

AVALUO RAZONABLE INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 7 # 73 – 47 OFICINA 202

Dirección: Carrera 7 # 73 – 47, Localidad de Chapinero, Bogotá D.C,
Republica de Colombia



Preparado para:

Cristian Fernando Niño Gutiérrez

C.C 1.022.947.139

Preparado Por:

JAIRO LEONARDO PINEDA BUSTACARA

RAA Aval – 1020737871

Fecha: 20 de abril de 2023

TABLA DE CONTENIDO

- Certificación del Valor
- Resumen Ejecutivo
- Metodología
- Definiciones
- Precio Estimado Restante de Remate
- Supuestos y Condiciones Limitantes
- Acuerdo de Condiciones
- Identificación de la Propiedad
- Descripción General
- Distribución de las Construcciones
- Servicios a la propiedad
- Servicios en el Vecindario
- Métodos Aplicados
- Valor estimado restringido de remate
- Comentarios finales
- Hoja Valor

Certificación de valor:

Por la presente certificamos que, a nuestro juicio:

- Las afirmaciones contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
- El análisis, las opiniones y las conclusiones están limitadas solamente por las presunciones y condiciones limitantes. El análisis profesional imparcial, las opiniones y conclusiones son las nuestras propias.
- No tenemos interés presente ni futuro en la propiedad objeto de este informe y no tenemos interés personal ni estamos parcializados hacia algunas de las partes involucradas.
- Nuestra compensación no depende de que reporte un valor predeterminado o dirección de un valor que esté en favor del cliente, la suma del valor estimado, la consecución de un resultado estipulado o la ocurrencia de un evento subsecuente.
- Nuestros análisis, opiniones y conclusiones, al igual que este informe han sido preparadas de conformidad con las Normas Uniformes de la Práctica Profesional de Valuación.
- Hemos realizado una inspección personal de la propiedad a la que se refiere este informe.
- Nadie proporcionó una asistencia profesional sustancial a las personas que firman este informe.
- Los análisis, opiniones y conclusiones fueron desarrolladas de conformidad con las exigencias del Código de Ética Profesional, las Normas de la Práctica de Valuación Profesional del Instituto Internacional de Valuación, el Organismo Nacional de Acreditación (ONAC), La Unidad Sectorial de Normalización de Avalúos (USN AVSA) y ANDID, las normas técnicas sectoriales ICONTEC.
- El presente informe cumplen con la metodología de la norma IFRS (International Financial Reporting Standards) o NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera).

JAIRO LEONARDO PINEDA BUSTACARA
Técnico en competencias valuatorias 3 categorías

RESUMEN EJECUTIVO

El presente avalúo ha sido elaborado a petición del Dr. Cristian Fernando Niño Gutiérrez. Identificado con número de cedula 1.022.947.139, realizado por Jairo Leonardo Pineda Bustacara Técnico en competencias valuatorias en 3 categorías

El trabajo está centrado determinar el valor actual, comercial razonable del inmueble ubicado en la Carrera 7 # 37 - 47, oficina 201 y 202 Localidad de Chapinero, Bogotá, D.C., Departamento de Cundinamarca, República de Colombia. En el desarrollo del presente informe se mostrará cada una de las características inherentes tanto intrínsecas como extrínsecas que afectan el valor comercial de dicha propiedad.

La presente se realiza con visita e inspección a las oficinas, realizada por el señor Jairo Leonardo Pineda Bustacara y la fecha del informe es 23 de marzo de 2023. Fue realizado por el señor Juan Carlos Pabón de Bogotá, técnico en competencias valuatorias en 13 categorías, RAA AVAL

METODOLOGÍA

La metodología que se utilizará es la recomendada por la Comisión Internacional de Normas de Avalúos, la cual forma parte de las Naciones Unidas y establece las normas para las técnicas de avalúos a nivel mundial y cuyas últimas recomendaciones de julio del 2000 han sido aceptadas y adoptadas por organismos que prestan asesoría a la Comisión Internacional de Normas de Valuación, como la Royal Institution of Chartered Surveyors of Great Britain (Institución Real de Peritos Titulados de la Gran Bretaña, La Sociedad de Corredores de Bienes Raíces Industriales etc. Y que a su vez han sido adoptadas en el último trimestre por la Unión de Avaluadores Pan-Americanos (UAPA). Igualmente haciendo uso de las Normas Técnicas Sectoriales ICONTEC NTS I 01 Contenido De Informes De Valuación De Bienes Inmuebles Urbanos, NTS I 02 Contenido De Informes De Valuación De Bienes Inmuebles Rurales, NTS S 01 Bases Para La Determinación Del Valor De Mercado, NTS S 02 Bases Para La Determinación De Valores Distintos Del Valor Del Mercado, NTS S 03 Contenido De Informes De Valuación, NTS S 04 Código De Conducta Del Valuador, GTS G 02 Conceptos Y Principios Generales De Valuación, GTS E 01 Valuación De Bienes Inmuebles, GTS E 02 Valuación De Derechos De Arrendamiento, GTS E 03 Valuación De Maquinaria, Planta Y Equipo, GTS E 05 Valuación De Activos Intangibles, las cuales dan los lineamientos para la elaboración de valuaciones de inmuebles y maquinaria, planta y equipo. Las anteriores normas y guías técnicas ICONTEC se encuentran establecidas de acuerdo a la norma IFRS (International Financial Reporting Standards) o NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera).

La aceptación de las decisiones de la Comisión Internacional de Norma de Avalúo por parte de RICS., SIOR y la UAPA está por encima de todas las regulaciones creadas a nivel local. Los avalúos realizados bajos estas reglas son aceptados por las entidades financieras y fiscales de todo el mundo. En Colombia bajo los parámetros que se encuentran establecidos en lo que viene desarrollando, La Unidad Sectorial de Normalización de Avalúos USN-AVSA, que depende del

Organismo de Acreditación ONAC, a la vez dependiente del Ministerio de Comercio, de las cuales ANDID e ION son afiliados y las normas técnicas sectoriales ICONTEC.

Ley 1673 y sus decretos reglamentarios

Igualmente el avalúo se acoge y refuerza en todas las normas privadas y públicas existentes en el departamento de Cundinamarca y la República de Colombia para valoración de inmuebles.

En este caso el avalúo que se realizará de cada inmueble consistirá en:

- Valor en el Mercado Libre a los precios de hoy
- Precio Restringido Estimado de Remate con un periodo limitado para vender (90 días).

El avalúo cumplirá con los requerimientos de las leyes fiscales y contables colombianas actuales.

DEFINICIONES

Bajo las regulaciones existentes nos vemos obligados a detallar las definiciones de los valores que se ofrecen, aunque en este caso, lo que se requiere es saber el valor comercial y el tiempo para lograr el valor, al comparársele con otras ofertas de compra. Tanto el valor de mercado libre como el precio estimado restringido de remate que se definen abajo son valores comerciales bajo condiciones de mercado diferentes.

- interés especial; y que ambas partes actúen con conocimiento, prudencia y sin presiones.
- Hemos avaluado la propiedad en su estado actual incluyendo las instalaciones fijas que se vean como anexadas al inmueble.

VALOR RAZONABLE

Precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición (es decir, un precio de salida). Esa definición de valor razonable enfatiza que el valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de una entidad. Al medir el valor razonable, una entidad utiliza los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo en condiciones de mercado presentes, incluyendo supuestos sobre el riesgo. En consecuencia, la intención de una entidad de mantener un activo o liquidar o satisfacer de otra forma un pasivo no es relevante al medir el valor razonable.

VIDA UTIL

Se entiende por vida útil el tiempo durante el cual un activo puede ser utilizado, tiempo durante el cual puede generar renta.

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

Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

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.

DEPRECIACIÓN

Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

MÉTODO (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.

CERTIFICACION RAA



PIN de Validación: a7d409fb



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



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) **JAIRO LEONARDO PINEDA BUSCATARA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020737871, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1020737871.

Al momento de expedición de este certificado al registro del señor(a) **JAIRO LEONARDO PINEDA BUSCATARA** 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
15 Feb 2019

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
02 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
02 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a7d409fb



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CRA 7 # 73-47, OFICINA 201

Teléfono: 3152623796

Correo Electrónico: auxiliar.nassaradmi@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV	Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	03 Dic 2021

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAIRO LEONARDO PINEDA BUSCATARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020737871.

El(la) señor(a) JAIRO LEONARDO PINEDA BUSCATARA 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.



PIN DE VALIDACIÓN

a7d409fb

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 Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: a7d400b



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



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



EDUAMÉRICA CENTRO DE ESTUDIOS TÉCNICOS Y EMPRESARIALES
LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO MEDIANTE RESOLUCIÓN No. 02060 de 2018
OTORGADA POR LA SECRETARÍA DISTRITAL DE EDUCACIÓN

OTORGA

CERTIFICADO DE APTITUD OCUPACIONAL EN:

TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AUXILIAR EN AVALÚO DE BIENES INMUEBLES URBANOS, RURALES Y ESPECIALES
RESOLUCIÓN DE REGISTRO DE PROGRAMA No. 02-060-2

Jairo Leonardo Pineda Bustacara

Identificado con cédula de ciudadanía
79.146.695 de Bogotá

A los 30 días del mes de noviembre de 2018 en la Bogotá D.C.

