AVALÚO COMERCIAL URBANO



TABLA DE CONTENIDO

.INFORMACIÓN BÁSICA

.INFORMACIÓN CATASTRAL

. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

. INFORMACIÓN JURÍDICA

. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

. MÉTODO DE AVALÚO E INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

. CONSIDERACIONES GENERALES

. RESULTADO DEL AVALÚO

. ANEXOS

INFORMACIÓN BÁSICA

SOLICITANTE

Solicitudo por la ***FUNDACIÓN HOGAR INTEGRAL***

TIPO DE AVALÚO

Se trata de un avalúo comercial.

TIPO DE INMUEBLE

Urbano.

CIUDAD

Bogotá.

BARRIO (catastral)

Barrio Caracolí – Ciudad Bolivar.

DIRECCIÓN

Actual Calle 76A Sur No.74G-24.

FECHA DE VISITA

Mayo 06 de 2019, llevado a cabo por UBER RUBEN BALAMBA BOHORQUEZ.

En el Inmueble objeto de Avalúo, fui atendido por el Señor JAVIER PEÑA MONROY.

Este trabajo de Avalúo tiene como finalidad obtener el valor Comercial del Inmueble.

Fecha de elaboración del presente informe ***Julio 15 de 2019***

De conformidad con lo normado en el Decreto 422 de Marzo 08 de 2000, Art.2, Numeral 7, la Vigencia del Avalúo será de un (1), contado a partir de la fecha Julio 15 de 2019.

Objeto del Avalúo: *Obtener el valor comercial del Inmueble en un mercado abierto, siendo este el precio por el cual se efectuaría una operación de compra – venta entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz y en que ninguna de las partes tenga ventaja sobre la otra dentro de un equilibrio de oferta y demanda.*

INFORMACION CATASTRAL

CHIP	*CÓDIGO DE SECTOR*	*AREA DE TERRENO M2*	*AREA CONSTRUIDA M2*	*AVALÚO CATASTRAL VIGENTE AÑO 2019*
AAA0209SOCN	*000*	*210.00 m2*	*486.00m2*	*$*

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Fotocopias de Contratos de Compraventa de Derechos de Posesión.

INFORMACIÓN JURÍDICA

TRADICIÓN

No hay documentos que soporten derechos reales de dominio.

Nota.- ***La información anterior no constituye un estudio de títulos de propiedad, por lo tanto no se asume responsabilidad al respecto***

TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Contratos de Compraventa de Derechos de Posesión. No hay mas documentos que soporten esta información.

PROPIETARIOS y/o POSEEDORES

FUNDACIÓN HOGAR INTEGRAL

Nota.- La información anterior no constituye un estudio de títulos de propiedad, por lo tanto no se asume responsabilidad al respecto.

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

DELIMITACIÓN DEL SECTOR

*Con base en el parágrafo 2 del art.333 del decreto distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), este Decreto precisó los límites de algunos sectores de la Unidad de Planeamiento Zonal No.69 Caracolí, que lindan con la UPZ No.70 Jerusalén, UPZ No.67 Lucero, y con la UPZ No.68 El Consuelo, como consecuencia de la modificación de los límites comunes entre las localidades número 19 Ciudad Bolivar y número 6 Tunjuelito, según la resolución número 233 de 2004 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (límites comunes entre las UPZ al **Norte** con la Localidad de Bosa, **Al Sur** con las Localidades de Usme y Sumapaz, **Al Este** con las Localidades de Tunjuelito y Usme y al **Oeste** con el Municipio de Soacha.).*

ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El área de actividad predominante en el sector, es Residencial.

ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De acuerdo con la información obtenida, en el departamento administrativo de Catastro al predio objeto de este trabajo, se le asignó el Estrato Cero (0).

INFRAESTRUCTURA URBANA

Se tiene alumbrado público, recolección de basuras, andenes con sus respectivos sardineles.

VÍAS DE ACCESO AL SECTOR

La principal vía de acceso al sector es la Avenida Villavicencio, La Carrera 75 entre otras.

VALORIZACIÓN

La valorización está dada por la ubicación del inmueble, y es un gravamen real sobre las propiedades sujetas a registro, destinada a la construcción de una obra de interés público, la cual se impone a los propietarios y/o poseedores de aquellos bienes que se benefician con la construcción de la misma, para el caso que no ocupa no encontré cobros por valorización sobre este inmueble.

DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

UBICACIÓN

Se trata de una Edificación Institucional de Cuatro Niveles, Estructura en Concreto y Placas Fundidas en Steel deck soportada sobre estructura metálica, con relleno de muros en Ladrillo, Bloque, la cual se encuentra distribuida interiormente así: Primer Nivel Salón Comedor, Área de Cocina, Oficina, Dos Baterías de Baños Niños (as) y escaleras al Segundo Nivel. Segundo Nivel: Dos Aulas de Clase, Una Batería de Baños Niños (as) Dos áreas de Baño, Oficina, Hall y Escaleras al Tercer Nivel. Tercer Nivel: Área destinada para Parque Infantil y Escaleras al Cuarto Nivel: Cuarto Nivel: Tres Aulas de Clase, Una Bebeteca, Una Bodega Pequeña y Una Baría de Baños Niños (as). Este predio se encuentra ubicado en la Calle 76A Sur No.74G-24 Barrio Caracolí – Ciudad Bolivar Zona Sur de la Ciudad de Bogotá, y la misma ostenta los siguientes linderos:

LINDEROS

Este Inmueble tiene una extensión Superficiaria de Doscientos Diez Metros Cuadrados (210.00m2), cuyos linderos son:

Por el Norte: *En extensión de Doce metros (12.00mtrs), con el Inmueble demarcado con la nomenclatura Número Setenta y Seis Ochenta y Cuatro Sur (76-84 Sur) de la carrera Setenta y Cinco (Cra.75).*

Por el Sur: *En extensión de Doce metros (12.00mtrs), con la Carrera Setenta y Seis A. (Cra.76 A).*

SERVICIOS PÚBLICOS
Tiene los servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, gas natural y red telefónica.

