

Avalúo Comercial Inmueble Urbano

CALLE 64 # 3-31

FECHA DEL DICTAMEN: 05/MARZO/2019

SALVADOR GÓMEZ VELASCO

Registro en el RAA como Avaluador de Inmuebles Urbanos, AVAL-5710951

Para aportar a proceso judicial

Juzgado 6 Civil del Circuito, proceso 2017-00421

Solicitante: Ing. Héctor Sánchez

Contenido

1. OBJETIVO Y METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN.....	2
1.1. OBJETIVO Y ALCANCE.....	2
1.2. METODOLOGÍA.....	2
1.1.1 Factores de carácter general.....	3
1.1.2 Factores de carácter específico.	3
1.1.3 Factores de carácter profesional.....	3
2. IDENTIFICACIÓN PLENA DEL INMUEBLE.....	3
2.1. ASPECTOS BÁSICOS.....	3
2.2. ASPECTOS JURÍDICOS	4
3. DESCRIPCIÓN y CARACTERÍSTICAS	4
3.1. DEL SECTOR DONDE SE UBICA EL INMUEBLE	4
3.1.1. Vías de acceso:.....	4
3.1.2. Actividades predominantes:	5
3.1.3. Infraestructura urbanística:	5
3.1.4. Perspectivas de valorización:	5
3.2. DEL INMUEBLE EN ESTUDIO	5
3.2.1. Linderos:	5
3.2.2. Áreas:	7
3.2.3. Descripción de dependencias	8
3.2.4. Iluminación.....	13
3.2.5. Sistema constructivo	13
3.2.6. Estado de conservación	13
3.2.7. Servicios Públicos.....	14
3.2.8. Coeficiente de construcción:	14
3.2.9. Estrato	15
3.2.10. Vetustez	15
4. APLICACIÓN DEL MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO Y DE COSTO DE REPOSICIÓN.....	16
5. CALCULO DEL VALOR	21
5.1. DEPRECIACIÓN.....	23
5.2. VIDA ÚTIL	23
5.3. CALCULO DE LA DEPRECIACIÓN.....	23
6. CONCLUSIONES	24
7. CERTIFICACIÓN AVALÚO	24
8. ANEXOS	26

1. OBJETIVO Y METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN

1.1. OBJETIVO Y ALCANCE

El propósito fundamental del presente trabajo pericial es determinar, mediante procesos y metodologías técnicamente sustentados, el precio más probable con el que puede ejecutarse una operación comercial del bien inmueble ubicado en la CALLE 64 # 3-31 de Bogotá D.C. con matrícula inmobiliaria N° 50C-845984, para ser aportado a proceso judicial número 2017-00421, del Juzgado 6 Civil del Circuito.

1.2. METODOLOGÍA

Para la escogencia del método a utilizar para producir el dictamen pericial, se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones:

- A. Las funciones encomendadas revisten un carácter, responsabilidad e importancia, que para cumplirlas se requiere la aplicación de competencias profesionales puestas al servicio de la justicia.
- B. La realización de las investigaciones, observaciones, y toda actividad conducente a producir el dictamen pericial tienen el propósito de darle sustento objetivo a las conclusiones.

La **metodología del peritaje**, adaptando el método científico a las exigencias y necesidades particulares planteadas, en consecuencia, se describe así:

- A. Actividades preliminares:
 - 1. Obtención de información básica.
 - 2. Análisis de lo que debe resolver el Perito.
- B. Investigación y Planeación:
 - 1. Realización de investigación de fondo.
 - 2. Planeación de las acciones pertinentes: asignación de recursos, tiempos, necesidades.
 - 3. Escogencia de la técnica valuatoria.
- C. Práctica del plan de avalúo
- D. Análisis de la información, resumen, conclusiones y configuración del dictamen
 - 1. Análisis de la información obtenida en sitio y por medios complementarios
 - 2. Cálculos, consideraciones técnicas, económicas, comerciales.
 - 3. Resumen, conclusiones.
 - 4. Configuración y entrega del dictamen pericial

Para determinar los valores objeto de este trabajo pericial, se realiza la visita técnica al inmueble, se verifica la información contenida en los documentos aportados por el interesado, se realiza el estudio de su vetustez, potencial de productividad del sector donde se localiza, su vecindario, sus corredores viales y de espaciamiento, la topografía, la facilidad o dificultad para su acceso en cuanto a

tipos y estado de las vías, y demás factores que incidan en el propósito del estudio.

El método valuatorio a utilizar en esta pericia es el Método Comparativo o de Mercado y de costo de reposición, de acuerdo con la Resolución 620 de 2008 del IGAC y con los Estándares Internacionales de Valuación¹, y en el resultado final influyen directamente los siguientes factores:

1.1.1 Factores de carácter general.

Se identificaron todos los factores, tanto del predio en cuestión como de los inmuebles de la zona, además se analizaron los niveles temporarios de oferta y demanda, complementados con los aspectos que permiten determinar procesos de rehabilitación, mejoramiento y valorización, los cuales inciden directamente sobre los precios de los inmuebles del sector y en particular el del inmueble en estudio.

1.1.2 Factores de carácter específico.

En este estudio se analizan factores específicos del inmueble, relacionándolos con la disponibilidad efectiva de servicios públicos, y cómo influyen los adelantos viales actuales y futuros, desarrollo productivo del sector, incluyendo la infraestructura urbanística, características intrínsecas de la zona, volumetría, diseño arquitectónico, diseño de interiores, acabados, estado de conservación, vetustez y continuidad en el mantenimiento y demás aspectos inherentes al inmueble y sus vecindarios.

1.1.3 Factores de carácter profesional.

Se analiza, de una parte, aspectos medibles de tipo objetivo como los contemplados en los puntos anteriores y además subjetivos del avaluador, basados en la experiencia, el conocimiento del estado del mercado inmobiliario, todo lo cual es de vital importancia en la cualificación, cuantificación y maduración de los valores comerciales a calcular.

2. IDENTIFICACIÓN PLENA DEL INMUEBLE

Se toman los documentos aportados por el interesado para ser confrontados con los datos obtenidos de la Secretaría Distrital de Planeación² y la visita técnica efectuada al inmueble.

2.1. ASPECTOS BÁSICOS

UBICACIÓN:	BOGOTÁ
LOCALIDAD:	2-CHAPINERO
UPZ:	90-PARDO RUBIO
BARRIO:	008205-MARIA CRISTINA
DIRECCIÓN:	CALLE 64 #3-31

¹ The International Valuation Standards Council (IVSC), <https://www.ivsc.org/>

² <http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf>

TIPO DE INMUEBLE: CASA

DESTINACIÓN: 62-COMERCIALES, URBANOS Y RURALES

2.2. ASPECTOS JURÍDICOS

TITULAR ARAMSE S.A.S

MANZANA CATASTRAL: 00820505

LOTE CATASTRAL: 0082050510

MATRICULA INMOBILIARIA 50C-845984

CHIP: AAA0089URYX

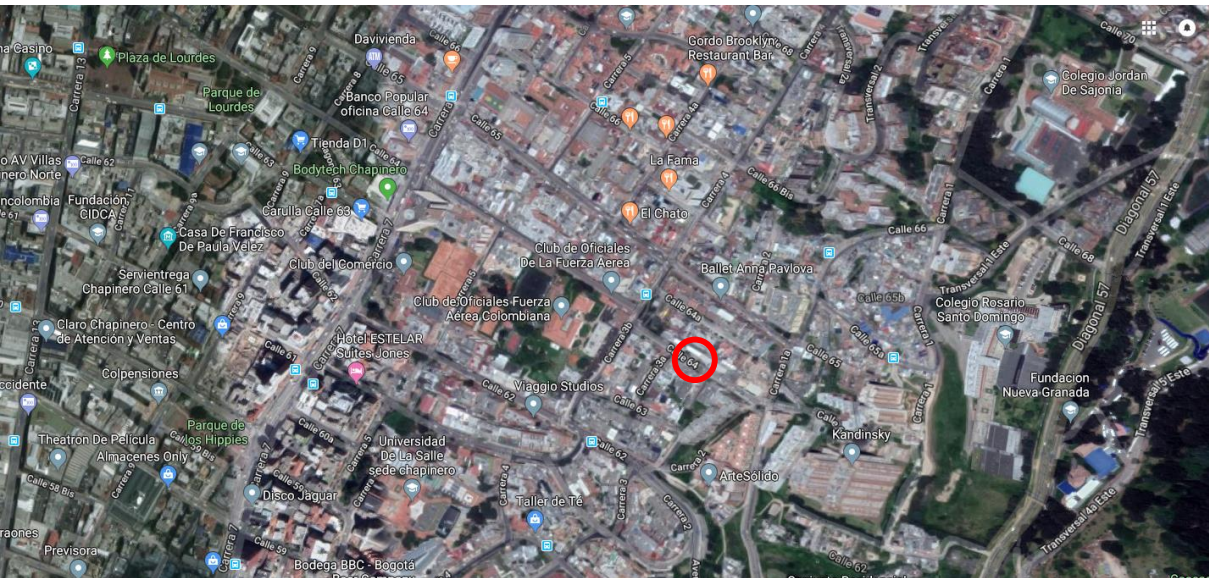
CEDULA CATASTRAL 63 3 3

3. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS

3.1. DEL SECTOR DONDE SE UBICA EL INMUEBLE

3.1.1. Vías de acceso:

El sector donde se encuentra el inmueble objeto del presente avalúo cuenta con un sistema de red vial establecido, en buenas condiciones, siendo las principales la Calle 64, Calle 63, Calle 60, Calle 62, Calle 67, Avenida Calle 72 y Av. Circunvalar, esta última erigida como vía de circulación masiva de vehículos particulares para comunicación del centro y sur con el norte de la ciudad, que sirven como corredores viales de los sistemas de transporte público convencionales, que actualmente están siendo remplazados por el servicio del SITP (Sistema Integrado de transporte). También se encuentra en cercanía a la troncal de la Avenida Caracas los buses articulados del Sistema de Transporte Masivo y por la Carrera 7 los buses Híbridos del sistema Transmilenio.



3.1.2. Actividades predominantes:

El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en cercanía a los almacenes de cadena como Carulla Calle 63, Supermercado M y M, Éxito Express Carrera 7, Supermercado El Distribuidor, Tiendas Ara, Supermercado Olímpica Calle 67, restaurantes, cafeterías y comidas rápidas del sector como Patacones Food and Gallery, Restaurante La Fama, El Chato, Gordo Brooklyn Restaurant Bar, Wakei Sushi Izakaya, Café Bar Universal, Sushi Town, entre otros. También se encuentra ubicado en cercanía al Club de Oficiales de la Fuerza Aérea, Universidad de La Salle Sede Chapinero, Corporación Universitaria Iberoamericana, Colegio Sagrado Corazón de Jesús y la Plaza de Lourdes.

3.1.3. Infraestructura urbanística:

La infraestructura urbanística del sector donde se encuentra el bien en estudio se caracteriza por tener vías estrechas de doble carril, las cuales se encuentran en buen estado de conservación.