Adriana Olaya Castiblanco
Rectora

Carlos Andrés Suárez Barralillo
Secretario General



CENTRO DE ESTUDIOS TÉCNICOS Y EMPRESARIALES
FORMACIÓN PARA EL TRABAJO Y DESARROLLO HUMANO
PROGRAMA TÉCNICO AUXILIAR EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS,
RURALES Y ESPECIALES

ACTA DE GRADO EDU00014

En la ciudad de Bogotá, el día 30 de noviembre de 2018, se llevó a cabo el acto de graduación precedido por la Señora rectora y el secretario general en el cual, el Centro de Estudios Técnicos y Empresariales EDUAMÉRICA, autorizada para el efecto mediante Resolución No. 02060 de 2018 y Registro de Programa No. 02-060-2 de la Secretaría Distrital de Educación, confirió el certificado de aptitud ocupacional en:

TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AUXILIAR EN AVALÚOS DE BIENES
INMUEBLES URBANOS, RURALES Y ESPECIALES.
CON UNA INTENSIDAD HORARIA DE 720 HORAS
a:

Jairo Leonardo Pineda Bustacara

Identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.146.695 de Bogotá, quien ha cumplido a cabalidad con todas las formalidades del Plan de Estudios vigente y el Manual de Convivencia y; previo concepto favorable de la Dirección Académica y debidamente aprobada por el Consejo Académico el día 26 de noviembre de 2018 bajo Resolución de Consejo Académico No. 02-2018.

En constancia de lo anterior, se firma la presente Acta de Grado en la ciudad de Bogotá, a los 30 días del mes de noviembre de 2018.

Adriana Olaya Castiblanco
Adriana Olaya Castiblanco
Rectora

[Firma]
GRADUANDO

Carlos Andrés Suárez Barralillo
Carlos Andrés Suárez Barralillo
Secretario General

1. Frente al numeral 4, inciso 6 del artículo 226 del Código General del Proceso, manifiesto que la lista de mis publicaciones en los últimos diez años es la siguiente:

Manifiesto que no he hecho ningún tipo de publicaciones.

2. Frente al numeral 5, inciso 6 del artículo 226 del Código General del Proceso, manifiesto no he sido designado como perito.

Eduardo Suarez	Juzgado 18 de familia
Eduardo Suarez	Juzgado 18 de familia
Ricardo Arias	Juzgado 20
Guillermo Piñeros	Pendiente Juzgado
Alcázar Barú	Juzgado 33
Edificio ION 73	

3. Frente al numeral 6, inciso 6 del artículo 226 del Código General del Proceso, manifiesto que he sido designado **(SI o NO)** como perito en los siguientes procesos:

No hemos sido designados

4. Frente al numeral 7, inciso 6 del artículo 226 del Código General del Proceso, manifiesto que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 ibídem, en lo pertinente.
5. Frente al numeral 8, inciso 6 del artículo 226 del Código General del Proceso, declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones en mis anteriores trabajos no son diferentes al presentado en el presente proceso.
6. Frente al numeral 9, inciso 6 del artículo 226 del Código General del Proceso, declaro que declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones empleados en el trabajo obrante en el presente proceso, no es diferente a los empleados en el ejercicio regular de mi profesión.

SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES

Este informe de avalúo se ha realizado de acuerdo con los siguientes supuestos y condiciones limitantes:

1. Todo el trabajo se realiza de acuerdo con las Declaraciones de Prácticas incluidas en el Manual de Valoración y Avalúo de RICS publicado por la Institución Real de Peritos Titulados (Royal Institution of Chartered Surveyors), mediante valores que guardan conformidad con los requerimientos exigidos. Igualmente con el desarrollo de USN AVSA de ONAC (Ministerio de Comercio de Colombia) e ICONTEC.
2. Nuestros informes definen el propósito de la valuación y al menos que se diga lo contrario, la base para el avalúo es tal como se define en el Manual de Valoración y Avalúo. La definición completa de la base que hemos adoptado es explicada en nuestro informe.
3. No se han hecho provisiones para ningún gasto en cuanto al remate o por el impuesto que se pueda aplicar en el caso de la venta. Se considera que la propiedad está libre de cualquier hipoteca u otras prendas.
4. Todos los valores también se expresan libres de otros cargos que se puedan aplicar más adelante. Las valuaciones se preparan y expresan excluyendo los pagos de IVA, a menos que se exprese lo contrario.
5. Asumimos, a menos que se informe lo contrario, que la propiedad tiene un título bueno que se puede promocionar, que toda la documentación se ha elaborado de manera satisfactoria y que no hay hipotecas, restricciones, derechos de uso u otras cargas onerosas que pudieran tener un efecto material en el valor del bien en mención así como tampoco ninguna litigación pendiente. Cuando se nos ha proporcionado documentación hemos hecho los comentarios con base en la práctica común local en el negocio de bienes raíces. Recomendamos que nuestra interpretación sea verificada por un asesor legal.
6. Todas las mediciones se realizan de acuerdo con el Código de Prácticas de Medición expedido por la Institución Real de Peritos Titulados, al igual que con las normas que viene impartiendo la Unidad Sectorial de Normalización de Avalúos (USN AVSA) en Colombia. Para el bien inmueble en mención, todas las medidas se tomaron de las copias de los documentos legales suministradas por los clientes.
7. La información sobre la planificación municipal se obtiene de forma verbal, siempre que sea posible, de la autoridad de planificación local. Si se requiere su confirmación, recomendamos que su asesor legal verifique que:
 - a. La posición que tiene que ver con las regulaciones que afecten la propiedad estén redactadas correctamente en nuestro informe.
 - b. La propiedad no esté afectada por cualquier otra decisión tomada por las autoridades o por condiciones impuestas por las mismas.
8. No haya avisos legales pendientes.

9. Nuestras valuaciones son preparadas partiendo de la base de que el inmueble (y cualquier obra que le pertenezca) guarda conformidad con todas las regulaciones legales, incluyendo decretos relacionados con regulaciones de incendio, a menos que se indique lo contrario. Sin una inspección estructural no podemos afirmar que la propiedad esté libre de defectos estructurales. Los estudios estructurales no eran relevantes en este caso.
10. Normalmente no realizamos investigaciones en el sitio para determinar las condiciones y los servicios adecuados del terreno para los propósitos que se han determinado o se piensen determinar ni realizamos estudios arqueológicos, ecológicos o ambientales.
11. No se ha tomado en cuenta ningún préstamo u obligación internos que puedan cargarse la propiedad.
12. A menos que se diga lo contrario, asumimos que la propiedad está libre de derechos de retención, hipotecas, restricciones y gastos onerosos que pudieran afectar su valor. Hemos leído los documentos de propiedad No se nos informó de ningún derecho de uso o contrato inusual, a menos que se indique lo contrario.

En este caso el avalúo que se realizará de la propiedad consistirá en:

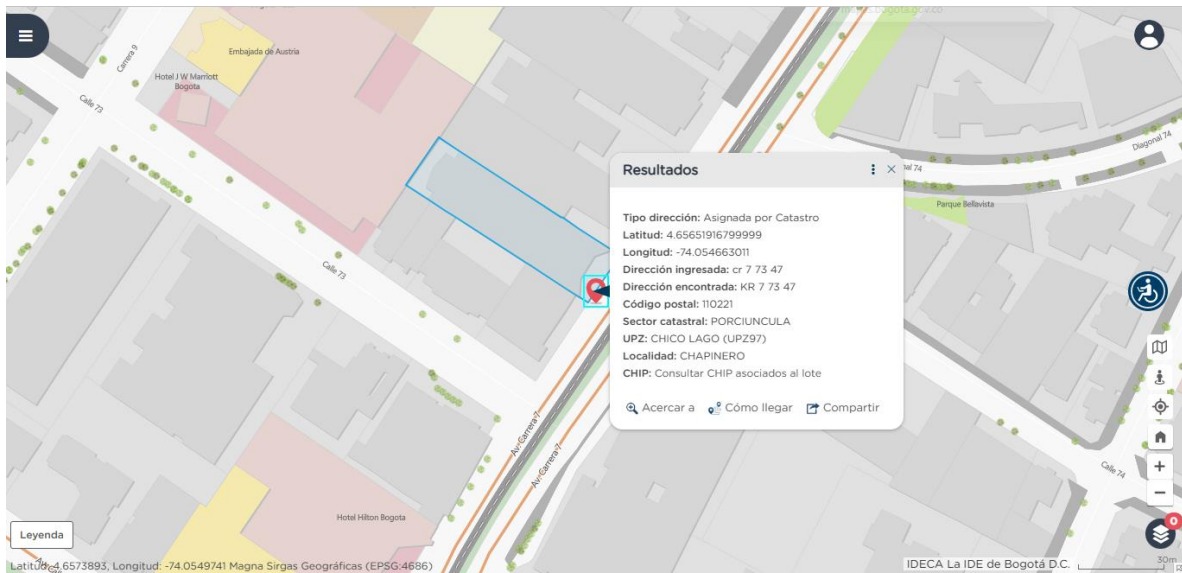
- La obtención del valor razonable a la fecha del presente informe
- Valor razonable más probable del canon de arrendamiento a la fecha del presente informe.