Relación Frente Fondo:
El terreno cuenta con una relación frente fondo (A:B) de 1:3, la cual se considera aceptable.

NÚMERO DE PISOS
Se trata de una construcción de Cuatro Niveles.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

ÍTEM	*DESCRIPCIÓN BODEGA*
Estructura	*En Concreto y Metálica*
Mampostería	*Ladrillo y Bloque*
Fachada	*Ladrillo Lacado puertas y Ventanas Metálicos.*
Techos	*Placa de Concreto con terminados en Stell deck*
Pisos	*Baldosa de Cerámica, Tablón Cúcuta, Granito y Tapete.*
Puertas	*Carpintería Metálica*
Ventanas	*Marco metálico y vidrio plano.*
Cubierta	*Teja Canaleta Asbesto y Teja Plástica.*
Iluminación	*Bombillos.*
Acabados	*Pañete y pintura.*
Baños	*Parcialmente Enchapados.*
Cocina	*Un enchape parcial.*
Estado de conservación	*Bueno*
Vetustez	*9 años aproximadamente.*

ÁREA DE TERRENO:

ITEM	***ÁREA EN M2***
Área de terreno	*210.00m2*

FUENTE: *El área de terreno objeto de avalúo se toma de la Información Catastral.*

ÁREAS CONSTRUIDAS:

ITEM	***ÁREA EN M2***
Construcción vivienda.	*486.00m2*

FUENTE: *Para efectos del avalúo se tiene en cuenta el área tomada del trabajo de campo realizado por el suscrito perito, esto es 486.00m2, ya que la misma se considera ajustada a la realidad.*

Vetustéz:

Según la información obtenida, este predio se construyó en el año de 2010 (edad 9 años).

Vida Técnica 100 años
Edad Promedio 9 años
Vida Remanente 91 años

La Resolución 620 de 2008 (23 de Septiembre de 2008).

Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997.

Art. 2º. Parágrafo:

Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el mismo. Para los inmuebes cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y para los que tengan estructura en concreto, metálica o manpostería estructural , la vida útil será de 100 años.

Reglamentación Urbanistica :
El predio objeto de Avalúo está ubicado en la localidad 19 Ciudad Bolivar, Barrio San Francisco, UPZ 66, la cual se reglamento por el 0415 del 04 de Noviembre de 2005, Decreto 159 de 204, por el cual se adoptan normas urbanisticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal.

Comerciabilidad:
Teniendo en cuenta la ubicaión del Inmueble, las Características del mismo y el precio, este predio se comercializa facilmente.

Futuro desarrollo del Sector:
Está muy lejos de iniciarse un proceso de densificación urbana en el que se nesecite construír hacia arriba.

Investigación demercado:
Se buscaron ofertas en el sector aledaño al predio objeto de avalúo, con características similares, tanto físicas como económicas, las cuales fueron analizadas e interpretadas para llegar a las estimación del valor comercial.

MÉTODO DE AVALÚO E INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

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.

COSTOS DIRECTOS		
CONSTRUCCIÓN EN OBRA TERMINADA 2019		
CAPÍTULOS	**UNIFAMILIAR MEDIO BAJO**	**COSTO REALIZADOS ($)**
1. Preliminares	1,20%	$ 14400
2. Desagües	1,50%	$ 18000
3. Muros	6,50%	$ 78000
4. Pañetes	4,10%	$ 49200
5. Estruct. Y Cimentación	31,00%	$ 372000
6. Cubiertas	1,10%	$ 13200
7. Cielorrasos	0,70%	$ 8400
8. Pisos	7,10%	$ 85200
9. Enchapes, accesorios	2,10%	$ 25200
10. Hidráulica y sanitaria	5,20%	$ 62400
11. Eléctrica	5,00%	$ 60000
12. Aparatos Sanitarios	2,20%	$ 26400
13. Carpintería Madera	6,00%	$ 72000
14. Carpintería Metálica	4,50%	$ 54000
15. Equipos Especiales	5,30%	$ 71550
16. Cerrajería	0,50%	$ 6000
17. Vidrios	0,80%	$ 9600
18. Pintura	4,10%	$ 49200
19. Varios (remates)	1,00%	$ 12000
20. Eq. Y Herramientas	2,60%	$ 31200
21. Administración Obra	7,50%	$ 90000
	100,00%	$ 1200000
COSTO DIRECTO REPOSICIÓN	**1.200.000**	**$ 1200000**
COSTO INDIRECTO 12,5%	**12,50%**	
COSTO TOTAL	**1.350.000**	
	REDONDEADO	**$ 1.350.000**

ITEM	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIACION	VALOR ADOPTADO
JARDIN INFANTIL	9	100	9%	1	4,49%	$ 1350000	*$ 60.615*	$1.289.000

CONVERGENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y VALOR RAZONABLE:

La expresión Valor de Mercado y el término Valor Razonable que aparece comúnmente en las normas de contabilidad, en general son compatibles. El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo, o saldarse un pasivo, entre el comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.

El Valor Razonable se usa frecuentemente para reportar valores tanto de mercado como los valores distintos al Valor de Mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable. El Valor Razonable de un activo fijo usualmente es su Valor de Mercado.

AREA PROMEDIO DEL LOTE:
Doscientos Diez Metros Cuadrados (210.00m2), Valor Metro Cuadrado Doscientos Sesenta y Cinco Mil de Pesos Moneda Corriente ($265.000.oo M/cte) suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector.

AREA PROMEDIO DE LA CONSTRUCCIÓN:
Cuatrocientos Ochenta y Seis Metros Cuadrados (486.00m²) Valor metro Cuadrado de Construcción Un Millón Doscientos Ochenta y Nueve Mil Pesos Moneda Corriente ($1.289.000.oo M/cte) suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector.