3.1.4. Perspectivas de valorización:

Está determinada por la atracción que ejerce la pendiente suavizada y elevación sobre el nivel medio de la ciudad, lo cual proporciona una vista al paisaje sabanero, conservando su cercanía a centros importantes de servicios y comercio, bien dotado de transporte, características que comparte con zonas aledañas de alto costo y excelente valorización.

3.2. DEL INMUEBLE EN ESTUDIO

3.2.1. Linderos:

Según la visita realizada por el Perito, el día 04 de marzo del año 2019 al inmueble ubicado en la dirección Calle 64 # 3-31, los linderos son:

Norte: En longitud de 10.75 mts, con la Calle 64

Oriente: En longitud de 15.35 metros con casa vecina con placa de dirección Calle 64 # 3-19.



Occidente: En longitud de 15.35 metros con casa vecina con placa de dirección Calle 64 # 3-41.



Sur: En longitud de 10.75 metros con casa vecina con dirección Carrera 3A # 63-58.

Según el Certificado de Tradición y Libertad de la Matrícula Inmobiliaria N° 50C-845984, los linderos son:

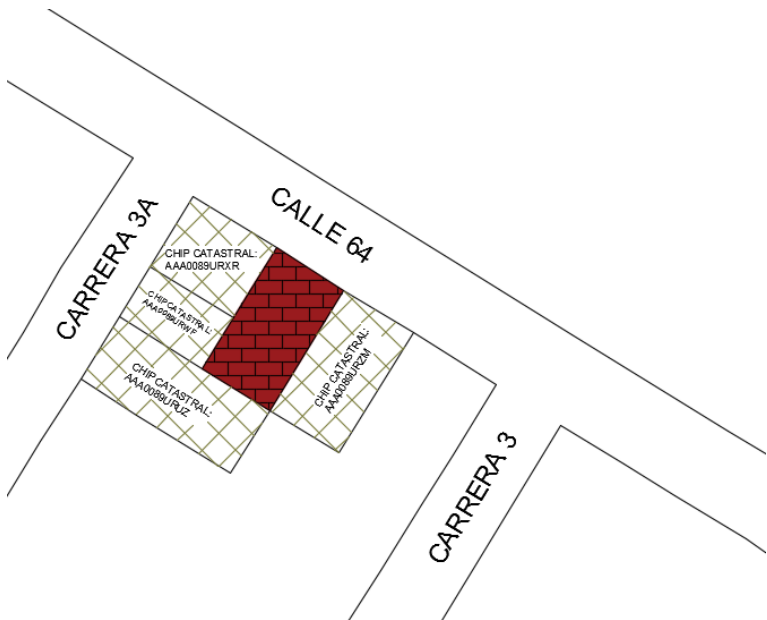
Norte: En 10.75 metros con la calle 64.

Oriente: En 19.00 metros con el lote N°2.

Occidente: En 19.00 metros con el lote N°4 de la misma manzana.

Sur: En 10.75 metros con el lote N°8.

En el gráfico siguiente se muestra el predio (simulando un muro en color rojo) ubicado en la Calle 64 #3-31 de Matrícula Inmobiliaria N° 50C-845984 con sus respectivos linderos y el código de los mismo tomados de la aplicación web de la página del SISTEMA DE INFORMACIÓN DE NORMA URBANA Y PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (SINUPOT).



3.2.2. Áreas:

Áreas obtenidas de la aplicación web de la Secretaria de Hacienda de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., para el predio de Chip Catastral AAA0089URYX y Matricula Inmobiliaria 50C-845984:

Área Terreno 204,2 m2.

Área Construida 252,1 m2.



Secretaría Distrital de Hacienda



CHIP del predioAAA0089URYX

Documento del propietarioCC-1

Año2016

Características del predio

Matricula Inmobiliaria845984

Cédula Catastral63 3 3

Dirección

Click aquí para registrar direcciónCL 64 3 31

Área de Terreno (m2)204.2

Área de Construccion (m2)252.1

Destino62-COMERCIALES URBANOS Y RUR

Porcentaje de exención0%

Uso del sueloUrbano

Consulte los porcentajes de exención bienes de interés cultural

Tarifa plena (por mil)9.5

Ajuste de tarifa119000

Consulte las tarifas del impuesto predial.

Consulte el ajuste de tarifas del impuesto predial.

Áreas obtenidas de la Certificación Catastral para el predio de Chip Catastral AAA0089URYX y Matricula Inmobiliaria 50C-845984:

Área Terreno 204,2 m2.

Área Construida 252,1 m2.



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Unidad Administrativa Especial de
Catastro (UAE)

Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)
Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3.

Radicación No. W-224780
Fecha: 06/03/2019
Página: 1 de 1

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	ARAMSE S.A.S	N	9004300744	null	N

Total Propietarios: 1

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	1517	2014-06-09	SANTA FE DE BOGOTÁ	19	050C00845984

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.
CL 64 3 31 - Código Postal: 110231.

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

Dirección(es) anterior(es):

Código de sector catastral: 008205 05 10 000 00000
CHIP: AAA0089URYX
Número Predial Nal: 110010182020500050010000000000
Destino Catastral: 23 COMERCIO PUNTUAL
Estrato: 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso: OFICINAS Y CONSULTORIOS NPH

Total área de terreno (m2)	Total área de construcción (m2)
204.2	252.1

Información Económica

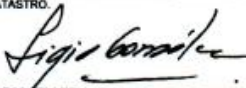
Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	838,734,000	2019
1	826,633,000	2018
2	781,260,000	2017
3	642,649,000	2016
4	587,647,000	2015
5	528,162,000	2014
6	302,015,000	2013
7	253,987,000	2012
8	252,501,000	2011
9	204,173,000	2010

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni aterra los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico contactenos@catastrobogota.gov.co, Puntos de servicio Super CADE. Atención 2347600 Ext. 7600.

Generada por SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

Expedida, a los 06 días del mes de Marzo de 2019 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.



LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
GERENTE COMERCIAL Y ATENCION AL USUARIO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: **C0A9AC9DC521**.

Av. Cra 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

3.2.3. Descripción de dependencias

Individualización del predio:

La casa está ubicada en zona alta del Nororiente de la ciudad, con cercanía a zonas de encuentro social y de nombre, junto a universidades y vías públicas principales que comunican con varias zonas de la ciudad. El inmueble cuenta en su exterior con fachada en estuco y vinilo color blanco, con algunas franjas negras, amplios ventanales con rejas metálicas, al igual que la puerta principal. El interior está constituido por dos niveles de los cuales se describen así: Primer nivel cuenta con hall y sala de estar amplias, patio, dos baños y cinco habitaciones. El segundo nivel cuenta con pasillo, baño social y cuatro habitaciones. El inmueble conecta estos dos niveles por medio de escaleras ubicadas tanto en la zona trasera, como en la zona frontal del mismo.



Se evidencia el hall y la sala de estar del inmueble, los cuales cuentan con pisos en parqué, muros pañetados, estucados y pintados, ventanales amplios bien distribuidos, puerta de seguridad y cielos rasos en drywall.



Baños con todos sus accesorios instalados y en buen estado, griferías, sanitarios, lavamanos, pisos y enchapes en cerámica y pintura.



El patio cuenta con cubierta en teja traslúcida, pisos en cerámica, se evidencia ampliaciones de los muros en bloques de ladrillo, canaletas y tubería de drenaje respectivamente instaladas, puertas metálicas de acceso a los diferentes espacios del primer nivel y lavadero instalado.





Tanto el patio como algunas de las habitaciones del primer nivel del inmueble, al ser de espacios amplios, han servido como pequeñas bodegas para salvaguardar materiales y equipamientos.



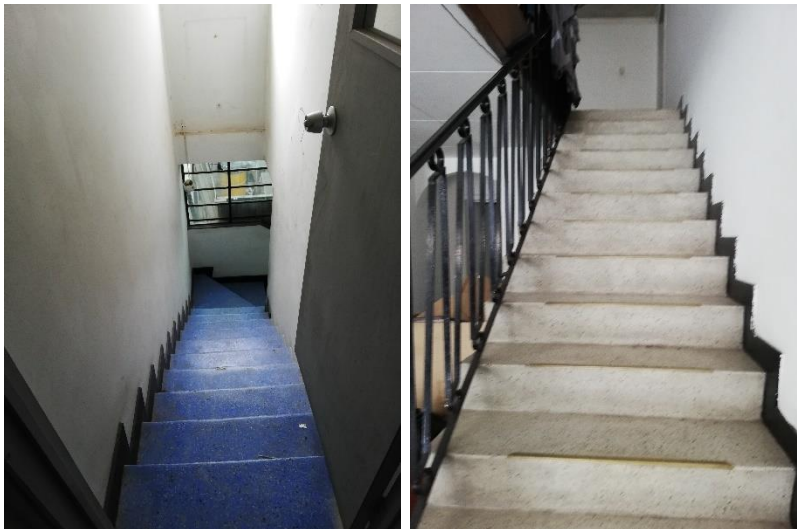


Se puede apreciar por las siguientes fotos los espacios y las características que conforman el pasillo y las habitaciones del segundo nivel del inmueble. Cuenta con pisos en madera, muros pañetados, estucados y pintados respectivamente, cielos rasos en Drywall y láminas de yeso.





Como se mencionaba anteriormente, el primer nivel del inmueble conecta con el segundo por medio de zonas de escaleras. La principal esta ubicada en la zona frontal de la casa y conecta desde el hall y la entrada principal del primer nivel al segundo nivel. La secundaria se ubica al respaldo de la casa y conecta desde el patio del inmueble al segundo nivel. Ambas cuentan con acabados en baldosas de granito y guarda escobas.



3.2.4. Iluminación.

El inmueble cuenta con ventanales distribuidos eficientemente y espacios abiertos, por lo tanto, es frecuente el acceso de luz natural durante el día.

3.2.5. Sistema constructivo

De acuerdo con lo observado en el inmueble en estudio particularmente en sus materiales, aprovechamiento de espacios y diseño entre otros, el sistema constructivo empleado corresponde primordialmente a un sistema tradicional, con materiales y aportes del sistema constructivo contemporáneo.

3.2.6. Estado de conservación

Conforme con el estado físico, la edad de la edificación y teniendo en cuenta que el inmueble se encuentra en condiciones de habitabilidad, se puede certificar que el inmueble en general refleja un mediano estado de conservación de acuerdo a su vetustez.

3.2.7. Servicios Públicos

Cuenta con servicios públicos formales, con la calidad estándar observada en la mayoría de la ciudad, de:

- ✓ Acueducto y alcantarillado
- ✓ Energía eléctrica

3.2.8. Coeficiente de construcción:

Según el Decreto 2181 De 2006, Título I, Artículo 2, definición N° 7 dice: "*Índice De Construcción: Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida. Y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio*".

$$\frac{\text{Area Permitida}}{\text{Area Total del Predio}} = \text{Índice de Construcción.}$$

Decreto 2181 De 2006, Título I, Artículo 2, definición N°8 dice: "*Índice de ocupación: Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio*".

$$\frac{\text{Area Ocupada Por Edificacion de Primer Piso}}{\text{Area Total del Predio}} = \text{Índice de Ocupación.}$$

EL SISTEMA DE INFORMACIÓN DE NORMA URBANA Y PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (SINUPOT) por medio del documento de USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCIÓN CALLE 64 # 3-31 informa que para este predio se tiene:

TIPO FRENTE: Mayor a 15 mts.

Atura Máxima (Pisos): 5
Antejardín (Metros): 0.00
Área Mínima (M2): 120.00
Frente Mínimo (Metros): 8.00
Índice de Construcción: 3.50
Índice de Ocupación: 0.70
Subdivisión Mínima (Metros): 0.00
Tipología: CONTINUA

TIPO FRENTE: Menor o igual a 15 mts.

Atura Máxima (Pisos): 3
Antejardín (Metros): 0.00
Área Mínima (M2): 120.00
Frente Mínimo (Metros): 8.00
Índice de Construcción: 2.10
Índice de Ocupación: 0.70
Subdivisión Mínima (Metros): 0.00
Tipología: CONTINUA

✓ VIVIENDA – VIVIENDA (Vivienda Unifamiliar Y Bifamiliar).
Vivienda unifamiliar y bifamiliar.

✓ VIVIENDA – VIVIENDA (Vivienda Multifamiliar).
Vivienda multifamiliar.

✓ COMERCIO – COMERCIO VECINAL B (Tiendas De Barrio Y Locales Con Área No Mayor De 60 M2).

Actividad económica limitada en comercio: Artículos y comestibles de primera necesidad, fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.

✓ DOTACIONAL – EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (Bienestar Social).

Sala cunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencia para la tercera edad hasta 20 personas.

✓ DOTACIONAL – EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (Cultural).

Bibliotecas hasta 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, casas de cultura, en predios hasta 5.000 m2. Casas juveniles.

✓ DOTACIONAL – EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS (Cultural).

Salones comunales. Casas de la cultura hasta 200 m2.

✓ SERVICIOS – SERVICIOS PERSONALES (Servicios Profesionales, Técnicos Especializados).

ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías. Restaurantes, comidas rápidas y casas de banquetes.

✓ SERVICIOS – SERVICIOS DE ALTO IMPACTO (Servicios Técnicos Especializados).

ACTIVIDAD ECONÓMICA RESTRINGIDA: Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras, carpintería metálica y de madera.

✓ SERVICIOS – SERVICIOS PERSONALES (Servicios De Parqueadero).

Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas.

3.2.9. Estrato

Estrato del inmueble: Cuatro (4) mediante el Decreto 394 del 28 de julio de 2017

3.2.10. Vetustez

Mayor a 50 años.

4. APLICACIÓN DEL MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO Y DE COSTO DE REPOSICIÓN.

Se aplicará el Método de Comparación o de Mercado para el lote y el Método De Costo de Reposición para la construcción, con el objeto de darle cumplimiento al señalado en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, Artículo 10, según el cual *"Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente [...]"*.

Entonces, tomamos los datos iniciales los cuales se evidencian en el siguiente cuadro, en donde tendremos la fuente de la oferta obtenida en internet de los predios a comparar, el área de terreno en metros cuadrados (m²), el área construida en metros cuadrados (m²), el valor de la oferta, el factor de ajuste obtenido en la consulta de cada una de las ofertas al verse en una acción de compra real y el valor de dicha oferta con el criterio de ajuste obtenido por el Perito.

Items	Sector	Fuente	CONSTRUCCIÓN M2	LOTE M2	VALOR	% FACTOR AJUSTE	AJUSTE POR NEGOCIACIÓN
1		https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/chapinero-det-4325644.aspx	593	259	\$ 2.600.000.000	2%	\$ 2.550.000.000
2		https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-maria-cristina-3-habitaciones-3-banos-1-	140	98	\$ 850.000.000	0%	\$ 850.000.000
3		https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-emaus-1-habitaciones-3-garaes/CTS-	593	259	\$ 3.000.000.000	5%	\$ 2.850.000.000

Copias detalladas de las ofertas:

Ítem 1:

Casa en Venta
Bogotá Chapinero

\$ 2.600.000.000



Usado
CÓPIAS

593,00 m² Habitaciones: 9 Baños: 5 Parqueaderos: 2

Calcula tu crédito Selecciona un banco para calcular tu crédito

Banco de Occidente

Ingresar el valor 1.820.000.000 Plazo en años 15 Calcular

Comparar Teléfono WhatsApp Ubicación

Teléfono: (031)6211777 3186092607

Área Const.: Precio m²: Estrato:

Recibir inmuebles similares

Contacta al vendedor

*Nombre

*Email

Ciudad / Municipio

Teléfono

Estoy interesado/a en este inmueble que vi en fincaraluz.com.co...

A enviar este contacto está aceptando términos y condiciones.

☐ Quiero guardar la información de este inmueble en mi correo.

Enviar y ver Teléfono

MAYA GRUPO INMOBILIARIO

Aviso Profesional
Maya Grupo Inmobiliario

★★★★★

Ítem 2:

[←](#) [→](#) [C](#) [https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-maria-cristina-3-habitaciones-3-banos-1-garajes/2648-795](#)

Aplicaciones VUR Google Maps sinupotpsd.gov... YouTube Correo: ges legal - geoportal.igac.gov... informes-avaluos-u... Liquidación Impues... Facturas Impuesto ... :Consulta de Proce...

metrocuadrado.com
 BUSCAR INMUEBLES NOTICIAS Y TENDENCIAS HERRAMIENTAS

[INGRESAR](#)
[PUBLICA TU INMUEBLE](#)

Contacta al anunciante

Gracias! Tu mensaje fue enviado

Puedes contactarte con el anunciante a los siguientes teléfonos:

Grupo Empresarial Inmobiliario CALIFA RODRIGUEZ
Call 124 No 7c 44
7032230

3208508929

GRUPO EMPRESARIAL INMOBILIARIO CALIFA RODRIGUEZ

Call 124 No 7c 44

CONOCE MÁS INMUEBLES DE ESTA INMOBILIARIA

CASA EN VENTA, BOGOTÁ D.C., MARIA CRISTINA

Valor Venta \$850.000.000 Estoy interesado	Área construida de 140.00 m ²	Habitaciones 3	Baños 3	Parqueadero 1
---	---	-------------------	------------	------------------

Ítem 3:

[←](#) [→](#) [↺](#) [https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-emaus-1-habitaciones-3-garajes/CTS-2036](#)

[Aplicaciones](#) [VUR](#) [Google Maps](#) [sinuotpsud.gov.co...](#) [YouTube](#) [Correos legales - ...](#) [geoportal.igac.gov...](#) [informes-avaluos-u...](#) [Liquidación Impues...](#) [Facturas Impuesto ...](#) [Consulta de Proce...](#)

metro cuadrado.com BUSCAR INMUEBLES | NOTICIAS Y TENDENCIAS | HERRAMIENTAS | INGRESAR PUBLICA TU INMUEBLE

Contacta al anunciante

Gracias! Tu mensaje fue enviado

Puedes contactarte con el anunciante a los siguientes teléfonos:

ACCION PREMIER INMOBILIARIA - Principal
 Avenida Carrera 58 # 137 A -10 Ofc 207
 5210975
 3123438453

ACCION PREMIER INMOBILIARIA
 Avenida Carrera 58 # 137 A -10 Ofc 207
 CONOCE MÁS INMUEBLES DE ESTA INMOBILIARIA

20 VISITA ESTE INMUEBLE DESDE AQUÍ

VALOR DEL TERRENO PARA LAS OFERTAS:

Para cada oferta considerada, se hace la abstracción del precio del área construida para restarle este valor al total de la oferta, de manera que el resultado sea el costo del lote.

Establecer el precio del área construida para cada oferta implica hacer consideración de los materiales empleados en su levantamiento, el diseño, la extensión superficial, los acabados y el estatus que refleja al contemplarla en su conjunto.

Se clasifica, en consecuencia, de acuerdo con la siguiente tabla:

	Categoría	Coeficiente salario mínimo
1	Obrero	0,75
2	Bajo	1
3	Medio	1,25
4	Medio Alto	1,5
5	Alto	1,75
6	Alto-Alto	2

Para las ofertas analizadas en el presente dictamen, se les estimó categoría Alto y Medio - Alto, de acuerdo con las variables señaladas arriba.

El Siguiente cuadro muestra la categoría estimada para cada uno de los predios a comparar, el coeficiente del salario mínimo, edad de la construcción, clase y depreciación de la construcción por el método de Fitto y Corvini:

Ítems	Categoría Construcción	Coeficiente salario mínimo	Edad Construcción	Clase Fitto Corvini	Depreciación Fitto Corvini
1	MEDIO-ALTO	1,5	22	1,5	20,33%
2	MEDIO-ALTO	1,5	15	2	14,91%
3	ALTO	1,75	15	2	14,91%

De forma que el valor del metro cuadrado del área construida en los predios tomados como referencia, se establece así:

Categoría Alto = 1,75 SMMLV
Categoría Medio - Alto = 1,5 SMMLV

SMMLV = \$828.116

$$VUC = Categoria\ SMMLV * \$828.116,00$$

$$VUC(Alto) = 1,75 * \$828.116,00$$

$$VUC(Alto) = \$1.449.203,00$$

$$VUC(Medio - Alto) = 1,5 * \$828.116,00$$

$$VUC(Medio - Alto) = \$1.242.174,00$$

VUC = Valor de la construcción por metro cuadrado.

Este valor será usado para calcular el precio de la construcción para cada oferta al ser multiplicado por el área de construcción de cada uno de los ítems, dando como resultado, el valor de la construcción para cada uno. Es decir:

$$\text{Valor Total de Construcción} = VUC * \text{Area Construida}$$

Entonces, al obtener el Valor Total de Construcción, se procede a aplicarse la depreciación y al obtener este resultado, se le restará al valor ofertado para los predios a comparar y se obtendrá el precio de cada uno de sus respectivos terrenos.

En donde:

VCD = Valor de la Construcción Depreciada.

VIT = Valor Inferido del Terreno.

VOA = Valor de Oferta con Ajuste.

$$VIT = VOA - VCD$$

Ejemplo, oferta del ítem 1:

$$VIT = \$2.550.000.000,00 - \$586.856.535,00$$

$$VIT = \$1.963.143.465,00$$

El siguiente cuadro muestra los datos obtenidos por medio de los cálculos mencionados anteriormente y adicional a esto, el valor del terreno por metro cuadrado, el cual se obtiene de dividir el valor del terreno por el área del terreno.

$$\text{Valor m2 del terreno} = \frac{\text{Valor inferido del terreno}}{\text{Lote m2 (Area del terreno)}}$$

Items	Sector	Fuente	LOTE M2	AJUSTE POR NEGOCIACIÓN	Valor estimado construcción	Valor inferido del terreno	Vr m ² terreno
1		https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/chapinero-det-4325644.aspx	259	\$ 2.550.000.000	\$ 586.856.535	\$ 1.963.143.465	\$ 7.579.704
2		https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-maria-cristina-3-habitaciones-3-banos-1-	98	\$ 850.000.000	\$ 147.975.220	\$ 702.024.780	\$ 7.163.518
3		https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-emaus-1-habitaciones-3-garajes/CTS-	259	\$ 2.850.000.000	\$ 731.244.212	\$ 2.118.755.788	\$ 8.180.524

Cuadro comparativo para el terreno:

Items	Sector	Fuente	LOTE M2	VALOR	M2 LOTE
1		https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/bogota/chapinero-det-4325644.aspx	259	\$ 2.550.000.000	\$ 7.579.704
2		https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-maria-cristina-3-habitaciones-3-banos-1-garajes/2648-795	98	\$ 850.000.000	\$ 7.163.518
3		https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-emaus-1-habitaciones-3-garajes/CTS-2036	259	\$ 2.850.000.000	\$ 8.180.524
PROMEDIO CON AJUSTE POR FACTOR FUENTE					\$ 7.641.249

INFORMACIÓN DE OFERTAS Y TRANSACCIONES

En el cuadro anterior se muestran:

1. El registro fotográfico de cada uno de los predios tomados como base para el estudio de mercado.
2. El enlace digital para la consulta de cada predio en internet.
3. Las extensiones superficiares de cada uno de los lotes analizados.
4. Los precios obtenidos para cada lote con los cálculos desarrollados en este capítulo.
5. En la última celda de la última columna del cuadro, se muestra el precio promedio del metro cuadrado, con el cual se calcula el avalúo del lote objeto del dictamen, previa confirmación de que se cumplen los postulados de la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

Con este valor de promedio se realizaron los cálculos para establecer la diferencia con cada variable para, a su vez, obtener cada uno de los argumentos de la fórmula con la que se calcula la desviación típica de la muestra:

$$s= \sqrt{\sum(Xi - X)^2/(n - 1)}$$

Dónde:

- s : Desviación típica o estándar
Xi : Cada uno de los valores de metro cuadrado ajustado
X : Promedio del precio por metro cuadrado ajustado

n : Cantidad de muestras, para el caso, 3. Como la cantidad de muestras es inferior a 10, el denominador indicado es n-1, es decir, 2.

El coeficiente de variación se obtiene:

Coeficiente de variación = s / X

Dónde:

s : Desviación típica o estándar

X : Promedio del precio por metro cuadrado ajustado

Aplicando las fórmulas anteriores sobre los datos del cuadro base, se cumple con lo establecido en la Resolución 620 de 2008³, artículo 11 inciso 4 que dice: *"Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien."*

Luego, son válidos los datos del mercado encontrados puesto que se ajusta con los establecidos en la norma, ya que el coeficiente de variación que se halló en el presente caso fue de **6,69%**.

El valor por metro cuadrado (m2) del terreno, obtenido por el método de mercado o de comparación es de **\$7.641.249,00**

El valor por metro cuadrado (m2) del terreno, asumido por el Perito para el cálculo del valor del presente Dictamen Pericial es de **SIETE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$7.700.000,00 M/CTE).**

5. CALCULO DEL VALOR

El valor comercial aquí determinado, es el valor en el mercado inmobiliario, es decir, el precio que obtendría en una operación normal de venta en que ninguna de las partes esté obligada o apremiada.

El valor comercial del metro cuadrado (m2) del terreno es de \$7.700.000 M/Cte.

Valor Comercial del terreno:

Valor Promedio m2	Área m2	Valor Avalúo sin Corrección	Aprox. Miles
\$7.700.000	204	\$1.570.800.000	\$1.570.800.000

Son: **MIL QUINIENTOS SETENTA MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$1.570.800.000 M/CTE.)**

³ http://www2.igac.gov.co/igac_web/normograma_files/RESOLUCION%20620+DE+2008.pdf

Método Costo de Reposición para valor de la construcción del predio.

Se busca establecer el precio del área construida para el terreno, lo que implica hacer consideración de los materiales empleados en su levantamiento, el diseño, la extensión superficial, los acabados y el estatus que refleja al contemplarla en su conjunto.

Se clasifica, en consecuencia, de acuerdo con la siguiente tabla confeccionada con base en cálculos de la revista especializada en arquitectura y construcción, CONSTRUDATA, ajustados con la conformación de cuadrillas optimizadas en cuanto a su número e ingresos para adaptarlas a las condiciones reales de ejecución de las obras, contrastados con presupuestos en procesos de contratación públicos y con la observación de los resultados en obras y proyectos en los últimos años:

	Categoría	Coeficiente salario mínimo
1	Obrero	0,75
2	Bajo	1
3	Medio	1,25
4	Medio Alto	1,5
5	Alto	1,75
6	Alto-Alto	2

Para la construcción del inmueble objeto del presente dictamen, se les estimó un estrato Medio Alto, de acuerdo con las variables señaladas arriba.

Categoría	Coeficiente de SMMLV	M2 Construcción	VALOR M2	Valor Construcción
MEDIO - ALTO	1,5	252	\$ 1.242.174	\$ 313.027.848

De forma que el valor del metro cuadrado del área construida en el predio en estudio, se establece así:

Categoría Medio Alto = 1,5

SMMLV = \$828.116

$$VUC = 1,5 * \$828.116,00$$

$$VUC = \$1.242.174,00$$

|
Valor de la construcción por metro cuadrado (VUC) = \$ 1.242.174,00

El valor de la construcción es el resultado de multiplicar el valor de la construcción por metro cuadrado (VUC) por el área construida del terreno, es decir:

$$VUC * Area Construida = Valor Construcción Total$$

$$VCT = \$1.242.174,00 * 252 m^2$$

$$VCT = \$ 313.027.848,00$$

El valor de la construcción para el predio en cuestión del presente dictamen es de **TRESCIENTOS TRECE MILLONES VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$313.027.848 M/CTE).**

5.1. DEPRECIACIÓN.

La depreciación del bien se calcula de acuerdo a la vetustez del inmueble, y las condiciones de conservación que ostenta, además de la vida útil calculable para este tipo de construcción⁴.

5.2. VIDA ÚTIL

"PARÁGRAFO. 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 años⁵.

Entonces, en este caso por ser inmueble cuyo sistema constructivo son de muros de carga, la vida útil estimada es de 70 años para la estructura.

VUE = 70 AÑOS

5.3. CALCULO DE LA DEPRECIACIÓN.

Para proceder al cálculo de la depreciación que se debe aplicar, debemos apreciar las características que son base para determinar dicho valor:

- La construcción tiene una vetustez, en promedio, mayor a 50 años.
- El inmueble se clasificara en clase 2.5 (Tabla Fitto y Corvini).

La vida útil es de 70 años.

- Teniendo en cuenta la tabla de Fitto y Corvini y, dentro de la misma, clasificando el inmueble en referencia en Clase 2.5, *"Necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes"*, y a su vez sabiendo que la edad en porcentaje de la vida útil del inmueble corresponde al 71%, por lo tanto, el valor porcentual a descontar obtenido de la tabla que para la estructura principal es de 63,88%.

⁴ Artículo 37 numeral 9 de la Resolución 620 del IGAC

⁵ Artículo 2 parágrafo de la Resolución 620 del IGAC

FITTO Y CORVINI		
VALOR A NUEVO	DEPRECIACIÓN SEGÚN TABLA	CON DEPRECIACIÓN
\$ 313.027.848	61,70%	\$ 119.889.666

Con aproximación a miles:

A = \$ 119.890.000

Son:

CIENTO DIECINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE (\$ 119.890.000 M/CTE)

6. CONCLUSIONES

VALOR DEL PREDIO	
Valor de la construcción	\$119.890.000
Valor del terreno	\$1.570.800.000
TOTAL	\$ 1.690.690.000

El valor total, sumados terreno y construcción, correspondiente al presente avalúo es de **MIL SEISCIENTOS NOVENTA MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE (\$1.690.690.000 M/CTE).**

7. CERTIFICACIÓN AVALÚO

El Perito es Avaluador de Bienes Inmuebles, con licencia como Auxiliar de la Justicia desde el 01 de abril de 2013, con vigencia hasta el 01 de abril de 2019.

Ha desarrollado trabajos como docente, administrador de la empresa constructora Inversiones de Administradora Hergon Ltda. y gerente de empresas dedicadas a la integración de servicios de ingeniería.

En la etapa de docente al servicio del Ministerio de Educación Nacional, años de 1975 a 1978, puso en práctica y maduró los procesos propios de la teoría de la investigación y del método científico, mejorados en las experiencias laborales y de vida posteriores.

Como Administrador de la empresa constructora Inversiones de Administradora Hergon Ltda, gestora de proyectos urbanísticos, se desarrollaron los siguientes:

- 1. Edificio Carrera 4 No. 26 A-91, en Bogotá, cinco pisos.
- 2. Urbanización El Buque, Villavicencio
- 3. Urbanización Sauzalito, Duitama
- 4. Condominio Hacienda La Estancia, vía de Melgar a Carmen de Apicalá

El Perito aplica para producir el dictamen su conocimiento y experiencia en:

- ✓ Comercio de bienes inmuebles.
- ✓ Desarrollo de proyectos inmobiliarios
- ✓ Evolución del mercado inmobiliario urbano y rural
- ✓ Fundamentos matemáticos, estadísticos, económicos, sociales, normativos, legales

Como Perito Avaluador de Bienes Inmuebles, Auxiliar de la Justicia al servicio del Consejo Superior de la Judicatura desde el 01 de abril de 2013, la experiencia está resumida en documento anexo.

Por medio de la presente certifico que:

Este trabajo refleja una opinión independiente y corresponde a mi real convicción profesional. No tengo interés presente ni futuro en la propiedad en cuestión. En el presente avalúo no se ha intentado rendir alguna opinión de tipo jurídico o de cualquier otra materia de carácter legal.

En cumplimiento al Artículo 226 del Código General del Proceso este dictamen contiene las siguientes declaraciones e informaciones:

- Perito SALVADOR GÓMEZ VELASCO cédula de ciudadanía 5.710.951.
- Notificación: Av. Jiménez No. 5-16 Oficina 303, Teléfono 704 87 01, Celular 3004775288 – 3208603662, correo electrónico salgove@hotmail.com.
- No me encuentro inhabilitado por ninguna de las causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P.
- Los métodos utilizados en el presente trabajo son los que se utilizan regularmente en este tipo de experticias.
- Los métodos utilizados para el presente avalúo son los que utilizo regularmente en este tipo de experticias.
- No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la parte o por el apoderado de la parte que me designan en este proceso.

En cumplimiento al Artículo 226 del Código General del Proceso se anexan los siguientes documentos:

- Documento de identificación del Perito.
- Certificación de inscripción y vigencia como Avaluador de Inmuebles Urbanos en el Registro Nacional de Avaluadores, RAA, bajo el número AVAL-5710951, en cumplimiento de la Ley 1673 de 2013.
- Listado de experticias realizadas por el Perito.

8. ANEXOS

- Certificación Catastral.
- Certificado de Tradición y Libertad N° 50C-845984.
- Constancia de Estratificación.
- Informe Consolidado de Localización del Predio.
- Informe de Usos Permitidos para el Predio.

De esta manera queda expuesto para las partes y el Fallador el presente dictamen pericial.

SALVADOR GÓMEZ VELASCO

Perito Avaluador de Inmuebles Urbanos

Número de Avaluador en el RAA, AVAL-5710951