

AVALUO COMERCIAL



**KR 14 # 37 – 48 SUR
LOCALES: CJ 1-2-3-4
DEPOSITOS: 92-93
CONJUNTO RESIDENCIAL
ASTURIAS REAL**

BOGOTA, D.C. 18 DE AGOSTO DE 2020

**AVALUO COMERCIAL
KR 14 # 37 – 48 SUR
LOCALES CJ 1-2-3-4 DEPOSITOS 92 Y 93
CONJUNTO RESIDENCIAL
ASTURIAS REAL**

1. INFORMACION BASICA

- 1.1. País : Colombia.
- 1.2. Departamento : Cundinamarca.
- 1.3. Municipio : Bogotá.
- 1.4. Barrio : Granjas de San Pablo.
- 1.5. Propietario : CEP CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.
- 1.6. Solicitante : Superintendencia de Sociedades – Vivian Rincón Rodríguez Liq.
- 1.7. Registro Fotográfico : 10 de agosto de 2020.
- 1.8. Fecha de Visita : 10 de agosto de 2020.
- 1.9. Fecha del informe : 18 de agosto de 2020.
- 1.10. Fecha de aplicación del Valor. : 18 de agosto de 2020.
- 1.11. Tipo de Inmueble : Locales - Depósitos.
- 1.12. Dirección : Kr 14 # 37 – 48 Sur - Conjunto Residencia Asturias Real
- 1.13. Elaborado Por : Sergio Guio Maz profesional RAA 79.480.261 RNA 4047
- 1.14. El Avaluador se compromete a no revelar información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante del encargo y solo lo hará con autorización escrita de éste salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

2. PROPOSITO

Establecer el valor comercial, en el mercado inmobiliario, del inmueble (Locales y depósitos) que adelante se identifica y describe.

Se supone que la transferencia de derechos puede realizarse sin limitaciones.

3. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE Y DOCUMENTOS LEIDOS

El inmueble materia de estudio:

- 3.1 Matrículas Inmobiliarias: 50S-40642562 - 50S-40642563-50S-40642564
50S-40642565 - 50S-40642566-50S-40642567
- 3.2 Cédula Catastral: 001412910900101018-001412910900101019
001412910900101020-001412910900101021
- 3.3 Chip: AAA0250XOJH - AAA0250XOKL - AAA0250XOLW
AAA0250XOMS - AAA0250XONN - AAA0250XOOE
- 3.4 Escrituras: 1108 del 15-03-2011 Notaria 13 de Bogotá D.C.

4. INFORMACIÓN JURÍDICA

El estudio jurídico es responsabilidad del contratante.

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma.

5. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

5.1 UBICACIÓN

El predio se encuentra ubicado al costado oriental de la Carrera 14 y al costado sur de la Calle 37 Sur en el sector denominado Granjas de San Pablo.



COORDENANDAS 4°34'33.6"N 74°07'07.5"W

5.2. CABIDA SUPERFICIARIA

Predio en PH.

5.3 LINDEROS

Según Escrituras Públicas de compra o Reglamento de Propiedad Horizontal

5.4 CONSTRUCCIONES

5.4.1 DEL PREDIO

Número de Pisos: 14

Sótanos: 0

El edificio cuenta con 1 acceso peatonal, un acceso vehicular, escaleras internas, ascensores por cada torre.

DETALLE ACABADOS EDIFICIO

Estructura: Columnas y vigas en concreto.
Cubierta: Placa impermeabilizada.
Fachada: ladrillo a la vista.

DETALLES DEL INMUEBLE

Muros: Ladrillo a la vista
Carpintería: No tiene.
Cielo raso: No tiene.
Ventanería: No tiene.
Pisos: Cemento.
Baño: No tiene.
Cocina: No tiene.
Área de servicios: No tiene.

DISTRIBUCION INTERNA

Espacio abierto.

Estado de Conservación: Bueno.

Condiciones de iluminación y ventilación: no tiene

Uso actual del inmueble: Ninguno

Área Privada:

LOCAL 1: 12,53 M²
LOCAL 2: 12,56 M²
LOCAL 3: 11,56 M²
LOCAL 4: 11,48 M²
DEPOSITO 92: 2.35M²
DEPOSITO 93: 2.59M²

Área toma del certificado de libertad e impuesto predial.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

6.1 LOCALIZACIÓN-DELIMITACION-SECTORES ADYACENTES

Delimita al

NORTE: Barrio Gustavo Restrepo.
SUR: Barrio Marco Fidel Suarez
ORIENTE: Barrio Granjas de San Pablo – Cerros Orientales.
OCCIDENTE : Kr 14 o Av. Caracas- Quiroga Sur.

6.1.1 ACTIVIDADES PREDOMINANTES.

Vivienda y Comercio.

6.2 ESTRATO SOCIO ECONOMICO

Tres (3), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

6.3 VIAS DE ACCESO.

Al sector se accede por las siguientes vías:

Avenida Caracas, Calle 37 y 47 Sur.

6.3.1. Estado de conservación de las vías de acceso.

La malla vial principal se encuentra en buen estado, con buenas especificaciones y mantenimiento.

La malla vial secundaria, se encuentra en buen estado.

6.4 INFRAESTRUCTURA URBANISTICA:

6.5.1. Servicios Públicos instalados

Ninguno.

6.5.2. Legalidad de la construcción.

Dada por la licencia de construcción.

6.5.3. Topografía del sector.

Plana en el predio, pero el sector cuenta con topografía inclinada hacia el costado oriental.

6.5.4. Transporte público, cubrimiento y frecuencia.

Se observó buen transporte público, con buena frecuencia y buen cubrimiento sobre las vías de acceso al sector No. 6.3.

6.5.5. Edificaciones importantes.

El sector encontramos Colegio Cafam Santa Lucia, Centro Médico Colsubsidio.

6.5.6. Amoblamiento Urbano.

Es bueno, observando lo siguiente:

- Andenes.
- Vías en buen estado.
- Alumbrado público.

- Zonas verdes.
- Parques.
- Transporte público.

6.6. REGLAMENTACION URBANISTICA.

TRATAMIENTO: MEJORAMIENTO INTEGRAL	MODALIDAD: DE INTERVENCION COMPLEMENTARIA	FICHA: 3
AREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL	ZONA: ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	LOCALIDAD: 18 RAFAEL URIBE URIBE
FECHA DECRETO:	No. DECRETO: Dec 216 de 2005	L.P.: 53 MARCO FIDEL SUAREZ
		SECTOR: 3 MARCO FIDEL SUAREZ

Sector de Demanda: 0

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



- Bienes de Interes Cultural
- Excepciones de Norma
- Subsectores Uso
- Subsectores Edificabilidad
- Sectores Normativos
- Acuerdo 6
- Lotes de adicion
- Malla Vial
- Lotes
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Manzanas
- Cuerpos de Agua
- Barrios

Predio regido por su licencia de construcción y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

7. FACTORES Y ESTUDIO ECONOMICO

7.1 FACTORES

Para el propósito de la valuación se analizaron los siguientes factores:






- Su ubicación geográfica.
- Características del sector, su desarrollo urbanístico, normatividad y actividad económica del vecindario.
- Su cercanía a vías de alto tráfico, que conducen desde y hacia cualquier punto de la ciudad.
- Servicios con que cuenta el sector.
- Características de la construcción, edad, área privada del inmueble, acabados, estado de conservación.
- Existencia de problemas de estabilidad de suelos, impactos ambientales y condiciones de salubridad, servidumbres, cesiones, afectaciones viales, seguridad, problemáticas socioeconómicas.
- Estudios de precios del mercado para inmuebles con características similares tanto en ubicación como en área.
- Características de la construcción existente y su estado de conservación.
- Acabados del inmueble vs inmuebles del mismo sector.

7.2 ESTUDIO ECONOMICO:

METOLOGIA.

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

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.

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	VALOR UNIDAD PRIVADA	ÓN	VALOR M2	TELÉFONO FUENTE	FOTO
							ÁREA PRIVADA EN M2			
1	LOCAL	QUIROGA CENTRAL	\$ 191.000.000	20%	\$ 152.800.000	152.800.000	51,0	2.996.078,4	3212854334	
2	LOCAL	QUIROGA CENTRAL	\$ 2.100.000.000	30%	\$ 1.470.000.000	1.470.000.000	490,0	3.000.000,0	3163318906	
3	LOCAL	QUIROGA CENTRAL	\$ 110.000.000	30%	\$ 77.000.000	77.000.000	25,0	3.080.000,0	3112382529	
4	LOCAL	QUIROGA CENTRAL	\$ 230.000.000	20%	\$ 184.000.000	184.000.000	63,0	2.920.634,9	3212854334	
5	LOCAL	INGLES	\$ 180.000.000	20%	\$ 144.000.000	144.000.000	55,0	2.618.181,8	7559332	
MEDIA ARITMETICA								\$ 2.922.979,03		
DESVIACION ESTÁNDAR								179.470,17		
COEFICIENTE DE VARIACION								6,14%		
Limite superior								3.102.449,21		
Limite inferior								2.743.508,86		

Valor adoptado por M2 para este inmueble según estudio de mercado del sector es de \$2.700.000

8. DETERMINACION DEL AVALUO.

DESCRIPCION	AREA M ²	VALOR M ²	SUB TOTAL
AREA PRIVADA LOCAL CJ 1	12,53	\$ 2.700.000,00	\$ 33.831.000,00
AREA PRIVADA LOCAL CJ 2	12,56	\$ 2.700.000,00	\$ 33.912.000,00
AREA PRIVADA LOCAL CJ 3	11,58	\$ 2.700.000,00	\$ 31.266.000,00
AREA PRIVADA LOCAL CJ 4	11,48	\$ 2.700.000,00	\$ 30.996.000,00
AREA PRIVADA DP 92	2,35	\$ 850.000,00	\$ 1.997.500,00
AREA PRIVADA DP 93	2,59	\$ 850.000,00	\$ 2.201.500,00
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			\$ 134.204.000,00

SON: CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CUATRO MIL PESOS MCTE.

9. COMERCIALIZACION

El tiempo estimado para la comercialización del inmueble es de 6 meses Aprox.

10. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION.

En meses doce (12)

11. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTOS

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta del valuador NTS S 04.
- El valuador tienen experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador realizó una visita y verificó personalmente los bienes inmuebles objeto de valuación.

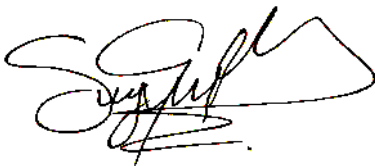
12. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN

Declaro que El Avaluador, NO tienen relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación, que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

Declaro que: El presente informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

El Avaluador, no tiene interés actual o futuro en el inmueble avaluado.

Atentamente.



SERGIO GUIO MAZ
AVALUADOR PROFESIONAL
RNA 4047 RAA - 79480261

REGISTRO FOTOGRAFICO

LOCALES CAJEROS



DEPOSITOS

