INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

AVALÚO No. 245-2023



AVALUO COMERCIAL

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

DIRECCIÓN PREDIO: CALLE 8 SUR No. 7 - 75

TIPO INMUEBLE: CASA

BARRIO O VEREDA: NARIÑO SUR

ALCALDÍA LOCAL: SAN CRISTOBAL

CIUDAD: BOGOTÁ D.C.

FECHA: ABRIL 20 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 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: Calle 8 Sur No.7-75
2.4. URBANIZACIÓN: Nariño sur
2.5. TIPO DE AVALÚO: Comercial
2.6. FECHA DE LA VISITA: Abril 14 de 203
2.7. TIPO DE INMUEBLE: Casa
2.8. DESTINACION ACTUAL DEL INMUEBLE: Vivienda
2.9 FECHA DEL INFORME: Abril 20 de 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 del 23-01-2002 del juzgado 3º penal del circuito especializado.

4.2 MATRICULA INMOBILIARIA

50S – 72661

4.4 REGISTRO CATASTRAL

AAA0001XWUZ

4.5 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

No Aplica

4.6 OBSERVACIONES JURIDICAS

Ninguna

4.7 ESPACIO OCUPADO

El 100% del inmueble se encuentra ocupado 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 San Cristóbal, en el barrio Nariño sur sobre la Calle 8 sur e identificado con el número 7-75 de la nomenclatura urbana. Coordenadas 4°34'52.9"N 74°05'08.7"W

5.2 ACTIVIDAD ECONÓMICA

Se caracteriza por ser una zona de uso residencial tradicional, algunas adaptadas uso comercial e institucional presencia de establecimientos 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 estrato tres (3).

5.5. SERVICIOS COMUNALES

La zona cuenta con varios servicios comunales como lo son:

- Colegios
- Supermercados
- Espacios de culto religioso
- Restaurantes
- Estaciones de Servicio
- Hospitales
- 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, etc.

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

- **Carrera 10:** Es una vía principal es una vía que recorre en centro de la ciudad de Bogotá de sur a norte y cuenta con cuatro calzadas de dos carriles.

- **Carrera 7:** 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

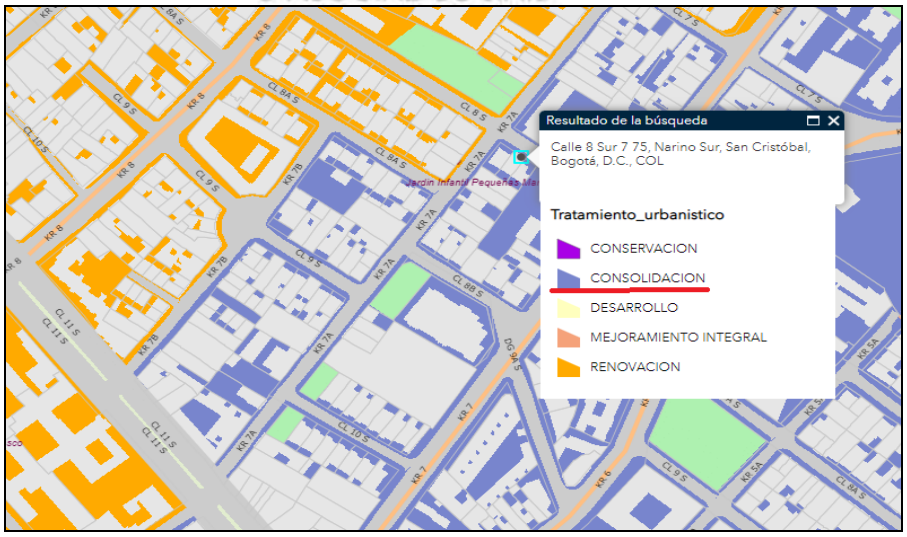
La oferta inmobiliaria en el sector es muy buena para inmuebles en venta y arriendo y es mayor en los inmuebles de uso comercial. Los cánones de renta son estables en inmuebles destinados a comercio, y más altos en los inmuebles de uso múltiple, con rentas que fluctúan entre el 0.4 y 0.8%.

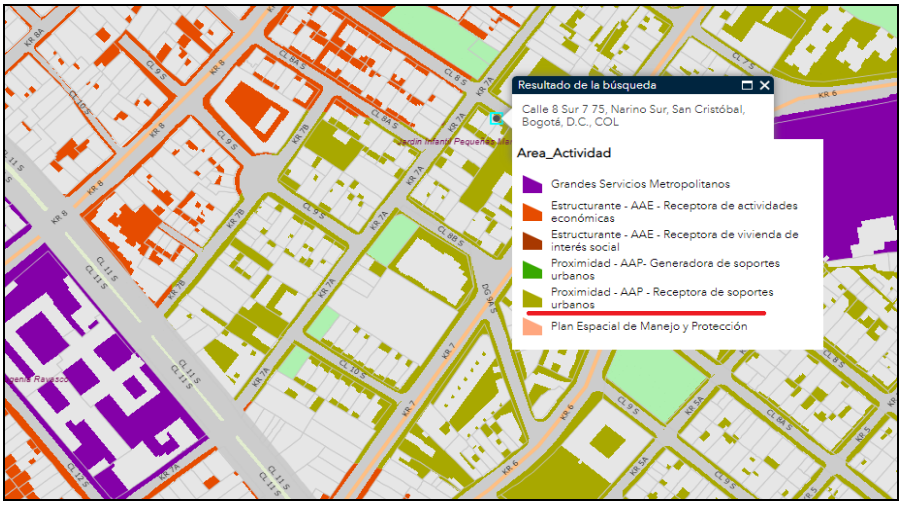
5.10. RENTABILIDAD

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

UP L 21 San Cristóbal
Decreto No. 555 de 2021
Localidad san Cristóbal
Tratamiento: Consolidación
Área actividad: Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos
Uso: Residencial





7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

7.1. LINDEROS PARTICULARES

Escritura Número 2590 de 21-05-193 de la Notaría 5 de Bogotá.

