



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Mixto Urbano

AVALUO: CO-PRG_2022_4220190

Fecha del avalúo		Fecha de visita	26/01/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	KR 22 22 69		
Barrio	Samper Mendoza		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	CIENTO OCHENTA GRADOS S.A.S		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: A3 MOBILE SAS

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **CIENTO OCHENTA GRADOS S.A.S** ubicado en la KR 22 22 69 Samper Mendoza, de la ciudad de Bogotá D.C..

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$2,836,669,761.24 pesos m/cte (Dos mil ochocientos treinta y seismillones seiscientos sesenta y nueve mil setecientos sesenta y un).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Perito actuante



ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
RAA Nro: AVAL-14254793
C.C: 14254793

RAA Nro:
C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	2,836,669,761.24
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	36
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	CO-PRG_2022_42 20190	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	A3 MOBILE SAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	901082482	Teléfono	3165375409
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	CIENTO OCHENTA GRADOS S.A.S				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9014421350	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 22 22 69				
Conjunto	EDIFICIO 22 - 22 (Registrado en licencia de construcción 11001-4-19-3472)				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	Samper Mendoza	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Edificio	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>El inmueble objeto de avalúo corresponde al edificio ubicado en la KR 22 22 69, barrio catastral Samper Mendoza, de la ciudad de Bogotá D.C. En inspección física se observa un inmueble de 6 pisos más, terraza cubierta faltante de acabados. El primer piso se encuentra un salón a doble altura (h. 5 m.) con aislamiento posterior (2.50 m.) o área libre, el cual está diseñado para la recepción, local comercial, baños y posibles parqueaderos. Desde el segundo al sexto piso cuenta con 30 apartamentos, 6 por piso, seguido de su cubierta, en donde se localiza la terraza techada (Estructura en tubular de hierro), donde estará la zona de BBQ., y otros equipamientos comunales. Sus áreas de construcción tomadas fueron las siguientes: Primer piso 247.96 m². Segundo piso 247.96 m². Tercer piso 237.75 m². Cuarto piso 237.75 m². Quinto piso 237.75 m². Sexto piso 237.75 m². Remate de punto fijo 31.38 m². Total 1478.30 m². Aislamiento posterior (2.50 m. X 14 m. = 35 m².). Pozos de luz a partir del tercer piso: (1 m. X 2.21 m. = 2.21 m².) (1 m. X 2.57 m. = 2.57 m².) (1 m. X 1.77 m. = 1.77 m².) (2.29 m. X 1.60 m. = 3.66 m².). Se registra en certificado de tradición y liberta un área superficiaria de 282.96 m². Alinderada irregularmente. Se anexa al presente informe la licencia de construcción No. 11001-4-19-3472, con fecha de expedición 18 de octubre de 2019 y fecha de ejecutoria 23 de octubre de 2019, con algunos planos describiendo las áreas a edificar. De igual forma, se anexa un archivo de planos en AutoCAD con las áreas reales con que se está edificando el inmueble, existiendo una diferencia entre los mismos.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES																																																											
Uso actual	Mixto	Piso inmueble	6																																																								
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION																																																						
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: 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. 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 la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.																																																										
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>282.96</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>1162.05</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	282.96	AREA CONSTRUIDA	M2	1162.05	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>280</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>422.60</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>848.530.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	280	AREA CONSTRUIDA	M2	422.60	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	848.530.000																																	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																																									
AREA DE TERRENO	M2	282.96																																																									
AREA CONSTRUIDA	M2	1162.05																																																									
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																																									
AREA DE TERRENO	M2	280																																																									
AREA CONSTRUIDA	M2	422.60																																																									
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	848.530.000																																																									
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>282.96</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>247.96</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>247.96</td></tr><tr><td>AREA PISO 3</td><td>M2</td><td>237.75</td></tr><tr><td>AREA PISO 4</td><td>M2</td><td>237.75</td></tr><tr><td>AREA PISO 5</td><td>M2</td><td>237.75</td></tr><tr><td>AREA PISO 6</td><td>M2</td><td>237.75</td></tr><tr><td>REMATE DE PUNTO FIJO</td><td>M2</td><td>31.38</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	282.96	AREA PISO 1	M2	247.96	AREA PISO 2	M2	247.96	AREA PISO 3	M2	237.75	AREA PISO 4	M2	237.75	AREA PISO 5	M2	237.75	AREA PISO 6	M2	237.75	REMATE DE PUNTO FIJO	M2	31.38	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>282.96</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>182.52</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>189.63</td></tr><tr><td>AREA PISO 3</td><td>M2</td><td>189.63</td></tr><tr><td>AREA PISO 4</td><td>M2</td><td>189.63</td></tr><tr><td>AREA PISO 5</td><td>M2</td><td>189.63</td></tr><tr><td>AREA PISO 6</td><td>M2</td><td>189.63</td></tr><tr><td>REMATE DE PUNTO FIJO</td><td>M2.</td><td>31.38</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	282.96	AREA PISO 1	M2	182.52	AREA PISO 2	M2	189.63	AREA PISO 3	M2	189.63	AREA PISO 4	M2	189.63	AREA PISO 5	M2	189.63	AREA PISO 6	M2	189.63	REMATE DE PUNTO FIJO	M2.	31.38
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																																									
AREA DE TERRENO	M2	282.96																																																									
AREA PISO 1	M2	247.96																																																									
AREA PISO 2	M2	247.96																																																									
AREA PISO 3	M2	237.75																																																									
AREA PISO 4	M2	237.75																																																									
AREA PISO 5	M2	237.75																																																									
AREA PISO 6	M2	237.75																																																									
REMATE DE PUNTO FIJO	M2	31.38																																																									
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																																									
AREA DE TERRENO	M2	282.96																																																									
AREA PISO 1	M2	182.52																																																									
AREA PISO 2	M2	189.63																																																									
AREA PISO 3	M2	189.63																																																									
AREA PISO 4	M2	189.63																																																									
AREA PISO 5	M2	189.63																																																									
AREA PISO 6	M2	189.63																																																									
REMATE DE PUNTO FIJO	M2.	31.38																																																									
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.64</td><td>181.0944</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>2.98</td><td>843.2208</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.64	181.0944	Indice construcción	2.98	843.2208																																																
ÁREAS POR NORMA		VALOR																																																									
Indice ocupación	0.64	181.0944																																																									
Indice construcción	2.98	843.2208																																																									
Forma Geometrica	Irregular	Frente	14																																																								
Fondo	20	Relación frente fondo	0.7																																																								
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																																																										

