



QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial oficina Urbano

Fecha del avalúo	Fecha de visita
Dirigido a	BAN100 S.A
Dirección	KR 17A 116 15 OF 308 OF 307 GARAJE O.066 GARAJE O.065
Barrio	SANTA BARBARA CENTRAL
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	BANCO CREDIFINANCIERA SA ANTES BANCO PROCREDIT COLOMBIA SA
Nombre/razón social	UNIÓN DE CONTADORES ASOCIADOS LTDA
Nit/CC	8301066838

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

BAN100 S.A

Avalúo solicitado por: BAN 100 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 **BANCO CREDITIFINANCIERA SA ANTES BANCO PROCREDIT COLOMBIA SA** ubicado en la KR 17A 116 15 OF 308 | OF 307 | GARAJE O.066 | GARAJE O.065 SANTA BARBARA CENTRAL, de la ciudad de Bogotá D.C..

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$812,979,000 pesos m/cte (Ochocientos doce millones novecientos setenta y nueve mil).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	OF 307	46.61	M2	\$9,000,000.00	51.60%	\$419,490,000.00
Area Privada	OF 308	35.79	M2	\$9,000,000.00	39.62%	\$322,110,000.00
Area Privada	GR 65	9.90	M2	\$3,605,000.00	4.39%	\$35,689,500.00
Area Privada	GR 66	9.90	M2	\$3,605,000.00	4.39%	\$35,689,500.00
TOTALES					100%	\$812,979,000

Valor en letras

Ochocientos doce millones novecientos setenta y nueve mil Pesos Colombianos

Perito actuante



RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS

RAANro: AVAL-60394693 C.C: 60394693

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-05-26 14:02:00

VALORES/TIPO DE AREA.**INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	812,979,000.00
Proporcional	0	812,979,000	Valor asegurable	812,979,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación
garantía****Observación
calificación****Observación**

Código	LRBAN100_001	Propósito	Dación en pago	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	BAN100 S.A				
Tipo identificación	NIT.	Documento	900200960-9	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	BAN 100 SAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	900200960-9	Teléfono	
Email					
Nombre/razón social	UNIÓN DE CONTADORES ASOCIADOS LTDA				
Nit/CC	8301066838				
Datos del propietario:					
Propietario	BANCO CREDIFINANCIERA SA ANTES BANCO PROCREDIT COLOMBIA SA				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9002009609	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 17A 116 15 OF 308 OF 307 GARAJE O.066 GARAJE O.065				
Conjunto	TERRA 116				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	Oficina
Sector	Urbano	Barrio	SANTA BARBARA CENTRAL	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Oficina	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	Oficinas y Garajes ubicados en KR 17A 116 15.				

Uso actual	Comercial oficina	Piso inmueble	3		
Clase inmueble	Comercio	Otro		Método evaluación	
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AC OF 307	M2	50.47	AREA 307	M2	
AP OF 307	M2	46.61	AV CAT 2025 OF 037	PESOS	403.083.000
AC OF 308	M2	38.65	AREA 308	M2	
AP OF 308	M2	35.79	AV CAT 2025 OF 038	PESOS	309.678.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
A P OF 307 MEDIDA	M2	46.61	AREA PRIVA VALORADA 307	M2	46.61
A P OF 308	M2	35.79	AREA PRIVA VALORADA 308	M2	35.79
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					
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.				
Reglamentación urbanística:	POT NUEVO: Decreto 555 de 29 de diciembre de 2021 Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C----- POT ANTERIOR: Decreto 190 de 2004				

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5208OF307	EscrituraDePropiedad	01/09/2021	27	Bogotá D.C.
5208OF308	EscrituraDePropiedad	01/09/2021	27	

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-20733960	11/03/2025	AAA0243PMFT	0.993		OF 307
50N-20733961	11/03/2025	AAA0243PMHY	0.763		OF 308

Observación

En documentos aportados, tiene pendiente la anotación 9, HIPOTECA.

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
065	Privado	50N-20733902	9.90	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	SI	1
066	Privado	50N-20733903	9.90	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	SI	1

Observación

En documentos aportados, tiene pendiente la anotación 9, HIPOTECA.
Para ingresar a los garajes se cuenta con servidumbre de garajes de paso.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI

Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Comercial	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Oficina	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	CONCRETO	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				

Escritura de Propiedad Horizontal	1688		Fecha escritura	11/06/2014	
Notaria escritura	39		Ciudad escritura	BOGOTA	
Valor administración	1.247.700	Total unidades	61	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	7	Porteria	Si

Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	3
#Sotanos	2				
Observación	Escritura: 1688 , Fecha escritura: 11/06/2014, Notaría escritura: 39, Ciudad escritura: BOGOTA, Administración: 1.247.700, Total unidades: 61, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 7, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 3				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes		Cubierta	Losa de concreto
Fachada	Enchapes o fachaletas	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2014	Edad Inmueble	11 aÑos	Vida útil	100 aÑos
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación	Estructura con una vetustez de 11 años aproximadamente en aparente buen estado de conservación				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
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 ropa	0	Local	0

Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Oficina. Consta de: , Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno, cada oficina tiene un baño privado.				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad				Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado								

Observación Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

Dirección: KR 17A 116 15 OF 308 | OF 307 | GARAJE O.066 | GARAJE O.065 | SANTA BARBARA CENTRAL | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6980386
GEOGRAFICAS : 4° 41' 52.9398''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.0469187
GEOGRAFICAS : 74° 2' 48.9084''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	OFICINA SECTOR		\$620,000,000	0.95	\$589,000,000	1	\$35,000,000		\$	\$9,719,298.25	4499085832
2	OFICINA SECTOR		\$580,000,000	0.95	\$551,000,000	1	\$35,000,000		\$	\$11,466,666.67	350 653 3719
3	OFICINA SECTOR		\$219,000,000	0.95	\$208,050,000	1	\$35,000,000		\$	\$8,994,282.74	323 254 0699
4	OFICINA SECTOR		\$645,000,000	0.95	\$612,750,000	1	\$35,000,000		\$	\$10,177,030.12	3115766493
Del inmueble		3	.	.		2		0			