7.2 . ÁREA Y FUENTE

DESCRIPCION	AREA M2
Área Lote	132,30
Área construida	197,00

Fuente: *El área del inmueble anteriormente descrito fue tomada del impuesto predial y certificado de libertad.*

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

8. ANALISIS DE LA CONSTRUCCION

8.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPIEDAD

Corresponde a una casa de tres niveles cuenta con garaje interno, área libre en primer piso, y baño, cocina, patio de ropas cuarto con instalaciones para baño de servicio, cuatro alcobas, baño y terraza descubierta.

8.2 DISTRIBUCIÓN INTERNA DEL INMUEBLE

El inmueble consta de:

PRIMER NIVEL
Garaje, área libre de circulación, baño social, cocina patio de ropas con zona de lavandería, espacio para cuarto y baño de servicio.

SEGUNDO NIVEL
Sala, comedor, Cuatro habitaciones la principal con baño, baño auxiliar.

TERCER NIVEL
Terraza

8.3. ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

8.3.1. EDAD DE LA CONSTRUCCION

Cincuenta (50) años aproximadamente.

8.3.2 ESTRUCTURA

Pórticos en concreto

8.3.3. CUBIERTA

Placa de concreto

8.3.4. FACHADA

Pañetada y 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 cerámica

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, 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 observa que los baños no funcionan en estado óptimo por daños en aparatos sanitarios y lavamos por lo demás se observa que en general el inmueble tiene un desgaste en pintura de muros y se evidencian goteras y filtraciones y se observa que no hay puertas internas.

8.5.2. Obsolescencia Funcional: El inmueble 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 residencial y los usos actuales son permitidos.

9. OTRAS CONSIDERACIONES

El presente avalúo comercial se refiere a las condiciones propias y actuales del inmueble 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

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.

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: Calle 8 sur No. 7-75
Ciudad: Bogotá D.C.
Fecha: Abril 20 de 2023

DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área Lote	132,30	$ 1.520.000	$ 201.096.000
Area construida	197,00	$ 400.000	$ 78.800.000
TOTAL			**$ 279.896.000**

SON: Doscientos Setenta y Nueve Millones Ochocientos Noventa y Seis Mil Pesos M/Cte.

Dentro de la investigación económica de ofertas y transacciones encontradas, y del análisis estadístico resultaron los valores siguientes para lotes residenciales, con una media aritmética de $1.555.387,13, una desviación estándar de $71.201,83 y un coeficiente de variación del 4.58% un límite inferior de $1.484.185,30 y límite superior de $1.626.588,97

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 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 $1.520.000 y un valor por metro cuadrado de las construcciones de $ 400.000.

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

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	casa	Nariño sur	$ 450.000.000	10%	$ 405.000.000	147,00	$ 1.557.823,13	220,00	$ 800.000	$ 176.000.000	casa 3 niveles con apartamentos	m2 3222-M3220073
2	casa	Nariño sur	$ 550.000.000	10%	$ 495.000.000	150,00	$ 1.540.000,00	330,00	$ 800.000	$ 264.000.000	cas 3 niveles 5 alcobas terraza	m2 3222-M3082488
3	casa	Nariño sur	$ 560.000.000	10%	$ 504.000.000	185,00	$ 1.591.351,35	262,00	$ 800.000	$ 209.600.000	casa con 11 alcobas 7 baños, terraza	m2 2571-M2767045
4	casa	Nariño sur	$ 250.000.000	10%	$ 225.000.000	67,00	$ 1.447.761,19	160,00	$ 800.000	$ 128.000.000	cas 3 pisos 3 alcobas 2 baños buen estado	m2 3222-M3084221
5	casa	Nariño sur	$ 270.000.000	10%	$ 243.000.000	75,00	$ 1.640.000,00	150,00	$ 800.000	$ 120.000.000	casa 2 pisos sala comedor cocina 3 alcobas	m2 3222-M4098899
							$ 1.555.387,13					
					DESVIACION ESTÁNDAR		$ 71.201,83					
					COEFICIENTE DE VARIACION		4,58%					
					Limite superior		$ 1.626.588,97					
					Limite inferior		$ 1.484.185,30					

Se homogeniza la muestra descontando construcciones e infraestructura existentes. Los datos de la muestra corresponden a predios en la misma zona con características similares.

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: 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
CONTRUCCION 1	50	100	50,00%	4	70,28%	$ 1.340.000	$941.717	$398.283	$ 400.000

14. LOCALIZACIÓN



15. ANEXO FOTOGRAFICO



Fachada



Sala comedor



Halll



Garaje



Baño 1er Piso



Baño 1er piso

INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S



Habitacion



Cocina



Cocina



Patio descubierto



Lavadero



Escaleras en concreto

INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S



Hall alcobas 2 piso



Escaleras terraza



Habitacion



Habitacion



Baño 2do piso



Habitacion

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



Habitacion



Closet



Escaleras acceso terraza



Habitacion



Terraza



Terraza

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