Actualidad edificadora	Sí se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	DEC. POT 190 DE 2004. (Licencia de Construcción No. 11001-4-19-3472)
Area Del Lote	282.96
Forma Del Lote	Irregular.
Topografía	Plana.
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	30
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial.
Uso Compatible Norma	Residencial con comercio y servicios en vivienda.
Uso Condicionado Norma	Servicio, Dotacional, Industria.
Uso Prohibido Norma	Los que no se encuentren contemplados dentro de la norma.
Tratamiento	Consolidación con densificación moderada.
Indice DeOcupacion	0.64
Indice DeConstruccion	2.98
Antejardin	No se exige
AislamientoPosterior	5m. - Patio 3.45X3.16 - Pozos de Luz 3.32X1.20 - 3.75X1.06 - 3.02X1.20.
Aislamiento Lateral	No se exige
Altura Permitida	Acorde al índice de construcción (18.70 m.)
Densidad	N/A.
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	NORMATIVIDAD URBANA: Contemplada en la Licencia de Construcción No. 11001-4-19-3472. (Anexada al presente informe). LIQUIDACIÓN: Se liquida su área de terreno registrada en certificado de tradición y libertad. Su área de construcción se liquidará, acorde a la descrita en Licencia de construcción 11001-4-19-3472, y planos adjuntos de la misma, mencionando lo siguiente: Lote 282.96 m². Primer piso 182.52 m². Segundo piso 189.63 m². Tercer piso 189.63 m². Cuarto piso 189.63 m². Quinto piso 189.63 m². Sexto piso 189.63 m². Remate punto fijo 31.38 m². Total 1162.05 m². Existe una diferencia con el área de construcción medida en inspección de 316.25 m².

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5673	EscrituraDePropiedad	29/12/2021	7	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50C-568765	25/01/2023	AAA0072ZYLW	S/I.	EDIFICIO

Observación	De acuerdo con el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble no cuenta con gravámenes ni limitaciones al dominio.
--------------------	--

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	Se menciona en licencia de construcción 11001-4-19-3472, que el edificio contara con 3 parqueaderos para residentes y 1 para visitantes.
--------------------	--

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

AMOBLAMIENTO URBANO

CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Comercial	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita. NOTA: El inmueble, en cuanto a sus servicios públicos, posee 1 contador de agua, 3 contadores de energía y el contador de gas natural fue tapado con concreto, de acuerdo a información suministrada por la persona que atiende la visita, se encuentra el punto, por tal motivo no se obtiene registro fotográfico del mismo.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja plastica
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2023	Edad Inmueble	0 años	Vida útil	100
Estado construcción	En obra	%Avance	80		
Licencia construcción	11001-4-19-3472				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación, se encuentra en obra con los siguientes porcentajes en cuanto a su avance: Primer piso 85%, segundo y tercer piso 95%, cuarto, quinto y sexto piso 90%, y el remate de punto fijo un 85%.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	0	Comedor	0	Cocina	No hay
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0

Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Edificio de 6 pisos más terraza distribuido internamente así: Primer piso: Se encuentra un salón a doble altura, donde se estipula que irá la recepción, baños, local comercial, bicicleteros y parqueaderos. Del segundo al sexto piso se ubican 30 apartamentos, 6 por piso, con área aproximadas de 26.28 m²., 28.68 m²., 29.81 m². Y 38.36 m²., cuentan con sala, comedor, cocina, zona de ropas, 1 baños social, y de acuerdo al área 1 o 2 habitaciones. Su terraza se encuentra techada, y de acuerdo a lo observado iría la zona BBQ. y otros espacios comunales.				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Normal	Normal	
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	No hay
Observación	El inmueble en cuanto a sus acabados se encuentra de la siguiente manera: Primer piso y Punto fijo de terraza en obra gris, Segundo y Tercer piso, son los pisos más terminados, ya se encuentran con baldosa en sus pisos, muros y techos pintados, faltante de cocinas, baños, puertas, ventanería, entre otros. Los demás pisos faltan baldosas en sus pisos, igualmente baños, cocinas, puertas, ventanería, y demás. Se deja evidencia de lo mencionado en registro fotográfico anexo.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 22 22 69 | Samper Mendoza | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6164832
GEOGRAFICAS : 4° 36' 59.3382''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.0818741
GEOGRAFICAS : 74° 4' 54.7458''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B. SAMPER MENDOZA	\$2,200,000,000	0.97	\$2,134,000,000	3143899091	384	760	\$1,300,000	\$988,000,000
2	B. SAMPER MENDOZA	\$5,100,000,000	0.97	\$4,947,000,000	3214495023	668.17	2095	\$1,300,000	\$2,723,500,000
3	B. SAMPER MENDOZA	\$2,380,000,000	0.97	\$2,308,600,000	3133769195	513.37	575	\$1,300,000	\$747,500,000
4	B. SAMPER MENDOZA	\$1,351,000,000	0.97	\$1,310,470,000	3208664455	353.64	413.44	\$800,000	\$330,752,000
5	B. SAMPER MENDOZA	\$950,000,000	0.97	\$921,500,000	3205611422	194.40	320	\$1,100,000	\$352,000,000
Del inmueble						282.96			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$1,146,000,000	\$2,984,375	1.0	1.0	1.00	\$2,984,375
2	\$2,223,500,000	\$3,327,746	1.0	1.0	1.00	\$3,327,746
3	\$1,561,100,000	\$3,040,887	1.0	1.0	1.00	\$3,040,887
4	\$979,718,000	\$2,770,382	1.0	1.0	1.00	\$2,770,382
5	\$569,500,000	\$2,929,527	1.0	1.0	1.00	\$2,929,527
					PROMEDIO	\$3,010,583.34
					DESV. STANDAR	\$203,999.99
					COEF. VARIACION	6.78%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$3,010,583.34	AREA	282.96	TOTAL	\$851,874,661.89
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$851,874,661.89					

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://fincaiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/paloquemao/bogota/5552825>

2-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-bogota-santa-fe-4-banos/734-M3694575>

3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-bogota-santa-fe/12715-3998384>

4-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-bogota-samper-mendoza/2765-M2474777>

5-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-bogota-samper-mendoza-los-martinez/11052-M3403254>

MERCADO APARTAMENTOS

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B. SAMPER MENDOZA	\$350,000,000	0.90	\$315,000,000	3164713388	51.60	51.60	\$0	\$0
2	B. SAMPER MENDOZA	\$430,000,000	0.90	\$387,000,000	3208390524	65	65	\$0	\$0
3	B. SAMPER MENDOZA	\$594,000,000	0.90	\$534,600,000	3102961853	87	87	\$0	\$0
4	B. SAMPER MENDOZA	\$460,000,000	0.90	\$414,000,000	3143588738	72	72	\$0	\$0

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$315,000,000	\$6,104,651	0.90	0.90	0.81	\$4,944,767
2	\$387,000,000	\$5,953,846	0.90	0.90	0.81	\$4,822,615
3	\$534,600,000	\$6,144,828	0.90	0.90	0.81	\$4,977,310
4	\$414,000,000	\$5,750,000	0.90	0.90	0.81	\$4,657,500
					PROMEDIO	\$4,850,548.29
					DESV. STANDAR	\$144,906.59
					COEF. VARIACION	2.99%

TERRENO	ADOPTADO	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$4,850,548.29	AREA	1162.05	TOTAL	\$5,636,579,640.39
VALOR TOTAL	\$5,636,579,640.39					

Observaciones:

NOTA: Las ofertas se afectan en su factor de ubicación y tamaño, incluyendo también mejor equipamiento comunal, con referencia al inmueble a avaluar.

NOTA: Vendiendo los apartamentos existentes, con un valor de m2., en \$4.850.548.29 daría un total de \$4.883.000.000

Enlaces:

1 - <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-la-florida-2-habitaciones-1-banos-1-garaes/359-M3656460>

2 - <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-santa-fe-2-habitaciones-3-banos-1-garaes/753-M3605049>

3 - <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-santa-fe-3-habitaciones-2-banos-1-garaes/11307-M3666973>

4 - <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-santa-fe-2-habitaciones-3-banos-1-garaes/646-3544>

REPOSICION

PRIMER PISO Y REMATE DE PUNTO FIJO

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	1162.05
Area construida vendible	213.90
Valor M2 construido	\$2,170,455
Valor reposición M2	\$464,260,325
Valor reposición presupuesto M2	\$2,170,455
Fuente	CONSTRUDATA MULT. VIS
Factor ajuste %	25 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,627,841
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	0
Edad en % de vida útil	0 %
Fito y corvin %	2.5 %
Valor reposición depreciado	\$1,587,145
Valor adoptado depreciado	\$1,587,145
Valor total	\$339,490,316

SEGUNDO Y TERCER PISO

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	1162.05
Area construida vendible	372.15
Valor M2 construido	\$2,170,455
Valor reposición M2	\$807,734,828
Valor reposición presupuesto M2	\$2,170,455
Fuente	CONSTRUDATA MULT. VIS
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,844,887
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	0
Edad en % de vida útil	0 %
Fito y corvin %	2.5 %
Valor reposición depreciado	\$1,798,765
Valor adoptado depreciado	\$1,798,765
Valor total	\$669,410,395

CUARTO, QUINTO Y SEXTO PISO

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	1162.05
Area construida vendible	568.89
Valor M2 construido	\$2,170,455
Valor reposición M2	\$1,234,750,145
Valor reposición presupuesto M2	\$2,170,455
Fuente	CONSTRUDATA MULT. VIS
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,736,364
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	0
Edad en % de vida útil	0 %
Fito y corvin %	2.5 %
Valor reposición depreciado	\$1,692,955
Valor adoptado depreciado	\$1,692,955
Valor total	\$963,105,170

FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



FOTOS

Contador de Agua



Vista Inmueble Contiguo



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada posterior



Fachada del Conjunto



FOTOS

Fachada posterior



PISO 1



PISO 1



PISO 1 AISLAMIENTO



PISO 1



PISO 1



PISO 2 Y 3



PISO 2 Y 3



FOTOS

PISO 2 Y 3



PISO 2 Y 3



PISO 2 Y 3



PISO 2 Y 3



PISO 2 Y 3



PISO 2 Y 3



PISO 2 Y 3



PISO 2 Y 3



FOTOS

PISO 2 Y 3



PISO 2 Y 3



PISO 2 Y 3



PISO 2 Y 3



PISO 2 Y 3



PISO 2 Y 3



PISO 2 Y 3



PISO 2 Y 3



FOTOS

PISO 2 Y 3



PISO 4, 5 Y 6



PISO 4, 5 Y 6



PISO 4, 5 Y 6



PISO 4, 5 Y 6



PISO 4, 5 Y 6



PISO 4, 5 Y 6



PISO 4, 5 Y 6



FOTOS

PISO 4, 5 Y 6



PISO 4, 5 Y 6



PISO 4, 5 Y 6



PISO 4, 5 Y 6



PISO 4, 5 Y 6



PISO 4, 5 Y 6



PISO 4, 5 Y 6



PISO 4, 5 Y 6



FOTOS

PISO 4, 5 Y 6



PISO 4, 5 Y 6



PISO 4, 5 Y 6



PISO 4, 5 Y 6



PISO 4, 5 Y 6



PISO 4, 5 Y 6



PISO 4, 5 Y 6



PISO 4, 5 Y 6



FOTOS

PISO 4, 5 Y 6



PISO 4, 5 Y 6



PISO 4, 5 Y 6



PISO 4, 5 Y 6



PISO 4, 5 Y 6



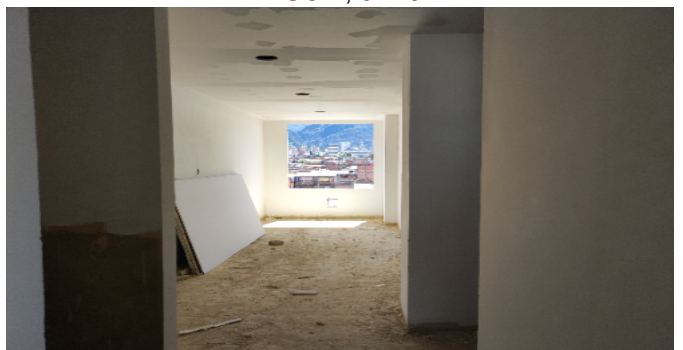
PISO 4, 5 Y 6



PISO 4, 5 Y 6



PISO 4, 5 Y 6



FOTOS

ACOMETIDA GAS NATURAL



ACOMETIDA ENERGÍA



ACOMETIDA ACUEDUCTO



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Escalera común - CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. ----- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. ----- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados. ----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

1. Enfoque de comparación de mercado: **a-) Método de comparación o de mercado:** 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

2. Enfoque de renta: **a-) Método de Capitalización de Rentas:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Enfoque de costo: **a-) 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 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. ----- **b-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el 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. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este

informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. 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.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO CO-PRG_2022_4220190



PIN de Validación: b23f0ace



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b23f0ace



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b23f0ace



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	26 Abr 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793.

El(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: b23f0ace



PIN DE VALIDACIÓN

b23f0ace

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 dos (02) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal