



SOCIEDAD DE TASACIÓN INMOBILIARIA S.A.S.

NIT. 901.278.431-3

Calle 74 N° 15 - 80 Oficina 517
319 4137861 – 314 2113326



Dictamen Pericial

Carrera 56 N° 152 – 42

Apartamento 1104 Interior 2

Agrupación de Vivienda Mazuren 17 P.H.

Bogotá – Colombia

Mayo 17 de 2022

Afiliados a:



Autorregulador Nacional de Avaluadores

Tabla de Contenido

Tabla de Contenido

1. Definición de Términos y Conceptos.....	3
2. Información General.....	5
3. Aspectos Jurídicos del Inmueble.....	7
4. Localización.....	8
5. Descripción del Sector	11
6. Descripción del Inmueble.....	13
7. Especificación de Acabados.....	15
8. Reglamentación.....	16
9. Metodología.....	17
10. Interpretación de Resultados	20
11. Renta Arrendamiento.....	22
12. División Procedente.....	23
13. Consideraciones Generales.....	24
14. Anexo Fotográfico.....	25
15. Plano Distribución Arquitectónica.....	31
16. Valor Comercial.....	32

1. Definición de Términos y Conceptos

1.- DEFINICION DE TERMINOS Y CONCEPTOS

- **Avalúo:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien raíz o bien inmueble de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad y cuya ética y desempeño avalen la confiabilidad de su valuación.
- **Valor Comercial:** Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación con una promoción suficiente y adecuada a su mercado.
- **Renta Bruta Mensual (R.B.M.):** Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.
- **Deducciones a la Renta Bruta Mensual:** Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos inter contractuales, impuestos y derechos de tenencia del inmueble, (predial, etc), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como el servicio de administración.
- **Tasa de Capitalización (%):** Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que sería exigible a un determinado genero de inmuebles, clasificados en razón de su **Uso**, esto es, a su nivel de **Riesgo** (plazo de retorno de la inversión) y grado de **Liquidez**.

1. Definición de Términos y Conceptos

- **Vida Técnica de la Edificación:** Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años”. NOTA: para la edificación (componente construcción) del inmueble se sugiere utilizar una vida útil técnica de cien (100) años. (Según parágrafo del artículo segundo de la Resolución 620 de 2008 IGAC).
- **Área privada:** Se refiere a toda la superficie que se puede pisar. Incluye todo el espacio interior de la vivienda. Área construida: Superficie total del apartamento, incluye elementos adicionales como ductos, columnas y falseados.
- **Área Construida:** Parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techo, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos, sótanos y en un piso como máximo.
- **Licencia de Construcción:** Es un permiso previo para de desarrollo de cualquier tipo de construcción, en uno o varios predios. Estas licencias son otorgadas por la curaduría, entes distritales o municipales. Estas entidades deben hacer cumplir los usos, edificabilidad, accesibilidad y aspectos técnicos aprobados para las respectivas construcciones. Teniendo en cuenta los planes de ordenamiento territorial y los planes especiales de manejo de recursos de cada ciudad.

2.- INFORMACION GENERAL

- **Fecha de Visita:** Mayo 13 de 2022
- **Fecha de Elaboración:** Mayo 16 de 2022
- **Tipo de Avalúo: Valor Comercial .** En concordancia con la solicitud de valuación, el valor determinado es el valor comercial del bien. El cual se define como: "Es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción". Fuente: Valuación de bienes inmuebles GTS E 01.
- **Tipo de Inmueble: Apartamento Sometido a Régimen de Propiedad Horizontal.** Los bienes a valorar, corresponde a bienes inmuebles urbanos que de acuerdo con la norma GTS E 01 se define: "Terrenos y cualquier otra cosa que sea parte de los mismos, por ejemplo, árboles o minerales, y cualquier otro elemento que les haya sido añadido por el ser humano, por ejemplo, edificios y mejoras. También se consideran bienes inmuebles todas las instalaciones permanentes tales como cañerías, sistemas de refrigeración o calefacción, cableados eléctricos, así como los elementos incorporados tales como los ascensores. El concepto bien inmueble también incluye todos los anexos, tanto sobre, como bajo rasante". Fuente: GTS E 01.
- **Definición Tipo de Valor:** Dentro del marco de la norma se define: "*Como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo a una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición*".
- **Uso:** Residencial
- **Solicitante:** Liliana Patricia Bernal Moreno
- **Cédula:** 52.046.842

2. Información General

- **Objeto Valoración:** **Proceso Declarativo Especial Divisorio**
- **Dirección:** **Carrera 56 N° 152 - 42
Apartamento 1104 Interior 2**
- **Conjunto:** **Agrupación de Vivienda Mazuren 17
P.H.**
- **Barrio:** **Mazuren**
- **Ciudad o Municipio:** **Bogotá**
- **Departamento:** **Cundinamarca**
- **País:** **Colombia**
- **Metodología:** En cumplimiento con el encargo de valuación, se estimó para la determinación del valor comercial del inmueble utilizar el Método Comparativo o de Mercado y Método de Renta.
- **Valor Avalúo:** **Apartamento 1104 Interior 2 \$ 480.424.000.00**
- **Páginas Consultadas:** Finca Raíz, Metrocuadrado, Wikipedia, SINUPOT, Mercado Libre, DANE.
- **Observaciones:**

2. Información General

3.- ASPECTOS JURIDICOS DEL INMUEBLE

- **Propietario(s):** **Liliana Patricia Bernal Moreno**
Luis Jesús Prada Moreno
- **Título de Propiedad:** Escritura Publica N° 5303 con fecha 14/10/2009 Notaría 45 de Bogotá D.C.
- **Tradición.-** El inmueble objeto del presente dictamen fue adquirido por Liliana Patricia Bernal Moreno y Luis Jesús Prada Moreno, cada uno con el 50%, por venta que les hizo MAZUERA VILLEGAS & CIA S.A., mediante escritura pública número 5303, otorgada en la Notaría 45 del Circulo de Bogotá, D.C., de fecha 14 de octubre de 2009.
- **Reglamento Propiedad:** Escritura Publica N°2613 con fecha 02/05/2007 Notaría 45 de Bogotá D.C.
- **Folio de Mat. Inmobiliaria:** **50N – 20515187**
- **Cedula Catastral:**
- **Licencia de Construcción:** **Si tiene.**
- **Documentos Consultados:** Certificado de Tradición y Libertad **50N – 20515187** y Escritura Publica N°5303 con fecha 14/10/2009 Notaría 45 de Bogotá D.C.

NOTA: La anterior información no tiene como finalidad ser un estudio de títulos, este es solo el reflejo de datos tomados se los documentos consultados.

3. Aspectos Jurídicos del Inmueble

4.- LOCALIZACIÓN



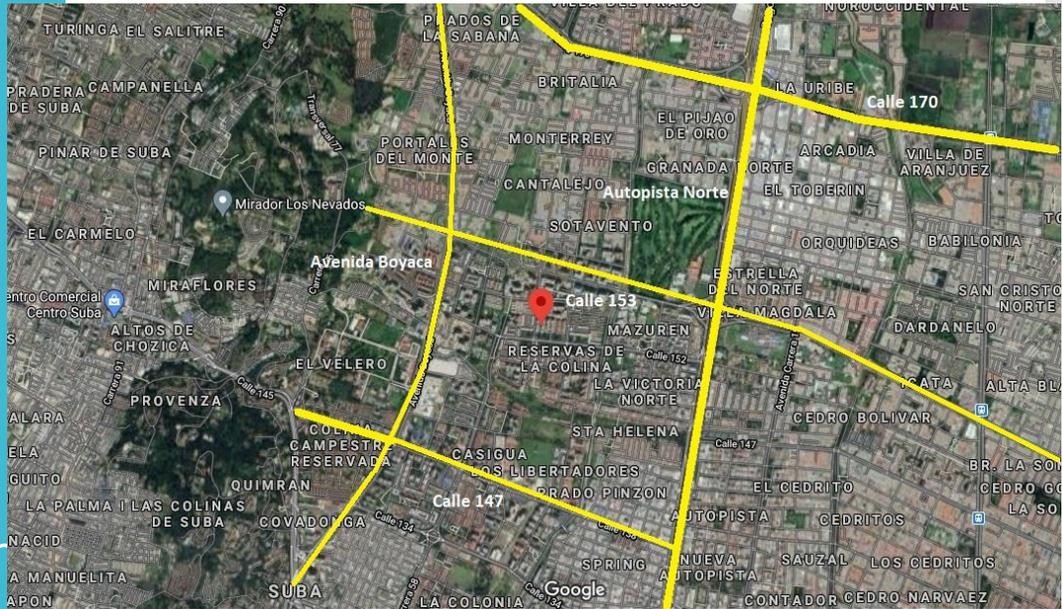
4. Localización

Bogotá - Cundinamarca

Bogotá es el principal centro económico de Colombia; allí convergen la mayoría de capitales provenientes de las demás ciudades al ser el foco del comercio del país debido a su gran población. Es la ciudad colombiana con el mayor número de empresas extranjeras, uno de los factores que la posicionan como el mayor mercado de trabajo de su país. Bogotá es la plataforma empresarial más grande de Colombia, en la ciudad se encuentra el 67 % de los emprendimientos de alto impacto colombianos.

Bogotá una de las cinco capitales latinoamericanas más atractivas para invertir en Latinoamérica, se destaca por su fortaleza económica asociada al tamaño de su producción y el PIB per cápita (el más alto entre las principales ciudades de la nación), las facilidades para crear empresas y hacer negocios, la madurez financiera, la atracción de empresas globales y la calidad de su capital humano. Además es la sexta ciudad de América Latina para organizar eventos, teniendo el aeropuerto con el mayor volumen de carga a nivel latinoamericano y el segundo en personas.

LOCALIZACION ESPECIFICA **Latitud 4°44'13.2"N** **Longitud 74°03'34.1"W**



Fuente: Google Maps

• **Localización Especifica**

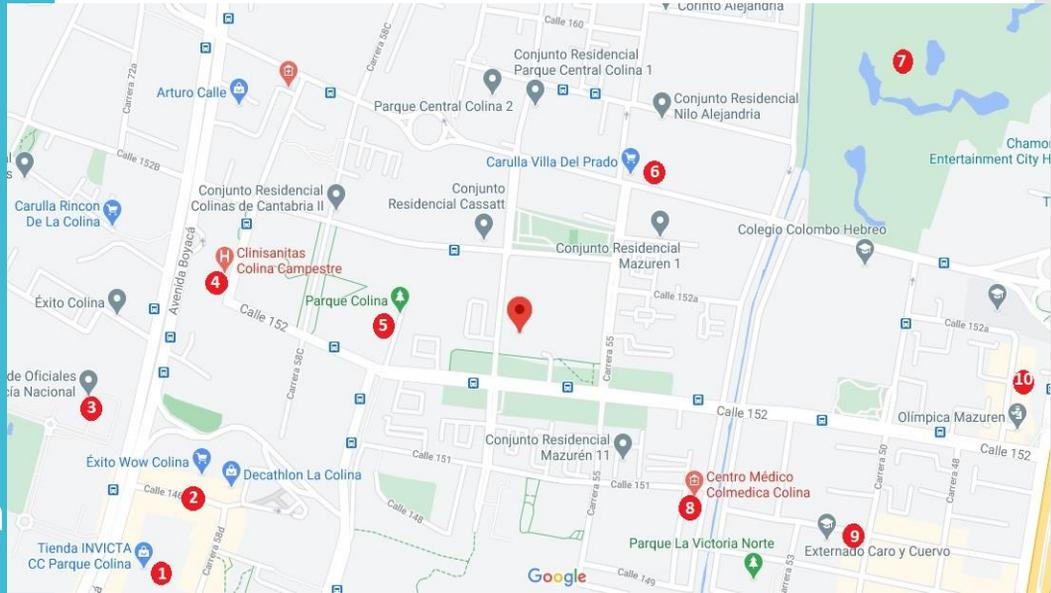
El inmueble se localiza al norte de la ciudad de Bogotá, hace parte de la Localidad de Suba, barrio Mazuren. El conjunto se ubica al oriente de la Avenida Boyacá, al occidente de la Autopista Norte. Es un sector consolidado, planificado, con abundantes zonas verdes, parques y arborización. El uso predominante del sector es residencial.

El proceso de urbanización de Colina Campestre ha sido uno de los más lentos debido a que el desarrollo de la infraestructura iba más lento que en otras partes de la ciudad.

Hasta principios de los años 80, fue cuando se inició con un desarrollo sostenido, principalmente en viviendas multifamiliares con edificios de apartamentos de gran altura

4. Localización Especifica

Localización específica y lugares de interés



Fuente: Google Maps

1. Centro Comercial Parque Colina
2. Almacén Éxito Colina
3. Escuela de Sub Oficiales de la Policía
4. Clínica Colsanitas
5. Parque Colina
6. Carulla Villa del Prado
7. Camel Club
8. Centro Médico Colmedica
9. Colegio Externado Caro y Cuervo
10. Centro Comercial Mazuren

4. Localización Especifica y Lugares de Interés

5.- DESCRIPCION DEL SECTOR

- **Estrato: 4 según Decreto 551 de septiembre 12 de 2019**
- **Servicios Públicos:** La unidad privada objeto de avalúo se encuentra conectada a la red básica y complementaria de servicios (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y teléfono) con que cuenta el sector de localización, los cuales se encuentran activos.
- **Transporte Publico:** El sector tiene trasporte público SITP, Alimentadores Trans Milenio, Troncal Tras Milenio Norte y taxis.
- **Vías de Acceso:** La vías mas importantes del sector son la Avenida Boyacá, Autopista Norte, Calle 153 y Calle 147.
- **Uso Predominante:** Es un sector consolidado, esta zona se caracteriza por el uso residencial y comercial. Su tipología arquitectónica predominante es edificios de vivienda multifamiliar en agrupación cerrada, su altura varía entre 4 a 17 pisos y viviendas individuales. El comercio se ubica sobre los principales ejes viales.
- **Lugares de Interés Próximos:** Algunos lugares de interés público en la zona de influencia son el Centro Comercial Parque Colina, Almacén Éxito Colina, Escuela de Sub Oficiales de la Policía, Clínica Colsanitas, Parque Colina, Carulla Villa del Prado, Camel Club, Centro Medico Colmedica, Colegio Externado Caro y Cuervo, Centro Comercial Mazuren, entre otros.
- **Desarrollo Constructivo:** En la actualidad, se observa la construcción de conjuntos de vivienda multifamiliar en altura.

5. Descripción del Sector

- **Desarrollo Económico:** La actividad del sector es variada, predominan, comercio, vivienda, y oficinas, entre otros.
- **Perspectiva de Valorización:** Media - Alta por su ubicación en la ciudad, es un sector planificado, buenas zonas verdes y arborización, con facilidad de acceso. Cerca de vías de carácter metropolitano y variedad de servicios.
- **Oferta y Demanda:** Del análisis del segmento de mercado relativo a los inmuebles comparables que se valora se deduce que la oferta en la zona es media-alta. Las características constructivas del inmueble son similares a las del mercado competitivo. Los precios varían según las zonas, acabados, el tamaño y antigüedad del bien. La oferta existente corresponde al tipo de inmueble que se valora con un programa de tres dormitorios y dos baños, siendo frecuente que esté gestionada a través de intermediarios.
- **Comercialización:** Se considera un tiempo estimado de comercialización entre 4 a 5 meses, dadas las características del inmueble, el sector, la importancia dentro de la ciudad y el estado actual del mercado inmobiliario.

5. Descripción del Sector

6.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Linderos: Los linderos del inmueble están registrados en la Escritura N°2613 con fecha 02/05/2007 Notaría 45 de Bogotá D.C.

Áreas:	Privada:	85,79 m2
	Construida:	93,12 m2

Al apartamento se le asigna el uso exclusivo de 2 balcones, de 3,30 m2 y 1,45 m2. (los valores del las áreas de uso exclusivo estarán integradas en el valor del apartamento).

El área utilizada en la liquidación del avalúo fue tomada de los documentos suministrados. ***Al estar sometido a régimen de propiedad horizontal serán valoradas las áreas registradas en los documentos legales.***

- **Dependencias:** ***Apartamento:*** sala, comedor, cocina - zona de ropas, baño social, área estudio, dos alcobas, un baño y alcoba principal con vestier y baño privado.
- **Acabados y Estado:** Pisos en laminados, enchapes en cerámica zonas húmedas, mesón de cocina y baño en granito pulido, muebles en aglomerado y formica en cocina y baños, divisiones en vidrio.
- **Antigüedad del Inmueble:** 12 años.
- **Vida Remanente:** 88 años.
- **Uso Actual:** El uso actual del inmueble es residencial.
- **Tipo de Edificación y Estado:** El inmueble hacer parte de la **Agrupación de Vivienda Urbanización Mazuren 17 P.H.**, conformado por 6 edificios de 13 pisos con un ascensor por edificio. El sistema constructivo corresponde al sistema porticado. (Ver especificaciones constructivas Capitulo 7).

6. Descripción del Inmueble

- **Zonas Comunes:** Como parte de las zonas comunes y de servicios el conjunto tiene salón social, parque para niños, gimnasio y sala de música.
- **El coeficiente de copropiedad apartamento: 0,29 %**
- **Valor de la administración: \$ 241.000 (Apartamento y Garaje)**

7.- ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS GENERALES

Generalidades (edificio o conjunto)

- **TIPO:** Edificación en altura de tipo multifamiliar, sometido al régimen de propiedad horizontal.
- **Numero de Bloques:** seis (6).
- **Número de Pisos:** trece (13) pisos.
- **Número de Unidades:** sin información.
- **Categoría de los Acabados:** sin información.
- **Estado de Conservación:** sin información.

Especificaciones Constructivas (edificio)

- **Estructura General:** estructura sistema porticado.
- **Muros:** en concreto reforzado y bloques de arcilla.
- **Cubierta:** placa en concreto reforzado impermeabilizada
- **Entrepisos:** placa en concreto reforzado.
- **Ventanas:** perfiles en aluminio.
- **Puertas Exteriores:** Acceso al edificio en vidrio.
- **Fachada:** ladrillo de arcilla, impermeabilizado.

Equipamiento especial y servicios comunales

- Equipos hidráulicos.
- Cámaras de vigilancia.

7. Especificaciones de Construcción y Acabados Generales

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION Y ACABADOS

• Descripción de los Acabados Inmueble

Pisos: en madera laminada, baños y cocina en cerámica nacional.

Muros: en estuco plástico y pintura tipo vinilo, zonas húmedas de baños, cocina y ropas en cerámica nacional.

Carpintería Madera: closet y puertas en aglomerado con recubrimiento en madecor.

Techos: entrepiso del apartamento en placa aligerada y recubrimiento en drywall.

Cocina: mesón en granito, muebles en aglomerado con recubrimiento en madecor, extractor de olores, estufa de superficie con cuatro hornillas y horno a gas natural.

Baños: aparatos sanitarios en porcelana, división en vidrio.

Instalaciones Eléctricas: instalación monofásica en tubería PVC Conduit y conductores en cobre. Lámparas incrustadas en techo.

Instalaciones Hidráulicas: instalación de tubería PVC y agua caliente CPVC según diseño y normas INCONTEC.

Instalaciones Gas Natural: instalación de tubería PVC según diseño y normas INCONTEC.

Observaciones acabados:

- **Los acabados se observan en buen estado de conservación y mantenimiento.**
- **La diseño arquitectónico es funcional, iluminación y ventilación natural.**

8.- REGLAMENTACIÓN

EL PROCESO DE ACTUALIZACION

A continuación, se relaciona la norma urbana y/o rural que aplica al inmueble en estudio. Se relacionan los artículos de intereses que impliquen el correcto desarrollo arquitectónico y urbanístico.



Fuente: SINUPOT

- Localidad -
- UPZ -
- Normativo -
- Sector de Demanda -
- Subsector de Uso -
- Sector de Edificabilidad -
- Tratamiento -
- Modalidad -
- Tipo de Uso -
- Área de Actividad -
- Volumetría -

8. Reglamentación

9.- METODOLOGIA DE VALORACIÓN

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el decreto número 1420 de 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el método comparativo o de mercado y método de Renta.

Método de Comparación de Mercado: Para la aplicación del método de mercado se ha tomado una muestra de inmuebles ofertados y de transacciones realizadas en el sector de influencia y sectores comparables. Esta muestra resulta comparable tras aplicarle un proceso de homogeneización que permita su estudio estadístico.

Las ofertas, corresponden a inmuebles ubicados en el marco de influencia, cercanos al inmueble en estudio y que guardan gran similitud con este.

Para efectos del comparativo de mercado se aplicaron factores de comercialización con el fin de obtener el valor de mercado final más probable.

Método de Renta: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o de inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generalizadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización de interés.

9. Metodología Valoración

Cuadro Método Comparativo de Mercado y Método de Renta año 2022

MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

COMPARABLES de INMUEBLES en propiedad horizontal en VENTA

Ubicación	Fuente	Piso	Área	Tipo de área	No. Garaj.	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN					F.Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor (\$/m²) HOM. sin garaje	Valor Comercial \$		
							Ubic.	Acab.	Edific.	F. Ne	Edad					Ubi/PI	Sup.
Mazuren	Finca Raz 6982994	1	87.00	Privada	2	8	S	S	S	0.98	1.0	1.07	1.00	\$ 23,000,000	\$ 5,448,276	\$ 520,000,000	
Mazuren	Finca Raz 7184303	9	93.00	Constru.	1	13	S	S	S	0.98	1.0	1.02	1.01	\$ 23,000,000	\$ 5,036,214	\$ 450,000,000	
Mazuren	Finca Raz 5131994	2	128.00	Constru.	2	13	S	S	S	0.98	1.0	1.07	1.06	\$ 23,000,000	\$ 5,728,246	\$ 650,000,000	
Mazuren	Finca Raz 7032951	1	68.00	Constru.	1	15	S	S	S	0.98	1.0	1.07	0.97	\$ 23,000,000	\$ 5,776,186	\$ 370,000,000	
Mazuren	Finca Raz 7071700	13	89.00	Constru.	1	5	S	S	S	0.98	0.9	0.98	1.01	\$ 23,000,000	\$ 5,797,963	\$ 560,000,000	
Mazuren	Finca Raz 7138787	11	112.00	Constru.	2	6	S	S	S	0.98	0.9	1.04	1.01	\$ 23,000,000	\$ 5,867,682	\$ 645,000,000	
Piso y area del sujeto:											11	85.79	1	13	\$ 23,000,000	\$ 5,608,928	\$ 532,500,000
											PROMEDIO						

Leyenda:

P: Peor

S: Similar

M: Mejor

MM: Mucho Mejor

NM: Notoriamente Mejor

NP: Notoriamente Peor

SP: Sensiblemente Peor

SM: Sensiblemente Mejor

MP: Mucho Peor

SOCIEDAD DE TASACION INMOBILIARIA S.A.S.
Calle 74 N° 15- 80 Oficina 517
Arquitecta Luz Andrea Carranza.
Especialista en Mercados y Políticas del Suelo

Movil: 319 4137861 - 314 2113326
e-mail: avalúos.inversiones@hotmail.com

COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA semejantes en USO al que se avalúa (SUJETO)

Ubicación	Fuente	Piso	Área	Tipo de área	No. Garaj.	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN					F.Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor (\$/m²) HOM. sin garaje	Valor Comercial \$		
							Ubic.	Acab.	Edific.	F. Ne	Edad					Ubi/PI	Sup.
Mazuren	Finca Raz 7272355	4	91.00	Constru.	2	12	S	S	S	1.00	1.0	1.07	1.01	\$ 172,500	\$ 18,868	\$ 1,800,000	
Mazuren	Finca Raz 7207476	2	72.00	Constru.	1	5	S	SM	S	1.00	0.9	1.07	0.98	\$ 86,250	\$ 21,336	\$ 1,650,000	
Mazuren	Finca Raz 7247708	7	77.00	Constru.	1	10	S	S	S	1.00	1.0	1.04	0.98	\$ 86,250	\$ 21,113	\$ 1,600,000	
Mazuren				Constru.			S	S	S	1.00							
Piso y area del sujeto:											11	85.79	1	13	\$ 115,000	\$ 20,436	\$ 1,683,333
											PROMEDIO						

Tasa aplicada = **4.50%** E.A.
0.37% M.V.

Renta Bruta MENSUAL (R.B.M.) \$ 1,753,176
Deducciones
Renta Neta MENSUAL (R.N.M.) [R.B.M.-D] \$ 1,753,176
Renta Neta Anual (R.N.A.) [R.N.M. x 12] \$ 21,038,108
Capitalizando la Renta Neta Anual (R.N.A.) al **4.50%** resulta un Valor por CAPITALIZACIÓN de \$ 467,513,510
Valor m2 HOM. SIN Garaje \$ 5,449,511

10.- INTERPRETACION DE RESULTADOS

Basados en este análisis y con la aplicación de las normas sobre avalúos señaladas en la resolución 620 de 2.008 del IGAG, se empleó los métodos precedentemente expuestos, en base a lo anterior y al criterio del valuador el cual tuvo en cuenta las características dentro de los procedimientos existentes, comúnmente aceptados en el medio y adoptados por las diferentes instituciones especializadas en la práctica de la actividad valuatoria, se conjugan conocimientos donde se aplican diferentes disciplinas y profesiones.

Se han utilizado inmuebles comparables con el inmueble valuado en superficie, edad, situación, distribución, entorno, etc., procurando que sean del mismo sector o sectores semejantes. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia el testigo, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma. El estudio de mercado corresponde a inmuebles localizados en el mismo sector.

El sistema de homologación, representa esa herramienta valiosa que puede ser utilizada dentro del enfoque de mercado, y consiste; En el proceso en base al cual se pretende hacer comparables de tres o mas bienes inmuebles que por sus características son parecidos pero no auténticos, para que en base a los datos del mercado, y las características obtenidas de cada uno de ellos (comparables), se pueda llegar a una conclusión respecto al valor del bien analizado (sujeto).

En nuestro ejercicio de homologación se tuvieron en cuenta factores de ubicación del edificio o ubicación del inmueble en el conjunto y/o edificio, los acabados, tipo de edificación o proyecto y su factor de negociación.

Adicionalmente su resultado es el producto de métodos esencialmente objetivos y universalmente admitidos como justos y su desarrollo corresponde a hipótesis y planteamientos regidos a los criterios del valuador, lógicamente manejados y adaptados a cada estudio en particular, conforme a la experiencia del profesional. Este último, elemento indispensable y necesario para la correcta interrelación de los conocimientos técnicos traducidos en metodologías valuatorias.

10. Interpretación de Resultados

Del análisis específico en el segmento de mercado relativo a los inmuebles comparables que se valora, se deduce que la oferta en la zona es media. Las características constructivas del inmueble son similares a la media del mercado competitivo. Los precios varían según las zonas, acabados, el tamaño y antigüedad del inmueble. La oferta existente corresponde al tipo de inmueble que se valora.

Se analizaron 6 ofertas de venta y 3 ofertas de renta. Analizando el promedio del metro cuadrado homogenizado de acuerdo a cuadro estadístico de la pagina 18. El valor promedio homogenizado del área privada es de 5.000.000. en el año 2020 y actualmente esta en \$ 5.600.000. Si lo multiplicamos por el área privada del inmueble 85,79 m2 obtenemos el valor del apartamento. Adicionando al valor las áreas de uso exclusivo.

Con base en lo anterior y al criterio del valuador, el cual tuvo en cuenta las características del inmueble, su ubicación, área y zonas de influencia, se adopta como valor integral del área construida por metro cuadrado de \$ 4.740.000 para el año 2020 y actualmente \$ 5.160.000, valor que corresponde al tipo de inmueble y dinámica actual del mercado.

Para analizar el valor por el método de Renta se aplica una tasa de Rentabilidad del 4,5 % E.A. Que de acuerdo a las condiciones de oferta y demanda se considera adecuado para el sector.

Entre más bajo el estrato, mayores son los ingresos por arrendamiento y entre más alto el estrato, mayor es el potencial de valorización.

NOTAS:

- ***Al estar sometido a régimen de propiedad horizontal serán valoradas las áreas registradas en los documentos legales.***

10. Interpretación de Resultados

LEY 802 DE 2003
CAPITULO VI.
RENTA DE ARRENDAMIENTO.

ARTÍCULO 18. RENTA DE ARRENDAMIENTO. *El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.*

La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente.

ARTÍCULO 19. FIJACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. *El precio mensual del canon estipulado por las partes, puede ser fijado en cualquier moneda o divisa extranjera, pagándose en moneda legal colombiana a la tasa de cambio representativa del mercado en la fecha en que fue contraída la obligación, salvo que las partes hayan convenido una fecha o tasa de referencia diferente.*

ARTÍCULO 20. REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. *Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.*

Para este inmueble se estima UN CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL del apartamento y garaje en el año 2022 de \$ 1.900.000 incluye administración. Y para la estimación del CANON DE ARRENDAMIENTO en los años 2018; 2019; 2020, 2021 se tienen en cuenta las estipulaciones del Artículo 20 Ley 802 de 2003 de acuerdo al porcentaje de IPC y/o al % de renta estimada para el estrato 4 de acuerdo al comportamiento de los precios en estos años.

- Año 2018 Enero IPC 2,71 % renta mensual estimada \$ 1.600.000 incluye administración.
- Año 2019 Enero IPC 2,17 % renta mensual estimada \$ 1.700.000 incluye administración.
- Año 2020 Enero IPC 1,61 % renta mensual estimada \$ 1.750.000 incluye administración.
- Año 2021 Enero IPC 5,62 % renta mensual estimada \$ 1.800.000 incluye administración.

11. Renta de Arrendamiento

De acuerdo al Artículo 406 del Código General del Proceso en cuanto al tipo de división a que fuere procedente la partición, si fuere el caso y el valor de las mejorar si se reclaman. Se considera.

Como quiera que por las características físicas, del apartamento 1104 del Interior 2 aquí valuado, no es posible dividir físicamente el inmueble lo que resulta procedente es su venta, distribuyendo el 50% del resultado de la misma en partes iguales para cada uno de los condueños.

12. División Procedente

13.- CONSIDERACIONES GENERALES

- **Vigencia del avalúo:** De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven
- El valor reportado en el presente informe puede presentar una variación o tolerancia del 2% aproximadamente según las condiciones de la negociación.
- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tiene que ver directamente con el área determinada en los documentos legales suministrados por el interesado y ares susceptibles de legalizar.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como técnica común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular de derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.
- El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el encargo sea solicitado por una autoridad competente”.
- **Manifiesto bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.**

13. Consideraciones Generales



Entorno



Entorno



Equipamientos



Entorno



Entorno



Entorno

14. Registro Fotográfico



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada

14. Registro
Fotográfico



Fachada



Nomenclatura



Nomenclatura



Recepción



Ascensor Torre



Apartamento 1104

14. Registro Fotográfico



Comedor



Hall Distribución



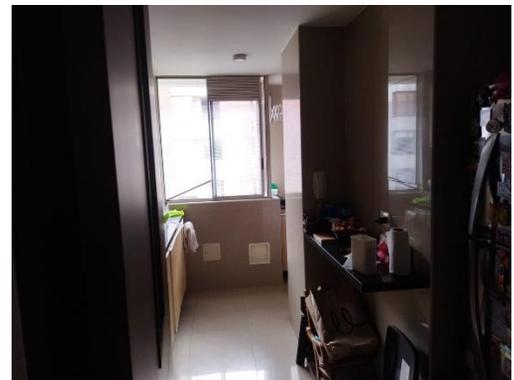
Balcón



Sala



Cocina



Cocina

14. Registro
Fotográfico



Alcoba



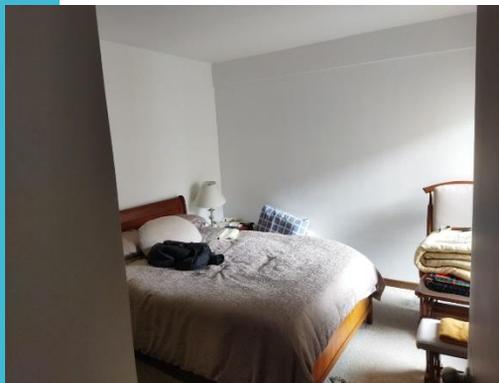
Alcoba



Alcoba



Baño



Alcoba



Vestier

14. Registro
Fotográfico



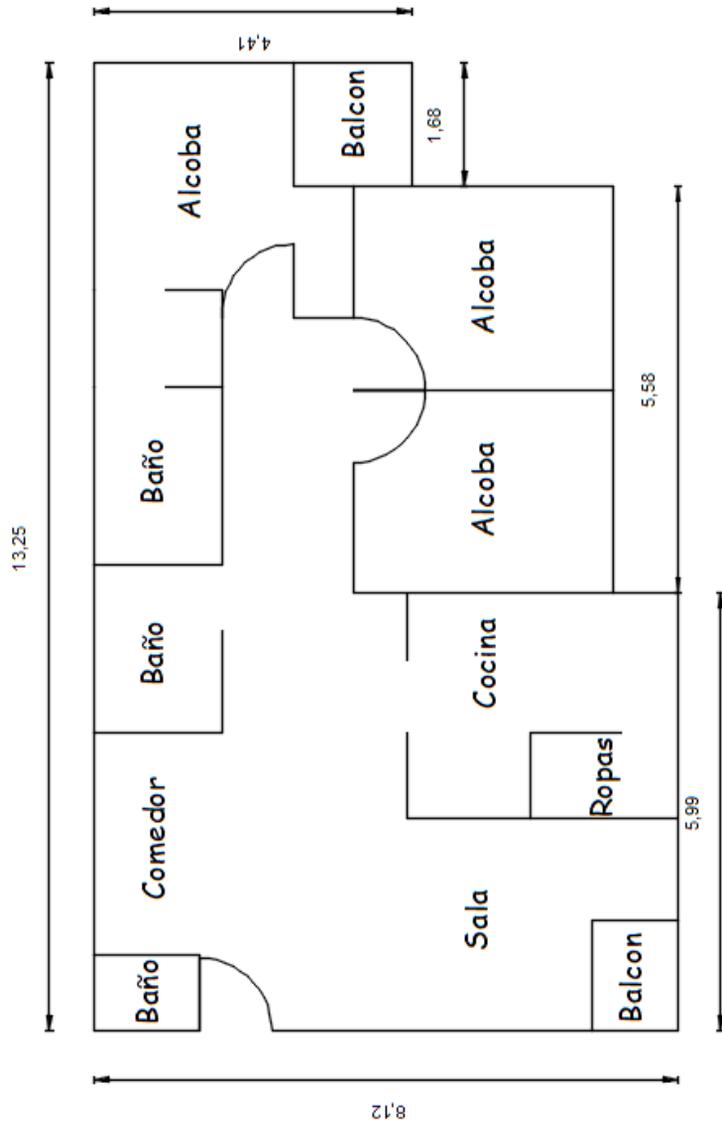
Vestier



Baño

14. Registro Fotográfico

15. Plano



Plano de Distribución Arquitectónica

16.- VALOR COMERCIAL
APARTAMENTO 1104 INTERIOR 2
AGRUPACION DE VIVIENDA MAZUREN 17 P.H.

VALOR AÑO 2020 : \$ 441.818.500.00 CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS DIEZ Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS M/L.

CUADRO DE VALORACIÓN

Construcciones	Descripción	Unidad	Area m2	\$/m2	Valor (\$)
Apartamento 1104 Interior 2	Area Privada	m2	85.79	\$ 5,150,000	\$ 441,818,500.00
					\$ -
					\$ -
Subtotal Construcciones					\$ 441,818,500.00

Otros	Descripción	Unidad	Area m2	\$/m2	Valor (\$)
				\$ -	
					\$ -
Subtotal Otros					\$ -

Fecha: 15/1/2020 VALOR COMERCIAL \$ 441,818,500.00

Al apartamento se le asigna el uso exclusivo de 2 balcones, de 3,30 m2 y 1,45 m2. (los valores del las áreas de uso exclusivo estarán integradas en el valor del apartamento).

EL VALOR ACTUAL DEL APARTAMENTO ES DE : \$ 480.424.000.00 CUATROCIENTOS OCHENTA MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS M/L.



Luz Andrea Carranza González
 Arquitecto
 Especialista en Mercados y Políticas del Suelo
 Matricula Profesional
A251352007 - 52189870
R.A.A. AVA 52.189.870
R.N.A. 8-123505 S.I.C.