

AVALÚO COMERCIAL DEL PARQUEADERO 295
CARRERA 51A 127 75 ALCÁZAR DE SAN LUIS
BOGOTÁ D.C.

AVALUADOR:

CAMILO ERNESTO CADENA.

AVALUADOR:

CAMILO ERNESTO CADENA.
AVALUADOR CON REGISTRO **AVAL-80051284**
EXPEDIDO POR LA ANNA CORPORACION AUTOREGULADORA
NACIONAL DE AVALUADORES

REG. NACIONAL DE AVALUADOR No. 07-096286 (S.I.C.)

Bogotá, mayo 15 de 2023.

1. INFORMACIÓN GENERAL

SOLICITANTE:	Jyneth Magaly Bello Molano.
1.2. TIPO DE INMUEBLE:	Garaje cubierto
1.3. TIPO DE AVALUÓ:	Comercial Urbano.
1.4. MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:	Bogotá D.C.
1.5. SECTOR O LOCALIDAD:	Suba
1.6. BARRIO O URBANIZACIÓN:	Batan
1.7. DIRECCIÓN:	Carrera 51A 127A 75 Garaje 295
1.8. DESTINACIÓN ACTUAL:	Garaje
1.9. FECHA DE VISITA:	Mayo 9 de 2023.
1.10. FECHA DE REALIZACIÓN	Mayo 15 de 2023.

2. TITILACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.

2.1. PROPIETARIO:	Héctor Tinjacá León
2.2. TITULO DE ADQUISICIÓN:	Escritura 4735 del 2004/09/03 notaria 13 Circulo registro de Bogotá
2.3. MATRICULA INMOBILIARIA:	50N-20434392

Nota: Las anteriores informaciones, no constituye estudio jurídico.

3 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR:

3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: Se puede delimitar, así:

NORTE: Calle 134

ORIENTE: Carrera 45

SUR: Calle 127

OCCIDENTE: Carrera 53

3.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

El sector delimitado se caracteriza por combinar edificaciones de tipo comercial y residencial con usos residenciales de consultorio, oficinas y comercio, existen edificios de hasta 12 pisos con sótano cubiertas impermeabilizadas y acabados propios de los usos predominantes.

3.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

Según la certificación de la secretaria de planeación distrital el predio está en una zona establecida como de estrato socioeconómico 5.

TIPO DE EDIFICACIONES:

Son en su mayoría edificios de hasta 12 pisos de Estructuras en concreto muros en bloque y ladrillo con cubierta en placa y acabados relacionados con los usos predominantes.

VÍAS DE ACCESO Y

3.4.1. TRANSPORTE DEL SECTOR:

Las principales vías de acceso al sector en donde se encuentra el inmueble son la Autopista Norte y la calle 127 la cercanía a las troncales del sistema Transmilenio favorece la accesibilidad del sector, también hay variedad de rutas de transporte colectivo por las más importantes vías de la ciudad.

3.4.2. INFRAESTRUCTURA URBANA:

En el sector delimitado existen zonas Verdes, Parques y áreas libres comunes. Con relación a los servicios públicos, el sector los posee normalmente con una cobertura al 100%.

3.4.3. ACTIVIDAD CONSTRUCTIVA:

Se observo que esta actividad, en el sector Se está fortaleciendo con diversos proyectos

3.4.4 VALORIZACIÓN DEL SECTOR:

Alta debido al posicionamiento del sector como una zona de vivienda en altura.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

- 4.1. NORMA:** De conformidad con las disposiciones urbanísticas emitidas por la Secretaria de Planeación Distrital y teniendo en cuenta la ubicación del inmueble dentro de la UPL 27 "NIZA", el uso reglamentado es comercio y servicios bajo el tratamiento de consolidación.
- 4.2 RESTRICCIONES:** El predio no presenta restricciones normativas respecto a rondas hidráulicas, zonas de protección ambiental o reservas viales.

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES:

- 5.1.1. UBICACIÓN:** Según lo apreciado y observado el Inmuebles corresponde a un garaje cubierto ubicado en el sótano e identificado con el número 295 del conjunto residencial Alcázares de San Luis en la carrera 51A 127 75.
- 5.1.1.1 FORMA GEOMÉTRICA:** El predio presenta forma regular.
- 5.1.1.2. ÁREAS:** De acuerdo a la documentación, se tiene 2,66 m2 de área privada.
- 5.1.2. LINDEROS Y DIMENSIONES:** Se protocolizan en la escritura 4735 del 03/09/2004 Notaria 13 del círculo de Bogotá.
- VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:** Por el frente del predio la carrera 51A al sur la calle 127, son vías pavimentadas en buen estado.
- SERVICIOS PÚBLICOS:** No aplica por el tipo de inmueble.

5.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

DISTRIBUCIÓN: Un cupo de parque ubicado el sótano con acomodación sencilla.

SERVICIOS COMUNALES: Áreas de circulación común, Escaleras y zonas de circulación vehicular.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: Placa de concreto

5.2.1. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno.

5.2.3. VETUSTEZ: 19 Años.

6. CONSIDERACIONES GENERALES

Para el garaje 295 del conjunto residencial Alcázares del Norte de la carrera 51A 127 75 Barrio, se analizaron los diferentes factores representativos que ejercen una influencia determinante en el valor comercial del inmueble, tales como:

- La ubicación del inmueble dentro de la ciudad de Bogotá y la localidad de Suba.
- Las características de la propiedad horizontal de la cual hace parte y los beneficios que la misma le confiere al inmueble.
- Los aspectos físicos como materiales de construcción y su estado de conservación.
- El entorno inmediato o vecindario, y la relevancia del mismo para el desarrollo de la actividad económica que se ubique en el inmueble
- El uso reglamentado consignado en el POT y las disposiciones complementarias.
- La disponibilidad de transporte público y accesibilidad al inmueble.
- La vida útil y técnica del inmueble,
- El mercado inmobiliario y las ofertas en el lugar o sector.
- La posibilidad manifiesta del inmueble de generar rentas

7. MÉTODO DEL AVALUÓ

Por la conformación y características propias del inmueble se trabajo el avalúo empleando el método de comparación o de mercado y reposición como nuevo, siguiendo lo consignado por la resolución número 620 de 2008 del IGAC, ya que estas son las técnicas valuatorias que más se ajustan a este caso.

8. COMERCIALIZACIÓN:

Es importante resaltar que la zona donde se encuentra el inmueble presenta una demanda alta en la dinámica del mercado inmobiliario de la ciudad, debido a su posicionamiento como una zona consolidada para uso residencial, así como por su accesibilidad desde diferentes puntos de la ciudad.

9. VALOR COMERCIAL

Analizados todos los aspectos, para el avalúo comercial del garaje 295 ubicado en el conjunto residencial Alcázares del Norte de la ciudad de Bogotá Avalúo solicitado por Jyneth Magaly Bello Molano.

RESULTADO DEL AVALÚO

Tabla 1

ÍTEM	UN.	CANTIDAD	VALOR. UNITARIO.	VALOR TOTAL
Valor de área Privada garaje 295	M2	1	\$ 35.000.000	\$ 35.000.000
TOTAL				\$35.000.000

Son: TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$35.000.000)

Nota: Este avalúo, tiene una vigencia de un (1) año, a partir de la fecha de expedición de este documento, siempre que se conserve las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que no modifiquen el inmueble para que no afecten su valor. Esto de acuerdo al Artículo 2º, numeral 7º, del Decreto 422 de marzo 8 de 2000, emitido por el Ministerio de Desarrollo Económico.

ATENTAMENTE



Ing. CAMILO ERNESTO CADENA CANDELA

MP: 25222104806CND

Avaluador con:

Registro de avaluador de Lonja: Asolonjas

ESTUDIO DE MERCADO

MUNICIPIO	DIRECCION	CONTACTO	TELEFONO	AREA PRIVADA	VALOR INICIAL	% NEGOCIACION	VALOR FINAL	VALOR INTEGRAL	OBSERVACION
Bogota	KR 70D 64 38 SUR GJ 658	INMOBILIARIA JULIO CORREDOR CIA		1,64	\$ 34.000.000	1,47%	\$ 235.000.000	\$ 33.500.000	
Bogota	CL 32 13 52 GJ 301	LORENA ZAMORA		1,77	\$ 35.000.000	2,86%	\$ 210.000.000	\$ 34.000.000	
Bogota	KR 70D 64 38 SUR GJ 497	DOMINGUEZ HERRAN GRUPO INMOBILIARIO		1,13	\$ 37.000.000	5,41%	\$ 245.000.000	\$ 35.000.000	
							PROMEDIO	\$ 34.500.000	
							DES/EST	\$ 707.107	
							%DESV	2,0%	
							COEF/VAR	0,94	
							LIM/SUP	\$ 35.207.107	
							LIM/INF	\$ 33.792.893	
							VALOR/ADOP	\$ 35.200.000	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

