

323



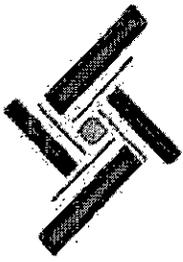
Lonprocol
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE COLOMBIA
Valoramos sus bienes



AVALÚO COMERCIAL URBANO
No. L415

23 de junio de 2021

KR 53 D BIS N° 2 - 87
Localidad - Puente Aranda
Barrio- Galan
Bogotá - Cundinamarca



Lonprocol
LOJA DE PROPIEDAD RAIZ DE COLOMBIA
Valoramos sus bienes

INDICÉ

- 1 OBJETO DEL AVALUO
- 2 LOCALIZACIÓN GENERAL
- 3 INFORMACIÓN JURÍDICA
- 4 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR
- 5 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
- 6 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE
- 7 CONSIDERACIONES GENERALES
- 8 METODOLOGÍA DE VALORACIÓN
- 9 JUSTIFICACIÓN DEL VALOR
- 10 AVALÚO COMERCIAL

ANEXOS

- ✓ Fotografías
- ✓ Plano de localización específica.
- ✓ Estudio de Mercado.
- ✓ Fotos Ofertas.



Lonprocol
LOJA DE PROPIEDAD RAIZ DE COLOMBIA
Valoramos sus bienes

1. OBJETO DEL AVALÚO

El objeto del avalúo, es estimar el valor comercial del inmueble, entendiendo este como el precio más probable que un posible comprador estaría dispuesto a pagar a un posible vendedor por la propiedad en una acción normal de mercado. El valor de mercado no es el precio más alto posible para la propiedad, sino el precio más probable que el bien podría alcanzar en una transacción libre, donde no existe relación alguna entre el comprador y el vendedor; el bien ha estado en el mercado durante un tiempo razonable y tanto el comprador como el vendedor no están actuando bajo presión de ninguna clase y no hay ventajas de tipo financieras ni de otra índole diferente a las normales presentadas en cualquier tipo de transacción comercial.

2. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA INFORME	CIUDAD/MUNICIPIO	BARRIO	LOCALIDAD
23 de junio de 2021	Bogotá	Galán	Puente Aranda
TIPO INMUEBLE	DIRECCION		DESTINACION ECONOMICA
Casa No P.H.	Kr 53 D Bis No. 2-87		Uso vivienda
MATRICULA INMOBILIARIA	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS		PROPIETARIOS
50C-1130962	Copia simple del folio de matrícula No. 50C-1130962 Impreso el 15 de abril de 2021, copia simple escritura pública No. 9851 del 9 de octubre de 1989, de la notaria 27 de Bogotá.		-Humberto Alfonso Velandia Bohórquez -Miguel Velandia Bohórquez-- -Yolanda Velandia Bohórquez -Fabio Hernando Velandia Bohórquez

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

TITULO ADQUISICION	MODO ADQUISICION	OBSERVACIONES CERTIFICADOS
Escritura pública No. 9851 del 09 de octubre del 1989 de la notaria 27 de Bogotá	Compraventa Nuda Propiedad	(Limitacion al dominio Nuda propiedad) -anotacion 2 del folio de matrícula.



4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

ACTIVIDADES SECTOR	ESTRATO	ENTORNO
<p>El sector de localización se caracteriza por presentar desarrollo de uso mixto, residencial y comercial.</p> <p>Predomina el desarrollo de uso residencial especialmente al interior del barrio Galán, en zonas con acceso por vías secundarias, representado en edificaciones tipo casas desarrolladas por sistema de autoconstrucción con alturas predominantes de 2 y 3 pisos, las cuales son modificadas internamente y algunas ampliadas a 4 pisos de altura.</p> <p>Existe comercio existente en la zona es de tipo local y vecinal el cual se desarrolla en los primeros niveles de las edificaciones ubicadas sobre vías principales de la zona y que delimitan el barrio, como son la Av. Calle 3, la TV 53A, la Calle 2, siendo estas las principales vías que delimitan la zona y en cuanto al interior del barrio existe comercio sobre la Carrera 56, la Calle 2A y la Calle 2B, donde la actividad comercial es menos representativa.</p>	<p>Según el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, por el cual se reglamenta la Estratificación socioeconómica para el Distrito Capital, el predio objeto de avalúo tiene asignada una estratificación socioeconómica tres (3).</p> <p>Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.</p>	<p>Se trata de un sector desarrollo por proceso de urbanización y desarrollo por autoconstrucción, donde algunas de las casas son similares en diseños, tamaños y especificaciones constructivas, y otras han sido intervenidas aprovechando los parámetros normativos vigentes; dentro del sector inmediato se destaca; el parque colonial Oriental, el parque Camelia Sur, sede del salón comunal Camelia, la iglesia de Santísimo Sacramento, EL Colegio José Manuel Restrepo (IED), el CAÍ Galán, el Hospital del Sur CAMÍ Trinidad Galán Y EL Colegio Nuestra Señora del Rosario Bogotá, entre otros.</p>
VIAS PRINCIPALES	TRANSPORTE PUBLICO	SERVICIOS PUBLICOS
<p>Los principales ejes viales de la zona son la Av. Calle 3 (Av. Montes), la Transversal 53A, la Av. Carrera 50, Transversal 53 y la Av. Carrera 68 (Av. del Congreso Eucarístico), vías que hacen parte de la malla vial arterial principal de la ciudad de Bogotá y se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación.</p> <p>El acceso al sector y al predio se puede hacer desde la Av. Calle 3 "sentido occidente-oriente", y se accede directamente tomando la Carrera 53D Bis, hacia el sur, pasando la Calle 2A, vía que pasa por el frente del predio avaluado.</p>	<p>El sector cuenta con buen servicio de transporte público, el cual es atendido por taxis, SITP, colectivos y buses que circulan por las principales vías; su prestación es eficiente y lo comunica con los diferentes puntos cardinales de la ciudad y del sector.</p> <p>Además, cuenta con fácil conexión al sistema de transporte masivo de la ciudad (Transmilenio), el cual circula por la Av. Calle 9, (Av. Américas).</p>	<p>El sector cuenta con servicios, tales como: Energía Eléctrica, Acueducto, Telefonía, Alcantarillado y Gas Natural.</p> <p>El inmueble cuenta con todos los servicios.</p>



Protocolo LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE COLOMBIA

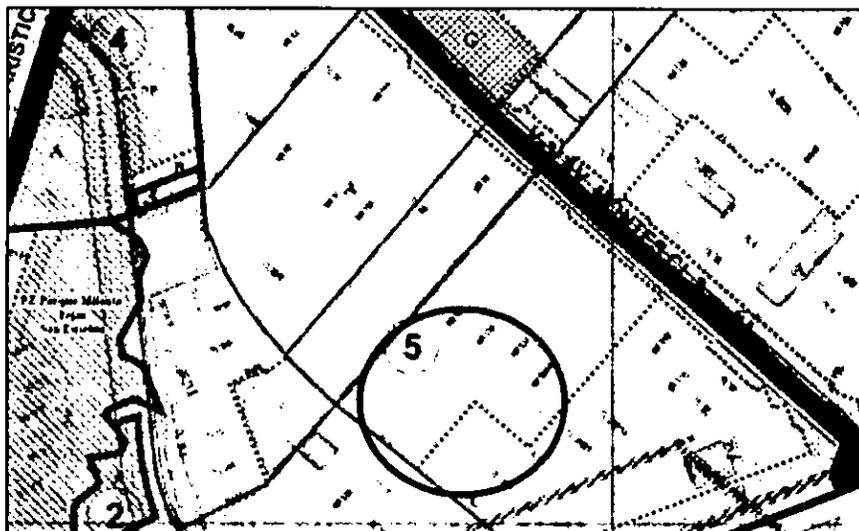
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

La reglamentación urbanística que cubre la ciudad de Bogotá en general, está contenida en el Decreto 190 de junio 22 de 2004 por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en el Decreto 469 del 23 de diciembre de 2003, por el cual se revisa el Plan de Ordenamiento Territorial para Bogotá y el Decreto 619 del 28 de Julio de 2000, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Bogotá, D.C

Las reglamentaciones urbanísticas específicas para cada uno de los sectores de la ciudad se determinan, conforme lo dispuesto por el POT, mediante las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ); siendo el predio objeto de avalúo parte específicamente de la UPZ 43 - San Rafael - localidad 16 - Puente Aranda, sector 5- Subsector A.

UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL, - UPZ NO. 43	
Tratamiento: Consolidación	Modalidad: con densificación moderada
Área de actividad: Residencial	Zona residencial con actividad económica en la vivienda

Plano normativo UPZ.





Lonprocol
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE COLOMBIA
 Valoramos sus bienes

EDIFICABILIDAD.

Las disposiciones generales para el proceso de urbanización son las siguientes:

<ul style="list-style-type: none"> ➤ ÍNDICE DE OCUPACIÓN ➤ ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN ➤ NO. DE PISOS. ➤ TIPOLOGÍA EDIFICATORIA ➤ VOLADIZOS ➤ SEMISÓTANO ➤ AISLAMIENTO POSTERIOR 	<p>0.70</p> <p>2,2</p> <p>3</p> <p>Continua</p> <p>Se permite</p> <p>No se permite</p> <p>AISLAMIENTO POSTERIOR: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004). - 3 metros</p>
--	--

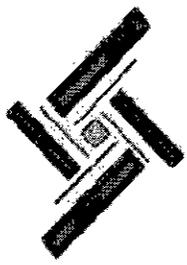
En cuanto al uso que actualmente presenta el inmueble, se evidencio que este se encuentra dentro de los usos permitidos por la reglamentación urbanística específicamente el uso residencial.

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

PISOS O NIVELES	EDAD CONSTRUCCION	ÁREA TERRENO (M²)	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (M²)	ÁREA FUERA DE LA NORMA (M²)
3	55 años - (Aprox).	132.99	337,17	49,49

Fuente área de terreno: El área de terreno del predio se tomó de la registrada en el folio escritura pública aportada.

Fuente área construida: El área construida liquidada corresponde a la obtenida en las mediciones físicas realizadas con cinta métrica y distanciómetro laser de 337.17 m2, por lo que deben considerarse como aproximada y se encuentra sujeta a verificación por parte del solicitante del avalúo, y posteriormente se valida con norma urbanística para determinar si el predio cuenta con áreas construidas no susceptibles de legalizar.



