INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

AVALÚO No. 246-2023



AVALUO COMERCIAL

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

DIRECCIÓN PREDIO: CIRCUNVALAR 36A # 104-47 APTO 804 T. 3

CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DE LA COLINA P.H.

TIPO INMUEBLE: APARTAMENTO

BARRIO: EL TEJAR

ALCALDIA LOCAL: FLORIDABLANCA

CIUDAD: FLORIDABLACA, SANTANDER

FECHA: ENERO 15 DE 2023

INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

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 Floridablanca, Santander, según solicitud expresa de Fondo Especial Para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación.

2. INFORMACIÓN BÁSICA

2.1. DEPARTAMENTO: Santander.
2.2. CIUDAD o MUNICIPIO: Floridablanca.
2.3. DIRECCIÓN Y LOCALIZACIÓN: Circunvalar 36A # 104-47 Apto 804 T 3
2.4. URBANIZACIÓN: El Tejar / Conjunto Residencial Balcones de La Colina P.H.
2.5. TIPO DE AVALÚO: Comercial
2.6. FECHA DE LA VISITA : Noviembre 25 del 2022
2.7. TIPO DE INMUEBLE: Apartamento – Garaje.
2.8. DESTINACION ACTUAL DEL INMUEBLE: Vivienda.
2.9 FECHA DEL INFORME: Enero 15 del 2023

3. DOCUMENTACION SUMINISTRADA Y ESTUDIADA

- Certificado de libertad, Impuesto Predial.

4. INFORMACIÓN JURÍDICA E HISTORICA DE LA PROPIEDAD

4.1 PROPIETARIO ACTUAL

Pedraza Rueda Carmen Sofía

4.2 TITULO DE PROPIEDAD

Escritura número 071 de: 12/1/2017 de la Notaria 7ª de Bucaramanga.

4.2 MATRICULAS INMOBILIARIAS

300-318519

4.4 REGISTROS CATASTRALES

010301020222908

4.5 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura número1356 del 25-05-2007 de la Notaria 6ª de Bucaramanga.

4.6 OBSERVACIONES JURIDICAS

Medida cautelar, suspensión del poder dispositivo de dominio oficio 697 del: 26/4/2017 juzgado trece penal municipal con funciones de control

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 Floridablanca del departamento de Santander, ubicado en el Conjunto residencial Balcones de la Colina, sobre vía principal AV. Circunvalar 36A con nomenclatura urbana No. 104 – 47. Coordenadas 7°09´48.83”N,-73°10’17.62”W.

5.2 ACTIVIDAD ECONÓMICA

Se caracteriza por ser una zona de uso residencial con presencia de comercio formal en donde predominan los edificios de multifamiliares y casas en PH.

5.3 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

La valorización se ha incrementado potencialmente 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 cuatro (4)

5.5. SERVICIOS COMUNALES

La zona cuenta con varios servicios comunales como lo son:

- Colegios
- Restaurantes
- Servicios de Salud
- Supermercados
- Bancos
- Centros Comerciales
- Hoteles

5.6. TENDENCIA Y DESARROLLO EDIFICATORIO

El sector se ha desarrollado en edificios de apartamentos para destinados a vivienda de buenas especificaciones y se observa importante presencia de establecimientos de centros comerciales y establecimiento de comercio sobre vías principales.

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

- **Avenida Circunvalar:** Es una vía principal que atraviesa la ciudad en sentido Norte – Sur y viceversa, con dos calzadas con dos carriles cada una, cuenta con buen mantenimiento y especificaciones técnicas; con buen servicio de transporte público.

- **Avenida Floridablanca:** Es una vía principal que atraviesa la ciudad en sentido Norte – Sur y viceversa, con dos calzadas con tres carriles cada una, cuenta con buen mantenimiento y especificaciones técnicas; con buen servicio de transporte público Metro línea.

- **Carrera 35**: Es una vía principal que atraviesa la ciudad en sentido Norte – Sur y viceversa, con una calzada con dos carriles cada una, cuenta con buen mantenimiento y especificaciones técnicas.

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 residencial. Los cánones de renta son estables en inmuebles destinados a vivienda, 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

Plan de Ordenamiento Territorial
Acuerdo Municipal No. 035 de 2018
Zona Urbana
Tratamiento: Consolidación
Uso : Residencial.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

7.1. LINDEROS PARTICULARES

Escritura número 1356 del 25-05-2007 de la Notaria 6ª de Bucaramanga.

7.2 . ÁREA Y FUENTE

DESCRIPCION	AREA M2
Area privada Apartamento 804	59,84

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

El área construida del inmueble es de 65,11 m2 de acuerdo a resolución 620 del IGAC se liquida sobre área privada.

7.3. DESCRIPCIÓN TOPOGRÁFICA

Lote de terreno con forma irregular y de topografía ondulada 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

8. ANALISIS DE LA CONSTRUCCION

8.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPIEDAD

Corresponde a un apartamento ubicado en el Conjunto Residencial Balcones de La Colina P.H. el cual cuenta con un garaje de uso exclusivo asignado por el Reglamento de Propiedad Horizontal ubicado en el primer nivel y al aire libre.

El edificio cuenta con portería 24 horas, escaleras de servicio, ascensor en zonas comunes, parqueaderos de visitantes, zona húmeda Piscina, sauna y gimnasio.

8.2 DISTRIBUCIÓN INTERNA DEL INMUEBLE

El inmueble consta de:

Sala
Comedor
Cocina
Zona de servicios

Tres (3) habitaciones, la principal con baño
Baño auxiliar
Balcón.

8.3. ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

8.3.1. EDAD DE LA CONSTRUCCION

Trece (13) años aproximadamente.

8.3.2 ESTRUCTURA

Columnas y vigas en concreto.

8.3.3. CUBIERTA

Placa impermeabilizada.

8.3.4. FACHADA

Pañetada y pintada.

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.

8.4.3 Cielo raso e iluminación

Placa estucada y pintada dry Wall y roseta común

8.4.4 Puertas

Madera.

8.4.5 Baños

Con enchape en cerámica, mueble en madera MDF, aparatos sanitarios tipo Corona, divisiones en acrílico.

8.4.6 Cocina

Con enchape en cerámica, muebles superiores e inferiores en madera MDF, mesón en granito, estufa a gas con cuatro quemadores, horno, campana extractora, lavaplatos en acero inoxidable.

8.4.7 Zona de Ropas

Pisos y muros enchapados con lavadero en cemento, puntos electros e hidráulicos y de gas.

8.5 CALIDAD Y ESTADO DE COMERCIALIDAD DEL BIEN

8.5.1. Deterioro físico: El inmueble presenta deterioro físico, de acuerdo a su antigüedad y uso, se observa que el inmueble está ne buen estado y ha tenido buen mantenimiento.

8.5.2. Obsolescencia Funcional: El inmueble no presenta deficiencia de uso o diseño 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 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 valuar, 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.

11. RESULTADO DEL AVALUO

11.1 VALOR RAZONABLE (VALOR COMERCIAL)

Dirección: Circunvalar 36A # 104-47 Apto 804 T 3
Ciudad: Floridablanca, Santander.
Fecha: Enero 15 de 2023

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área privada apartamento	59,840	$ 3.100.000	$ 185.504.000
TOTAL	**59,84**		**$ 185.504.000**

SON: Ciento Ochenta y Cinco Millones Quinientos Cuatro Mil Pesos M/Cte.

Dentro de la investigación económica de ofertas y transacciones encontradas, y del análisis estadístico resultaron los valores siguientes para apartamentos en PH, con una media aritmética de $ 3.052.265,15, una desviación estándar de $206.470,53 y un coeficiente de variación del 6.76% un límite inferior de $2.845.794,62 y límite superior de $3.258.735,68

De acuerdo con el anterior análisis se adoptó un valor por M2 cuadrado área privada. Corresponde a $3.100.000



PEDRO A. BEDREGAL B.
RAA AVAL79486261

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 CALCULO

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 ÁREA PRIVADA EN M2	VALOR M2	FUENTE
1	apartamento	Balcones de la Colina	$ 175.000.000	0%	$ 175.000.000	1	$ 0	0	$ 0	175.000.000	60,00	2.916.666,7	grupoandinoinmobiliari
2	apartamento	Balcones de la Colina	$ 230.000.000	0%	$ 230.000.000	1	$ 0	0	$ 0	230.000.000	70,00	3.285.714,3	habitarinmobiliaria 3949856
3	apartamento	Balcones de la Colina	$ 223.000.000	0%	$ 223.000.000	1	$ 0	0	$ 0	223.000.000	73,00	3.054.794,5	grupoandinoinmobiliario.co3173449234
4	apartamento	Balcones de la Colina	$ 185.000.000	0%	$ 185.000.000	1	$ 0	0	$ 0	185.000.000	63,00	2.936.507,9	waa2c4246582
5	apartamento	Balcones de la Colina	$ 255.000.000	0%	$ 255.000.000	1	$ 0	0	$ 0	255.000.000	77,00	3.311.688,3	Fincaraíz: 6933853
6	apartamento	Balcones de la Colina	$ 205.000.000	0%	$ 205.000.000	1	$ 0	0	$ 0	205.000.000	73,00	2.808.219,2	waa2 385601

MEDIA ARITMETICA	$ 3.052.265,15
DESVIACION ESTÁNDAR	206.470,53
COEFICIENTE DE VARIACION	6,76%
Limite superior	3.258.735,68
Limite inferior	2.845.794,62

La muestra corresponde a apartamento en el mismo conjunto con características similares,

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. LOCALIZACION



15. ANEXO FOTOGRAFICO



FACHADA



NOMENCLATURA





AREAS COMUNES



SALA COMEDOR



COCINA

INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S



HALL DE ALCOBAS



ALCOBA



ALCOBA PRINCIPAL



BAÑO



BAÑO



GARAJE