El Avalúo no puede considerarse individualmente; debe analizarse como un todo. Los terrenos más las construcciones en el levantadas.

OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS

A continuación, resumimos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la fijación de nuestro valor final:

a.- El presente Avalúo no tiene en cuenta aspectos jurídicos de ninguna especie; el justiprecio se circunscribe a la propiedad en el estado en que se observó al momento del Avalúo.

b.- En la elaboración de este informe se aplicaron procedimientos o técnicas valuatorias universalmente establecidas de manera clara, precisa y objetiva.

c.- El Avalúo se fundamentó sobre el área privada, las áreas reportadas se tomaron del estudio realizado y de la documental aportada.

d.- El valor establecido corresponde a un valor de equilibrio dentro del mercado inmobiliario de la zona; sin embargo este debe adoptarse como un valor probable, toda vez que durante el proceso de negociación pueden presentarse situaciones circunstanciales que influyan notoriamente en dicho valor.

e.- El avaluador advierte que no tiene interés personal ni por interpuesta persona sobre el bien avaluado; el concepto omitido obedece a un criterio sano e imparcial en los que se integran su experiencia y el conocimiento pleno de la labor desarrollada.

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:

Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.

Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").

Decreto reglamentario 556 de 2014 por el cual se establece las categorías de inscripción del avaluador en RAA

Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".

Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.

Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".

Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.

Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuetion Standars Comitte. 2005, 2007, 2011.

Se declara que:

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el avaluador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El avaluador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten al valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto.

Aunque tenga competencias para ello, el avaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos o reparaciones necesarias.

El Avaluador está adquiriendo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El avaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

Para la determinación del valor comercial de los inmuebles y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área de construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.

El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción adicionales o complementarias de las cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias.

TIPO DE PROPIEDAD: Construcción Institucional de Cuatro (4) Niveles.

DIRECCIÓN: ubicada en la actual Calle 76A Sur No.74G-24 Barrio Caracolí – Ciudad Bolivar Zona Sur de la Ciudad de Bogotá.

VALOR COMERCIAL DEL LOTE:

Área 210.00m²: V/m² $265.000 Valor Total $ 55.650.000.oo

VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN:

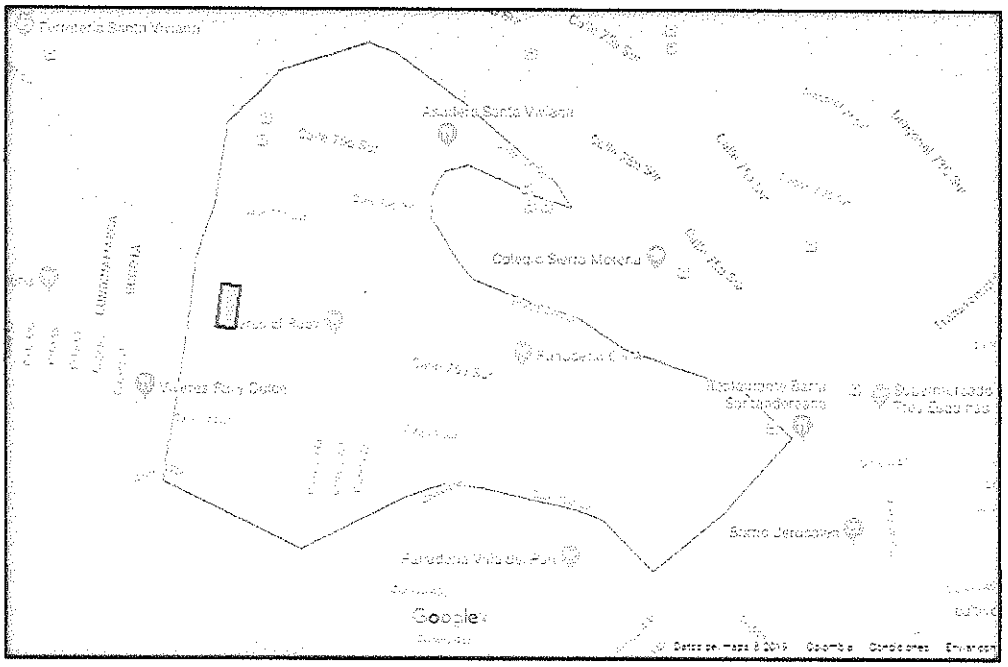
Área 486.00m²: V/m² $1.289.000 Valor Total $626.454.000.oo

SON: ***SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES CIENTO CUATRO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE. ($682.104.000.oo M/cte).***

