ 2.612.500.000	697,00	\$ 3.030.846,48	1.000,00	\$ 500.000	\$ 500.000.000	bodega con raea d eprocción y oficinas triple altura	m2 3604-M2626640	
4	Bodega	Puente Aranda	\$ 1.200.000.000	5%	\$ 1.140.000.000	188,00	\$ 3.220.212,77	486,00	\$ 1.100.000	\$ 534.600.000	Bodega en muy bunas condiciones área Imacnamiento o trabajo y odicinas	m2 734-M3563929	
5	Bodega	Puente Aranda	\$ 2.200.000.000	5%	\$ 2.090.000.000	400,00	\$ 3.387.500,00	490,00	\$ 1.500.000	\$ 735.000.000	bodega en buen estado con 150 m2 d eoficina y zona de bodega	m2 315-M2884649	
							\$ 3.202.235,66						
							DESVIACION ESTÁNDAR	\$ 127.962,57					
							COEFICIENTE DE VARIACION	4,00%					
							Limite superior	\$ 3.330.198,23					
							Limite inferior	\$ 3.074.273,09					

De acuerdo a las Tablas de Fito Corvini, Resolución Número 620 del 23 Septiembre 2008 del IGAC, el estado de las construcciones está considerado como: Clase 4,5: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCION 1	45	100	45,00%	4,5	83,32%	\$ 1.450.000	\$ 1.208.147	\$ 241.853	\$ 240.000

14. LOCALIZACIÓN





INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

15. ANEXO FOTOGRAFICO



Fachada Carrera 54



fachada por la Dg. 13



bodega primer piso



bodega primer piso



bodega



baño



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S



Pasillo



zona aseo



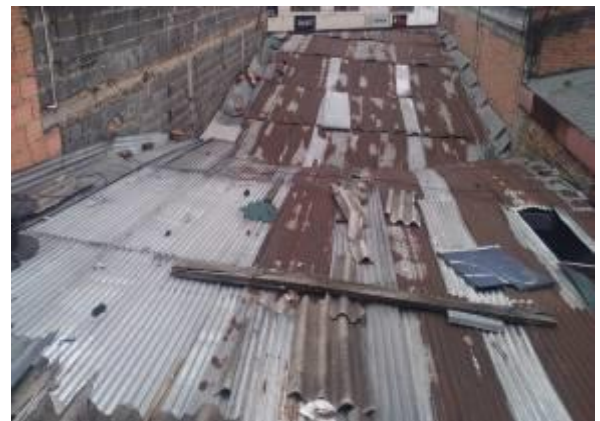
Puerta bodega



escalera 2º piso



Daño cubiertas





INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S



Daños cubierta



vista 2º piso



tercer piso



Baño



cocina tercer piso



Mezzanine



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

CONSULTA CATASTRAL

		Constancia de Declaración y/o pago del Impuesto Predial	Referencia de Recaudo: 22010717923
		Formulario No. 2022301010109628060	
AÑO GRAVABLE 2022			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0074MMJZ	2. Matrícula Inmobiliaria 527330	3. Cédula Catastral 13 53 5	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio KR 54 13 46			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 224.00	7. Área construida en metros 305.41	8. Destino 62-COMERCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tarifa 10	9.1 Porcentaje de exención 0 %		
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres o Razon Social FISCALIA GENERAL DE LA NACION		11. Documento de Identificación (tipo y Número) NIT 800152783 - 2	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago NIT 800152783 - 2			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)		AA	890,595,000
14. IMPUESTO A CARGO		FU	8,461,000
15. SANCIONES		VS	0
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL			226.000

VALOR DE REFERENCIA DEL SUELO CATASTRO