El avalúo cumplirá con los requerimientos de las leyes fiscales y contables colombianas actuales.

ACUERDO DE LAS CONDICIONES:

Finalmente y de acuerdo con nuestra práctica normal, confirmamos que este informe es confidencial para las partes hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales para el propósito específico al que se refiere. No se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y no se podrá publicar la totalidad del informe ni parte de esta ni referencia de este en ningún documento, declaración o circular o cualquier comunicación con terceras partes, sin nuestra aprobación previa por escrito. Esta información no se retendrá de manera irrazonable y no aceptamos ninguna responsabilidad por la forma o el contexto en que este pueda aparecer.

Identificación del predio



Dirección: Carrera 7 # 73 – 47 oficina 202, localidad 2 Chapinero, Bogotá D.C, Cundinamarca, Republica de Colombia.

Documentos Suministrados:

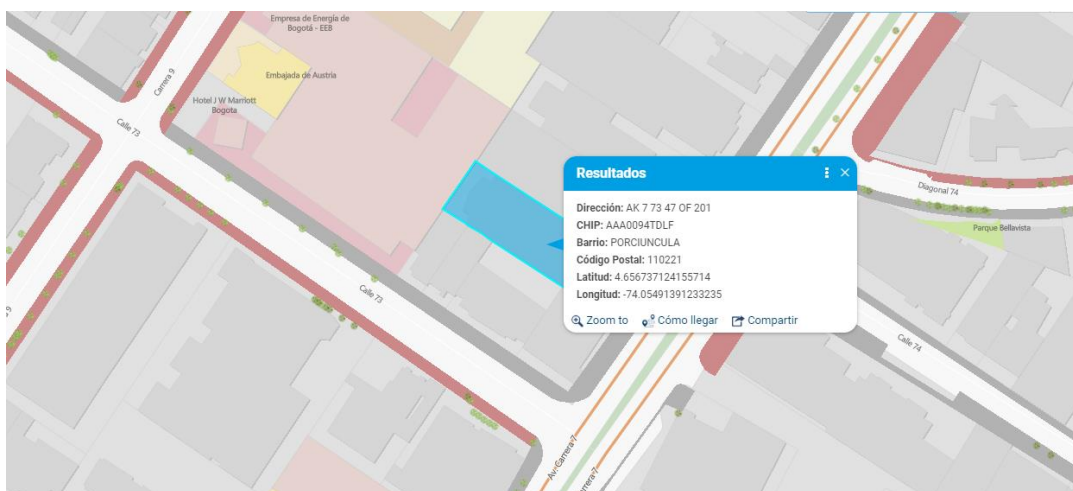
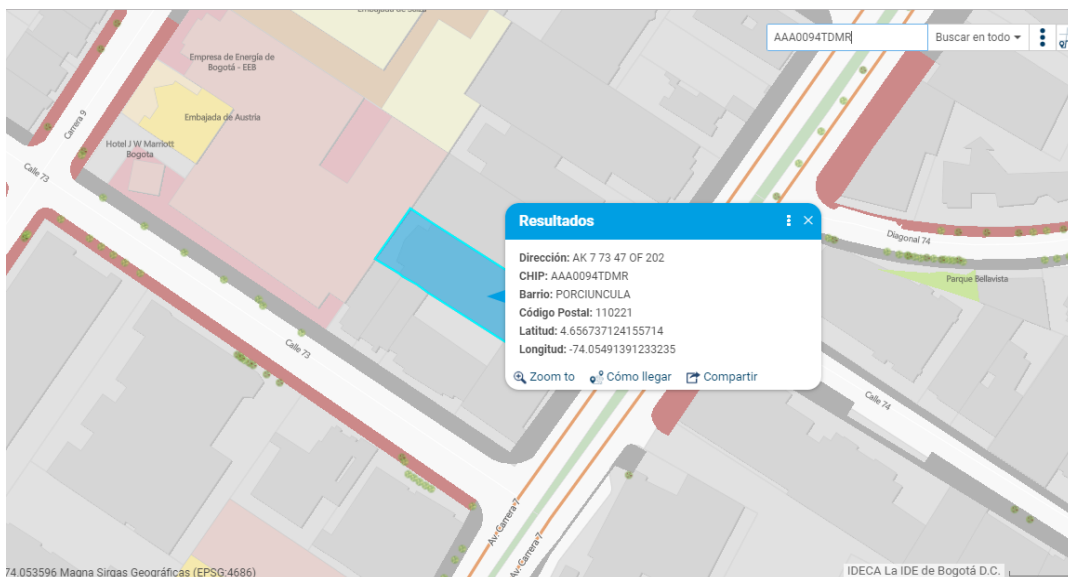
- Certificado de tradición y libertad

Matricula Inmobiliaria:

- 050C00679172 Oficina 202

CHIP:

- AAA0094TDMR Oficina 202



Cuadro de áreas

AREAS PRIVADAS	
Oficina 202	82,06

Tomadas del reglamento de propiedad

Especificaciones generales de la construcción:

En general se encuentra que la construcción actual corresponde a las tablas de Fitto y Corvini a la clase 1,5, Las oficinas está bien conservados se realizó adecuaciones actualmente.

Descripción del edificio

El Edificio Inmobiliaria Otto Nassar ION 73, se encuentra construido en dos niveles de sótanos y doce pisos de altura nivel 0 o de la calle. Su licencia y su construcción fue concebida para usos de oficina o comercio, cuenta entre otros servicios con:

tres ascensores marca Mitsubishi fueron remodelados en su totalidad hace 10 años, tanques de almacenamiento de agua, sistema de hidrobombas para suministro de agua para todos los pisos, planta productora de energía eléctrica, marca Cummings, igualmente sub estación de energía eléctrica.

En su parte frontal existe un local comercial de gran dimensión, en el resto del primer piso existe: la recepción, el hall de ascensores, cafetería, batería de baños, auditorio y tres locales interiores. El edificio cuenta con sistema de detección de incendios y extinción de los mismos.

En la terraza o cubierta del piso 13 cuenta con algunos lugares de depósito o locales.

Baterías de baño en los entre pisos de las escaleras generales.

Descripción oficinas 202

Tienen ingreso por la parte principal del segundo piso directamente por escalera o 3 ascensores, cuenta con dos baños de uso privativo cada una de ellas, algunas divisiones en DryWall, cada oficina cuenta con acceso a una terraza común de uso privativo, dichas terrazas tienen un área aproximada de 200 m², las cuales amplían la posibilidad de las oficinas 202 para, trabajo y labores al aire libre.

Características de construcción

Cimientos: Ferro concreto

Estructura: Ferro concreto

Ventanería: Marco en aluminio y vidrio templado

Muros: ladrillo pañetado y pintado

Puertas de ingreso: vidrio templado

Pisos: zonas comunes en tableta

Techo: En general pañete y pintura o techos falsos en icopor con lámparas de iluminación artificial

Cubierta: impermeabilizada

Baños comunes en baldosa sanitaria corona estándar y sanitarios tipo corona estándar con puertas metálicas.

Características de construcción oficina 201 y 202

Muros: ladrillo pañetado y pintado

Puertas de ingreso: vidrio templado

Pisos: En madera laminada

Techo: Icopor con lámparas de iluminación artificial

Baños privados en baldosa sanitaria corona estándar y sanitarios tipo corona estándar con puertas de madera

Muros interiores: en Drywall debidamente pintados.

Las oficinas se encuentran totalmente cableadas y cuentan con baño privado cada una.

Estado general del inmueble:

El inmueble se encuentra en buen estado de conservación. No se evidencian problemas estructurales ni humedades, se encuentra sometido a régimen de Propiedad Horizontal P.H, Edificio Inmobiliaria Otto Nassar ION 73

Seguridad, salud y ambiente:

El edificio cuenta con vigilancia privada y monitoreo las 24 horas del día. El entorno posee vigilancia de los edificios vecinos y la policía del cuadrante. El sector posee problemas de contaminación de auditiva y aérea debido a que se encuentra la carrera séptima.

Servicios a la propiedad:

El inmueble cuenta con servicios de agua, alcantarillado, energía eléctrica y se puede instalar gas natural.

Servicios en el vecindario

Se encuentra en uno de los mejores sectores comerciales y financieros de Bogotá, centralmente ubicado entre la Calle 76 y calle 72, en el sector cuenta con establecimientos comerciales, oficinas, entidades financieras como la Bolsa de Valores, Bancos principales, centro comercial Av. Chile o Gran ahorrador, Centro educativo Gimnasio Moderno, Universidades como la Sergio Arboleda, Incap, , Universidad EAN, entre otras, con excelente acceso de transporte, Av. Carrera 11, Av. Carrera 7, Av. Carrera 9, Calle 72, Calle 74 y Calle 75, Av. Caracas y Av. Carrera 15 con transporte variado, Transmilenio, SITP, taxi y transporte convencional.