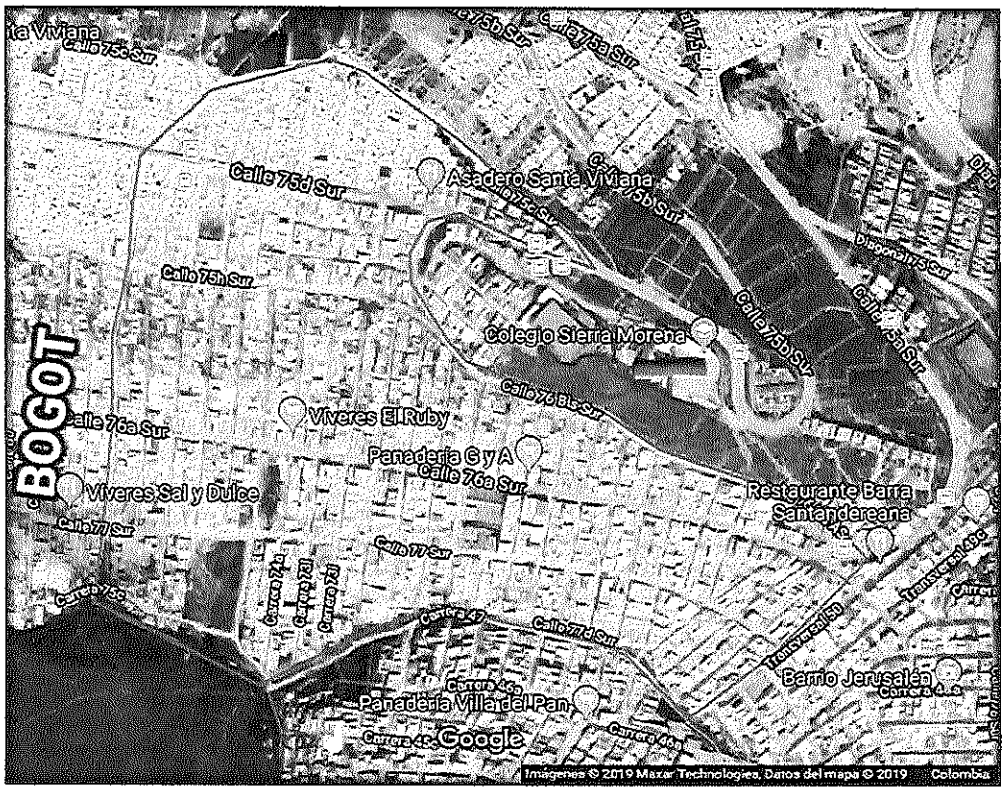
Atentamente,

UBER RUBEN BALAMBA BOHORQUEZ
C.C.No.79.365.548 de Bogotá
Bogotá, 15 Julio de 2019

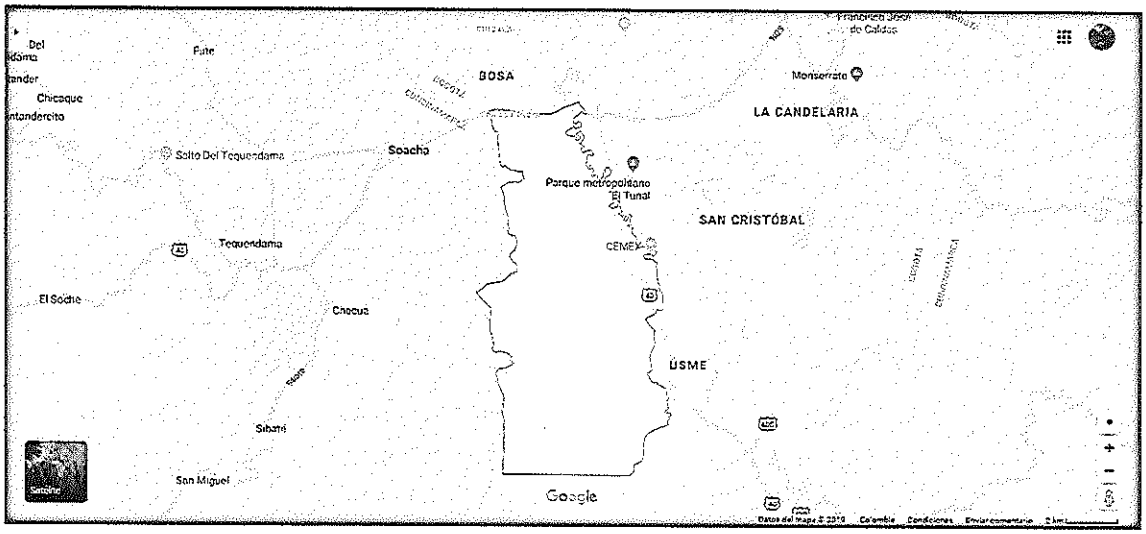
CENTRO DE DESARROLLO INFANTIL EL JARDÍN DE SOFÍ



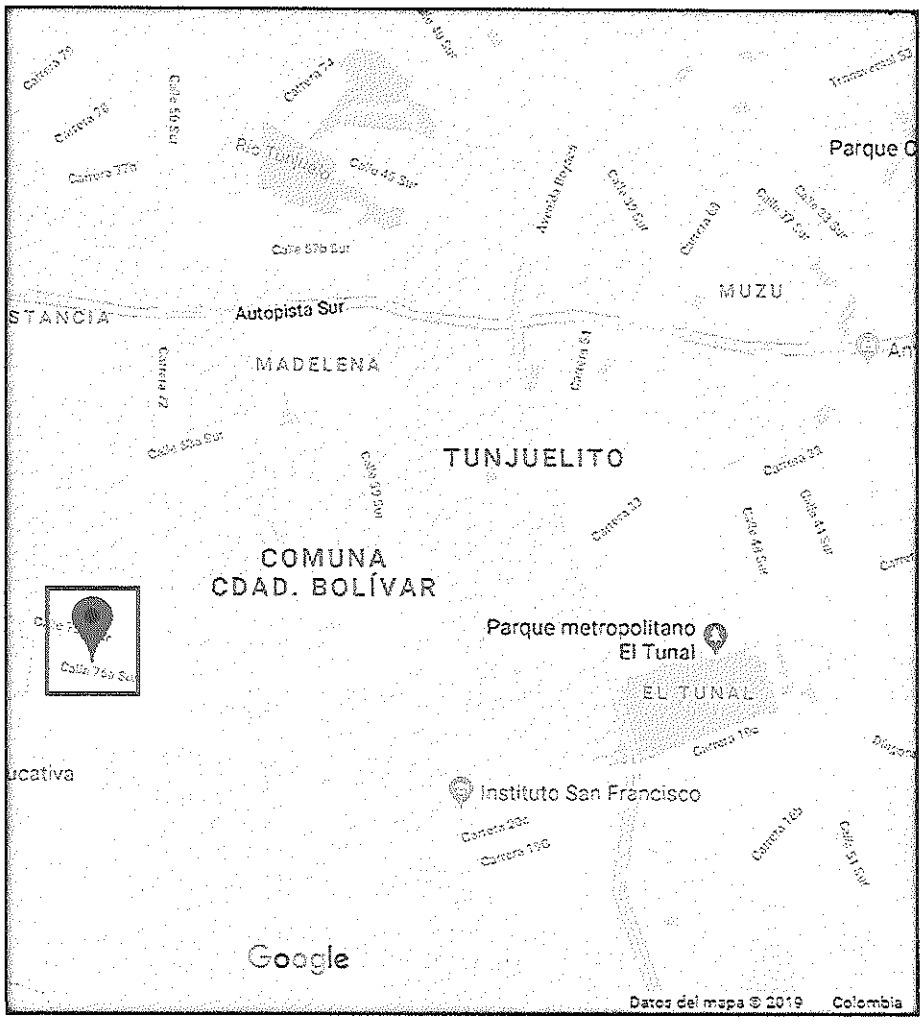
Barrio Caracolí, Bogotá D.C – Fuente: Google Maps.



Barrio Caracolí, Bogotá D.C (Fotografía Satelital) – Fuente: Google Maps.

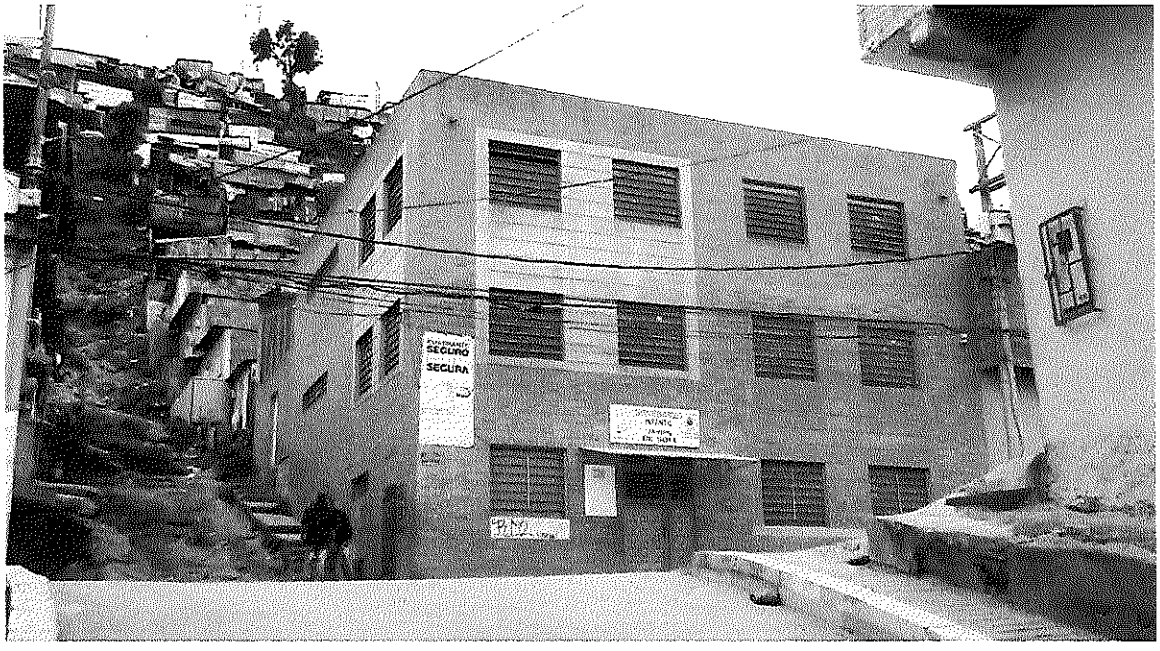


Localidad Ciudad Bolívar, Bogotá D.C – Fuente: Google Maps.



Ubicación Barrio Caracolí - Ciudad Bolívar, Bogotá D.C – Fuente: Google Maps.



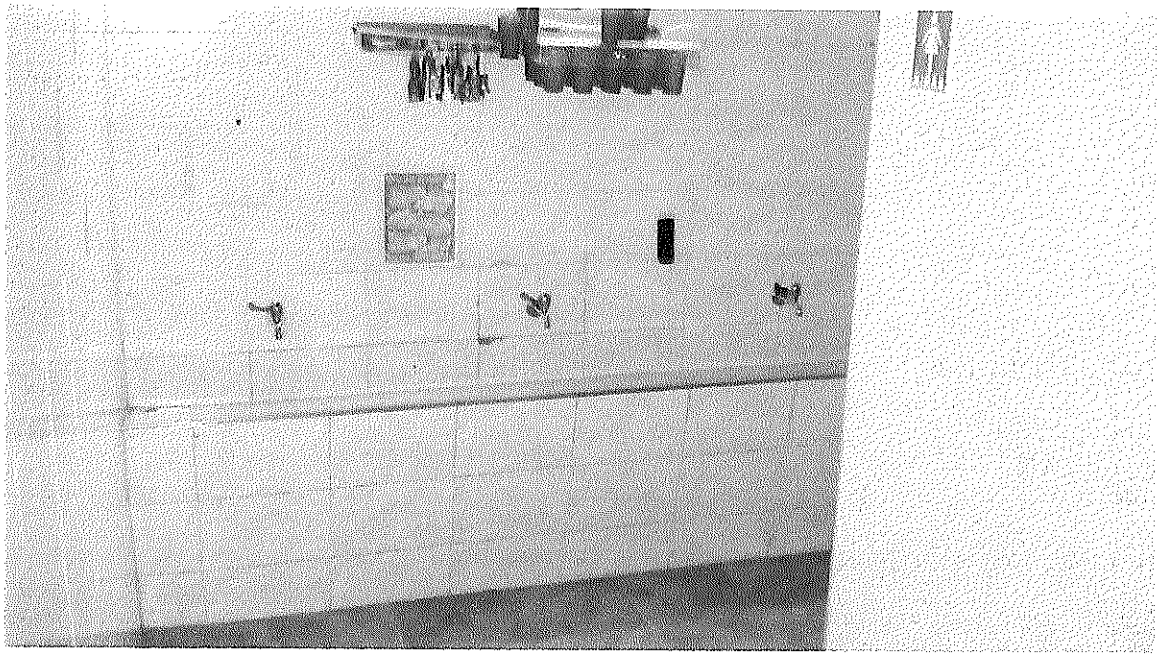

SEGURO
SEGURA


CENTRO DE DESARROLLO
INFANTIL
JARDÍN
DE SOFÍ
FUNDACIÓN
HOGAR
INTEGRAL
Todo por las niñas y niños
BIENESTAR
FAMILIAR


TTG 21



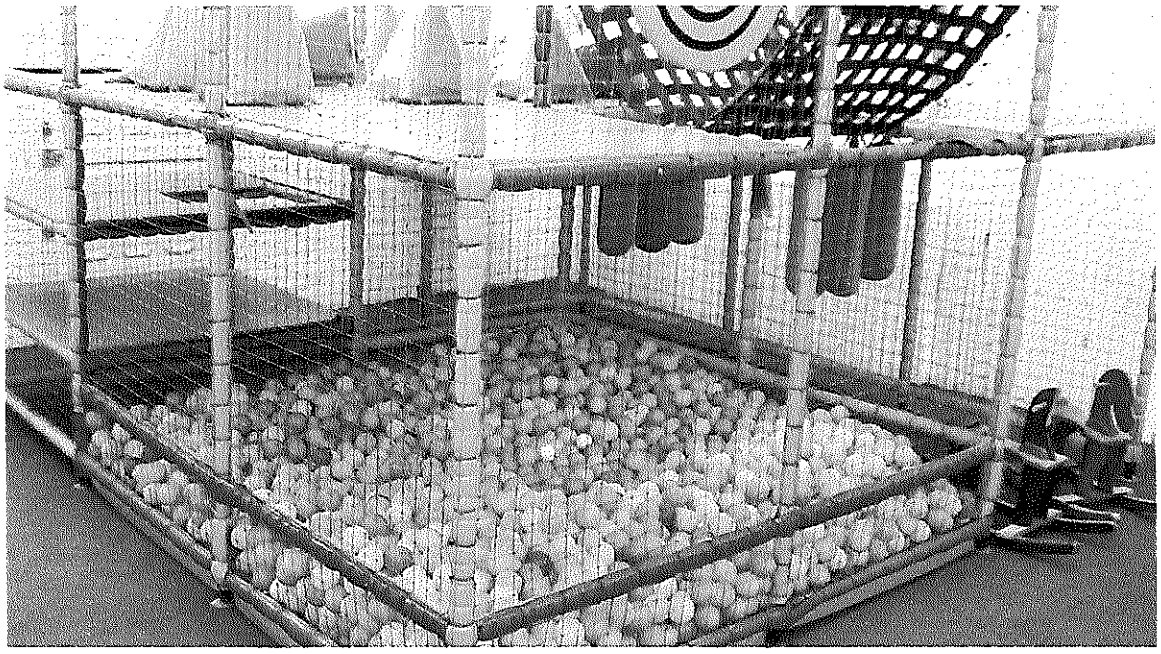








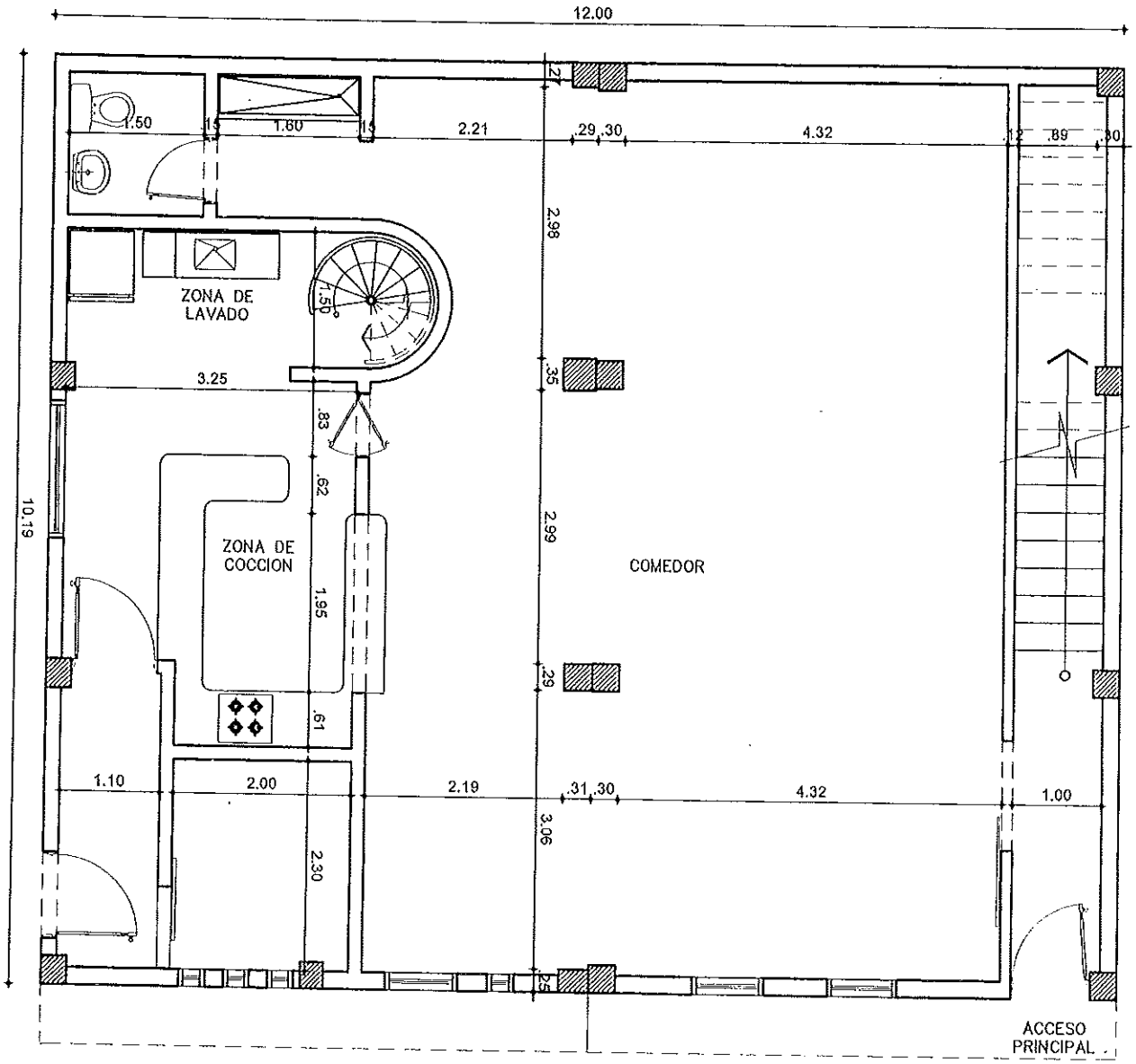






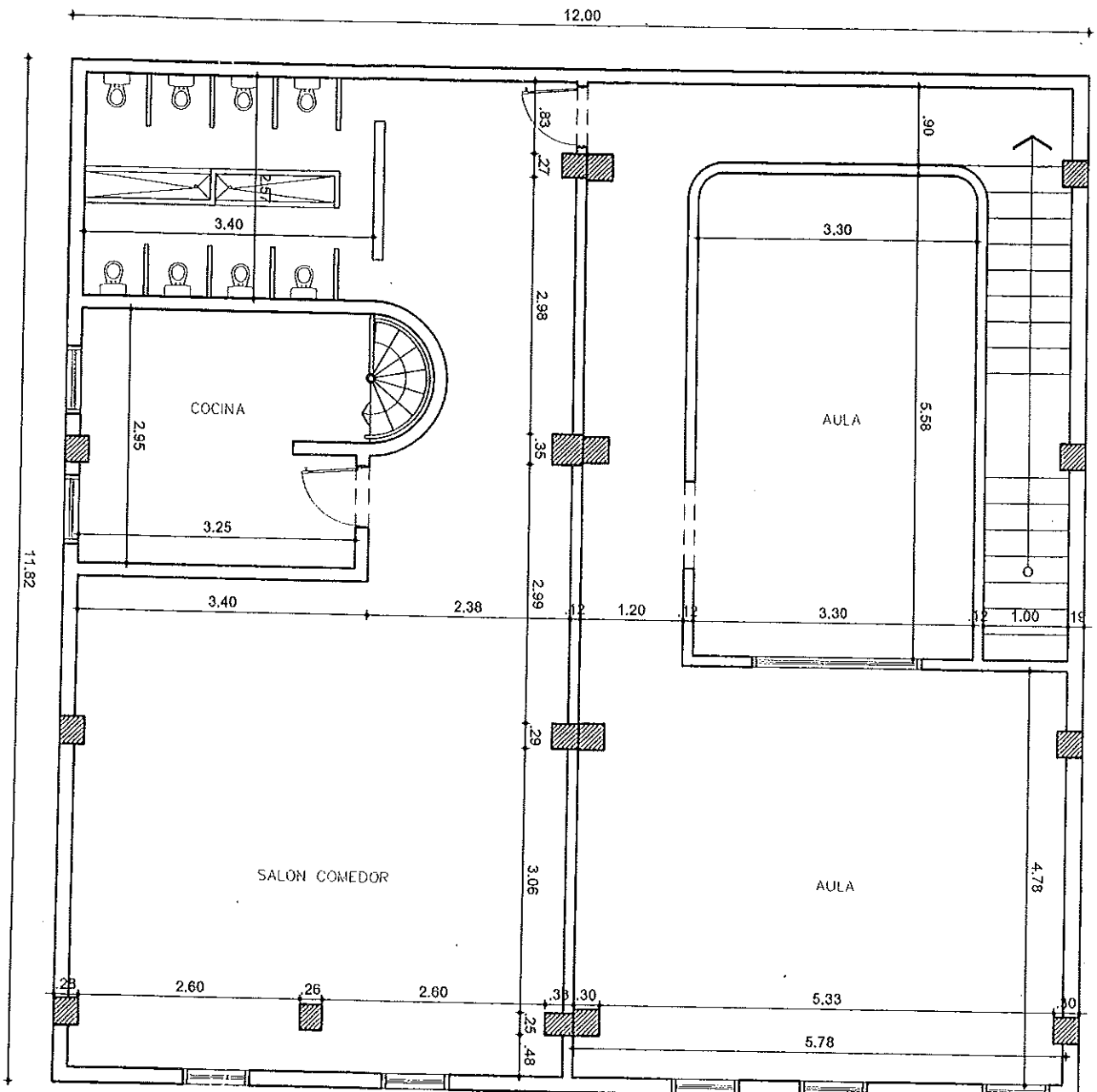






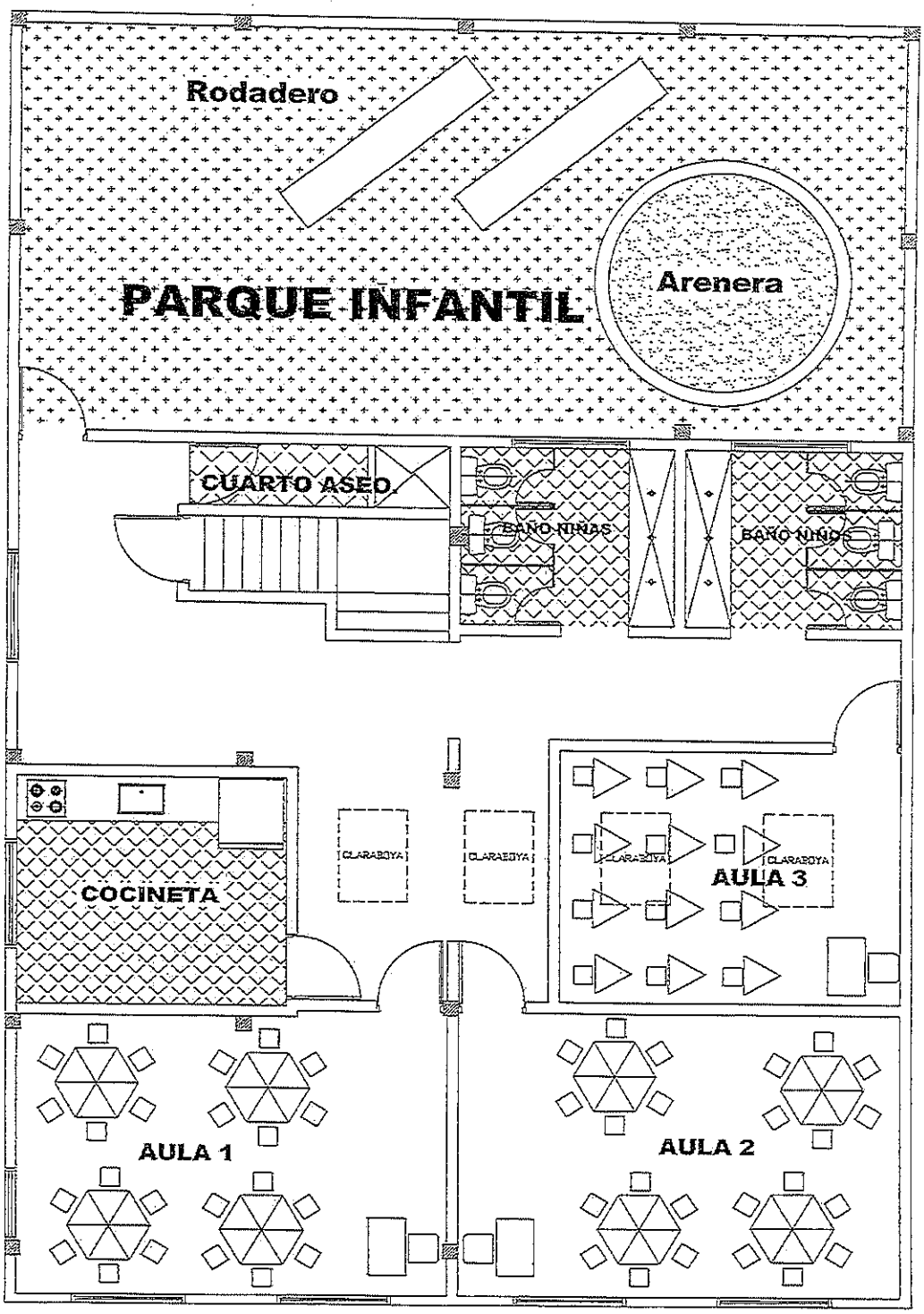
PRIMER PLANTA

PROYECTO JARDIN INFANTIL FUNDACION HOGAR INTEGRAL CALLE 75 A SUR 74 G 24 BARRIO FRANCISCO JAVIER BOGOTA D.C	CONTIENE: PLANTA PRIMER NIVEL ESC 1 : 75	FUNDACION HOGAR INTEGRAL	DISEÑO - DIGITACION ARQ. JAVIER H. PACHECO C MARZO DE 2005	OBSERVACIONES:	NUMERO DE PLANO 1 DE 3



SEGUNDA PLANTA

PROYECTO JARDIN INFANTIL FUNDACION HOGAR INTEGRAL CALLE 76 A SUR 74 G 24 BARRIO FRANCISCO JAVIER BOGOTA D.C	CONTIENE: PLANTA SEGUNDO NIVEL ESC 1:75	FUNDACION HOGAR INTEGRAL	DISEÑO - DIGITACION ARQ. JAVIER H. PACHECO C MARZO 06	OBSERVACIONES: 1:75	NUMERO DE PLANO C-2



Carlos Bayona
Ingeniero Civil

Calle 38 # 13A - 59
Telefax.:2 87 04 90

PIN de Validación: aac60a88

https://www.raa.org.co

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) UBER RUBEN BALAMBA BOHORQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79365548, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79365548.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) UBER RUBEN BALAMBA BOHORQUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

Categoría	**Fecha**	**Régimen**
Inmuebles Urbanos	15 de Febrero de 2019	Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Alcances	• Inmuebles Urbanos	
Categoría	**Fecha**	**Régimen**
Inmuebles Rurales	15 de Febrero de 2019	Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Alcances	• Inmuebles Rurales	
Categoría	**Fecha**	**Régimen**
Obras de Infraestructura	15 de Febrero de 2019	Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Alcances	• Obras de Infraestructura	
Categoría	**Fecha**	**Régimen**
Inmuebles Especiales	15 de Febrero de 2019	Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Alcances	• Inmuebles Especiales	
Categoría	**Fecha**	**Régimen**
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil	15 de Febrero de 2019	Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Alcances	• Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil	
Categoría	**Fecha**	**Régimen**
Maquinaria y Equipos Especiales	15 de Febrero de 2019	Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Alcances	• Maquinaria y Equipos Especiales	
Categoría	**Fecha**	**Régimen**
Semovientes y Animales	15 de Febrero de 2019	Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Alcances	• Semovientes y Animales	

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 68B # 1-39SUR BARRIO FLORESTA SUR

Teléfono: 3138874128

Correo Electrónico: huberth.04@hotmail.com

PIN de Validación: aeb60a99

https://www.raa.org.co

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) UBER RUBEN BALAMBA BOHORQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79365548.

El(la) señor(a) UBER RUBEN BALAMBA BOHORQUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV.

PIN DE VALIDACIÓN

aeb60a99

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Julio del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal