

Resumen Ejecutivo					
Tipo de Servicio	DACIÓN EN PAGO	Fecha del Avalúo	13/12/2021	Tipo de Activo	INMUEBLE
Numero PRG	PRG_2021_3291365	RAA Avaluador	882292587	Tipo de Inmueble	CASA
Numero BRP o Consecutivo del bien	228888	Tipo de Valoración	AVALÚO CON VISITA	Departamento	CUNDINAMARCA
Nombre del Cliente	CORPORACION CASA ENSAMBLE	Compañía	BANCOLOMBIA	Municipio	BOGOTÁ
Tipo de documento	NIT	Solicitante	DCC	Inmueble rural o urbano	URBANO
Número de documento	830079992	Nombre Especialista o revisor	MILENA RODRIGUEZ	Cantidad de matrículas	1
Firma Avalúadora	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS	Fecha de Revisión	16/12/2021	Tipo de Propiedad	NPH
Nombre Avaluador	CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO	Segmento Banca	BANCA PERSONAS Y PYMES	Estrato	NO APLICA
Número de garantía	0				
Pasa a especialista	Si				

Matrícula Inmobiliaria	Valor Avalúo	Tiempo de Rotación	Valor Admisible
50C-694441	\$ 1,585,801,787.66	24	\$ 1,152,685,621.43
TOTAL	\$ 1,585,801,787.66		\$ 1,152,685,621.43

Matrícula Inmobiliaria	Concepto Avaluo	Concepto Garantía	Concepto de objetividad	Consideraciones Perito	Consideraciones Especialista
50C-694441	FAVORABLE	IDONEO	OBJETIVO	FAVORABLE	Inmueble declarado de interes cultural

Localización						
Matrícula Inmobiliaria	Dirección	Titulo Adquisición	Codigo Catastral	Latitud	Longitud	Enlace Googlemaps
50C-694441	CL 38 17 07	2046	S/I	4.626539731	-74.07148225	https://www.google.com/maps/place/4%C2%B003%2735.5%C2%22N+74%C2%B004'17.3%C2%22W/@4.626543,-74.0729431,17z/data=!3m1!4b1!4m2!3m1!1s0x0:0xe3af5682725a9524?hl=es

Consideraciones Especialista:							
El inmueble presenta el numero predial 007103 14 16 0000 000, CHIP AAA0083ETFT. El titulo de adquisición es la ESCRITURA 2046 del 26-07-2011 NOTARIA 23 de BOGOTA D.C., ESPECIFICACION: COMPROVENTA, VALOR ACTO: \$290,000,000							

Consideraciones especiales							
Matrícula Inmobiliaria	¿Desplazamiento forzado en la zona?	¿Adecuaciones especializadas?	¿Presenta problemas de inseguridad?	¿Predio abandonado por el poseedor, ocupante o tenedor?	Año construcción del inmueble	Altura libre / m	Uso actual no deseado del inmueble
50C-694441	NO	NO	NO	NO	1952	2.3	NO APLICA

Consideraciones especiales 2									
Matrícula Inmobiliaria	Afectación	¿Cuál?	Mejora comercialización Fraccionando	Mejora Comercialización demoliendo	Mejora comercialización expandiendo	Mejora comercialización remodelando	Mejora comercialización con cambio de uso	Mejor comercialización uso actual	
50C-694441	NINGUNA	NINGUNA	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI

Consideraciones Especialista:									
las construcciones presentan un peso dentro del avalúo del 18,37%. El valor total del avalúo se considera una cifra razonable en el actual mercado inmobiliario									

Información Básica - Áreas Inmueble 1											
Matrícula Inmobiliaria	Unidad	Área Catastral		Área CTL - Escrituras		Área Licencia		Área Adoptada		Área Física Inmueble	
		Terreno	Construcción/m ²	Terreno	Construcción/m ²	Terreno	Construcción/m ²	Terreno	Construcción/m ²	Terreno	Construcción/m ²
50C-694441	M2	274.8	394.31	275.66	0	0	0	275.66	319.55	275.66	319.55

Información Básica - Áreas Inmueble 2

Grupo Bancolombia Clasificación – Interna.

