

AVALUO COMERCIAL



CALLE 23A # 27 - 30

BODEGA

BARRIO SAMPER MENDOZA

BOGOTA, D.C. 4 DE MARZO DE 2020

Avalúos – Proyectos y Asesorías
Calle 159 # 7- 74 T 2 OF 11.12 CEL 3108075670
SGM31@HOTMAIL.COM

**AVALUO COMERCIAL
BODEGA
CALLE 23A # 27-30**

1. INFORMACION BASICA

- 1.1. País : Colombia.
- 1.2. Departamento : Cundinamarca.
- 1.3. Municipio : Bogotá.
- 1.4. Barrio : Samper Mendoza.
- 1.5. Propietario : STOR INGAL en Liquidación Judicial.
- 1.6. Solicitante : SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.
- 1.7. Registro Fotográfico : 22 de febrero de 2020.
- 1.8. Fecha de Visita : 22 de febrero de 2020.
- 1.9. Fecha del informe : 4 de marzo de 2020
- 1.10. Fecha de aplicación del Valor. : 4 de marzo de 2020
- 1.11. Tipo de Inmueble : Bodega No PH
- 1.12. Dirección : CI 23A # 27- 30
- 1.13. Elaborado Por : Sergio Guio Maz profesional evaluador RAA AVAL 79480261
- 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 (BODEGA) 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 Matrícula Inmobiliaria: 050C-00908695
- 3.2 Cédula Catastral: 23ª 27 15
- 3.3 Chip: AAA0073AWRV
- 3.4 Escrituras: No disponibles.

4. INFORMACIÓN JURÍDICA

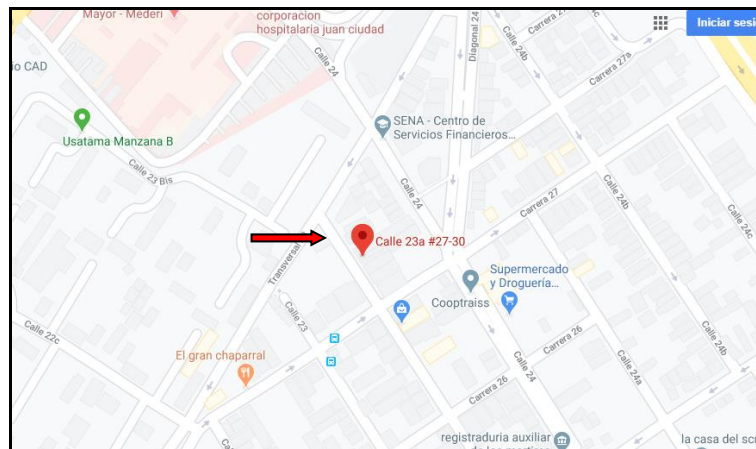
El estudio jurídico es responsabilidad del contratante.

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 norte de la calle 23A y al costado occidental de la Carrera 27 en el sector denominado Samper Mendoza.



COORDENADAS 4°37'18.9"N 74°04'52.6"W

5.2. CABIDA SUPERFICIARIA

Área Lote: 413,40M2

5.3 LINDEROS

Según Escrituras Públicas de compra.

5.4 CONSTRUCCIONES

5.4.1 DEL PREDIO

Número de Pisos: 1 y Mezzanine
Sótanos: 0

DETALLE ACABADOS EDIFICIO

Estructura:	Columnas y vigas en concreto.
Cubierta:	Tejas de asbesto cemento
Fachada:	Ladrillo a la vista
Muros:	Pañetados y Pintados.

Carpintería:	Metálica y madera en puertas y ventanas externas e internas.
Cielo raso:	Acrílicos
Ventanería:	Perfilería en lamina, vidrio 2 ml.
Escaleras:	En concreto.
Pisos:	Concreto, madera laminada
Baños:	Aparatos sanitarios en porcelana tipo Corona, lavamanos en cerámica, pisos y muros enchapados.
Cocina:	Mesón en concreto recubierto con enchape, lavaplatos en acero inoxidable.

DISTRIBUCION INTERNA

Distribución interna:

Primer piso: Espacio abierto

Mazzanine: Dos oficinas y un baño

Estado de Conservación: Bueno.

Condiciones de iluminación y ventilación: Bueno.

Uso actual del inmueble: Bodega.

Área construida: 413,40 M²

Área toma del Impuesto Predial.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

6.1 LOCALIZACIÓN-DELIMITACION-SECTORES ADYACENTES

Delimita al

NORTE: Avenida Calle 26.

SUR: Avenida Calle 19

ORIENTE: Carrea 17

OCCIDENTE : Avenida Carrera30 o NQS

6.1.1 ACTIVIDADES PREDOMINANTES.

Institucional, Comercio y servicios, vivienda.

6.2 ESTRATO SOCIO ECONOMICO

El predio no tiene estrato asignado pero el sector en donde se encuentra es Cuatro (4)

6.3 VIAS DE ACCESO.

Al sector se accede por las siguientes vías:

Av. Calle 26, NQS, Av. Calle 19

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

Básicos más complementarios: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, Gas Natural telefonía fija.

6.5.2. Legalidad de la construcción.

Dada por la licencia de construcción.

6.5.3. Topografía del sector.

Plana.

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 y cuenta con servicio de Transmilenio.

6.5.5. Edificaciones importantes.

Hospital de la MEDERI, Catastro Distrital. Cementerio Central, Plaza de mercado de Paloquemao.

6.5.6. Amoblamiento Urbano.

Es bueno, observando lo siguiente:

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

6.6. REGLAMENTACION URBANISTICA.

Localidad: 14 Los Mártires
UPZ: 102 La Sabana
Sector: 31 La Sabana
Tratamiento: Consolidación.
Modalidad: Con Densificación Moderada.
Área De Actividad: Comercio y servicios.
Zona: Comercio aglomerado.

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.
- Renta del inmueble.

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 3°. Método Costo de Reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
BODEGA	50	100	50,00%	3	48,81%	\$ 1.400.000	\$683.397	\$716.603	\$ 715.000
BODEGA	413,4	\$	295.581.000						

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	BARRIO	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	M2 PROMEDIO DEPURADO	M2 PROMEDIO	FOTO MERCADO
						ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2				
1	BODEGA	SAMPER	\$ 2.250.000.000	10%	\$ 2.025.000.000	384,00	\$ 2.273.437,50	768,0	\$ 1.500.000	\$ 1.152.000.000	2.636.719	\$ 2.929.688	
2	BODEGA	SAMPER	\$ 3.300.000.000	10%	\$ 2.970.000.000	745,00	\$ 2.286.577,18	745,0	\$ 1.700.000	\$ 1.266.500.000	3.986.577	\$ 4.429.530	
3	BODEGA	SAMPER	\$ 790.000.000	10%	\$ 711.000.000	278,00	\$ 2.107.553,96	278,0	\$ 450.000	\$ 125.100.000	2.557.554	\$ 2.841.727	
4	BODEGA	SAMPER	\$ 480.000.000	10%	\$ 432.000.000	128,00	\$ 2.275.000,00	256,0	\$ 550.000	\$ 140.800.000	1.687.500	\$ 1.875.000	
5	BODEGA	SAMPER	\$ 960.000.000	10%	\$ 864.000.000	240,00	\$ 2.100.000,00	240,0	\$ 1.500.000	\$ 360.000.000	3.600.000	\$ 4.000.000	
MEDIA ARITMETICA						\$ 2.208.513,73	% Negociación	MEDIA ARITMETICA	\$ 3.215.188,86	% Negociación	\$ 2.893.670	\$ 3.215.189	
DESVIACION ESTÁNDAR						95.782,99		DESVIACION ESTÁNDAR	912.029,63				
COEFICIENTE DE VARIACION						4,34%	10%	COEFICIENTE DE VARIACION	28,37%	10%			
Maximo						2.304.296,72	2.073.867,05	Maximo	4.127.218,49	3.714.496,64			
Minimo						2.112.730,73	1.901.457,66	Minimo	2.303.159,23	2.072.843,31			

Valor adoptado por M2 de terreno para este inmueble según estudio de mercado del sector es de \$ 2.200.000

8. DETERMINACION DEL AVALUO.

DESCRIPCION	AREA M ²	VALOR M ²	SUB TOTAL
AREA TERRENO	413,40	\$ 2.200.000,00	\$ 909.480.000,00
AREA CONSTRUIDA	413,40	\$ 715.000,00	\$ 295.581.000,00
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			\$ 1.205.061.000,00

SON: MIL DOSCIENTOS CINCO MILLONES SESENTA Y UN MIL PESOS
MCTE.

SERGIO GUIO MAZ
AVALUADOR PROFESIONAL
RNA 4047 – RAA 79480261

9. COMERCIALIZACION

El tiempo estimado para la comercialización del inmueble es de 12 meses Aprox.

10. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION.

En meses doce (12)

11. RENTA INMUEBLE

\$ 6.100.000 al (0,5%). Año 2020

12. 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.
- El honorario del valuador no depende 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.

13. 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

