



AVALÚO No. 1488-2017

AVALUO COMERCIAL

SOLICITANTE: ASOCIACION CREEMOS EN TI .

DIRECCIÓN PREDIO: CALLE 39 · 28-40

TIPO INMUEBLE: CASA

BARRIO O VEREDA: LAS AMERICAS

ALCALDIA LOCAL: 13 TEUSAQUILLO

CIUDAD: BOGOTA D.C.

FECHA: MARZO 10 DE 2017



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 Asociación Creemos en Tí.

2. INFORMACIÓN BÁSICA

- 2.1. DEPARTAMENTO: Cundinamarca.
- 2.2. CIUDAD o MUNICIPIO: Bogotá.
- 2.3. DIRECCIÓN Y LOCALIZACIÓN: Calle 39 · 28-40
- 2.4. URBANIZACIÓN: Las Américas
- 2.5. TIPO DE AVALÚO: comercial.
- 2.6. FECHA DE LA VISITA: 06 de Marzo de 2017.
- 2.7. TIPO DE INMUEBLE: Casa
- 2.8. DESTINACION ACTUAL DEL INMUEBLE: Oficinas/ Consultorios.
- 2.9. FECHA DEL INFORME: 10 de Marzo de 2017.

3. DOCUMENTACION SUMINISTRADA Y ESTUDIADA

- Certificado de libertad, Predial y Norma Urbanística

4. INFORMACIÓN JURÍDICA E HISTORICA DE LA PROPIEDAD

4.1 PROPIETARIO ACTUAL

Mélida de Jesús Jiménez
María Margarita Jiménez
Hernando Jiménez

4.2 TITULO DE PROPIEDAD

Escritura número 1732 del 03-06-2010 de la Notaria 62 de Bogotá.

4.3 MATRICULA INMOBILIARIA

50C-15427

4.4 REGISTRO CATASTRAL

AAA0083NDPA

4.5 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

N/A.

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 el centro occidente de la ciudad de Bogotá en el barrio Las Américas en la localidad de Teusaquillo, y está ubicado en el costado norte de la calle 39 e identificado con el número 28-40 de la nomenclatura urbana. Coordenadas 4°37'39.0"N 74°04'40.1"W

5.2 ACTIVIDAD ECONÓMICA

Se caracteriza por ser una zona en donde predomina el uso residencial con sectores de comercio y servicios.

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 4

5.5. SERVICIOS COMUNALES

La zona cuenta con varios servicios comunales como lo son:

- Iglesia del señor de los Milagros
- Universidad nacional
- Transmilenio
- Consejo de Bogotá
- Centro Administrativo Distrital
- Plaza de la democracia
- En general hoteles, restaurantes, entidades bancarias y comercio local.

5.6. TENDENCIA Y DESARROLLO EDIFICATORIO

El área se ha desarrollado en principalmente en casas y edificios antiguos, muchos de los cuales se han adecuado para oficinas y comercio. En donde la norma lo permite se han desarrollado proyectos de vivienda multifamiliar.

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 28** : Atraviesa el sector de noroccidente a suroriente y viceversa y tiene dos calzadas de dos carriles, en este punto se encuentra en buen estado.
- ❑ **Avenida Calle 26**: Atraviesa la ciudad de Bogotá de occidente a oriente tiene cuatro calzadas de dos carriles, se encuentra en buenas condiciones y tiene un carril exclusivo para Transmilenio.
- ❑ **Avenida Carrera 30**: Atraviesa la ciudad de sur a norte y viceversa y tiene cuatro calzadas con dos carriles y se encuentra en buenas condiciones

Existen diferentes rutas de transporte público de buses, colectivos y taxis que se dirigen hacia diferentes puntos de la ciudad y junto con el Transmilenio abastecen 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 diferente al 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 0.5 y 1.0%

5.10. RENTABILIDAD

Se considera un potencial alto de renta, debido a que los inmuebles con estas características tienen una demanda relativamente buena en el mercado inmobiliario.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Upz 1º Teusaquillo
Decreto :492 del 26-10-2007
Tratamiento RG
Sector de demanda 6: C

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

7.1. LINDEROS PARTICULARES

Escritura número 1732 del 03-06-2010 de la Notaria 62 de Bogotá.

7.2. ÁREA Y FUENTE

DESCRIPCION	AREA M2
Area Lote	323,03
Area Construida	468,55

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

7.3. DESCRIPCIÓN TOPOGRÁFICA

Lote de terreno medianero de forma rectangular y de topografía plana en toda su extensión que se puede prestar para el desarrollo de diferentes proyectos en altura de acuerdo a la normatividad urbanística vigente.

7.4. USO ÓPTIMO DEL PREDIO

Oficinas

8. ANALISIS DE LA CONSTRUCCION

8.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPIEDAD

Corresponde a una casa de dos pisos adecuada para el funcionamiento de una fundación para niños, y cuenta con consultorios, oficinas, zonas de juegos entre otros.

8.2 DISTRIBUCIÓN INTERNA DEL INMUEBLE

Primer piso

Recepción
Dos baños
Seis consultorios
Sala de espera
Area de juegos
Cocina
Comedor
Patio

2º piso

Archivo
Seis consultorios
Sala
Dos baños
Administración
Sala de cómputo

8.3. ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

8.3.1. EDAD DE LA CONSTRUCCION

65 años aproximadamente

8.3.2. ESTRUCTURA

Pórticos en concreto.

8.3.3. CIMENTACION

Ciclópea tradicional

8.3.3. CUBIERTA

Teja eternit.

8.3.4. FACHADA

Piedra Muñeca.

8.3.5. VENTANERIA DE FACHADA

Lámina prensada, y vidrio.

8.4 ACABADOS INTERIORES

8.4.1 Mampostería

En general muros estucados y pintados al vinilo.

8.4.2 Pisos acceso y circulaciones

Cerámica y madera

8.4.3 Puertas

Lámina prensada

8.4.4 Baños

Con enchape en cerámica y aparatos sanitarios tipo Corona

8.4.5 Cocina

Con muebles en fórmica y acero inoxidable

8.5 INFORMACION CATASTRAL

Avalúo Catastral: \$983.247.000

Impuesto Predial: \$6.391.000

Fuente: Impuesto predial 2017

8.6 CALIDAD Y ESTADO DE COMERCIALIDAD DEL BIEN

8.6.1. Deterioro físico: El inmueble presenta un deterioro físico de acuerdo a su antigüedad y se observa que ha tenido adecuaciones y remodelaciones y se encuentra en buen estado.

8.6.2. Obsolescencia Funcional: El inmueble no presenta una deficiencia de uso o diseño ya que es de características y uso similares a la zona y está organizada funcionalmente para sus posibles usos.

8.6.3. 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 comercial 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)

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 39 # 28-40
Ciudad: Bogotá D.C.
Fecha: Marzo 10 de 2017

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL	%
Area Lote	323,03	\$ 2.500.000	\$ 807.575.000	68,30%
Area Construida	468,55	\$ 800.000	\$ 374.840.000	31,70%
TOTAL			\$ 1.182.415.000	100,00%

SON: Mil Ciento Ochenta y Dos Millones Cuatrocientos Quince Mil Pesos M/cte.

11.2. VALOR DE REPOSICION

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Area Construida	468,55	\$ 1.350.000	\$ 632.542.500
TOTAL			\$ 632.542.500

Este corresponde al valor de reposición de las áreas construidas del inmueble, siendo éste el precio por el cual se podría reconstruir el bien objeto de este informe con las mismas características constructivas que tiene a preciso de hoy. Y es el valor por el cual se puede asegurar el inmueble con una póliza contra incendio y terremoto, en donde en caso de un siniestro el valor a reconocer por parte de la compañía aseguradora sea concordante con el valor real del bien y elementos evaluados y no se presente un valor inferior o superior asegurado.

11.3. VALOR DE SALVAMENTO

DESCRIPCION	VR. REPOSICION	DEPRECIACION	VR. SALVAMENTO
Areas Construida	\$ 632.542.500	\$ 506.034.000	\$ 126.508.500
TOTAL	\$ 632.542.500	\$ 506.034.000	\$ 126.508.500

El valor de salvamento es la estimación del valor residual técnicamente determinado del activo, para que prevalezca en el tiempo, después de haberle aplicado alguno de los métodos de depreciación en su vida útil.

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.
Gerente General
RNA Fedelonjas 3284

13. MEMORIAS DE CALCULO

ESTUDIO DE MERCADO

Inmuebles en venta

ITEM	BARRIO	TIPO DE INMUEBLE	EDAD	OBSERVACIONES	VALOR	ÁREA M2	VALOR M2
1	Las Américas / Soledad	Casa	más 30 años	unifamiliar	\$ 895.000.000	350,00	\$ 2.557.143
2	Las Américas / Soledad	Casa	más 30 años	unifamiliar	\$ 1.600.000.000	700,00	\$ 2.285.714
3	Las Américas / Soledad	Casa	más 30 años	unifamiliar	\$ 2.100.000.000	750,00	\$ 2.800.000
4	Las Américas / Soledad	Casa	más 30 años	unifamiliar	\$ 1.500.000.000	600,00	\$ 2.500.000
5	Las Américas / Soledad	Casa	más 30 años	unifamiliar	\$ 590.000.000	234,00	\$ 2.521.368
6	Las Américas / Soledad	Casa	más 30 años	unifamiliar	\$ 1.300.000.000	500,00	\$ 2.600.000
7	Las Américas / Soledad	Casa	más 30 años	unifamiliar	\$ 1.000.000.000	350,00	\$ 2.857.143
TOTAL							\$ 18.121.368
PROMEDIO							\$ 2.588.767
MEDIA GEOMÉTRICA							\$ 2.582.614
DESVIACIÓN ESTANDAR							192.369
COEF. DISPERSION							7%
VALOR TEÓRICO							\$ 2.707.143
HOMOGENIZACIÓN DEL 5%							\$ 135.357
VALOR REAL							\$ 2.571.786

Inmuebles en Renta

ITEM	Barrio	TIPO DE INMUEBLE	EDAD	OBSERVACIONES	VALOR	ÁREA M2	VALOR M2
1	Las Américas / Soledad	Casa	más 30 años	unifamiliar	\$ 4.800.000	330,00	\$ 14.545
2	Las Américas / Soledad	Casa	más 30 años	unifamiliar	\$ 3.800.000	260,00	\$ 14.615
3	Las Américas / Soledad	Casa	más 30 años	unifamiliar	\$ 6.300.000	430,00	\$ 14.651
4	Las Américas / Soledad	Casa	más 30 años	unifamiliar	\$ 4.500.000	320,00	\$ 14.063
5	Las Américas / Soledad	Casa	más 30 años	unifamiliar	\$ 4.300.000	300,00	\$ 14.333
6	Las Américas / Soledad	Casa	más 30 años	unifamiliar	\$ 4.000.000	210,00	\$ 19.048
7	Las Américas / Soledad	Casa	más 30 años	unifamiliar	\$ 7.000.000	430,00	\$ 16.279
TOTAL PROMEDIO							\$ 15.362
INDICE DE RENTA							0,60%
VALOR TOTAL M2							\$ 2.560.346

NOTA: LAS METODOLOGIAS AQUÍ PRESENTADAS SON UNA APROXIMACION MATEMATICA AL VALOR REAL DETERMINADO EN EL NUMERAL 11 DEL PRESENTE INFORME Y NO CONSTITUYEN VALORES ANEXOS AL VALOR DEL PREDIO QUE SOLAMENTE SE ENCUENTRA. ESTIPULADO EN LA HOJA DE RESULTADOS.

14. LOCALIZACION



Calle 90 N° 12-28 Piso 2 Teléfono 6582577 info@bedregalbarrera.com
Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá

15. ANEXO FOTOGRAFICO