Matrícula Inmobiliaria	Área protección Ambiental	Área construcción permitida POT	% Total Cons. Vs área POT	% protección/total terreno
50C-694441	0	319.55	0	0

Consideraciones Especialista Áreas:

Se recomienda realizar una actualización de áreas, cabidas y linderos debido a las diferencias de áreas jurídicas vs las catastrales

Norma POT

Matrícula Inmobiliaria	Acuerdo POT	Tratamiento	Uso Principal	Uso Compatible	Uso Condicionado	Uso restringido o prohibido	I.O	I.C	Altura max.	% Riesgo
50C-694441	DEC. 606 DE 2001	CONSERVACIÓN	NO REGISTRA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	0	0	0	0%

Consideraciones Especialista Norma:

Inmueble declarado de interés cultural BIC, mediante OFICIO 31172 del 01-06-2018 SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION de BOGOTA D. C.

Valores

Matrícula Inmobiliaria	Valor terreno: Aplica solo NPH / si es PH colocar 0	Valor construcción: Aplica solo NPH/ si es ph colocar 0	Valor Total o Valor Integral (Aplica para PH)	Vacancia %	% Unidades/total PH	Tipo de Corredor
50C-694441	\$ 873,115,970.97	\$ 712,685,816.69	\$ 1,585,801,787.66	0%	0%	N/A
TOTAL	\$ 873,115,970.97	\$ 712,685,816.69	\$ 1,585,801,787.66			

Valores 2

Matrícula Inmobiliaria	Velocidad de Venta Mes	Tipo de Ciudad	Dist. Municipio	¿Es Parqueadero?	Vetustez	Rotación	Rotación Especialista
50C-694441	N/A	PRINCIPAL	NO APLICA	NO	69	20	24

Consideraciones Especialista Valores:

el valor adoptado corresponde a una cifra razonable en el actual mercado inmobiliario. En el sector hay gran cantidad de ofertas de venta, lo que está ligado directamente a los tiempos de rotación.

Metodología

Matrícula Inmobiliaria	Metodología 1	Concepto	Metodología 2	Concepto	Metodología 3	Concepto	Homogenización	Cap Rate	Negociación Ofertas
50C-694441	MERCADO	FAVORABLE	COSTO DE REPOSICIÓN	FAVORABLE	NO APLICA	N/A	FAVORABLE	N/A	FAVORABLE

Consideraciones Especialista Metodología:

El perito presenta un estudio de mercado compuesto por 5 ofertas de inmuebles ubicados en el mismo sector, con áreas de terreno entre 280 m2 y 450 m2, una vez depuradas las ofertas se concluye que el valor del terreno asciende en promedio a \$3.167.365 por m2. Se anota, que como es un inmueble de interés cultural al depreciación que se debe emplear es la de Heidecke

Comentarios adicionales

1) HOMOGENIZACIÓN	2) CAP RATE	3) NEGOCIACIÓN OFERTAS	4) TIEMPO DE ROTACIÓN
No aplica	No aplica	Aplica un factor del 3%, el cual se considera bajo conforme a la dinámica inmobiliaria del sector.	18 meses

INFORMACION JURIDICA

Dirección	Folio	Área Jurídica m2	Propietario	DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL	chip	área terreno M2	área construcción m2	Avalúo Cat
CL 38 17 07	50C-694441	275,66	BORRERO SAA MARIA ALEJANDRA NYFELER VELEZ KATRIN ESCRITURA 2046 del 26-07-2011 NOTARIA 23 de BOGOTA D.C. ESPECIFICACION: COMPROVENTA VALOR ACTO: \$290,000,000	OFICIO 31172 del 01-06-2018 SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION de BOGOTA D. C.	AAA0083ETFT	275	394	\$ 1.141.79

TRAMITES - INFORMACION GENERAL DEL PREDIO									
UAECD- CONSULTA GENERAL DE PREDIOS - S.I.I.C.									
16/12/2021 CCON01.FMB									
Direccion Actual	CL 38 17 07	Anterior	CHIP						
Cedula Catastral	37 16 10	CHIP	AAA0083ETFT						
Codigo Sector	007103 14 16 000 0000	Direccion	11038000170007000						
Localidad	13 TEUSAQUILLO	Barrio	LA MAGDALENA						
Parte Cuenta	0	D/S/I	CL 38 17 09						
Vigencia Formacion	1.993	Zona Postal	111311						
Vigencias Actualizacion	2000 2011	Max. Numero Pisos	2						
Fecha Inscripcion	31/01/1997	Marca Formacion	A						
		Ano/Numero Radicacion							
		Ano/Numero Resolucion							
Certifica Cabida L	Tipologia								
Identificacion	Propietario	#Propie.	%Coprop.	Poseedor	Interrelacionado SNR				
C	4373357 KATRIN NYFELER VELEZ	2	50.0000	N	S1				
Documento	Fecha	Nota/Juzg	Ciudad	Zona	Matricula Inmo				
COPIA ESCRITURA	2046 26/07/2011	23 1	BOGOTA D.C.	C	050C00694441				
Tipo Propiedad	6 PARTICULAR	Conservacion Historica	T	Numero Mejoras	0				
Destino Catastral	Estrato	Marca PH	Clase Predio	Coeficiente					
21 COMERCIO EN CORREDOR COM	0	*SIN*	NPH						
Area (m2)	Valor (m2)	Valor Parcial	Valor Avaluo	Vigencia					
Terreno	274.80	2.397.612.00	658.863.777.60	1.141.794.000	2021				
Construcción	394.31	1.224.746.55	482.929.812.13	1.133.406.000	2020				

Avaluos Especial	Rev. Instancia	Marca autosvalorado	N	Radicacion
Mutacion	98 PROCESO INCREMENTO LEY	Fecha	31/12/2020	2020
Rad Pendientes	de 9 77 CERTIFICACION CATAST	2021	210427 10/03/2021	SERVICIO AL USUARIO
Restricciones	# 0			
Propietarios P. Cuenta Avaluos Hist.Mut. Restric Caratula_PH Boletin Inf.Documental Log Cabida y Linderos				
Consultar Dir S/I Calificacion Bordes Marcas Avaluos Notariado Pagos Salir				

5. DETALLE ESTUDIO DE MERCADO

#	TIPOLOGIA	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	HOMOGENIZACIÓN				AREA TERRENO		CONSTRUCCION			OBSERVACIONES	LINK	
						UBICACIÓN	TAMAÑO	NORMA	SECTOR	VALOR HOMOGENIZADO	AREA EN M2	Y/m2	AREA EN M2	Y/m2	VR TOTAL		
1	CASA	BARRIO LA MAGDALENA BOGOTA	\$ 2.595.000.000	10,00%	\$ 2.335.500.000	0,95	1,00	1,00	1,00	\$ 2.218.725.000	250,00	\$ 2.974.900	500,00	\$ 2.950.000	\$ 1.475.000.000	propiedad esquinala con Declaración de Bien Inmueble de Interés Cultural en la localidad de Teusaquillo Btá, remodelada en su totalidad. Espacios modernos con finos acabados que	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-la-magdalena-habitaciones-5-banos
2	CASA	BARRIO LA MAGDALENA BOGOTA	\$ 1.200.000.000	10,00%	\$ 1.080.000.000	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 1.080.000.000	324,00	\$ 2.962.963	150,00	\$ 800.000	\$ 120.000.000	OPORTUNIDAD CASA DE INTERES CULTURAL PARA REMODELAR SEGUN SUS NECESIDADES APTA PARA USO INSTITUCIONAL, IPS, EMPRESARIAL,	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-la-magdalena-habitaciones-4-banos
3	CASA	BARRIO TEUSAQUILLO BOGOTA	\$ 1.300.000.000	10,00%	\$ 1.170.000.000	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 1.170.000.000	356,00	\$ 2.949.438	150,00	\$ 800.000	\$ 120.000.000	Casa para la venta en teusaquillo, de conservacion, no se les puede tocar la fachada, cuenta con 9 alcobas, tres baños independientes, otro baño grande con 4 duchas,	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-la-magdalena-habitaciones-4-banos

PROMEDIO	\$ 2.962.434
DESVIACION ESTNDAR	\$ 12.739
COEFICIENTE DE VARIACION	0,43%
LIMITE INFERIOR	\$ 2.949.695
LIMITE SUPERIOR	\$ 2.975.173
VALOR ADOPTADO	\$ 2.962.000

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN HEIDECKE

ÍTEM	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIAZO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASA	2,0	2,52	2.200.000	55.440,00	\$ 2.144.560	\$ 2.145.000