Estrato Socioeconómico: Comercial

Vetustez: De acuerdo a la información el inmueble posee **49 años aproximados transcurridos**, la vida útil para inmuebles que tengan estructura en concreto, metálica ó mampostería estructural; la vida útil será de cien (100) años. **Vida remanente 54 años.**

ZONIFICACION

Chapinero es la localidad número dos del Distrito Capital de Bogotá. Se encuentra ubicada al nororiente de la ciudad y está compuesta de tres grandes sectores urbanos: Chapinero propiamente dicho, El Lago y Chicó. Junto a Santa Fe, La Candelaria y Teusaquillo es una de las localidades tradicionales de la ciudad. Administrativamente, también abarca una buena zona rural en los cerros orientales. Sus cursos fluviales más destacados son el río Arzobispo, que desemboca en el San Francisco) antes de que éste vierta sus aguas al Bogotá, y la quebrada El Virrey, que forma parte del sistema del río El Salitre, desembocando en el Bogotá. En la segunda mitad del siglo XX su orientación cambió de residencial a comercial, sufriendo asimismo notables cambios demográficos. **Siglo XIX**

Durante la Colonia el actual territorio de Chapinero fue un camino entre la capital Santafé y los municipios y provincias del norte.

En 1812, el sector empezó a poblarse por alfareros y artesanos tras la Independencia como proyecto de primer barrio satélite de la capital. Recibió el nombre de El Villorio pues era una población pequeña y poco urbanizada. En el siglo XIX se construyeron también casas campestres para los acaudalados de Bogotá. Contaba apenas con diez casas de teja. En 1885 se adoptó el nombre de Chapinero, mediante Acuerdo del 17 de diciembre. Por la notoriedad del lugar, el señor Antón Hero Cepeda de Cádiz, quien se dedicaba a la elaboración de zuecos o chapines (especie de calzado de madera y correas que se ataban al pie) desarrolló la fabricación y venta.

METODO DE INVESTIGACION Y COMPARACION DE MERCADO

	Oficina en Venta, CHAPINERO, Bogotá D.C. Precio de venta \$2.281.000.000 ☆ Agregar a favorito	Área Construida 362 m²	Baños 5	✉ Contactar
	Oficina en Venta, LA PORCINCULA, Bogotá D.C. Precio de venta \$780.000.000 ☆ Agregar a favorito	Área Construida 131 m²	Baños 3	✉ Contactar
	Oficina en Venta, CHAPINERO, Bogotá D.C. Precio de venta \$1.665.150.000 ☆ Agregar a favorito	Área Construida 222.02 m²	Baños 2	✉ Contactar



Oficina en Venta, LA PORCINCULA, Bogotá D.C.

Precio de venta
\$9.262.500.000

Área Construida
1235 m²

Baños
5

☆ Agregar a favorito

✉ Contactar



Oficina en Venta, LA PORCIUNCULA, Bogotá D.C.

Precio de venta
\$849.000.000

Área Construida
112 m²

Baños
2

☆ Agregar a favorito

✉ Contactar



Oficina en Venta, ROSALES QUINTA CAMACHO, Bogotá D.C.

Precio de venta
\$2.880.750.000

Área Construida
250 m²

Baños
5

☆ Agregar a favorito

✉ Contactar



Oficina en Venta, LA PORCIUNCULA, Bogotá D.C.

Precio de venta
\$235.000.000

Área Construida
40 m²

Baños
1

☆ Agregar a favorito

✉ Contactar



Oficina en Venta, Quinta Camacho, Bogotá D.C.

Precio de venta
\$5.904.904.000

Área Construida
797 m²

☆ Agregar a favorito

✉ Contactar



Oficina en Venta, Chapinero, Bogotá D.C.

Precio de venta
\$690.000.000

Área Construida
126.05 m²

Baños
3

☆ Agregar a favorito

✉ Contactar



Oficina en Venta, La Porciuncula / Av Chile, Bogotá D.C.

Precio de venta
\$950.000.000

Área Construida
115 m²

Baños
2

☆ Agregar a favorito

✉ Contactar



Oficina en Venta, Porciuncula, Bogotá D.C.

Precio de venta
\$1.900.000.000

Área Construida
200 m²

Baños
1

☆ Agregar a favorito

✉ Contactar



Oficina en Venta, Porciuncula, Bogotá D.C.

Precio de venta
\$3.781.000.000

Área Construida
398 m²

Baños
1

☆ Agregar a favorito

✉ Contactar

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 COMPARATIVO O MERCADO VENTAS
CARRERA 7 # 73 - 47 OFICINA 202
CIUDAD DE BOGOTÁ, REPÚBLICA DE COLOMBIA

DIRECCIÓN / BARRIO/ SECTOR	FUENTE	ÁREA M².	VALOR OFERTA	VALOR M².
PORCIUNCULA	M2	200,00	\$ 1.900.000.000	\$ 9.500.000
PORCIUNCULA	M2	398,00	\$ 3.781.000.000	\$ 9.500.000
PORCIUNCULA	M2	263,13	\$ 2.400.000.000	\$ 9.120.987
PORCIUNCULA	M2	247,00	\$ 3.000.000.000	\$ 12.145.749
PORCIUNCULA	M2	250,00	\$ 2.880.750.000	\$ 11.523.000
Número de Muestras de Mercado		5		\$ 51.789.716
Promedio Aritmético		10.357.943,16		
Desviación Estándar		1.374.395,37		
Coefficiente de Variación (%)		13,27		
Valor MF Integral		10.357.943,16		
Factor de Comercialización		1,25		
VALOR INTEGRAL ADOPTADO		12.947.428,95		
VALOR TOTAL M2	82,00	12.947.429	\$ 1.061.689.174	

La oficina 202 cuentan con acceso cada una a una terraza común de uso privado de las dos oficinas. El área aproximada de dicho espacio de terraza es de 200 m2. En el edificio Inmobiliaria Otto Nassar ION 73, son las únicas oficinas que cuentan con la disponibilidad para trabajar al aire libre. Por eso he estimado el factor de comercialización en el 1.25

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.

CR 7 # 73 - 47 OFICINA 202		
DESCRIPCIÓN	%	VALOR
COSTOS DIRECTOS	70%	\$ 3.250.000
COSTOS INDIRECTOS	30%	\$ 975.000
COSTO TOTAL POR M2	100	\$ 4.225.000
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y OTROS	8%	\$ 338.000
COSTOS FINANCIEROS	7%	\$ 295.750
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	20%	\$ 845.000
SUBTOTAL		\$ 5.703.750
COSTO TOTAL DE REPOSICIÓN POR M2		\$ 5.703.750
DEPRECIACIÓN POR EDAD Y CONSERVACIÓN (TABLA DE FITTO CORVINI)		
VIDA ÚTIL O TÉCNICA	70	
EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN	10	
VIDA REMANENTE	60	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR	14,29	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	1	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	14,00%	
DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL		
COSTO TOTAL DE REPOSICIÓN POR M²		\$ 5.703.750
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 798.525
VALOR DEPRECIADO M²		\$ 4.905.225
VALOR CONSTRUCCION	82,02	\$ 402.326.555
VALOR TERRENO	44,88	\$ 98.736.000
VALOR COSTO DE REPOSICION		\$ 501.062.555

Fuente: Habittisimo web, Construdata 170

Nota: el costo de reposición esa por debajo del valor de mercado, debido a que no se incluye el área de los 200 m2 de terraza, dentro del mismo.

MÉTODO DE INVESTIGACION DE MERCADO RENTA



Oficina en Arriendo, El Nogal, Bogotá D.C.

Precio de arriendo
\$7.714.000

Área(m²)
164.12

Contactar



Oficina en Arriendo, LA PORCINCULA, Bogotá D.C.

Precio de arriendo
\$143.260.000

Área(m²)
2470

Baños
5

Contactar



Oficina en Arriendo, LA PORCIUNCULA, Bogotá D.C.

Precio de arriendo
\$22.350.000

Área Construida
447 m²

Baños
4

☆ Agregar a favorito

Contactar



Oficina en Arriendo, La Porciuncula, Bogotá D.C.

Precio de arriendo
\$6.950.000

Área Construida
130 m²

Baños
3

☆ Agregar a favorito

Contactar



Oficina en Arriendo, CENTRO FINANCIERO, Bogotá D.C.

Precio de arriendo
\$4.500.000

Área Construida
93 m²

Baños
1

☆ Agregar a favorito

Contactar



Oficina en Arriendo, LA PORCIUNCULA, Bogotá D.C.

Precio de arriendo
\$30.000.000

Área Construida
640 m²

Baños
5

☆ Agregar a favorito

Contactar



Oficina en Arriendo, LA PORCINCULA, Bogotá D.C.

Precio de arriendo
\$30.000.000

Área Construida
640 m²

Baños
5

☆ Agregar a favorito

Contactar



Oficina en Arriendo, LA PORCIUNCULA, Bogotá D.C.

Precio de arriendo
\$49.587.850

Área Construida
762 m²

Baños
5

☆ Agregar a favorito

Contactar



Oficina en Arriendo, LA PORCIUNCULA, Bogotá D.C.

Precio de arriendo
\$1.200.000

Área Construida
20 m²

Baños
1

☆ Agregar a favorito

✉ Contactar



Oficina en Arriendo, LA PORCIUNCULA, Bogotá D.C.

Precio de arriendo
\$25.415.000

Área Construida
391 m²

Baños
5

☆ Agregar a favorito

✉ Contactar

MÉTODO COMPARATIVO O MERCADO O RENTA

CR 7 # 73 - 47 OFICINA 202

BOGOTA, REPUBLICA COLOMBIA

DIRECCIÓN / BARRIO/ SECTOR	FUENTE	ÁREA M².	VALOR OFERTA	VALOR M².
PORCIUNCULA	M2	762,00	\$ 49.587.850	\$ 65.076
PORCIUNCULA	M2	391,00	\$ 25.415.000	\$ 65.000
QUINTA CAMACHO	M2	391,00	\$ 25.410.000	\$ 64.987
PORCIUNCULA	M2	927,00	\$ 58.000.000	\$ 62.567
Número de Muestras de Mercado		4,00		\$ 257.631
Promedio Aritmético		64.407,64		
Desviación Estándar		1.227,44		
Coefficiente de Variación (%)		1,91		
Valor M². Integral		64.407,64		
Factor de Comercialización		1,50		
Valor Restante		96.611,46		
VALOR INTEGRAL ADOPTADO		96.611,46		
VALOR TOTAL M2	82,02	96.611	\$ 7.924.072	

La oficina 202 cuentan con acceso cada una a una terraza común de uso privado de las dos oficinas. El área aproximada de dicho espacio de terraza es de 200 m2. En el edificio Inmobiliaria Otto Nassar ION 73, son las únicas oficinas que cuentan con la disponibilidad para trabajar al aire libre. Por eso he estimado el factor de comercialización en el 1.5

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

Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 80 años

Renta mensual oficinas 202 \$7.924.072

Renta calculada anual \$95.088.864

Vida remanente 33 años

Valor futuro \$7.613.173.016

Interés del 5%

Retorno del 6%

Valor presente neto \$1.112.941.010

En la renta está incluida el uso de la terraza de uso privativo

VALOR RAZONABLE

Hemos estimado el valor libre de mercado de estas propiedades en la suma de:

- **\$ 1.062.466.000**

Precio Estimado Restringido de Remate:

Para un término de noventa días y de acuerdo con los descuentos estimados que haría un banco en la República de Colombia hemos estimado un 30% por debajo del valor libre de mercado en la propiedad. Dado que este valor restringido de remate, es el valor técnico comercial que se recomienda como valoración concepto de valor en épocas de desaceleración económica que es precisamente el caso que estamos realizando, utilizaremos este concepto como una de las bases para la fijación de la valoración del inmueble.

- **\$ 743.726.200**

CONCLUSIONES

1. Localización de los activos evaluados, dentro de uno de los centros de comercio y financieros más importantes de la ciudad de Bogotá D.C, como lo es la Av. Chile
2. La oficina 202 y 201 cuentan con matrícula inmobiliaria independiente, pero físicamente son una sola.
3. En efecto en el sector se encuentran entre otros, Hotel Four Seasons, Hotel Artizan, Hotel BH la Quinta, Hotel JW Marriott, Hotel Hilton, Embajada de Emiratos Árabes Unidos, Zona G de restaurantes, Universidad Sergio Arboleda, Universidad EAN, Universidad Pedagógica, Colegio Gimnasio Moderno, Bolsa de Valores de Colombia, Fiduciaria la Previsora, Edificio Fernando Mazuera, Edificio Los Venados, Sector Bancario, GNB Sudameris, Davivienda. Terpel, Edificio Grupo Santo domingo, Gas Natural, Embajada de Suecia, centro comercial Av. Chile y varios más.
4. Otro motivo de interés sobre el sector es la inmediatez de zonas de vivienda prestigiosas las cuales se localizan hacia el oriente de la Cr. 7 y hasta la Av. Circunvalar.
5. La zona de la Av. Chile en general es comparable con otros centros de comercio y financieros de la ciudad, como lo son: Av. El Dorado, Centro Internacional, La Calle 100, la Calle 116 y la Calle 158.
6. El edificio donde están localizadas las oficinas tiene frente sobre la Av. Cr 7 de Bogotá.

7. El sector cuenta con transporte público muy bueno, SITP por la Cr. 7, Av. 9, Av. Cr. 11, Av. Cr. 15 y Av. Caracas cuenta con Transmilenio, transporte convencional.
8. En el edificio Inmobiliaria Otto Nassar ION 73, se encuentran instaladas empresas financieras, constructoras, de servicios públicos, petroleras y de exportación de café, ONG.
9. El edificio tiene una vida transcurrida aproximadamente de 45 años sin embargo fue remodelado integralmente en el año 2009, incluyo modernización de ascensores, sistemas de prevención de incendios, sistema anti incendios, modernización de planta eléctrica, sistema hidráulico, sanitario y eléctricos, remodelación de zonas comunes, retribución de parqueaderos y la construcción adicional de un nuevo local sobre la Av. Cr. 7.
10. El edificio cuenta con dos tanques de agua para reserva de la misma, como también con una planta eléctrica al 100% de capacidad en el caso que haya falla en el suministro de electricidad.
11. En cuanto a las oficinas 201 y 202, se encuentran remodeladas hace 8 años aproximadamente y se encuentra en excelente estado de mantenimiento.
12. Estas oficinas cuentan con salidas a una terraza para uso exclusivo de estos dos inmuebles (zona común de uso privativo), de 200 m2 aproximadamente
13. Las oficinas 201 y 202 cuentan con acceso exclusivo a una terraza de aproximadamente 200 m2. Lo cual para efectos de la Pandemia Covid 19 la hace atractiva puesto que se plantea un lugar de trabajo al aire libre, dicha terraza posee una escalera independiente por el primer piso, el cual de ser el caso se puede rentar independientemente.
14. Dado la emergencia nacional e internacional, sanitaria, económica y ambiental donde se propone trabajar con distanciamiento social y laboral, se cuenta con el espacio específico y privado de la terraza.
15. Las oficinas cuentan con espacios de trabajo modernizados para un óptimo desempeño.
16. CCTV y vigilancia las 24 horas
17. Tampoco se sabe a la fecha y a ciencia cierta. Cuanto quedara en la costumbre del tele trabajo, pero es seguro que tanto empresarialmente y a nivel de empleados independientes importara menos el lugar físico de donde se trabaje, pero si hay certeza de la posibilidad de trabajar al aire libre.
18. Nuestra conceptualización de la nueva realidad económica está basada para este caso en la multiplicidad de usos que se le pueden dar a las oficinas. Incluso con una terraza y un jardín en el cual se puede ejercer comercio al aire libre.

HOJA VALOR RAZONABLE

AVALUÓ COMERCIAL			
CR 7 # 73 - 47 OFICINA 202			
INMUEBLE	ÁREA M².	VALOR M².	VALOR TOTAL
OFICINA 201	82,02	12.953.742	1.062.465.919
VALOR TOTAL			1.062.465.919
VALOR NETO AVALÚO COMERCIAL			1.062.466.000
SON: MIL SESENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS COLOMBIANOS M/CTE.			



JAIRO LEONARDO PINEDA BUSTACARA
Técnico en competencias valuatorias en 13 categorías
RAA AVAL 1020737871 inscrito ANA

Este informe tiene vigencia de un año a partir de la fecha.

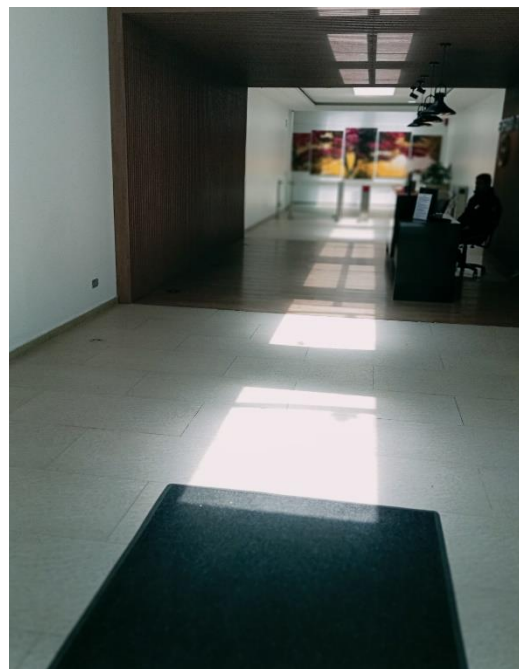
Fecha: 20 de abril de 2023

REGISTRO FOTOGRAFICO

FACHADA EDIFICIO



ENTRADA PRINCIPAL EDIFICIO

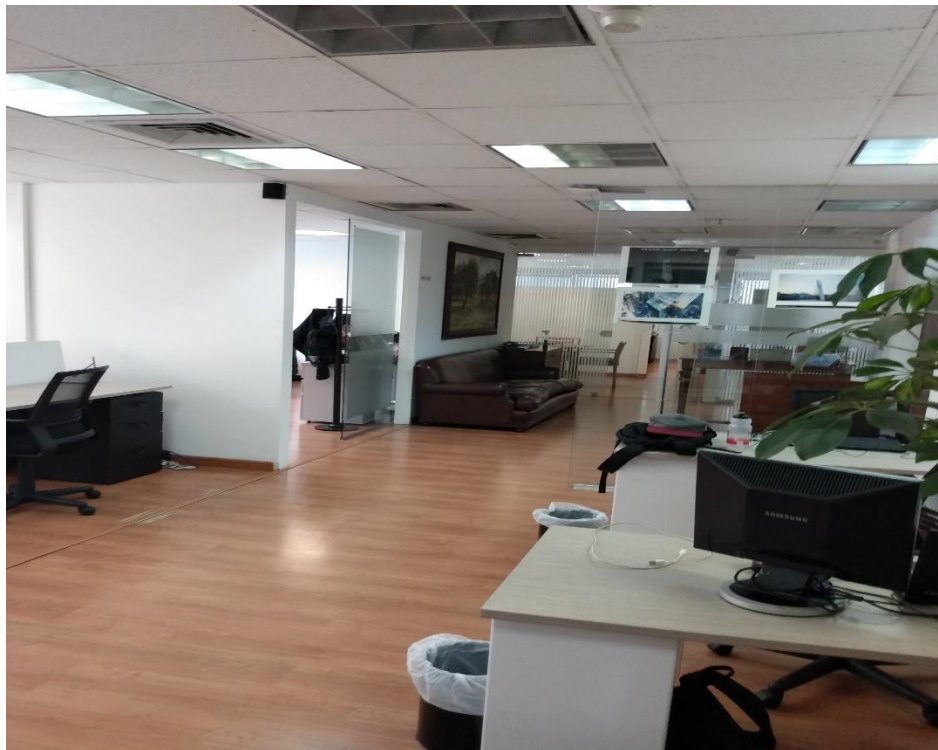


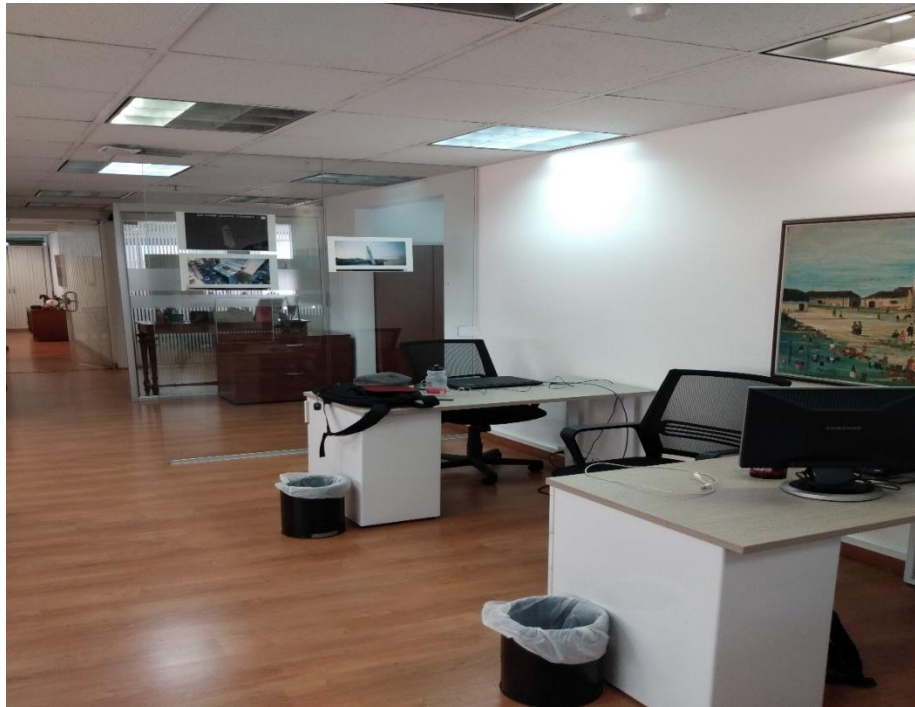


ENTRADA PRINCIPAL OFICINA



INTERIOR









TERRAZA











AVALUO RAZONABLE INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 7 # 73 – 47 OFICINA 201

Dirección: Carrera 7 # 73 – 47, Localidad de Chapinero, Bogotá D.C,
Republica de Colombia



Preparado para:

Cristian Fernando Niño Gutiérrez

C.C 1.022.947.139

Preparado Por:

JAIRO LEONARDO PINEDA BUSTACARA

RAA Aval – 1020737871

Fecha: 20 de abril de 2023

TABLA DE CONTENIDO

- Certificación del Valor
- Resumen Ejecutivo
- Metodología
- Definiciones
- Precio Estimado Restante de Remate
- Supuestos y Condiciones Limitantes
- Acuerdo de Condiciones
- Identificación de la Propiedad
- Descripción General
- Distribución de las Construcciones
- Servicios a la propiedad
- Servicios en el Vecindario
- Métodos Aplicados
- Valor estimado restringido de remate
- Comentarios finales
- Hoja Valor

Certificación de valor:

Por la presente certificamos que, a nuestro juicio:

- Las afirmaciones contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
- El análisis, las opiniones y las conclusiones están limitadas solamente por las presunciones y condiciones limitantes. El análisis profesional imparcial, las opiniones y conclusiones son las nuestras propias.
- No tenemos interés presente ni futuro en la propiedad objeto de este informe y no tenemos interés personal ni estamos parcializados hacia algunas de las partes involucradas.
- Nuestra compensación no depende de que reporte un valor predeterminado o dirección de un valor que esté en favor del cliente, la suma del valor estimado, la consecución de un resultado estipulado o la ocurrencia de un evento subsecuente.
- Nuestros análisis, opiniones y conclusiones, al igual que este informe han sido preparadas de conformidad con las Normas Uniformes de la Práctica Profesional de Valuación.
- Hemos realizado una inspección personal de la propiedad a la que se refiere este informe.
- Nadie proporcionó una asistencia profesional sustancial a las personas que firman este informe.
- Los análisis, opiniones y conclusiones fueron desarrolladas de conformidad con las exigencias del Código de Ética Profesional, las Normas de la Práctica de Valuación Profesional del Instituto Internacional de Valuación, el Organismo Nacional de Acreditación (ONAC), La Unidad Sectorial de Normalización de Avalúos (USN AVSA) y ANDID, las normas técnicas sectoriales ICONTEC.
- El presente informe cumplen con la metodología de la norma IFRS (International Financial Reporting Standards) o NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera).

JAIRO LEONARDO PINEDA BUSTACARA
Técnico en competencias valuatorias 3 categorías

RESUMEN EJECUTIVO

El presente avalúo ha sido elaborado a petición del Dr. Cristian Fernando Niño Gutiérrez. Identificado con número de cedula 1.022.947.139, realizado por Juan Carlos Pabón Técnico en competencias valuatorias en 13 categorías

El trabajo está centrado determinar el valor actual, comercial razonable del inmueble ubicado en la Carrera 7 # 37 - 47, oficina 201 Localidad de Chapinero, Bogotá, D.C., Departamento de Cundinamarca, República de Colombia. En el desarrollo del presente informe se mostrará cada una de las características inherentes tanto intrínsecas como extrínsecas que afectan el valor comercial de dicha propiedad.

La presente se realiza con visita e inspección a las oficinas, realizada por el señor Jairo Leonardo Pineda Bustacara y la fecha del informe es 23 de marzo de 2023. Fue realizado por el señor Jairo Leonardo Pineda Bustacara de Bogotá, técnico en competencias valuatorias en 3 categorías, RAA AVAL

METODOLOGÍA

La metodología que se utilizará es la recomendada por la Comisión Internacional de Normas de Avalúos, la cual forma parte de las Naciones Unidas y establece las normas para las técnicas de avalúos a nivel mundial y cuyas últimas recomendaciones de julio del 2000 han sido aceptadas y adoptadas por organismos que prestan asesoría a la Comisión Internacional de Normas de Valuación, como la Royal Institution of Chartered Surveyors of Great Britain (Institución Real de Peritos Titulados de la Gran Bretaña, La Sociedad de Corredores de Bienes Raíces Industriales etc. Y que a su vez han sido adoptadas en el último trimestre por la Unión de Avaluadores Pan-Americanos (UAPA). Igualmente haciendo uso de las Normas Técnicas Sectoriales ICONTEC NTS I 01 Contenido De Informes De Valuación De Bienes Inmuebles Urbanos, NTS I 02 Contenido De Informes De Valuación De Bienes Inmuebles Rurales, NTS S 01 Bases Para La Determinación Del Valor De Mercado, NTS S 02 Bases Para La Determinación De Valores Distintos Del Valor Del Mercado, NTS S 03 Contenido De Informes De Valuación, NTS S 04 Código De Conducta Del Valuador, GTS G 02 Conceptos Y Principios Generales De Valuación, GTS E 01 Valuación De Bienes Inmuebles, GTS E 02 Valuación De Derechos De Arrendamiento, GTS E 03 Valuación De Maquinaria, Planta Y Equipo, GTS E 05 Valuación De Activos Intangibles, las cuales dan los lineamientos para la elaboración de valuaciones de inmuebles y maquinaria, planta y equipo. Las anteriores normas y guías técnicas ICONTEC se encuentran establecidas de acuerdo a la norma IFRS (International Financial Reporting Standards) o NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera).

La aceptación de las decisiones de la Comisión Internacional de Norma de Avalúo por parte de RICS., SIOR y la UAPA está por encima de todas las regulaciones creadas a nivel local. Los avalúos realizados bajos estas reglas son aceptados por las entidades financieras y fiscales de todo el mundo. En Colombia bajo los parámetros que se encuentran establecidos en lo que viene desarrollando, La Unidad Sectorial de Normalización de Avalúos USN-AVSA, que depende del

Organismo de Acreditación ONAC, a la vez dependiente del Ministerio de Comercio, de las cuales ANDID e ION son afiliados y las normas técnicas sectoriales ICONTEC.

Ley 1673 y sus decretos reglamentarios

Igualmente el avalúo se acoge y refuerza en todas las normas privadas y públicas existentes en el departamento de Cundinamarca y la República de Colombia para valoración de inmuebles.

En este caso el avalúo que se realizará de cada inmueble consistirá en:

- Valor en el Mercado Libre a los precios de hoy
- Precio Restringido Estimado de Remate con un periodo limitado para vender (90 días).

El avalúo cumplirá con los requerimientos de las leyes fiscales y contables colombianas actuales.

DEFINICIONES

Bajo las regulaciones existentes nos vemos obligados a detallar las definiciones de los valores que se ofrecen, aunque en este caso, lo que se requiere es saber el valor comercial y el tiempo para lograr el valor, al comparársele con otras ofertas de compra. Tanto el valor de mercado libre como el precio estimado restringido de remate que se definen abajo son valores comerciales bajo condiciones de mercado diferentes.

- interés especial; y que ambas partes actúen con conocimiento, prudencia y sin presiones.
- Hemos avaluado la propiedad en su estado actual incluyendo las instalaciones fijas que se vean como anexadas al inmueble.

VALOR RAZONABLE

Precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición (es decir, un precio de salida). Esa definición de valor razonable enfatiza que el valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de una entidad. Al medir el valor razonable, una entidad utiliza los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo en condiciones de mercado presentes, incluyendo supuestos sobre el riesgo. En consecuencia, la intención de una entidad de mantener un activo o liquidar o satisfacer de otra forma un pasivo no es relevante al medir el valor razonable.

VIDA UTIL

Se entiende por vida útil el tiempo durante el cual un activo puede ser utilizado, tiempo durante el cual puede generar renta.

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

Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

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.

DEPRECIACIÓN

Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

MÉTODO (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.

CERTIFICACION RAA



PIN de Validación: a7d409fb



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



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) **JAIRO LEONARDO PINEDA BUSCATARA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020737871, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-1020737871**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **JAIRO LEONARDO PINEDA BUSCATARA** 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
15 Feb 2019

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
02 Mar 2020

Regimen
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
02 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a7d409fb



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CRA 7 # 73-47, OFICINA 201

Teléfono: 3152623796

Correo Electrónico: auxiliar.nassaradmi@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	03 Dic 2021

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAIRO LEONARDO PINEDA BUSCATARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020737871.

El(la) señor(a) JAIRO LEONARDO PINEDA BUSCATARA 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.



PIN DE VALIDACIÓN

a7d409fb

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 Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: a7d400b



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



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



EDUAMÉRICA CENTRO DE ESTUDIOS TÉCNICOS Y EMPRESARIALES
LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO MEDIANTE RESOLUCIÓN No. 02060 de 2018
OTORGADA POR LA SECRETARÍA DISTRITAL DE EDUCACIÓN

OTORGA

CERTIFICADO DE APTITUD OCUPACIONAL EN:

TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AUXILIAR EN AVALÚO DE BIENES INMUEBLES URBANOS, RURALES Y ESPECIALES
RESOLUCIÓN DE REGISTRO DE PROGRAMA No. 02-060-2

Jairo Leonardo Pineda Bustacara

Identificado con cédula de ciudadanía
79.146.695 de Bogotá

A los 30 días del mes de noviembre de 2018 en la Bogotá D.C.

Adriana Olaya
Rectora

Carlos Andrés Suárez
Secretario General



CENTRO DE ESTUDIOS TÉCNICOS Y EMPRESARIALES
FORMACIÓN PARA EL TRABAJO Y DESARROLLO HUMANO
PROGRAMA TÉCNICO AUXILIAR EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS,
RURALES Y ESPECIALES

ACTA DE GRADO EDU0014

En la ciudad de Bogotá, el día 30 de noviembre de 2018, se llevó a cabo el acto de graduación precedido por la Señora rectora y el secretario general en el cual, el Centro de Estudios Técnicos y Empresariales EDUAMÉRICA, autorizada para el efecto mediante Resolución No. 02060 de 2018 y Registro de Programa No. 02-060-2 de la Secretaría Distrital de Educación, confirió el certificado de aptitud ocupacional en:

TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AUXILIAR EN AVALÚOS DE BIENES
INMUEBLES URBANOS, RURALES Y ESPECIALES.
CON UNA INTENSIDAD HORARIA DE 720 HORAS
a:

Jairo Leonardo Pineda Bustacara

Identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.146.695 de Bogotá, quien ha cumplido a cabalidad con todas las formalidades del Plan de Estudios vigente y el Manual de Convivencia y; previo concepto favorable de la Dirección Académica y debidamente aprobada por el Consejo Académico el día 26 de noviembre de 2018 bajo Resolución de Consejo Académico No. 02-2018.

En constancia de lo anterior, se firma la presente Acta de Grado en la ciudad de Bogotá, a los 30 días del mes de noviembre de 2018.

Adriana Olaya
Adriana Olaya Castiblanco
Rectora

[Firma]
GRADUANDO

Carlos Andrés Suárez
Carlos Andrés Suárez Parra
Secretario General

1. Frente al numeral 4, inciso 6 del artículo 226 del Código General del Proceso, manifiesto que la lista de mis publicaciones en los últimos diez años es la siguiente:

Manifiesto que no he hecho ningún tipo de publicaciones.

2. Frente al numeral 5, inciso 6 del artículo 226 del Código General del Proceso, manifiesto no he sido designado como perito.

Eduardo Suarez	Juzgado 18 de familia
Eduardo Suarez	Juzgado 18 de familia
Ricardo Arias	Juzgado 20
Guillermo Piñeros	Pendiente Juzgado
Alcázar Barú	Juzgado 33
Edificio ION 73	

3. Frente al numeral 6, inciso 6 del artículo 226 del Código General del Proceso, manifiesto que he sido designado **(SI o NO)** como perito en los siguientes procesos:

No he sido designado

4. Frente al numeral 7, inciso 6 del artículo 226 del Código General del Proceso, manifiesto que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 ibídem, en lo pertinente.
5. Frente al numeral 8, inciso 6 del artículo 226 del Código General del Proceso, declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones en mis anteriores trabajos no son diferentes al presentado en el presente proceso.
6. Frente al numeral 9, inciso 6 del artículo 226 del Código General del Proceso, declaro que declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones empleados en el trabajo obrante en el presente proceso, no es diferente a los empleados en el ejercicio regular de mi profesión.

SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES

Este informe de avalúo se ha realizado de acuerdo con los siguientes supuestos y condiciones limitantes:

1. Todo el trabajo se realiza de acuerdo con las Declaraciones de Prácticas incluidas en el Manual de Valoración y Avalúo de RICS publicado por la Institución Real de Peritos Titulados (Royal Institution of Chartered Surveyors), mediante valores que guardan conformidad con los requerimientos exigidos. Igualmente con el desarrollo de USN AVSA de ONAC (Ministerio de Comercio de Colombia) e ICONTEC.
2. Nuestros informes definen el propósito de la valuación y al menos que se diga lo contrario, la base para el avalúo es tal como se define en el Manual de Valoración y Avalúo. La definición completa de la base que hemos adoptado es explicada en nuestro informe.
3. No se han hecho provisiones para ningún gasto en cuanto al remate o por el impuesto que se pueda aplicar en el caso de la venta. Se considera que la propiedad está libre de cualquier hipoteca u otras prendas.
4. Todos los valores también se expresan libres de otros cargos que se puedan aplicar más adelante. Las valuaciones se preparan y expresan excluyendo los pagos de IVA, a menos que se exprese lo contrario.
5. Asumimos, a menos que se informe lo contrario, que la propiedad tiene un título bueno que se puede promocionar, que toda la documentación se ha elaborado de manera satisfactoria y que no hay hipotecas, restricciones, derechos de uso u otras cargas onerosas que pudieran tener un efecto material en el valor del bien en mención así como tampoco ninguna litigación pendiente. Cuando se nos ha proporcionado documentación hemos hecho los comentarios con base en la práctica común local en el negocio de bienes raíces. Recomendamos que nuestra interpretación sea verificada por un asesor legal.
6. Todas las mediciones se realizan de acuerdo con el Código de Prácticas de Medición expedido por la Institución Real de Peritos Titulados, al igual que con las normas que viene impartiendo la Unidad Sectorial de Normalización de Avalúos (USN AVSA) en Colombia. Para el bien inmueble en mención, todas las medidas se tomaron de las copias de los documentos legales suministradas por los clientes.
7. La información sobre la planificación municipal se obtiene de forma verbal, siempre que sea posible, de la autoridad de planificación local. Si se requiere su confirmación, recomendamos que su asesor legal verifique que:
 - a. La posición que tiene que ver con las regulaciones que afecten la propiedad estén redactadas correctamente en nuestro informe.
 - b. La propiedad no esté afectada por cualquier otra decisión tomada por las autoridades o por condiciones impuestas por las mismas.
8. No haya avisos legales pendientes.