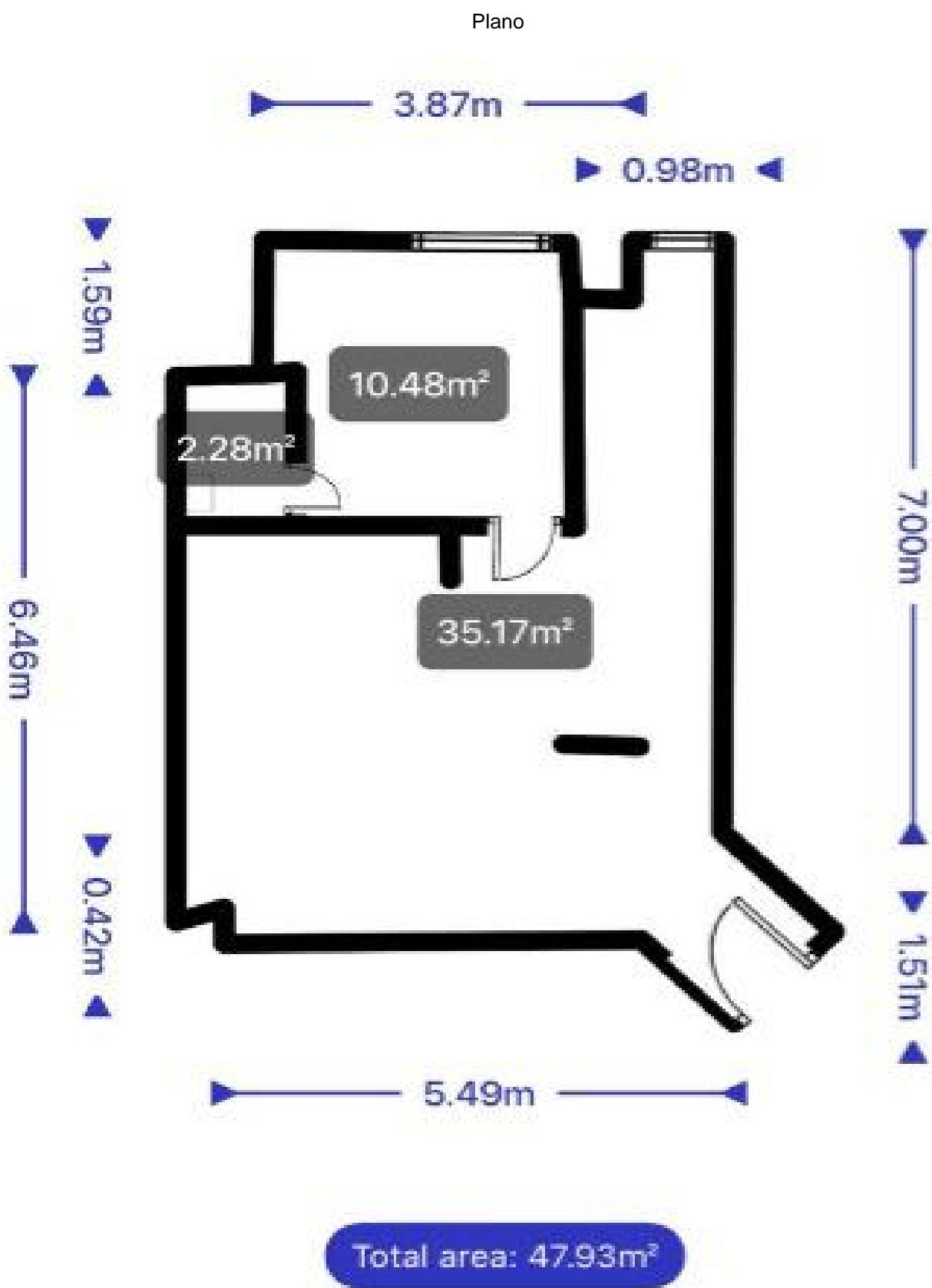
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	57	57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$9,719,298.25
2	30	45	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$11,466,666.67
3	15	19.24	19.24	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$8,994,282.74
4		56.77	56.77	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$10,177,030.12
11 aÑos										
									PROMEDIO	\$10,089,319.45
									DESV. STANDAR	\$1,039,358.71
									COEF. VARIACION	10.30%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$11,128,678.16	TOTAL	\$518,707,689.00
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$9,049,960.73	TOTAL	\$421,818,669.66
VALOR TOTAL	\$0.00			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta-en-usaquet-bogota/192428944>2-<https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta-en-santa-barbara-bogota/10342714>3-<https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta-en-santa-barbara-bogota/191273285>4-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/oficina-en-venta-en-santa-barbara-occidental-bogota-2715632>



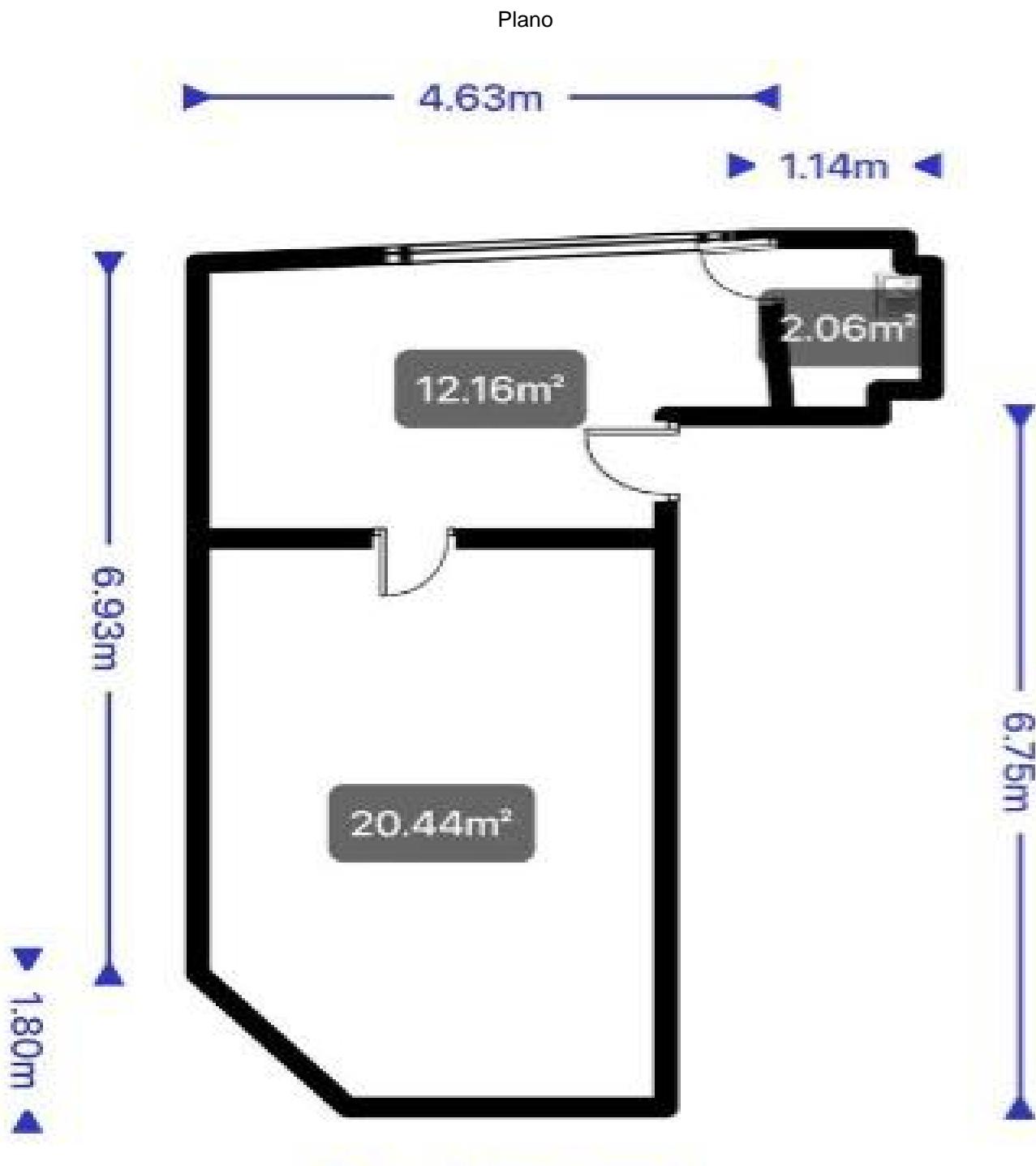


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Energía

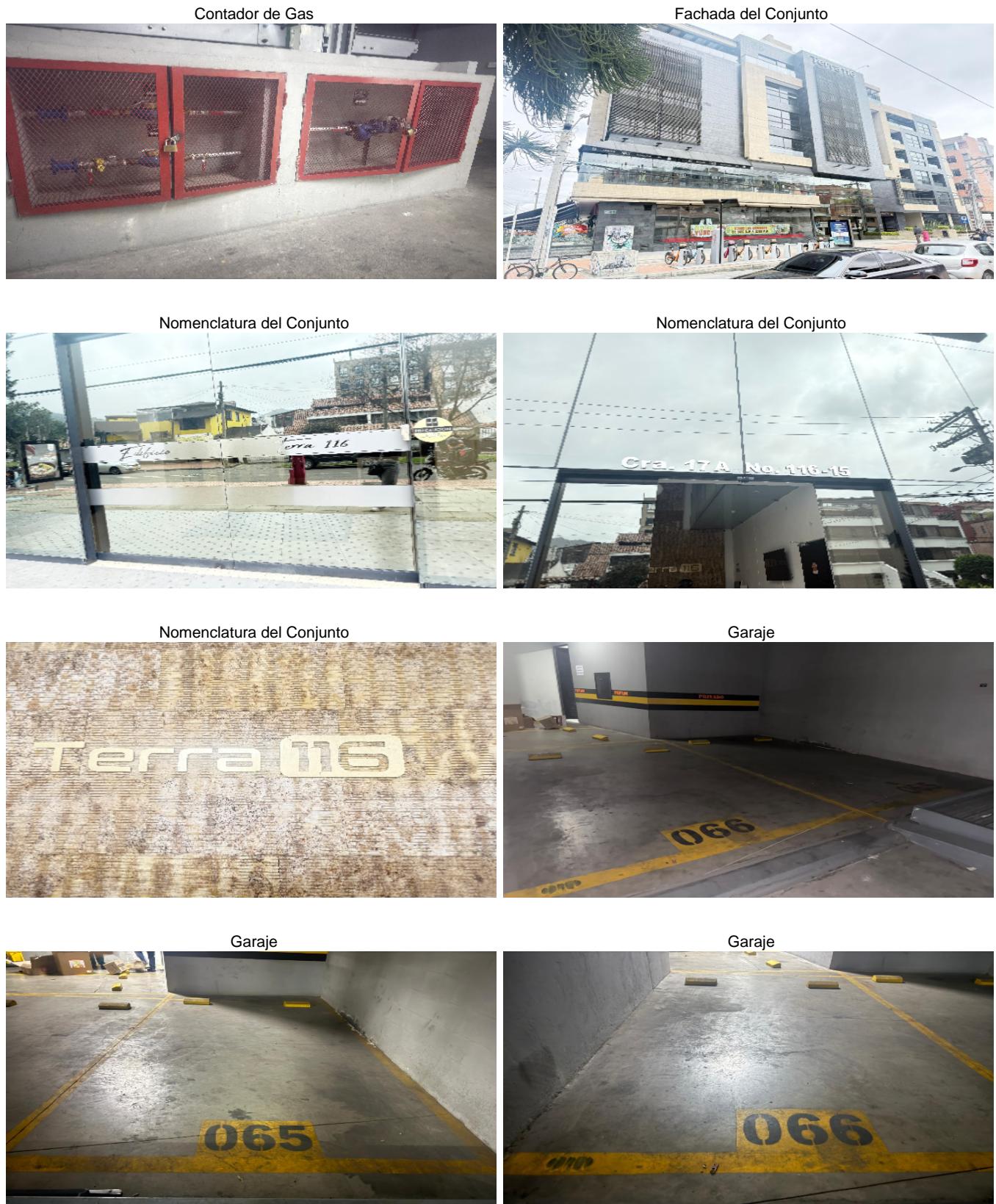


Contador de Agua



Contador de Agua





Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



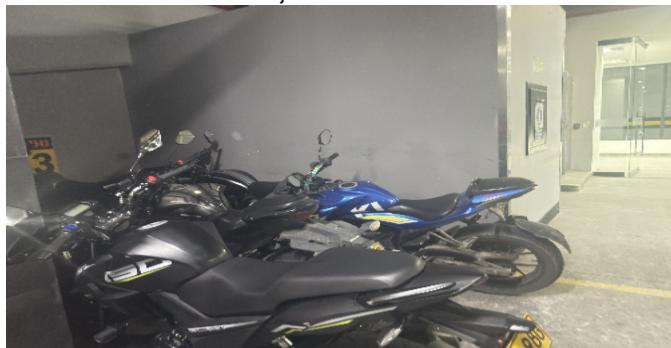
Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



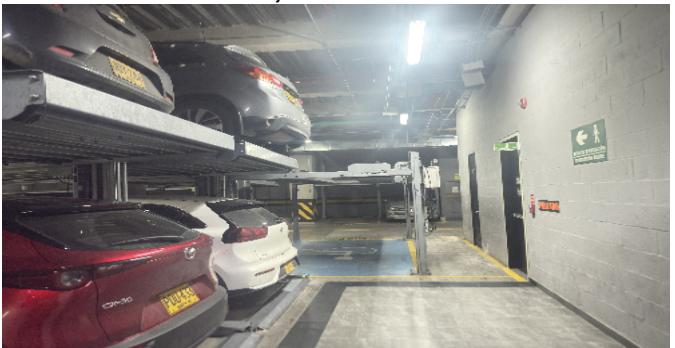
Garajes Comunales-CJ



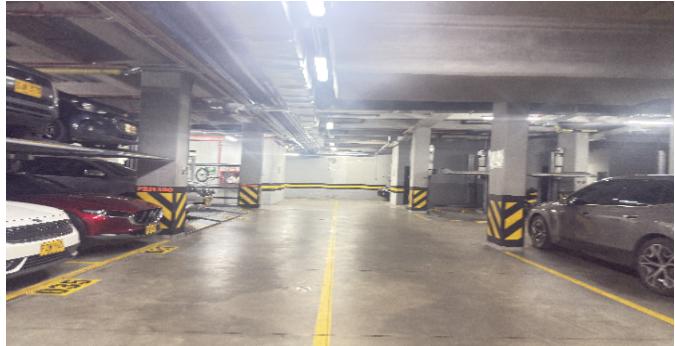
Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



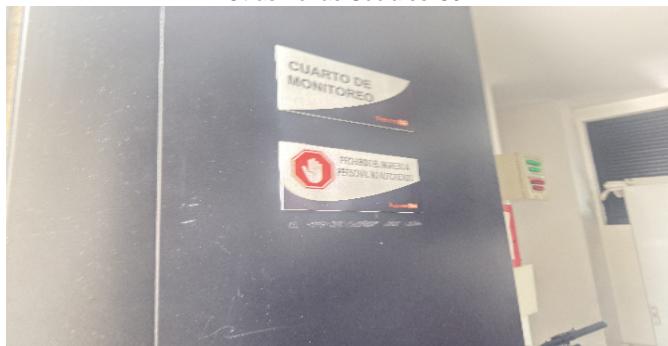
Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



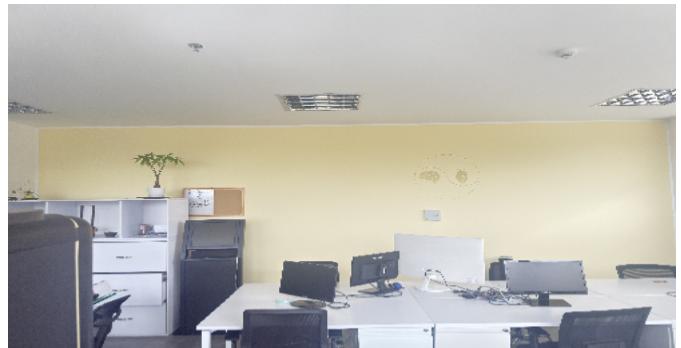
Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



OF 307 FACHADA/ACCESO



OF 307 NOMENCLATURA



Fachada del Inmueble



OF308ACCESO OF307



OFICINA 307



OFICINA 307



OFICINA 307



OFICINA 307



OFICINA 307



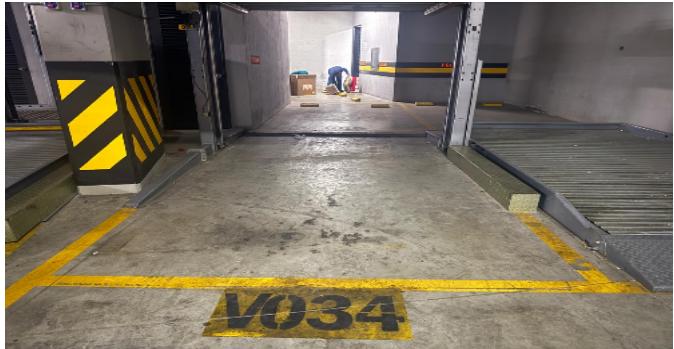
OFICINA 307 BAÑO



SERVIDUMBRE DE PASO AL GARAJE



SERVIDUMBRE DE PASO AL GARAJE



SERVIDUMBRE DE PASO AL GARAJE





OF 308 OFICINA



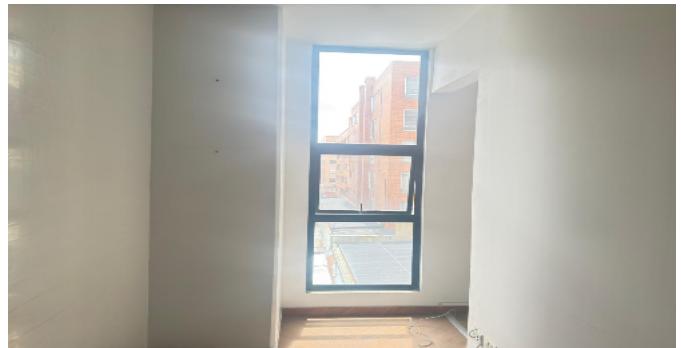
OF 308 OFICINA



OF 308 OFICINA



OF 308 OFICINA



OF 308 OFICINA



OF 308 OFICINA



OF 308 ACABADOS



OF 308 BAÑO



OF 308 BAÑO



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.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- 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**:

1. 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.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: 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. 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. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) 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.