Lonprocol
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE COLOMBIA
Valoramos sus bienes

Una vez analizados los parámetros normativos que cobijan al predio, se encontró que de toda el área construida existente de 337,17 m2 solo son susceptibles de legalizar por norma un área de 287,78 m2 y el área restante de 49,49 m2 no son susceptibles de reconocimiento debido a que se construyó sobre parte del aislamiento posterior, superando el índice de ocupación que exige la norma del 0,7 área que es equivalente a un 14,7% no obstante, se aclara que para efectos del presente avalúo comercial se liquida la totalidad del área construida existente de 337,17 m2.

La liquidación del presente avalúo se realiza con el área total hallada en campo, teniendo en cuenta las siguientes premisas restrictivas:

- 1) No se aportó la certificación de norma de uso de la entidad distrital competente, lo anterior corresponde a la consulta de la normatividad actual; sin embargo si existiese un pronunciamiento diferente de la entidad competente la valoración quedara sujeta a una nueva revisión.
- 2) Como conclusión de lo anterior, se tiene que por solicitud del peticionario se analizaran el total del área construida existentes en el predio, por ello cualquier decisión que se tome estará a cargo de los involucrados: vendedor, posible comprador o quien la tome en garantía, etc. Se deja expresa constancia de lo anterior de acuerdo con el artículo 2.2.2.3.29 del Decreto 1170 de 2015. No obstante, lo anterior son las autoridades competentes las que se deben pronunciar o dictaminar si la construcción adelantada en el inmueble cumple con el lleno de los requisitos legales.

DISTRIBUCION INTERIOR:

Se trata de una casa de 3 pisos y consta con las siguientes dependencias:

Piso 1: Tres alcobas, dos baños, una cocina, dos patios y un garaje.

Piso 2: (Dos apartamentos), y constan de seis alcobas, dos baños, dos cocinas.

Piso 3: Dos Alcobas, una cocina, un baño y terraza cubierta, sin acabados (ogra gris)

NOTA: Es importante mencionar que, no fue posible acceder o tener reconocimiento físico o "fotográfico", de algunas zonas y dependencias del inmueble, por lo tanto, la descripción de dependencias y acabados se realiza con respecto a las zonas que fueron posibles de validar y reconocer al momento de la visita. - (Las dependencias se documentan conforma a información suministrada por la persona que atiende la visita, debido a la imposibilidad de acceso al perito).

ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS	
ESTRUCTURA	Mixta con muros portantes y confinados, además de algunas columnas y vigas en concreto
CUBIERTA	Tejas de fibrocemento



Lonprocol
IONIA DE PROPIEDAD RAIZ DE COLOMBIA
 Valoramos sus bienes

FACHADA	Terminado en graniplast rustico con estuco y vinilo
ENTREPISOS	Placa de concreto y áreas terminadas en listón de madera tipo adobe
MAMPOSTERÍA	Muros en ladrillo y en bloque terminado en pañete y pintura, algunos muros interiores se encuentran terminados en carraplast.
PISOS	La casa cuenta con pisos mixtos, en baldosa de cemento y en tableta de gres, se observa que en algunas áreas de alcobas están terminados en listo de madera.
TECHO - CIELO RASO	Cielos rasos terminados en pañete y pintura, sin afinar
CARPINTERÍA MADERA	Puertas y marcos de puertas internas de las habitaciones en madera.
CARPINTERÍA METÁLICA	Puertas de acceso, y estructura de ventanas de fachada en estructura metálica, "hierro".
COCINA	Se desconoce ya que no se permitió el acceso a ninguna de las áreas de cocina del nivel 1 y 2. Se evidencia al momento de la visita un área de cocineta terminada en piso con cemento afinado, muros en pañete a la vista y cuenta con mesón en concreto fundido en sitio, no tiene lavaplatos.
ALCOBAS	Solo se tuvo acceso a una de las alcobas del piso 2, y se encuentra terminada en piso con listón de madera machimbre, muros y cielo rasos se encuentran terminado en pañete y pintura.
BAÑOS	El predio en total cuenta con 5 baños, conforme a información suministrada al momento de la visita, además solo se tuvo acceso a la unidad de baño del piso 1; Baño piso 1: Terminado en piso y muros con baldosa cerámica, mobiliario sanitario linea sencilla. Baño piso 2: No se tuvo acceso. Baño piso 3: No se tuvo acceso.
TERRAZA CUBIERTA	Area terraza se encuentra terminada en piso con cemento afinado, muros mixtos en bloque a la vista y algunos terminados en pañete a la vista. Cuenta con cubierta en cerchas metálicas y tejas de asbesto cemento y plásticas tipo Eternit
AREA SOCIAL SALA-COMEDOR	No registra.

7. CONSIDERACIONES GENERALES

En la adopción del valor se analizó la ubicación del predio en el contexto local, zonal y regional, teniendo en cuenta factores de acceso, localización, entorno inmediato y secundario, entre otros.



328

Lonprocol
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE COLOMBIA
Valoramos sus bienes

Adicionalmente a las condiciones propias de las unidades en estudio, se evaluaron factores exógenos que inciden en la determinación del valor; como distancia a centros de atracción, estado y cobertura de la infraestructura y perspectivas de valorización.

En la adopción del valor se analizó la ubicación del predio en el contexto zonal, teniendo en cuenta factores de acceso, calidad de vida, entorno inmediato y secundario, como también la proximidad a grandes centros de servicios inmediatos.

Se aclara que el área construida tenida en cuenta para la liquidación del avalúo, corresponde a la obtenida, por mediciones físicas realizadas con cinta métrica y tele metro laser, al momento de la visita técnica. Por lo cual debe considerarse como aproximada.

Se aclara que el área construida tenida en cuenta para la liquidación del avalúo, corresponde a la obtenida con mediciones físicas realizadas con distanciómetro digital, al momento de la visita técnica, la cual debe considerarse como aproximada, es decir, un área construida total de 337,17 m² - y luego de obtener el área construida, se realizó la validación con la norma urbanística que cubija al predio, para determinar si la construcción existente cuenta con áreas construidas no susceptibles de reconocimiento legal.

Una vez analizadas las condiciones de volumetría, aislamientos e índices determinados por la norma de uso del suelo, se determina que el predio avaluado cuenta con áreas NO susceptibles de reconocimiento legal, debido a que exceden el índice máximo de ocupación y aislamiento posterior, exigido en 49,49 m².

Cabe aclarar que, la liquidación del presente avalúo comercial se realiza con las áreas totales halladas en campo de 337,17 m². - (En base de datos de catastro se encuentra registrada para el predio objeto de estudio un área construida de 337,3 m²)

Es importante aclarar que dadas las características y estados de conservación de la construcción en general, se tomó como área construida para la liquidación del avalúo la que corresponde a la encontrada en los niveles 1 y 2, asignando un solo valor a esta tipología constructiva y para la construcción del nivel 3 (de terraza cubierta), se asignan un valor independiente considerando que presentan especificaciones constructivas más sencillas.

Es importante mencionar que no fue posible acceder o tener reconocimiento físico o "fotográfico", de varias dependencias del nivel 1 y 2, de la edificación, por lo tanto, la descripción de dependencias y acabados se realiza con respecto a las zonas que fueron posibles de validar y reconocer al momento de la visita.

En la escritura pública aportada no se cuantifica el área de la construcción, no obstante, esta se declara como; "Lote de terreno y la casa de habitación en el construida".



Lonprocol
IONIA DE PROPIEDAD RAIZ DE COLOMBIA
Valoramos sus bienes

El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.

Para la adopción del valor de la construcción se consideró importante es estado de conservación actual que presenta el predio, el cual se encuentra original desde su construcción.

El área de terreno liquidada corresponde a la registrada en la documentación jurídica aportada la cual se encuentra acorde a lo encontrado físicamente.

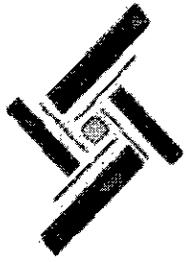
Es importante mencionar que en el valor adoptado a la construcción se tiene en cuenta el regular estado de conservación que presenta la edificación, considerando que la casa conserva varios de los acabados originales desde el origen del desarrollo de la urbanización, donde además requiere de mejoras y remodelaciones de tipo locativo como son reparaciones en estructura de cubierta debido a filtración de humedades. (ver fotos).

NOTAS ESPECIALES

El presente informe de avalúo no es homologable de forma directa para la presentación ante entidades bancarias, ya que no cuenta con calificación de la garantía y no es evaluado con las políticas internas con las que cuenta cada entidad, por lo que se deberá hacer la revisión bajo las políticas internas de cada entidad para la validación de la favorabilidad de la garantía.

El presente informe corresponde a un avaluo comercial y como su nombre lo indica, su alcance corresponde únicamente a determinar el valor comercial del bien inmueble bajo condiciones normales de mercado, por lo tanto el presente avaluo no tiene aspectos de orden jurídico, es decir, no aplica para procesos judiciales, teniendo en cuenta que este no fue el servicio contratado con la firma y el informe valuatorio no contempla los requerimientos necesarios para ese tipo de procesos requeridos en juzgados.

De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.



8. METODOLOGÍAS VALUATORIAS

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Método que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo. Propiamente se tuvieron en cuenta ofertas de inmuebles que se localizan en el sector inmediato de ubicación del predio avaluado. Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como: el área de las unidades (terreno y construcción), distancia a ejes viales, localización específica, características arquitectónicas y de construcción, edad o vetustez, estado de conservación actual, remodelaciones y tiempo de realización de dichas remodelaciones, normatividad urbanística vigente, frente sobre vías públicas, disposición en la manzana, relación frente fondo, entre otros.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de construir a precios de hoy un bien en un estado semejante al objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el Valor de Reposición, o de construirlo Nuevo y aplicando un factor de Depreciación, de tal manera que el valor actual será igual a la construcción depreciada más un valor residual esperado, de la siguiente forma:

$$Vd = Vn [R + (1 - R) (1 - D)]$$

Vd: Valor depreciado o valor de la construcción usada

Vn: Valor nuevo o Costo de Reposición

R: Porcentaje no depreciable o residuo (El cual se puede rescatar al final de su vida útil)

(1-R): Porcentaje depreciable

D: Porcentaje aplicado por depreciación.

DEPRECIACIÓN: Pérdida de valor o de precio de un bien, en el caso de los inmuebles es la pérdida de valor por causa del tiempo o del uso, pueden ser Física o por edad, por estado de conservación y depreciación funcional.

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.



Lonprocol
LOJA DE PROPIEDAD RAIZ DE COLOMBIA
Valoramos sus bienes

9. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

Determinación del valor

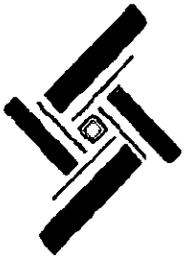
Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno se analizaron un total de 6 datos de mercado de inmuebles en venta ubicados en el sector circundante y sectores aledaños al bien objeto de estudio, los cuales presentan similares características en ubicación, áreas, tipologías constructivas, vetustez y estados de conservación.

A continuación, se describen las ofertas encontradas:

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
					ÁREA EN M2	VM2	ÁREA DEL USO	VM2 POR USO		
1	CASA	KR 53F N 2-07	\$ 368.000.000	\$ 390.040.000	133,00	\$ 1.924.831	207,81	\$ 645.000	207,81	\$ 134.037.450
2	CASA	KR 53D N 2B-26	\$ 480.000.000	\$ 432.000.000	133,00	\$ 2.522.143	157,00	\$ 615.000	157,00	\$ 96.555.000
3	CASA	KR 53D BIS N 2-70	\$ 500.000.000	\$ 450.000.000	133,40	\$ 2.504.706	170,40	\$ 680.000	170,40	\$ 115.872.000
4	CASA	CR 53D BIS N 2A-85	\$ 550.000.000	\$ 511.500.000	133,00	\$ 2.245.421	317,70	\$ 670.000	317,70	\$ 212.859.000
5	CASA	CR 53D N 2B-78	\$ 580.000.000	\$ 533.600.000	133,00	\$ 2.546.241	222,80	\$ 875.000	222,80	\$ 194.950.000
6	CASA	CR 53D BIS N 2A-84	\$ 670.000.000	\$ 603.000.000	133,00	\$ 2.658.688	317,70	\$ 785.000	317,70	\$ 249.394.500

De los datos de mercado se observa que una vez depurados descontando los valores de las construcciones, el valor de terreno más bajo lo presenta la oferta No. 1 debido a urgencia de venta que presenta este dato, así que para la adopción del valor del predio avaluado se considera descartar esta oferta y se concentra el análisis en los datos restantes (ofertas No. 2, 3, 4, 5 y 6), siendo estos los más comparables.

Haciendo un análisis detallado de las ofertas directas, se encuentra que el valor de terreno obtenido es muy homogéneo y que va desde \$2.245.421 hasta \$2.658.688, con un valor de pedido promedio de \$2.495.440, una desviación estándar de \$152.101 y un coeficiente de variación del 6,1% - donde la mínima diferencia de valor se debe principalmente a la ubicación inmediata de cada oferta, ya que los predios con ubicación privilegiadas cerca de vías con consolidación de uso comercial reflejan un valor un poco más elevado a



Lonprocol
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE COLOMBIA
 Valoramos sus bienes

comparación de predios con ubicaciones mas distantes de ejes comerciales y accesos netamente por vías secundarias con consolidación de uso residencial.

De acuerdo a lo anterior y considerando que el predio avaluado cuenta con frente sobre corredor secundario, distante de los ejes viales principales como la Av. Calle 3 y vías de consolidación de usos, diferentes al residencial, se considera adoptar un valor por metro cuadrado de terreno cercano al promedio obtenido de la estadística realizada entre los 5 datos directos, de \$2.495.440 y que se redondea a la cifra de \$2.500.000 por m².

(Ver anexo de mercado para el terreno)

Para la construcción:

Para hallar el valor m² de la construcción, el punto de partida será siempre determinar el Valor de reposición o valor de construido nuevo. El valor de la construcción usada parte del valor determinado para la construcción nueva a la cual se le aplica un factor de depreciación.

Para calcular la depreciación física y la depreciación por estado de conservación, se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Los valores para las construcciones (valores de reposición), fueron determinados por presupuesto elaborado por la firma Lonprocol, y dadas las características físicas y de conservación que presenta la edificación se considera determinar valores independientes para cada tipología así:

- Tipología 1: (Pisos 1 y 2), donde para la construcción se utilizó el prototipo constructivo tipo estrato 3 (+) de tres niveles, para la ciudad de Bogotá.
- Tipología 2: (Pisos 3), Terraza cubierta, sin acabados, se utilizó el prototipo constructivo tipo estrato 3 (+) de un nivel, para la ciudad de Bogotá.

A continuación, se presentan los resultados de la aplicación del método:

DEPRECIACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

EDIFICACIONES	ÁREA	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN %	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN	VR DEPRECIADO	VR REDONDEADO	VR TOTAL CONSTRUCCIÓN
CONSTRUCCION PISO 1 Y 2	223,38	55	100	55,00%	3,0	53,01%	\$ 1.266.282	\$ 594.993	\$ 590.000	\$ 131.794.200
CONSTRUCCION	113,79	49	70	70,00%	3,0	66,84%	\$ 1.106.041	\$ 366.784	\$ 370.000	\$ 42.102.300

PROTOTIPO CONSTRUCTIVO DE CASA TIPO 3 (+), DE 1 Y 3 NIVELES, ELABORADO POR LONPROCOL PARA LA CIUDAD DE BOGOTÁ



Lonprocol
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE COLOMBIA
Valoramos sus bienes

10. AVALÚO COMERCIAL

DIRECCIÓN	KR 53D BIS N° 2- 87 BARRIO GALÁN		
MUNICIPIO	BOGOTÁ	DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA
MATRÍCULA INMOBILIARIA	50C-1130962	FECHA INFORME	23 de Junio de 2021

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico y con el artículo 2.2.2.3.18 del Decreto 1170 de 28 de mayo de 2015, expedido por el DANE, 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.
La Asociación Lonja de Propiedad Raíz de Colombia manifiesta expresamente no tener interés alguno en el valor de los bienes avaluados.

NOTA: El presente Informe no es homologable para la presentación a ninguna entidad bancaria, ya que no cuenta con calificación de la garantía y no es evaluado con las políticas internas con las que cuenta cada entidad. (Ver Item 7, Consideraciones generales).

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	VALOR UNITARIO EN PESOS	SUBTOTAL EN PESOS
TERRENO	132,99	M ²	\$2.500.000	\$332.475.000
CONSTRUCCION (Pisos 1 y 2)	223,38	M ²	\$590.000	\$131.794.200
CONSTRUCCION (Piso 3)	113,79	M ²	\$370.000	\$42.102.300
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 506.371.500

SON: QUINIENTOS SEIS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE.

Atentamente

 **LONPROCOL**
NIT. 830.503.437 - 5

EDGAR ANTONIO TORRES TORRALBA
Gerente General

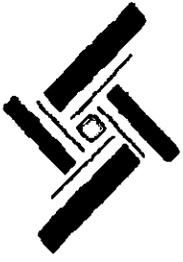
 **LONPROCOL**
NIT. 830.503.437 - 5
JAVIER ENRIQUE FIGUEROA
Gerente Comité Técnico
RAA AVAL-79524076

 **LONPROCOL**
NIT. 830.503.437 - 5

MAURICIO A. FERNANDEZ GIL
Perito Avaluador - RAA-AVAL - 80140203

 **LONPROCOL**
NIT. 830.503.437 - 5
NICOLAS MORENO CORTES
Comité Técnico
RAA AVAL - 1015424484

370



Lonprocol
LOJIA DE PROPIEDAD RAIZ DE COLOMBIA

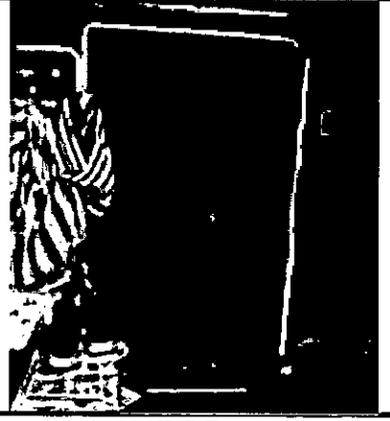
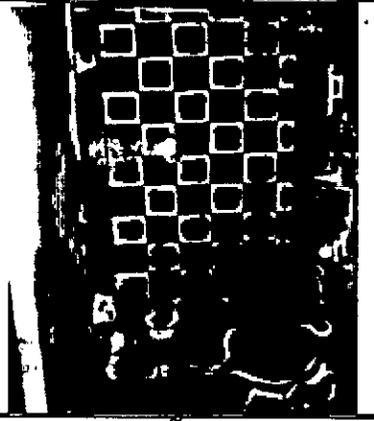
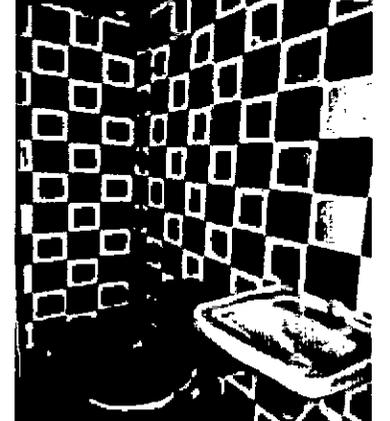
REGISTRO FOTOGRÁFICO

VÍAS DE ACCESO	VÍAS DE ACCESO
FACHADA DE CASA	NOMENCLATURA
ACCESO PRINCIPAL- ENTRADA	PATIO PISO 1



Protocolo
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE COLOMBIA
Valoramos sus bienes

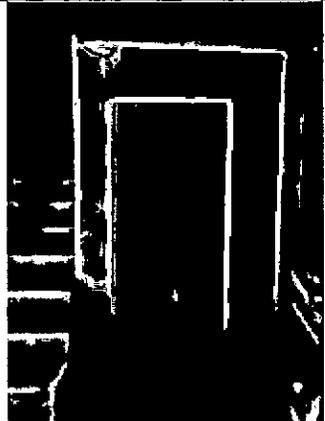
REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
HALL DE ALCOBAS	PATIO 2 (POSTERIOR)
	
ALCOBA 1	BANO 1
	
BANO 2	ALCOBA 2



Lonprocol
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE COLOMBIA
Valoramos sus bienes

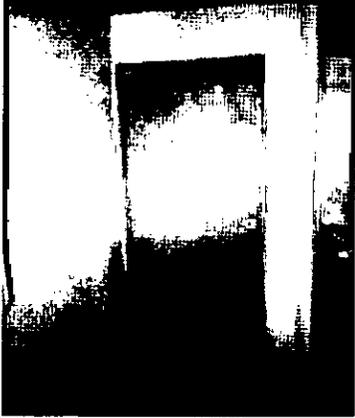
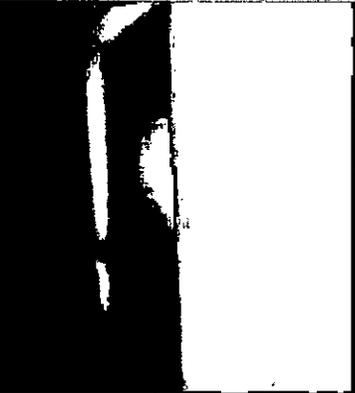
REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
ALCOBA 3	COCINA
	
VISUAL-HALL	VISUAL -GARAJE
	
ESCALERA - ACCESO 2 PISO	HALL DE ALCOBAS



Lonprocol
LOJA DE PROPIEDAD RAIZ DE COLOMBIA
Valoramos sus bienes

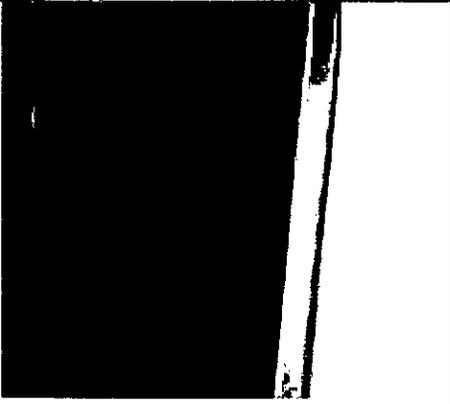
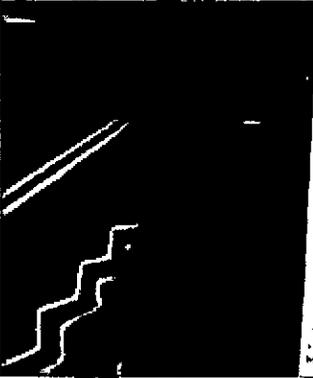
REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
ALCOBA 1	ALCOBA 2
	
BANO SOCIAL	ALCOBA 3
	
ALCOBA 4	COCINA



Lonprocol
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE COLOMBIA
Valoramos sus bienes

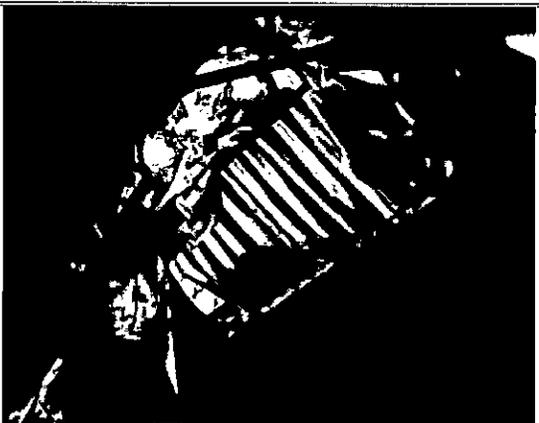
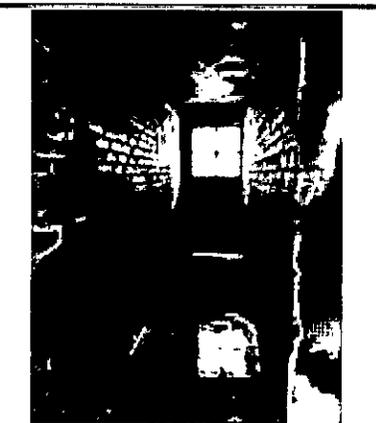
REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
APTO # 3 (SIN ACCESO)	HALL DE ALCOBAS
	
ESCALERA - ACCESO 3 PISO	APTO # 4 (SIN ACCESO)
	
VISUAL TERRAZA	VISUAL-TERRAZA



Lonprocol
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE COLOMBIA
Sistemas de Inmuebles

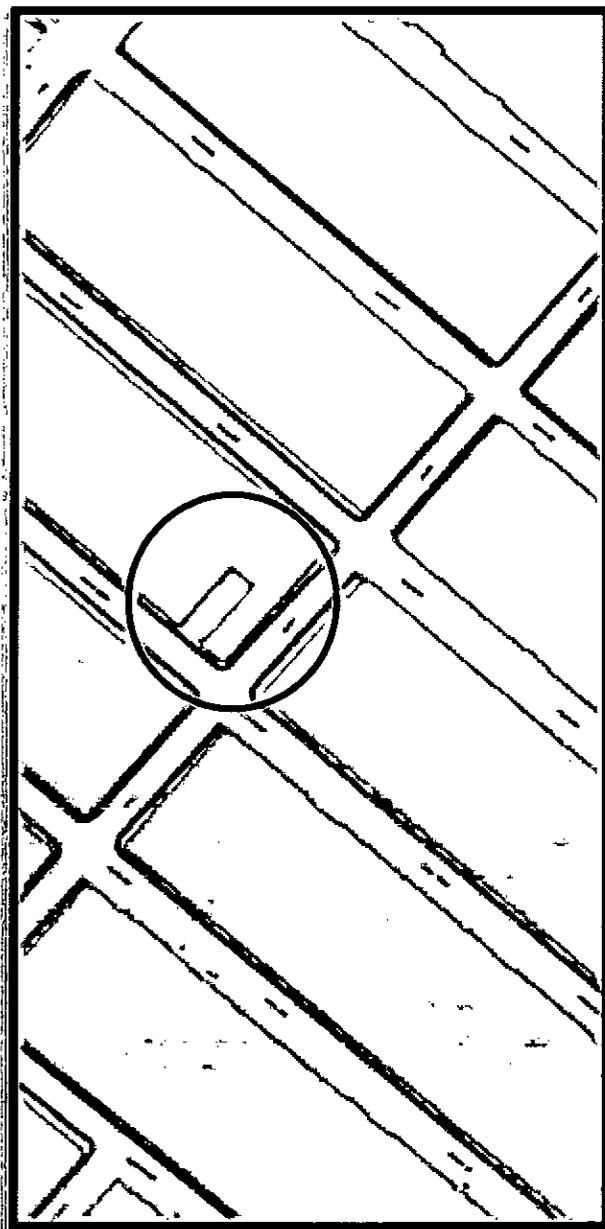
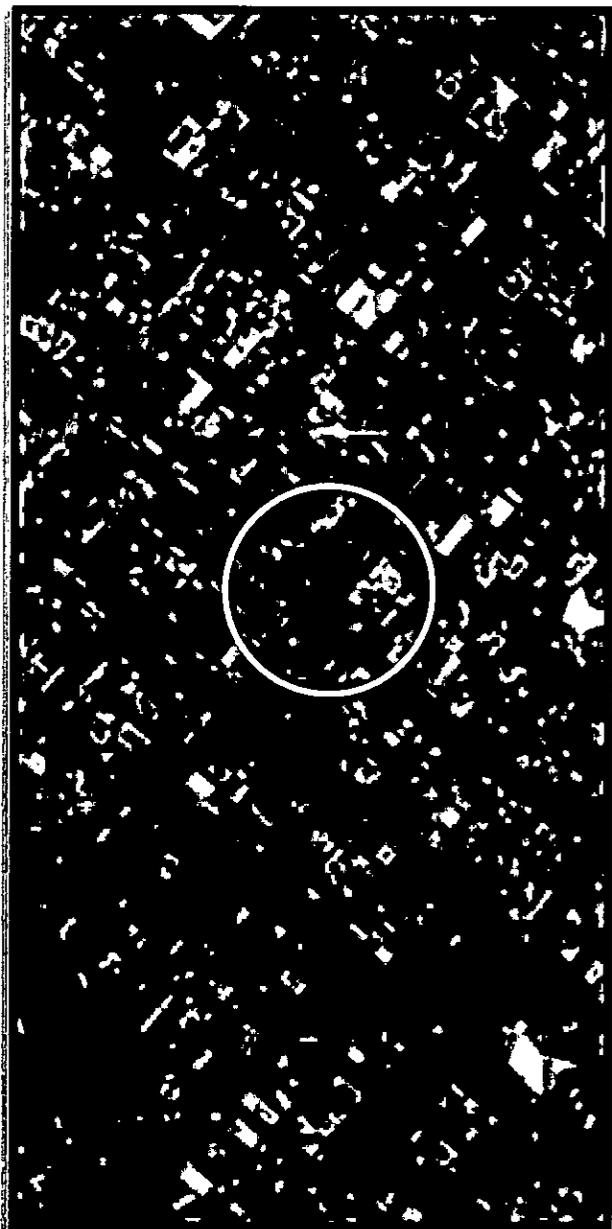
REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
VISUAL TERRAZA	VISUAL ALCOBA
	
COCINA	VISUAL- TERRAZA
	
DETALLE DETERIORO CUBIERTA	HALL DE ACCESO

MAPA GENERAL DE LOCALIZACIÓN



Improcol
IONIA DE PROPIEDAD PAZ DE COLOMBIA
Valoramos sus bienes

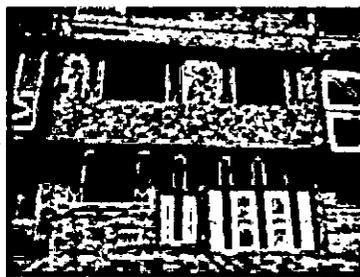
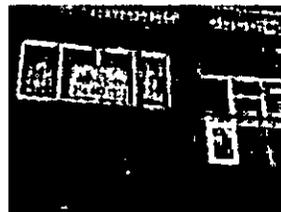
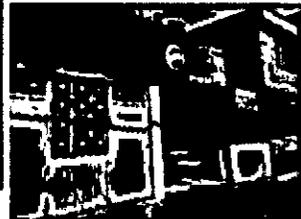
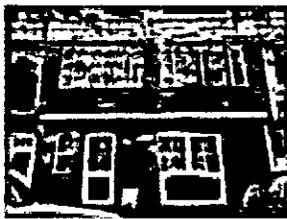


2977



Lonjaprotocol
LOJA DE PROPIEDAD RAIZ DE COLOMBIA
Valoramos sus bienes

FOTOS OFERTAS





PIN de Validación: be230ae0



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MAURICIO AUGUSTO FERNANDEZ GIL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80140203, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80140203.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MAURICIO AUGUSTO FERNANDEZ GIL se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	28 Feb 2017	Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 24F 85B 85 - IN 2 -APTO 710
Teléfono: 3106078111
Correo Electrónico: arquemauriciofernandez@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Arquitecto - Universidad Católica de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MAURICIO AUGUSTO FERNANDEZ GIL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80140203.

El(la) señor(a) MAURICIO AUGUSTO FERNANDEZ GIL se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

337



PIN de Validación: be230ae0



<https://www.raa.org.co>



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

be230ae0

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 un (01) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal