

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



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE LOS INMUEBLES URBANOS

Dirección: **Avenida Circunvalar 36 A No
104-07 Torre 3 Apartamento
804 Conjunto Residencial
Balcones de la Colina**
Barrio **EL TEJAR**
Ciudad **Floridablanca**
Departamento **Santander**
País **Colombia**

Bogotá, julio 2024

TABLA DE CONTENIDO

1. CARTA DE PRESENTACIÓN	3
2. MEMORIA DESCRIPTIVA	4
3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR	4
4. REGLAMENTACION URBANISTICA SEGÚN OFICINA DE PLANEACION	6
4.1 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	7
5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	7
6. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION	8
7. ASPECTO JURÍDICO	9
8. METODOLOGÍA	9
9. CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALÚO	10
10. AVALÚO COMERCIAL	11
11. ESTUDIO DE MERCADO Y CÁLCULO DEL VALOR POR M2	12
12. ANEXO No. 1 REGISTRO FOTOGRAFICO	13
13. ANEXO No. 2 PLANO GENERAL DE LOCALIZACIÓN	17

LUIS E CARVAJALINO S

Ingeniero Civil

1. CARTA DE PRESENTACIÓN

Bogotá D.C., 22 de julio de 2024

DOCTORA:

YANIRA LOPERA JARA

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

Carrera 13 # 73-50 Piso 3

Bogotá, Colombia

Asunto: Avalúo a precios de mercado del inmueble localizado en la **Avenida Circunvalar 36 A No 104-07 Torre 3 Apartamento 804 Conjunto Residencial Balcones de la Colina Floridablanca, Santander, Colombia**

Respetada Doctora

Esta comunicación tiene por objeto presentar el Informe Final del Avalúo del Bien inmueble solicitado por Uds.

Así mismo, el suscrito declara que:

Que el avalúo se practicó teniendo en cuenta lo establecido en la Ley 388 de 1997, sus decretos y resoluciones reglamentarias, en especial el Decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Que la información suministrada es veraz.

Que se han cubierto todos los aspectos técnicos, operativos, administrativos y financieros requeridos para el correcto y cabal cumplimiento del objeto de este avalúo.

Que el señor Luis E Carvajalino, asistió a las inspecciones y reuniones del avalúo programadas y relacionadas con el objeto de la consultoría.

Que se han realizado el avalúo comercial del inmueble relacionado. Que se entrega el presente Informe Final

Valor de avalúo en el ítem 10

Atentamente,



LUIS E CARVAJALINO SANCHEZ

RAA AVAL-19214464

LUIS E CARVAJALINO S

Ingeniero Civil

GENERALIDADES DEL AVALÚO

SOLICITANTE

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

TIPO DE AVALÚO

Avalúo Comercial

El avalúo solicitado tiene como objeto la actualización del valor comercial

FECHA DE INFORME

22 de julio 2024

FECHA DE VISITA

18 de julio de 2024

OBJETO DEL AVALÚO

Determinar el valor comercial del inmueble.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

TIPO DE INMUEBLE

Inmueble urbano, apartamento 804 Torre 3 con balcón, 1 garaje de uso común.

LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección: **Avenida Circunvalar 36 A No
104-07 Torre 3 Apartamento
804 Conjunto Residencial
Balcones de la Colina**

Barrio **EL TEJAR**

Ciudad **Floridablanca**

Departamento **Santander**

País **Colombia**

DESTINACION ACTUAL DEL INMUEBLE

El inmueble materia del presente avalúo tiene como única destinación el uso de vivienda.

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

DELIMITACIONES DEL SECTOR

LUIS E CARVAJALINO S

Ingeniero Civil

El Barrio Tejar, donde se encuentra ubicado el inmueble, está delimitado por los siguientes ejes viales en el sector:

Norte	Calle 93
Sur	Calle 107
Oriente	Av Circunvalar 36A
Occidente	Carrera 36A

ACTIVIDADES DE USO PREDOMINANTE

Actividad principal

El sector se caracteriza por presentar el uso de viviendas multifamiliares de 13 pisos, con presencia de comercio y zonal sobre ejes principales carrera 36 y Av Circunvalar 36 A

Vías

El sector se encuentra totalmente consolidado, cuenta con andenes y sardineles en concreto, todas las vías son pavimentadas en asfalto, las vías de acceso principal es la Avenida Floridablanca o Carrera 27, Avenida Circunvalar 36 A, construídas en concreto asfáltico.

Amoblamiento urbano

El sector cuenta con una señalización adecuada de nomenclatura tanto vial como domiciliaria, por la actividad como viviendas multifamiliares sector clasificado como de uso residencial, cuenta con espacios de uso público como el parque Las Mojarras.

Usos predominantes

El sector donde se ubica el inmueble materia del presente avalúo tiene como uso principal el de residencial y en las manzanas colindantes.

En su entorno El Centro Comercial Cacique, parques zonales y polideportivo.

Legalidad de la urbanización

El barrio Tejar y en especial la manzana donde se encuentra el inmueble del presente avalúo se proyectó como sector de vivienda multifamiliar de la ciudad. Las construcciones que se observan en la actualidad son de arquitectura moderna y edificios de uso exclusivo residencial con diseños modernos.

Topografía

El sector donde se ubica el inmueble materia del presente avalúo presenta una topografía inclinada a nivel de las vías perimetrales del Conjunto.

TIPOS DE EDIFICACIÓN

Se observan construcciones de edificios multifamiliares de doce pisos, altillo y acceso a nivel de la vía; las especificaciones de construcción en el entorno son de buena calidad, fachadas en pañete pintado ladrillo tolete a la vista y con acabados acordes al uso y estrato socio-económico 4.

LUIS E CARVAJALINO S

Ingeniero Civil

ESTRATIFICACIÓN SOCIO – ECONÓMICA

El predio donde se encuentra ubicado el apartamento es de estrato socio económico 4.

VIAS DE ACCESO DE INFLUENCIA DEL SECTOR

Principales Avenida Floridablanca, Avenida Circunvalar 36 A.

Secundarias Carrera 36 A

Las vías tanto principales como secundarias, presentan un estado de conservación aceptable, por lo cual se les debe hacer mantenimiento preventivo.

INFRAESTRUCTURA URBANA Y DE SERVICIOS

El desarrollo urbano del sector se encuentra consolidado y actualmente los servicios públicos operan así:

Acueducto	En condiciones de operación
Alcantarillado	En condiciones de operación
Alumbrado	En condiciones de operación
Teléfono y Tv	En condiciones de operación
Red de Gas	En condiciones de operación
Vías y Aceras	Vías pavimentadas en concreto asfáltico, con andenes y sardineles en concreto en las vías principales de acceso.

TRANSPORTE PÚBLICO

El sector cuenta con las rutas de transporte público de buses y busetas y es cobijado por las rutas de sistema de transporte público masivo de Metrolinea, las cuales comunican este sector con los diferentes puntos de la Ciudad.

VALORIZACIÓN

El sector en general se caracteriza por presentar una sensible valorización debido al desarrollo urbano.

4. REGLAMENTACION URBANISTICA SEGÚN OFICINA DE PLANEACION

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

4.1 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

ENTORNO DEL PREDIO

El edificio donde se encuentra el inmueble, está rodeado de construcciones con uso residencial de primera categoría en buen estado de conservación por la vetustez de los mismos, adicionalmente debido al estrato socio-económico 6 donde se ubica, cuenta con espacios de uso público como el parque San Pío.

GENERALIDADES DEL TERRENO

El terreno donde se ha construido el edificio, son lotes de forma rectangular, con una relación 1:3 frente fondo, de topografía inclinada y con un cerramiento perimetral con los predios colindantes.

SERVICIOS PUBLICOS

Los inmuebles en particular cuentan con servicio de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos, tv, gas.

UBICACION

El terreno donde está localizado el edificio del apartamento 804 es medianero, y localizado en el Barrio El Tejar.

NIVELES

El apartamento cuenta con (1) nivel,

VETUSTEZ

El inmueble materia del presente avalúo presenta una vetustez de (15) años y una vida útil de cien (100) años, de acuerdo con el uso actual.

DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

Sala, comedor, cocina, 3 habitaciones, 2 baños, área de lavadero de ropa, 1 balcón, un garaje de uso común.

CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

El inmueble presenta adecuada condición de iluminación tanto natural como iluminación eléctrica; la ventilación es natural.

ACABADOS

El inmueble en general presenta acabados de primera calidad, muros divisorios entre los diferentes ambientes que conforman el apartamento, estructura del edificio en concreto reforzado, fachada en pañete, muros en ladrillo y pintura con aspecto

marmolizado, con estuco y vinilo, ventanería en aluminio y vidrio transparente, cocina con muebles integrales y pisos del área social y de alcobas en cerámica.

6. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE CONSTRUCCIÓN DE LAS DEPENDENCIAS		
NÚMERO DE NIVELES		1 NIVEL
1	Dependencias	Sala comedor, cocina, 1 balcones, zona ropas, 3 alcobas, 2 baños,
	Baños	enchapados en porcelana y muebles sanitario, lavamanos división de aluminio en la ducha
3	Pisos	cerámica
4	Techos	Placa de entrepiso pañete pintado estuco y vinilo 3 manos
5	Muros	Ladrillo pañete estuco y pintura en vinilo 3 manos
6	Ventanas	En aluminio y vidrio transparente
7	Puertas	en madera entamborada y closets en las 3 alcobas
8	Estructura	Concreto reforzado.
9	Cocina	Muebles con mesón imitación granito marmolizado, mueble, estufa horno, lavaplatos, extractor de olores
ESTADO DE CONSERVACIÓN		Buen estado de mantenimiento general del edificio.
ESPECIFICACIONES Y CARACTERÍSTICAS GENERALES Y TÉCNICAS DEL EDIFICIO ALTA SERRA		El edificio ha sido construido con una estructura en concreto reforzado que cumple con las normas sismo resistentes, su volumetría está compuesta con unas fachadas con muros y voladizos en, cuenta con un sistema de seguridad, vigilancia permanente, ventanería en aluminio, posee 1 ascensor para 4 apartamentos por piso, planta de emergencia para toda la carga de servicio de los apartamentos, zona social con piscina, salón comunal, gimnasio y citofonía en todas las viviendas, niveles de parqueaderos abiertos.
METODO UTILIZADO EN EL PRESENTE AVALÚO		Método valor de mercado para el avalúo comercial

ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

El inmueble de acuerdo a las especificaciones de construcción, en general se encuentra en buen estado de conservación.

7. ASPECTO JURÍDICO

DOCUMENTOS OBSERVADOS

Certificado de libertad

TITULO DE PROPIEDAD A NOMBRE DE: FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

300-318519

NÚMERO PREDIAL

010301020222908

ÁREAS

Área construída: 65,11 M2

Área privada: 59,84 M2

LINDEROS

Los linderos particulares del inmueble, se encuentra ampliamente descritos y protocolizado en los certificados de matrícula inmobiliaria.

FUENTE

Visita Técnica de Inspección

Matrícula inmobiliaria, Recibo predial unificado.

Normatividad,

8. METODOLOGÍA

El presente informe cumple con las normas legales del Decreto 1420 de 1998 y metodologías de la Resolución 762 del IGAC de 1998 y la Resolución 620 de 2008, en el cual se da cumplimiento a la Ley 388 de 1.997 y su Decreto Reglamentario 1420 de 1.998

En el desarrollo del avalúo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

DEFINICIONES DE LA RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL IGAC:

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.

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Por el método anterior se establece el valor de reposición a nuevo del bien objeto del avalúo.

9. CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALÚO

Adicionalmente a las características más relevantes expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

- ✓ Las características generales del sector de localización en la zona de la ciudad de Floridablanca.
- ✓ La ubicación específica del predio en una zona de uso residencial.
- ✓ El buen estado de conservación y mantenimiento que tienen el inmueble, no demostrando la vetustez que tienen.
- ✓ Los servicios generales de infraestructura urbana con los que cuenta la zona y el sector de localización. El estado de conservación de las vías perimetrales del sector.
- ✓ El avalúo practicado considera el valor comercial de los predios expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial, aquel que un comprador y un vendedor, estarían dispuestos a pagar de contado por una propiedad, en un mercado con alternativas de negociación.
- ✓ El avalúo practicado no considera aspectos de orden jurídico de ninguna índole, por no ser parte del estudio realizado.
- ✓ Para efectos de determinación del probable valor de mercado se han tenido en cuenta los valores comerciales de la zona.
- ✓ En concordancia con el Numeral 7º del Artículo 2º del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor se conserven.

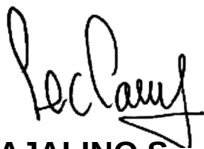
10. AVALÚO COMERCIAL

VALOR DE AVALÚO VENTA 2024 DE APARTAMENTO 804 TORRE 3 EN LA AVENIDA CIRCUNVALAR 36 A No 104-07 FLORIDABLANCA, SANTANDER				
ITEM	DESCRIPCION	VALOR M2	ÁREA EN M2	VALOR AVALÚO
1	APARTAMENTO 804 TORRE 3	\$ 3.375.000	59,84	\$ 201.960.000
VALOR TOTAL DE AVALÚO 2024				\$ 201.960.000

VALOR DE AVALÚO ARRIENDO 2024 DE APARTAMENTO 804 TORRE 3 EN LA AVENIDA CIRCUNVALAR 36 A No 104-07 FLORIDABLANCA, SANTANDER				
ITEM	DESCRIPCION	VALOR M2	ÁREA EN M2	VALOR AVALÚO ARRIENDO MENSUAL
1	APARTAMENTO 804 TORRE 3	\$ 16.000	59,84	\$ 957.440
VALOR TOTAL DE AVALÚO 2024				\$ 957.440

Bogotá, 22 de julio de 2024

Cordialmente,



LUIS E CARVAJALINO S

Cédula de ciudadanía: No 19.214.464

Mediante compromiso de confiabilidad, el Avaluador se compromete a no revelar la información contenida en este estudio, a una persona natural o jurídica, distinta a quien solicito el presente, salvo autorización escrita o de autoridad competente. Adicionalmente, se deja constancia que no se tiene interés actual o contemplado sobre el inmueble avaluado.

11. ESTUDIO DE MERCADO Y CÁLCULO DEL VALOR POR M2

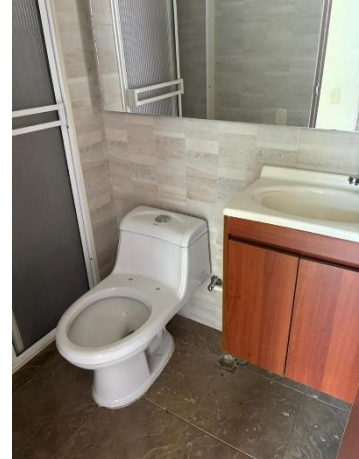
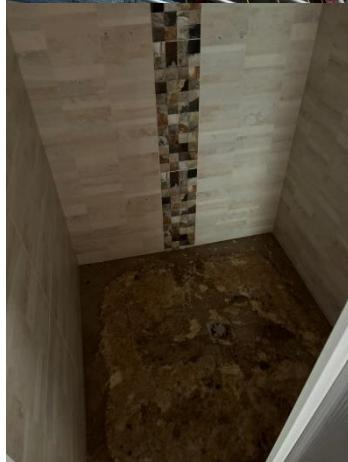
ITEM	DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA	VALOR TOTAL	ÁREA (M2)	EDAD (AÑOS)	FACTOR DE CORRECCIÓN	VALOR UNITARIO X M2	LINK O HIPERVÍNCULO
1	Tatika, Floridablanca, Santander	\$ 350.000.000	83	1-8	0,82	\$3.457.831	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10862409
2	El tejtar, Bucaramanga, Santander	\$ 320.000.000	76	9-15	0,84	\$3.536.842	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191076553
3	Antonia santos sur,	\$ 270.000.000	75	9-15	0,90	\$3.240.000	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-bucaramanga/7736174
4	Tatika, Floridablanca,	\$ 290.000.000	72,8	1-8	0,82	\$3.266.484	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/7590498
					PROMEDIO	\$3.375.000	
					DESMACIÓN ESTANDAR	\$144.976	
					COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,3%	

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA	VALOR ARRIENDO MENSUAL	ÁREA (M2)	EDAD (AÑOS)	FACTOR DE CORRECCIÓN	VALOR UNITARIO X M2	LINK O HIPERVÍNCULO
1	Tatika	\$ 1.150.000	70,0	9-15	0,94	\$15.443	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-arriendo/191108959
2	Tatika, Floridablanca	\$ 1.450.000	82,2	9-15	0,94	\$16.582	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-arriendo/191106487
3	Balcones de la Colina	\$ 1.200.000	69	9-15	1,00	\$17.391	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-arriendo/10990252
					PROMEDIO	\$16.000	
					DESMACIÓN ESTANDAR	\$979	
					COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,1%	

12. ANEXO NO. 1
REGISTRO
FOTOGRAFICO



LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil



LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil



LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil



13. ANEXO NO. 2 PLANO GENERAL DE LOCALIZACIÓN

