



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

AVALÚO No. 244-2023



AVALUO COMERCIAL

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

DIRECCIÓN PREDIO: CARRERA 19B No. 85 – 37 APTO 601

TIPO INMUEBLE: APARTAMENTO

BARRIO O VEREDA: ANTIGUO COUNTRY

ALCALDÍA LOCAL: CHAPINERO

CIUDAD: BOGOTÁ D.C.

FECHA: ABRIL 05 DE 2023



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 19B No. 85 – 37 Apto 601
- 2.4. URBANIZACIÓN: Antiguo Country
- 2.5. TIPO DE AVALÚO: Comercial
- 2.6. FECHA DE LA VISITA :Abril 03 del 2023
- 2.7. TIPO DE INMUEBLE: Apartamento
- 2.8. DESTINACION ACTUAL DEL INMUEBLE: Vacío
- 2.9. FECHA DEL INFORME: Abril 05 del 2023

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 No 004 de fecha 17/02/1997.

4.3 MATRICULA INMOBILIARIA

50C-1365163

4.4 REGISTRO CATASTRAL

AAA0098JULW

4.5 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura número 2276 del 13/05/1994 de la Notaría 25 de Bogotá



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

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 del norte de la ciudad de Bogotá D.C., de la localidad de Chapinero, barrio Antiguo Country, sobre el costado occidental de la Carrera 19B e identificado con el número 85-37 de la nomenclatura urbana Coordenadas 4°40'20.4"N 74°03'30.0"W

5.2 ACTIVIDAD ECONÓMICA

Se caracteriza por ser una zona de uso residencial tradicional con construcciones de edificios para uso residencial, oficinas y algo de comercio.

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 tiene asignado el estrato cinco (5).

5.5. SERVICIOS COMUNALES

La zona cuenta con varios servicios comunales como lo son:

- Parque El Virrey
- Centro Médico Almirante Colón
- Clínica del Country y Clínica de la Mujer
- CAI El Virrey
- Centro comercial Andino
- Centro Comercial el Retiro
- Lago centro
- En general, restaurantes y comercio local



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

5.6. TENDENCIA Y DESARROLLO EDIFICATORIO

El sector se ha desarrollado en edificaciones destinadas al uso residencial y comercial, especialmente para viviendas, oficinas, consultorios con establecimientos de comercio y restaurantes.

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.

5.8. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE PÚBLICO

- ❑ **Autopista Norte:** Es una vía principal es una vía que recorre la ciudad de Bogotá de Sur a Norte. Inicia su trazado a la altura de la Calle 80 Monumento Los Héroes culminando su recorrido en La Caro. Sirve como acceso a la Terminal de Transportes de Norte.
- ❑ **Calle 85:** Importante vía del sector que conecta a la Carrera 7 con la Autopista Norte de oriente a occidente doble calzada. Presencia de transporte público y particular.
- ❑ **Carrera 15:** Es una vía principal del sector del norte de la ciudad que inicia su recorrido en la Avenida Chile en sentido norte, termina su recorrido en la Calle 127, presencia de vehículos de transporte público, particular y cicloruta.

Existen diferentes rutas de transporte público de buses, colectivos y taxis que se dirigen hacia diferentes puntos de la ciudad, junto con el servicio de Transmilenio, 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%.

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.

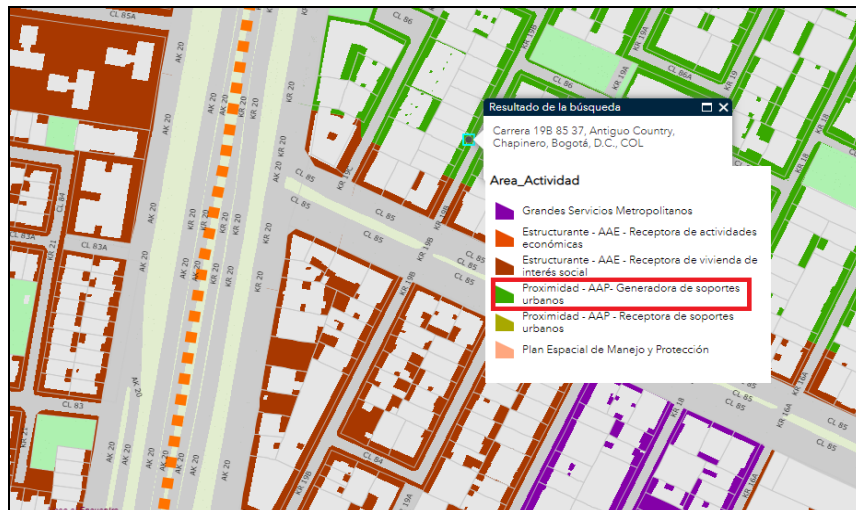
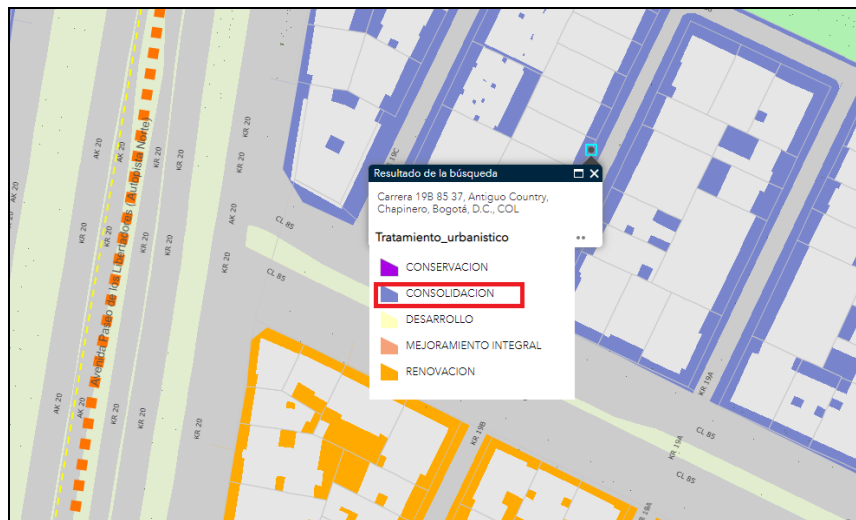
6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

UPL 24 Chapinero

Decreto No. 555 de 2021

Tratamiento de consolidación

Área de Actividad: Proximidad - AAP- Generadora de soportes urbanos



7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

7.1. LINDEROS PARTICULARES

Se encuentran contenidos en la Escritura número 2276 del 13/05/1994 de la Notaría 25 de Bogotá



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

7.2. ÁREA Y FUENTE

DESCRIPCION	AREA M2
Área construida	58,17

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

7.3. DESCRIPCIÓN TOPOGRÁFICA

Lote de terreno 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

Vivienda multifamiliar

8. ANÁLISIS DE LA CONSTRUCCION

8.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPIEDAD

Corresponde a un apartamento ubicado en el sexto piso del edificio Charlotte PH, el cual está dotado con recepción, parqueaderos visitantes y un ascensor en sus zonas comunes. El inmueble objeto del presente informe, tiene asignado el uso exclusivo de una terraza de 22,70 metros y el garaje número 09 ubicado en el sótano del edificio.

8.2. DISTRIBUCIÓN INTERNA DEL INMUEBLE

Sala comedor con chimenea
Cocina Integral con zona de ropas
Estudio
Alcoba principal con baño
Alcoba
Baño auxiliar
Terraza común de uso exclusivo

8.3. ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

8.3.1. EDAD DE LA CONSTRUCCION

Veintinueve (29) años aproximadamente.

8.3.2. ESTRUCTURA

Pórticos en Concreto



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

8.3.3. CUBIERTA

Placa en concreto

8.3.4. FACHADA

Ladrillo a la vista

8.3.5. VENTANERIA DE FACHADA

Aluminio

8.4 ACABADOS INTERIORES

8.4.1 Mampostería

En general muros, pañetados, estucados y pintados.

8.4.2 Pisos acceso y circulaciones

Cerámica y madera laminada

8.4.3 Puertas

Madera

8.4.4 Baños

Con enchape en cerámica y aparatos sanitarios tipo Corona

8.4.5 Alcobas

Muros pañete, estuco y pintura. Pisos en madera laminada.

8.5 CALIDAD Y ESTADO DE COMERCIALIDAD DEL BIEN

8.5.1. Deterioro físico: El inmueble no presenta un deterioro físico importante, y se observa que ha tenido reparaciones y mantenimiento. Los acabados son antiguos.

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 residencial 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.

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



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

11. RESULTADO DEL AVALUO

11.1 VALOR RAZONABLE (VALOR COMERCIAL)

Dirección: Carrera 19B No. 85 – 37 Apto 601

Ciudad: Bogotá D.C.

Fecha: Abril 05 de 2023

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Area construida	58,17	\$ 5.600.000	\$ 325.752.000
TOTAL			\$ 325.752.000

SON: Trescientos Veinticinco Millones Setecientos Cincuenta y Dos Mil Pesos M/Cte.

Dentro de la investigación económica de ofertas y transacciones encontradas, y del análisis estadístico resultaron los valores siguientes para apartamentos, con una media aritmética de \$5.691.787,92, una desviación estándar de \$425.590,16 y un coeficiente de variación del 7.48%, con un límite inferior de \$ 5.266.197,76 y límite superior de \$6.117.378,07.

De acuerdo con el anterior análisis y teniendo en cuenta el estado de acabados se adoptó un valor por M2 cuadrado, en propiedad horizontal para el área privada del inmueble de \$5.600.000.

PEDRO A. BEDREGAL B.
RAA AVAL-79486261



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

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 AVAL79486261



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

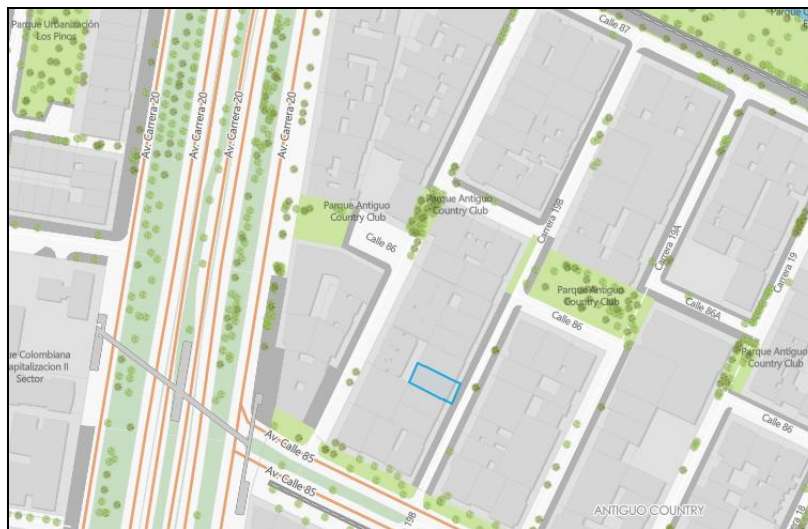
13. MEMORIAS DE CÁLCULO

ESTUDIO DE MERCADO

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	PARQUEADEROS	VALOR UNITARIO PARQUEADEROS	NUMERO DE DEPÓSITOS	VALOR UNITARIO DEPÓSITOS	VALOR UNIDAD PRIVADA	CONSTRUCCIÓN	VALOR M2	FUENTE
											ÁREA PRIVADA EN M2		
1	Apartamento	mismo edificio	\$ 450.000.000	5%	\$ 427.500.000	1	\$ 0	0	\$ 0	427.500.000	68,00	6.286.764,7	3152983319
2	Apartamento	Antiguo Country	\$ 650.000.000	5%	\$ 617.500.000	1	\$ 0	0	\$ 0	617.500.000	98,00	6.301.020,4	m2 2328-M3840875
3	Apartamento	Antiguo Country	\$ 500.000.000	0%	\$ 500.000.000	1	\$ 0	0	\$ 0	500.000.000	89,76	5.570.410,0	m2 12511-M4127955
4	Apartamento	Antiguo Country	\$ 668.000.000	0%	\$ 668.000.000	2	\$ 0	0	\$ 0	668.000.000	123,77	5.397.107,5	m2 2363-M3745815
5	Apartamento	Antiguo Country	\$ 730.000.000	0%	\$ 730.000.000	2	\$ 0	0	\$ 0	730.000.000	130,00	5.615.384,6	m2 RV-M4078385
6	Apartamento	Antiguo Country	\$ 760.000.000	0%	\$ 760.000.000	2	\$ 0	0	\$ 0	760.000.000	143,00	5.314.685,3	m2 3951-M2542740
7	Apartamento	Antiguo Country	\$ 525.000.000	0%	\$ 525.000.000	1	\$ 0	0	\$ 0	525.000.000	98,00	5.357.142,9	m2 14655-M4164801
											MEDIA ARITMETICA	\$ 5.691.787,92	
											DESVIACION ESTÁNDAR	425.590,16	
											COEFICIENTE DE VARIACION	7,48%	
											Limite superior	6.117.378,07	
											Limite inferior	5.266.197,76	

De acuerdo la Resolución Número 620 del 23 Septiembre 2008 del IGAC. Artículo 18o.- Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

14. LOCALIZACIÓN



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



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

15. ANEXO FOTOGRAFICO



Fachada



Nomenclatura



Punto fijo



sala comedor



Terraza



Cocina

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



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S



Baño



Estudio



Alcoba principal



Baño privado



Alcoba



Garaje

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



Bogotá D.C. Abril 18 de 2023

Señores

Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación

Atn. Yanira Lopera Jara

Ciudad.

Referencia: **AVALUO 244-023**

En relación a las observaciones al avalúo de la referencia, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 19B No. 85 – 37 Apto 601 de la ciudad de Bogotá, hacemos las siguientes aclaraciones:

Es correcta la observación del arquitecto Alvaro Perdigón acerca del mercado general del sector, ya que hay apartamentos de mayor valor por M2 y la zona es de alto desarrollo y valorización, pero el apartamento en estudio es un inmueble de 29 años de antigüedad, sin remodelaciones y en un edificio que no cuenta con más áreas comunes que un salón comunal y portería.

Par este caso se adopta lo que establece la **resolución 620 de 2008 del IGAC**, en su **Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado**. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de **bienes semejantes y comparables** al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Por lo que se buscó dentro de la muestra los predios que fueran más semejantes al predio estudio, en cuanto a Vetustez, características del edificio y estado de conservación.

El sector es una zona de estrato alto la mayoría de los inmuebles analizados corresponden a apartamentos de mejores acabados, en edificios más modernos y con mejores zonas comunales y adicionalmente en su mayoría con 2 garajes lo que hace que por estas razones tengan valores superiores por M2 frente a la muestra analizada, ya que no han sido homogenizados para ajustarse a las condiciones del inmueble en estudio.



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

Como se evidencia en el informe, este apartamento tiene acabados son antiguos y algunos obsoletos que no corresponden a lo que demanda el mercado en la zona, solo cuenta con un garaje y no cuenta con depósito como otros de la zona, por lo que estas circunstancias hacen que la muestra adoptada sea la más homogénea con el inmueble en estudio, ya que si bien hay ofertas superiores, las condiciones son diferentes y adoptar estos valores distorsionaría el valor final del inmueble y su posible comercialización, ya que por el perfil de cliente del sector, este apartamento claramente se compraría para ser remodelado y así ajustarlo a las características de la zona para su uso, arriendo o posterior reventa.

Esperamos que con estas observaciones quede aclarado por que el valor adoptado para este predio es el que más se ajusta al estado, vetustez y condiciones del inmueble.

Cordialmente,

PEDRO A. BEDREGAL B.
RAA AVAL-79486261