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.

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, informada por el 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 valuar 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, 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 LRBAN100_001



PIN de Validación: b15a0b39



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60394693, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 19 de Mayo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-60394693.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS 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
19 Mayo 2020

Régimen
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
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b15a0b39



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

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
19 Mayo 2020

Régimen
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
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b15a0b39



<https://www.raa.org.co>



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
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Objetos de Arte, Joyería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b15a0b39



[https://www.raa.org.co](http://www.raa.org.co)



Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 16A # 135-50 APTO 203 CARDENAL2
Teléfono: 3246813964
Correo Electrónico: ruthvdj1@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 60394693.

El(la) señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



RN de Validación: M5a0109



PIN DE VALIDACIÓN

bf5a0b39

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 Mayo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

BANCO CREDIFINANCIERA S.A. VALUACIÓN DE GARANTÍAS INFORME DE AVALÚO COMERCIAL				CONSECUATIVO DE AVALÚO	BCF 2021041050																																																		
				TIPO DE AVALÚO	ESTANDAR																																																		
I. INFORMACIÓN GENERAL																																																							
Nombre Solicitante: UNION DE CONTADORES ASOCIADOS Identificación o Nit: 8301066838 Teléfono: 3212006087 Objeto de Avalúo: Actualización Sucursal: PARQUE NACIONAL Fecha de Solicitud: 26/04/2021 Fecha de Visita Técnica: 26/04/2021 Fecha de Elaboración: 28/04/2021 Fecha Aplicación del Valor: 28/04/2021 Metodologías Valuatorias: Método Comparativo de Mercado y Método de Capitalización de Renta																																																							
II. INFORMACIÓN DEL PROPIETARIO																																																							
Nombre: UNION DE CONTADORES ASOCIADOS LTDA Nit ó CC: 8301066838 Dirección: KR 17A # 116 - 15 OF 307 OF 308 GJ 065 GJ 066 Teléfono: 3212006087 Barrio: Santa Bárbara Occidental Ciudad: Bogotá Departamento: Cundinamarca																																																							
III. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE EN GARANTIA																																																							
Tipo de Inmueble: Oficina Uso Actual: Servicios R.P.H: Si <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Dirección: KR 17A # 116 - 15 OF 307 OF 308 GJ 065 GJ 066 Barrio: Santa Bárbara Occidental Ciudad: Bogotá Departamento: Cundinamarca																																																							
IV. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR																																																							
Sector: Urbano Uso Predominante: Residencial Estracto 6 Norte: AC 127 Vías de Acceso: Sur: AC 116 Oriente: AK 15 Occidente: AK 45 Transporte Público: Suficiente <input checked="" type="checkbox"/> Deficiente <input type="checkbox"/>																																																							
V. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE																																																							
Tipo del lote: Esquinero Forma del lote: Irregular Construcción: Nueva <input type="checkbox"/> Usada <input checked="" type="checkbox"/> Estabilidad de la construcción: Buena Edad Actual: 7 Años Vida útil restante: 93 Años Estrato: Sin Estrato Tipo: V.I.S. <input type="checkbox"/> NO V.I.S. <input type="checkbox"/> N.A. <input checked="" type="checkbox"/>																																																							
VI. INFRAESTRUCTURA DEL INMUEBLE																																																							
Energía <input checked="" type="checkbox"/> Acueducto <input checked="" type="checkbox"/> Andenes <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input checked="" type="checkbox"/> Gas <input checked="" type="checkbox"/> Zonas Verdes <input checked="" type="checkbox"/> Educación <input checked="" type="checkbox"/>																																																							
VII. ÁREAS DE RIESGO																																																							
Amenaza de Riesgo: SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> Descripción: Sin Amenazas Documento Anexo: SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>																																																							
XI. DESCRIPCIÓN CABIDA Y LINDEROS																																																							
<p style="text-align: center;">Contenidos en la Escritura Pública No. 2864 protocolizada el 26 de setiembre de 2014 en la Notaría 39 del Circulo de Bogotá D.C.</p>																																																							
VIII. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN Y ACTIVIDAD EDIFICATORIA																																																							
<p>El sector se encuentra consolidado para el uso de comercio y servicios, se observa el desarrollo de edificaciones uso mixto. Teniendo en cuenta las condiciones económicas actuales y de expectativa actual se prevé un valorización con fluctuaciones en el corto plazo.</p>																																																							
IX. TRADICIÓN DEL INMUEBLE																																																							
Escritura No. 1561 Fecha: 4 de Julio del 2018 Círculo Notarial No. 27 de Bogotá Cédula Catastral: Sin Información Chip Oficinas (Sólo aplica para Bogotá): AAA0243PMFT - AAA0243PMHY Chip Garajes (Sólo aplica para Bogotá): AAA0243PSUZ - AAA0243PSWF Matrícula Inmobiliaria Oficinas: 50N-20733960 - 50N-20733961 Matrícula Inmobiliaria Garajes: 50N-20733902 - 50N-20733903 Matrícula Inmobiliaria Depósitos: No Aplica Cédula Catastral Oficinas: Sin Información Cédula Catastral Garajes: Sin Información Cédula Catastral Depósitos: No Aplica																																																							
X. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL																																																							
Apartamento <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Bodega <input type="checkbox"/> Oficina <input checked="" type="checkbox"/> Área total de terreno: 1802,44 Coeficiente Oficinas %: 0,993% - 0,763% Coeficiente Garajes %: 0,063% - 0,063% Coeficientes Depósitos %: No Aplica Área Proporcional Correspondiente al Inmueble: 33,92																																																							
XII. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA CONSTRUCCIÓN																																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">B / M</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Cimientos:</td> <td>Zapatas y Vigas</td> </tr> <tr> <td>Entrepisos:</td> <td>Placa de concreto aligerada</td> </tr> <tr> <td>Estructura:</td> <td>Tradicional</td> </tr> <tr> <td>Muros:</td> <td>Mampostería</td> </tr> <tr> <td>Cubierta:</td> <td>Placa de concreto</td> </tr> <tr> <td></td> <td>B</td> </tr> <tr> <td></td> <td>N/A</td> </tr> <tr> <td></td> <td>N/A</td> </tr> </tbody> </table>						B / M		Cimientos:	Zapatas y Vigas	Entrepisos:	Placa de concreto aligerada	Estructura:	Tradicional	Muros:	Mampostería	Cubierta:	Placa de concreto		B		B		B		B		B		B		B		B		B		B		B		B		B		B		B		B		B		N/A		N/A
B / M																																																							
Cimientos:	Zapatas y Vigas																																																						
Entrepisos:	Placa de concreto aligerada																																																						
Estructura:	Tradicional																																																						
Muros:	Mampostería																																																						
Cubierta:	Placa de concreto																																																						
	B																																																						
	B																																																						
	B																																																						
	B																																																						
	B																																																						
	B																																																						
	B																																																						
	B																																																						
	B																																																						
	B																																																						
	B																																																						
	B																																																						
	B																																																						
	B																																																						
	B																																																						
	B																																																						
	B																																																						
	N/A																																																						
	N/A																																																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">DISTRIBUCIÓN INTERNA</th> </tr> <tr> <th>CANT.</th> <th>CANT.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hall:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Sala:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Comedor:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Alcoba principal:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Alcoba auxiliar:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Alcoba de servicio:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Estudio:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Baño:</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Cocina:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Antejardín:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Jardín interior:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Patio:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Balcón:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Terraza:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Punto fijo:</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Garaje:</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Depósito:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Ascensor:</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>						DISTRIBUCIÓN INTERNA		CANT.	CANT.	Hall:	0	Sala:	0	Comedor:	0	Alcoba principal:	0	Alcoba auxiliar:	0	Alcoba de servicio:	0	Estudio:	0	Baño:	2	Cocina:	0	Antejardín:	0	Jardín interior:	0	Patio:	0	Balcón:	0	Terraza:	0	Punto fijo:	3	Garaje:	2	Depósito:	0	Ascensor:	0										
DISTRIBUCIÓN INTERNA																																																							
CANT.	CANT.																																																						
Hall:	0																																																						
Sala:	0																																																						
Comedor:	0																																																						
Alcoba principal:	0																																																						
Alcoba auxiliar:	0																																																						
Alcoba de servicio:	0																																																						
Estudio:	0																																																						
Baño:	2																																																						
Cocina:	0																																																						
Antejardín:	0																																																						
Jardín interior:	0																																																						
Patio:	0																																																						
Balcón:	0																																																						
Terraza:	0																																																						
Punto fijo:	3																																																						
Garaje:	2																																																						
Depósito:	0																																																						
Ascensor:	0																																																						

BANCO CREDITIFINANCIERA S.A VALUACIÓN DE GARANTÍAS INFORME DE AVALÚO COMERCIAL					CONSECUATIVO DE AVALÚO BCF 2021041050																
SOLICITANTE:	UNIÓN DE CONTADORES ASOCIADOS		DIRECCION:	KR 17A # 116 - 15 OF 307 OF 308 GJ 065 GJ 066																	
XIII. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE																					
GENERAL 			ESPECÍFICA 																		
XIV. RESULTADO FINAL DEL AVALÚO																					
TERRENO (Área Proporcional)																					
Descripción	Lote(s)	33,92	M ²	a	\$ 15.148.547 c/u																
			M ²	a	\$ 0 c/u																
Valor Total del Terreno: \$ 153.867.800																					
CONSTRUCCIÓN (Área Privada)																					
Descripción	Oficina 307	46,61	M ²	a	\$ 2.810.000 c/u																
	Oficina 308	35,79	M ²	a	\$ 2.810.000 gl																
	Garaje 65	9,90	M ²	a	\$ 1.590.000 gl																
	Garaje 66	9,90	M ²	a	\$ 1.590.000 gl																
	Depósito		M ²	a	\$ 0 gl																
Valor Total Construcciones: \$ 263.026.000																					
CONSTRUCCIÓN (Área NPH)																					
Descripción	Construcciones		M ²	a	\$ 0 c/u																
Valor Total Construcciones: \$ 0																					
ANEXOS																					
Descripción	Otros (Mejoras)		M ²	a	\$ 0 c/u																
Valor Anexos: \$ 0																					
VALOR ESTIMADO DEL INMUEBLE (Metodología 1) : \$ 776.893.800																					
VALOR ESTIMADO DEL INMUEBLE (Metodología 2) : \$ 794.346.218																					
VALOR PROMEDIO 2 METODOLOGIAS : \$ 785.620.009																					
SON:	SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS VEINTE MIL NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE				\$ 785.620.009																
VALOR TOTAL DEL AVALÚO: \$ 785.620.009 CALIFICACIÓN DE LA GARANTÍA: FAVORABLE																					
VALOR DE REPOSICIÓN CONSTRUCCIÓN - VALOR PARA SEGURO																					
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR M2	VALOR TOTAL M2																		
OFICINA 307	46,61	\$ 3.000.000	\$ 139.830.000																		
OFICINA 308	35,79	\$ 3.000.000	\$ 107.370.000																		
GARAJE 65	9,90	\$ 1.700.000	\$ 16.830.000																		
GARAJE 66	9,90	\$ 1.700.000	\$ 16.830.000																		
	TOTAL		\$ 280.860.000																		
XV. OBSERVACIONES																					
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS: Certificados de tradición y libertad No. 50N-20733960, 50N-20733961, 50N-20733902 y 50N-20733903 expedidos el 13 de abril de 2021, Escritura publica No. 2864 protocolizada el 26 de septiembre de 2014 en la Notaría 39 del círculo de Bogotá D.C.																					
LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE: El inmueble se encuentra localizado en la ciudad de Bogotá D.C., en la localidad 01 Usaquén, UPZ 16 Santa Bárbara, Barrio catastral Santa Bárbara Occidental, en el edificio Terra 116 P.H.																					
NORMA BÁSICA VIGENTE: El edificio Terra 116 P.H. se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal mediante Escritura publica No.1688 protocolizada el 11 de junio de 2014 en la Notaría 39 del círculo de Bogotá D.C.																					
DESCRIPCIÓN ACABADOS: Pisos en cerámica, muros en estuco y vinilo, cielo raso en drywall y estuco y vinilo, baños encapados en cerámica, línea intermedia.																					
NOTAS ÁREAS: El área privada fue tomada de los documentos suministrados, el área proporcional del terreno fue calculado con base en el área de terreno de mayor extensión descrita en la escritura pública suministrada y los coeficientes de copropiedad descritos en los certificados de tradición y libertad. Los inmuebles cuentan con los garajes privados 65 y 66																					
NOTAS ACLARATORIAS: La vetustez fue tomada con base en la anotación 3 de los certificados de tradición y libertad donde se constituye la propiedad horizontal. La información contenida en los campos de CHIP, matrícula inmobiliaria y coeficiente, están definidos de la siguiente manera: Oficinas 307 y 308, Garajes 65 - 66, según la anotación 9 de los certificados de tradición y libertad las oficinas y los garajes presentan una hipoteca a favor del Banco Procredit Colombia S.A.																					
XVI. FIRMA RESPONSABLE																					
 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Coordinador Técnico:</td> <td style="width: 25%;">Danilo Calderón</td> <td style="width: 25%;">Perito Avaluador:</td> <td style="width: 25%;">Mayerly Suárez</td> </tr> <tr> <td>R.A.A. AVAL</td> <td>80.882.972</td> <td>R.A.A. AVAL</td> <td>1.026.285.599</td> </tr> <tr> <td>Cédula ó M.P. No.</td> <td>80.882.972</td> <td>Cédula ó M.P. No.</td> <td>1.026.285.599</td> </tr> <tr> <td colspan="4">AV 202104232671</td> </tr> </table>						Coordinador Técnico:	Danilo Calderón	Perito Avaluador:	Mayerly Suárez	R.A.A. AVAL	80.882.972	R.A.A. AVAL	1.026.285.599	Cédula ó M.P. No.	80.882.972	Cédula ó M.P. No.	1.026.285.599	AV 202104232671			
Coordinador Técnico:	Danilo Calderón	Perito Avaluador:	Mayerly Suárez																		
R.A.A. AVAL	80.882.972	R.A.A. AVAL	1.026.285.599																		
Cédula ó M.P. No.	80.882.972	Cédula ó M.P. No.	1.026.285.599																		
AV 202104232671																					
 TASAR <small>VALORACIONES INMOBILIARIAS</small>																					

BANCO CREDIFINANCIERA S.A
VALUACIÓN DE GARANTÍAS
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

CONSECUATIVO DE AVALÚO	BCF 2021041050
TIPO DE AVALÚO	ESTANDAR

SOLICITANTE: UNIÓN DE CONTADORES ASOCIADOS DIRECCIÓN: KR 17A # 116 - 15 OF 307 OF 308 GJ 065 GJ 066

XVII. REGISTRO FOTOGRÁFICO

TIPO DE INMUEBLE: Oficina
DIRECCIÓN: KR 17A # 116 - 15 OF 307 OF 308 GJ 065 GJ 066
BARRIO: Santa Bárbara Occidental
CIUDAD: Bogotá

FACHADA



NOMENCLATURA



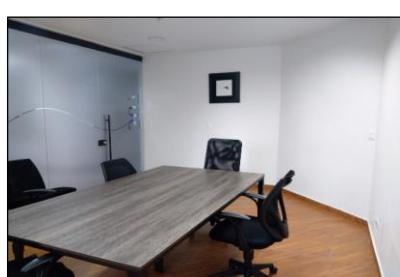
ENTORNO



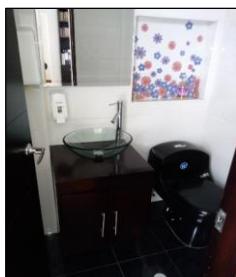
OFICINA 307



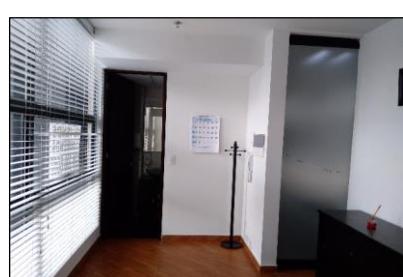
SALA DE JUNTAS



BAÑO SOCIAL



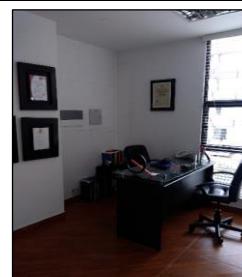
HALL

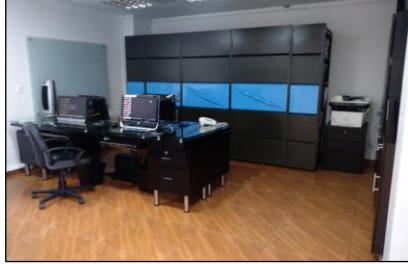
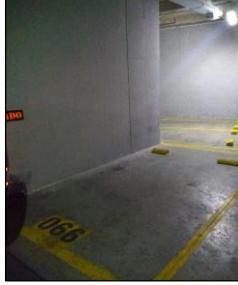
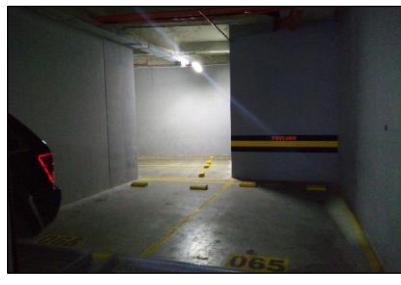


OFICINA 308



OFICINA



BANCO CREDIFINANCIERA S.A VALUACIÓN DE GARANTÍAS INFORME DE AVALÚO COMERCIAL			CONSECUATIVO DE AVALÚO BCF 2021041050			
SOLICITANTE:	UNIÓN DE CONTADORES ASOCIADOS	DIRECCIÓN:	KR 17A # 116 - 15 OF 307 OF 308 GJ 065 GJ 066			
XVII. REGISTRO FOTOGRÁFICO						
TIPO DE INMUEBLE: Oficina DIRECCIÓN: KR 17A # 116 - 15 OF 307 OF 308 GJ 065 GJ 066 BARRIO: Santa Bárbara Occidental CIUDAD: Bogotá						
BAÑO PRIVADO 						
OFICINA 						
GARAJE 66 						
GARAJE 65 						

METODOLOGÍA 1 - ESTUDIO DE MERCADO NO PH Y ANÁLISIS																						
VENTA DE OFICINAS																						
ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	No DE PISOS	No. Of	No. BAÑOS	DISP	No. Piso	EDAD (AÑOS)	GI	DP	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	X COMERCIALIZACIÓN M2	VALOR TOTAL NEGOCIADO	ÁREA PRIVADA M2					OBSERVACIONES	FUENTE	
															ÁREA PRV M2	ÁREA LB	GARAJE	DEPOSITO	V/M2-GJ-DP-AL			
1	OFICINA	KR 17A # 116 - 15	VENTA	7	1	0	INT	3	7	1	0	\$ 320.000.000	10%	\$ 288.000.000	28,71	0,00	\$ 30.000.000	\$ 0	\$ 8.987.643	\$ 10.032.718	OFICINA INTERIOR CON PISOS EN CERÁMICA, MUROS EN ESTUCO Y VINILO, PUERTA EN VIDRIO TEMPLADO, ACCESO INDEPENDIENTE, CUENTA CON GARAJE.	3054175592
2	OFICINA	KR 17A # 116 - 15	VENTA	7	1	0	EXT	6	7	1	0	\$ 600.000.000	10%	\$ 540.000.000	53,71	0,00	\$ 30.000.000	\$ 0	\$ 9.495.766	\$ 10.054.340	OFICINA EXTERIOR CON PISOS EN CERÁMICA, MUROS EN ESTUCO Y VINILO, PUERTA EN VIDRIO TEMPLADO, ACCESO INDEPENDIENTE, CUENTA CON GARAJE.	3152331390
3	OFICINA	KR 17A # 116 - 15	VENTA	7	1	0	EXT	3	7	2	0	\$ 747.500.000	10%	\$ 672.750.000	62,92	0,00	\$ 47.000.000	\$ 0	\$ 9.944.872	\$ 10.691.830	OFICINA EXTERIOR EN OBRA GRIS CON PISOS Y MUROS EN CONCRETO, PLACA A LA VISTA, PUERTA EN VIDRIO TEMPLADO, ACCESO INDEPENDIENTE, CUENTA CON GARAJE CON DUPLICADOR.	3102164433
4	OFICINA	KR 17A # 116 - 15	VENTA	7	1	0	EXT	5	7	1	0	\$ 570.000.000	10%	\$ 513.000.000	51,86	0,00	\$ 30.000.000	\$ 0	\$ 9.314.229	\$ 9.892.752	OFICINA EXTERIOR CON PISOS EN CERÁMICA, MUROS EN ESTUCO Y VINILO, PUERTA EN VIDRIO TEMPLADO, ACCESO INDEPENDIENTE, CUENTA CON GARAJE.	3103491442
5	OFICINA	KR 17A # 116 - 15	VENTA	7	1	0	EXT	6	7	1	0	\$ 520.000.000	10%	\$ 468.000.000	53,25	0,00	\$ 30.000.000	\$ 0	\$ 8.226.102	\$ 8.789.533	OFICINA EXTERIOR CON PISOS EN CERÁMICA, MUROS EN ESTUCO Y VINILO, PUERTA EN VIDRIO TEMPLADO, ACCESO INDEPENDIENTE, CUENTA CON GARAJE.	3108174845

PROMEDIO	\$ 9.193.722
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 574.236
COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)	6,25
LÍMITE SUPERIOR	\$ 9.767.958
LÍMITE INFERIOR	\$ 8.619.486
VALOR ADOPTADO M2 ÁREA PRIVADA OF 307	\$ 8.700.000
ÁREA OF 307	46,61
VALOR ADOPTADO M2 ÁREA PRIVADA OF 308	\$ 8.700.000
ÁREA OF 308	35,79
VALOR ADOPTADO M2 ÁREA PRIVADA GI 65	\$ 3.031.000
ÁREA GI 65	9,90
VALOR ADOPTADO M2 ÁREA PRIVADA GI 66	\$ 3.031.000
ÁREA GI 66	9,90
VALOR PARCIAL GI 307 + GI 65	\$ 435.513.900
VALOR PARCIAL OF 308 + GI 66	\$ 341.379.900
TOTAL BIEN VALORADO	\$ 776.893.800
VALOR INTEGRAL DEL M2 (OF 307) POR EL MÉTODO	\$ 9.343.787
VALOR INTEGRAL DEL M2 (OF 308) POR EL MÉTODO	\$ 9.538.416

EXPLICACIÓN DEL MÉTODO

Todas las ofertas se encuentran en el mismo sector respecto al inmueble objeto de avalúo. Todas las ofertas cuentan con una vetustez similar a la del inmueble objeto de avalúo. Todas las ofertas cuentan con diversidad de área privada respecto a la del inmueble objeto de avalúo. Las ofertas 1, 2, 4 y 5 cuentan con acabados similares al inmueble objeto de avalúo. Todas las ofertas fueron tenidas en cuenta en el estudio estadístico. Todas las ofertas se ubican en el mismo edificio del inmueble objeto de avalúo, el valor adoptado por metro cuadrado para el garaje se estima de acuerdo al estudio de mercado realizado en la zona donde se encontró valores promedio a los \$30.000.000 por unidad de garaje sencillo cubierto y \$47.000.000 garaje con duplicador.

METODOLOGÍA 2 - CAPITALIZACIÓN DE LA RENTA																						
ARRIENDO DE OFICINAS																						
ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	No DE PISOS	No. Of	No. BAÑOS	DISP	No. Piso	EDAD (AÑOS)	GI	DP	RENTA TOTAL DEL INMUEBLE	% COMERCIALIZACIÓN M2	VALOR TOTAL NEGOCIADO	ÁREA PRIVADA M2					OBSERVACIONES	FUENTE	
															ÁREA PRIVADA M2	ÁREA LB	GARAJE	DEPOSITO	V/M2-GI-DP-AL			
1	OFICINA	KR 17A # 116 - 15	RENTA	7	1	2	EXT	3	7	2	0	\$ 3.752.000	10%	\$ 3.376.800	67,00	0	\$ 300.000	\$ 0	\$ 45.922	\$ 50.400	OFICINA CON PISOS EN CERÁMICA, MUROS EN ESTUCO Y VINILO, PUERTA DE ACCESO EN VIDRIO TEMPLOADO, ACCESO INDEPENDIENTE, CUENTA CON DOS BAÑOS PRIVADOS Y GARAJE CON DUPLICADOR.	CAMILO DURAN 3138866878
2	OFICINA	KR 17A # 116 - 15	RENTA	7	2	0	EXT	4	7	1	0	\$ 3.000.000	10%	\$ 2.700.000	54,00	0	\$ 200.000	\$ 0	\$ 46.296	\$ 50.000	OFICINA CON PISOS EN MADERA, MUROS EN ESTUCO Y VINILO, PUERTA DE ACCESO EN VIDRIO TEMPLOADO, ACCESO INDEPENDIENTE, CUENTA CON GARAJE.	3118739031
3	OFICINA	KR 17A # 116 - 15	RENTA	7	1	1	EXT	5	7	2	2	\$ 1.989.000	10%	\$ 2.000.000	37,04	0	\$ 300.000	\$ 0	\$ 45.896	\$ 53.996	OFICINA CON PISOS EN CERÁMICA, MUROS EN ESTUCO Y VINILO, PUERTA DE ACCESO EN VIDRIO TEMPLOADO, ACCESO INDEPENDIENTE, CUENTA CON GARAJE CON DUPLICADOR.	3115766493
4	OFICINA	KR 17A # 116 - 15	RENTA	7	1	0	INT	3	7	1	0	\$ 2.000.000	10%	\$ 1.800.000	30,73	0	\$ 200.000	\$ 0	\$ 52.066	\$ 58.575	OFICINA CON PISOS EN PORCELANATO, MUROS EN ESTUCO Y VINILO, PUERTA DE ACCESO EN VIDRIO TEMPLOADO, ACCESO INDEPENDIENTE, CUENTA CON GARAJE.	3133172516

PROMEDIO	\$ 47.545
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 2.615
COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)	5,50
LÍMITE SUPERIOR	\$ 50.160
LÍMITE INFERIOR	\$ 44.930
VALOR ADOPTADO M2 ÁREA PRIVADA OF 307	\$ 45.000
ÁREA OF 307	46,61
VALOR ADOPTADO M2 ÁREA PRIVADA OF 308	\$ 45.000
ÁREA OF 308	35,79
VALOR ADOPTADO M2 ÁREA PRIVADA GI 65	\$ 20.200
ÁREA GI 65	2,92
VALOR ADOPTADO M2 ÁREA PRIVADA GI 66	\$ 20.200
ÁREA GI 66	9,90
VALOR PARCIAL OF 307 + GI 65	\$ 2.297.430
VALOR PARCIAL OF 308 + GI 66	\$ 1.810.530
VALOR TOTAL DE LA RENTA	\$ 4.107.960
ÍNDICE DE RENTABILIDAD (%)	0,52%
VALOR APARTAMENTO 405	\$ 794.346.218
VALOR INTEGRAL DEL M2 (OF 207) POR EL MÉTODO	\$ 49.290
VALOR INTEGRAL DEL M2 (OF 308) POR EL MÉTODO	\$ 50.588

EXPLICACIÓN DEL MÉTODO

Todas las ofertas se encuentran en el mismo sector. Todas las ofertas cuentan con vetustez similar al del inmueble objeto de avalúo. Se estima un índice de renta para la oficina de 0,52% con base en el promedio de los estudios de mercadeo de venta y renta. Todas las ofertas fueron tenidas en cuenta en el análisis estadístico. Todas las ofertas cuentan con área privada comparable al inmueble objeto de avalúo. Las ofertas 2 y 3 se ubican en un nivel superior respecto al inmueble objeto de avalúo. El valor de todas las ofertas son arrendadas con parqueadero, las ofertas 1 y 3 cuentan con acabados similares al inmueble objeto de avalúo, todas las ofertas cuentan con garaje privado igual que el inmueble objeto de avalúo.

METODOLOGÍA 3 - COSTO O REPOSICIÓN BIEN VALORADO

1. MEMORIA DE CÁLCULO CONSTRUCCIONES DEPRECIADAS EDIFICACIONES USADAS

INMUEBLE	EDAD (X)	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	% DEPRECIACIÓN	VALOR M ² A NUEVO	VALOR M ² DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	ÁREA M2	UN	VALOR PARCIAL	FUENTE VERIFICABLE
CONSTRUCCIÓN (OF 307)	7	100	2	6,1835%	\$ 3.000.000	\$ 185.505	\$ 2.814.495	\$ 2.810.000	46,61	M2	\$ 130.974.100	Construdata 194
CONSTRUCCIÓN (OF 308)	7	100	2	6,1835%	\$ 3.000.000	\$ 185.505	\$ 2.814.495	\$ 2.810.000	35,79	M2	\$ 100.569.900	
CONSTRUCCIÓN (GJ 65)	7	100	2	6,1835%	\$ 1.700.000	\$ 105.120	\$ 1.594.881	\$ 1.590.000	9,90	M2	\$ 15.741.000	
CONSTRUCCIÓN (GJ 66)	7	100	2	6,1835%	\$ 1.700.000	\$ 105.120	\$ 1.594.881	\$ 1.590.000	9,90	M2	\$ 15.741.000	
									TOTAL		\$ 263.026.000	
									PROMEDIO m2		\$ 4.654.504	

RESUMEN DEL MÉTODO

INMUEBLE	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	% DEPRECIACIÓN	VALOR M ² A NUEVO	VALOR M ² DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	ÁREA M2	UN	VALOR PARCIAL	FUENTE VERIFICABLE
Lote								\$ 15.148.547	33,92	M2	\$ 513.867.800	Ver explicación método
Total Construcción Depreciada	7	100	2	6,1835%	\$ 3.000.000	\$ 185.505	\$ 2.814.495	\$ 2.810.000	46,61	M2	\$ 130.974.100	Construdata 194
Total Construcción Depreciada	7	100	2	6,1835%	\$ 3.000.000	\$ 185.505	\$ 2.814.495	\$ 2.810.000	35,79	M2	\$ 100.569.900	Construdata 194
Total Construcción Depreciada	7	100	2	6,1835%	\$ 1.700.000	\$ 105.120	\$ 1.594.881	\$ 1.590.000	9,90	M2	\$ 15.741.000	Construdata 194
Total Construcción Depreciada	7	100	2	6,1835%	\$ 1.700.000	\$ 105.120	\$ 1.594.881	\$ 1.590.000	9,90	M2	\$ 15.741.000	Construdata 194
											\$ 776.893.800	

EXPLICACIÓN DEL MÉTODO

El presente ejercicio corresponde a la depreciación de las construcciones de las ofertas de mercado teniendo en cuenta la edad y el estado de conservación de la construcción, según investigación de mercado. La formulación de este método esta acorde a los lineamientos del Art. 37 de la Res. 620/2008 del IGAC. El valor a nuevo tomado para la reposición fue estimado de acuerdo al índice de costos de la revista construdata 194 el cual nos da una referencia del valor de construcción a nuevo según el tipo de construcción del inmueble evaluado, sin embargo el valor a nuevo adoptado esta dado de acuerdo a las características del sector como son el tipo de acabados, los materiales de construcción, las características constructivas, su estructura y su ubicación, los cuales nos pueden dar una variación de los valores registrados en la revista construdata. Con respecto a los garajes se adopta un valor de \$1.700.000 para un garaje cubierto de acuerdo al estudio de mercado del el sector y al estrato asignado al inmueble.

BANCO CREDIFINANCIERA S.A
VALUACIÓN DE GARANTÍAS
INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

HOJA DATOS BÁSICOS AVALÚO INMUEBLES

CONSECUITIVO DE AVALÚO	BCF 2021041050
ID DEL CLIENTE	8301066838
CLIENTE	UNIÓN DE CONTADORES ASOCIADOS
FECHA DE AVALÚO	28/04/2021
TIPO DE INMUEBLE O ACTIVO	Oficina
DIRECCIÓN	KR 17A # 116 - 15 OF 307 OF 308 GJ 065 GJ 066
BARRIO	Santa Bárbara Occidental
CIUDAD	Bogotá
ESTRATO	Sin Estrato
TIPO DE PREDIO	Urbano
MATRÍCULAS INMOBILIARIAS OFICINAS	50N-20733960 - 50N-20733961
MATRÍCULAS INMOBILIARIAS GARAJES	50N-20733902 - 50N-20733903
VALOR DEL AVALÚO ACTUAL	\$785.620.009
ENFOQUE COMPARATIVO DE PRECIOS	\$776.893.800
INGRESOS	\$794.346.218
ENFOQUE DE COSTOS	\$776.893.800
FIRMA AVALUADORA	TASAR

NOTA: EL PORCENTAJE DE DESCUENTO APLICADO A ESTE INMUEBLE O ACTIVO OBJETO DE AVALÚO SE ENCUENTRA DESCRITO EN EL RESPECTIVO FORMATO CONCEPTO DE GARANTÍA REALIZADO POR EL ESPECIALISTA EN EVALUACIÓN DE GARANTÍAS. EL PORCENTAJE ALLÍ RELACIONADO ES EL INVERSO A COMO SE REGISTRA EN EL SISTEMA.

BOGOTA. 14 de abril de 2025

DOCTORA
Leydy Stphenya Rojas
Jefe de Compensación y Facturación
lrojasp@ban100.com.co
Ban 100
Carrera 7 # 76 - 35 piso 8 | Bogotá D.C Colombia

Asunto: Cotización **Avalúos comerciales** 7 matriculas, 200-245185, 200-245184,
50N-20464813, 50N-20733902, 50N-20733960, 50N-20733961, 50N-20733903,
166-129

Cordial saludo,

En atención a su amable solicitud, me permito presentar a su consideración, la propuesta para la realización del avalúo valor Comercial, la presente cotización es avalúo comercial, no NIIF, no Juzgado:

1. Metodología: Cada uno de los estudios necesarios para el desarrollo del avalúo se elaborará y aprobará de acuerdo con la Normatividad Nacional.
2. Documentos Necessarios -ejecucion del avalúo:
 - a. Copia de la escritura (s) del predio a evaluar.
 - b. Copia del Certificado de Tradición (s), NO MAYOR A 30 DIAS.
 - c. Demás documentos como planos, licencias, recibo de predial, si los hay.
 - d. Datos de contacto de visita.
3. Plazo de entrega: 5 días hábiles contados a partir de la visita.
4. Condiciones comerciales: Pago contra entrega, contado. Validez de la oferta 8 días calendario.
5. **VALOR**, La tarifa para la realización del avalúo valor comercial es:

MATRICULA	MUNICIPIO	AREA	Base-Valor	IVA	Total
200-245185	PALERMO VEREDA: CUISENDE- RURAL	2302 M2	700,000.00	133,000.00	833,000.00
200-245184	PALERMO VEREDA: CUISENDE- RURAL	2302 M2	700,000.00	133,000.00	833,000.00
50N- 20464813	CONDOMINIO ALTOS DE FONQUETA BOGOTA	1.439.32	900,000.00	171,000.00	1,071,000.00
50N- 20733902	GARAJE O.065- BOGOTA	9.90			
50N- 20733960	OFICINA 307- BOGOTA	46.61			
50N- 20733961	OFICINA 308- BOGOTA	38.65			
50N- 20733903	GARAJE O.066- BOGOTA	9.90			
166-129	SANTA TERESA - rural- MUNICIPIO VIOTA	7 HTRS 400 M2	1'700,000.0 0	323,000.00	2'023,000.00
TOTAL					5,652,500.00

Atentamente,



Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S

Firmado digitalmente en ZapSign por
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
Fecha: 14/04/2025 16:38:51.556 (UTC-0500)

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Gerente

PBX: 6019159007 EXT. 100

(+57) 3046401610

Bogotá D.C. Calle 151 # 18A-34 OF. 505

Página 2 de 2

Los Rosales

- Avalúos
- Constructora
- Interventoría

Oficina: Calle 151 # 18^a-34 Of. 505, Edificio San Telmo, Bogotá

Web: www.losrosales.com

PBX: 6019159007

Bogotá – Colombia.

Miembros de
La Lonja
De Bogotá



Informe de Firmas

Fechas y horas en UTC-0500 (America/Bogota)

Última actualización en Abril 14 2025, 16:38:52



Estado: Firmado

Documento: COTIZACION- BAN 100.Pdf

Número: 67526f2d-0271-4092-8c3c-80da64d1997e

Fecha de creación: Abril 14, 2025, 16:38:15

Hash del documento original (SHA256): cefc8ce82e3de06a4ede71c1e3f9c3d05ee020b3804f33100d40cd29b39ec41b



Firmas

1 de 1 Firmas

<p>Firmado via ZapSign by Truora</p> <p>CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO</p> <p>Fecha y hora de firma: Abril 14, 2025, 16:38:51 Token: 799cc859-f299-4fb0-9460-8954d8f86290</p>	<p>Firma</p>  <p> Los Rosales</p> <p>CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO</p>
<p>Puntos de autenticación:</p> <p>Correo electrónico: gerencia@losrosales.com</p>	<p>Ubicación aproximada: 4.721869, -74.042573 IP: 161.18.112.84 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/135.0.0.0 Safari/537.36</p>

CUMPLIMIENTO LEGAL DE LA FIRMA ELECTRÓNICA

Para dar cumplimiento a la legislación de la firma electrónica, en este documento se muestran los datos capturados al momento de la firma para garantizar la autenticidad de la autoría de la firma y la integridad del documento.

[Confirma la integridad del documento aquí.](#)



Este registro es exclusivo y se considera parte del documento número 67526f2d-0271-4092-8c3c-80da64d1997e, de acuerdo con las [Condiciones de uso de ZapSign](#), disponibles en [zapsign.co](#)