9. Nuestras valuaciones son preparadas partiendo de la base de que el inmueble (y cualquier obra que le pertenezca) guarda conformidad con todas las regulaciones legales, incluyendo decretos relacionados con regulaciones de incendio, a menos que se indique lo contrario. Sin una inspección estructural no podemos afirmar que la propiedad esté libre de defectos estructurales. Los estudios estructurales no eran relevantes en este caso.
10. Normalmente no realizamos investigaciones en el sitio para determinar las condiciones y los servicios adecuados del terreno para los propósitos que se han determinado o se piensen determinar ni realizamos estudios arqueológicos, ecológicos o ambientales.
11. No se ha tomado en cuenta ningún préstamo u obligación internos que puedan cargarse la propiedad.
12. A menos que se diga lo contrario, asumimos que la propiedad está libre de derechos de retención, hipotecas, restricciones y gastos onerosos que pudieran afectar su valor. Hemos leído los documentos de propiedad No se nos informó de ningún derecho de uso o contrato inusual, a menos que se indique lo contrario.

En este caso el avalúo que se realizará de la propiedad consistirá en:

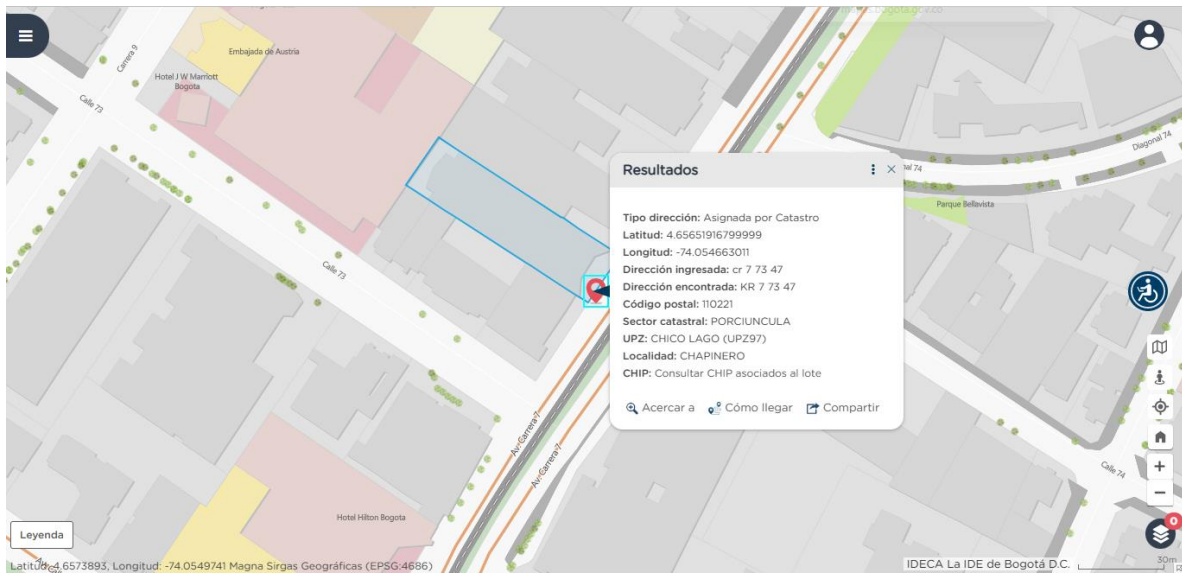
- La obtención del valor razonable a la fecha del presente informe
- Valor razonable más probable del canon de arrendamiento a la fecha del presente informe.

El avalúo cumplirá con los requerimientos de las leyes fiscales y contables colombianas actuales.

ACUERDO DE LAS CONDICIONES:

Finalmente y de acuerdo con nuestra práctica normal, confirmamos que este informe es confidencial para las partes hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales para el propósito específico al que se refiere. No se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y no se podrá publicar la totalidad del informe ni parte de esta ni referencia de este en ningún documento, declaración o circular o cualquier comunicación con terceras partes, sin nuestra aprobación previa por escrito. Esta información no se retendrá de manera irrazonable y no aceptamos ninguna responsabilidad por la forma o el contexto en que este pueda aparecer.

Identificación del predio



Dirección: Carrera 7 # 73 – 47 oficina 201, localidad 2 Chapinero, Bogotá D.C, Cundinamarca, Republica de Colombia.

Documentos Suministrados:

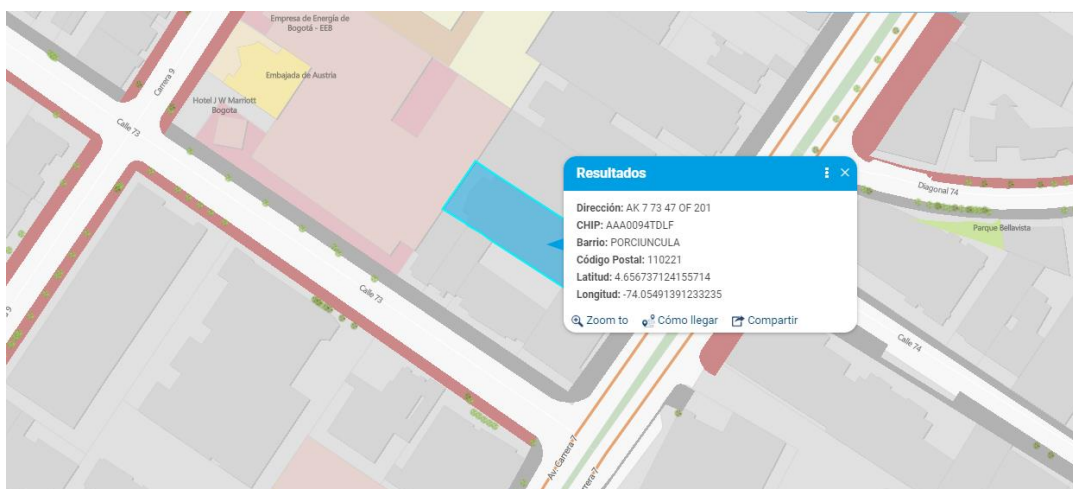
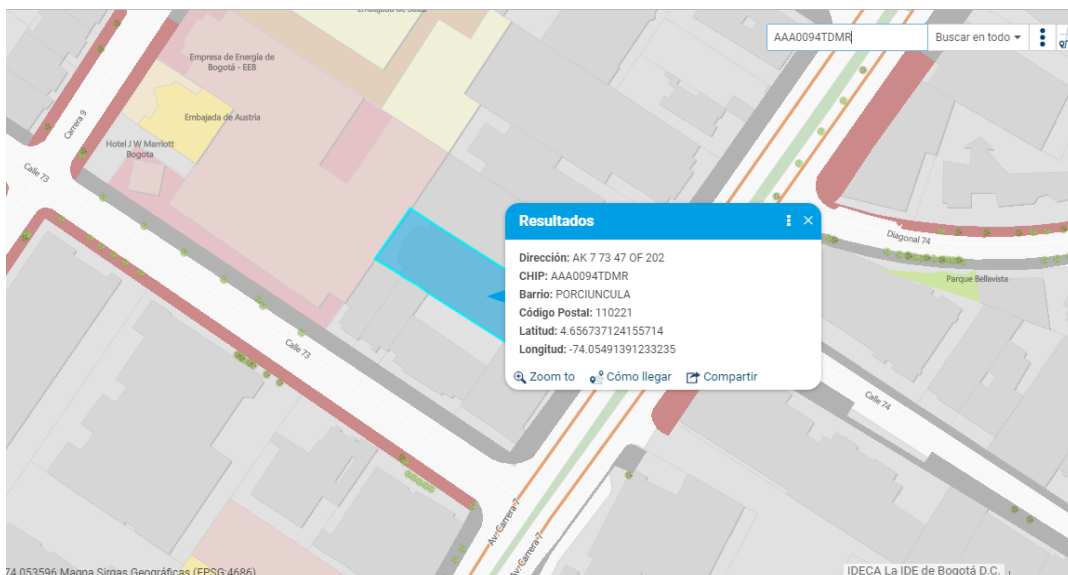
- Certificado de tradición y libertad

Matricula Inmobiliaria:

- 050C00679171 Oficina 201

CHIP:

- AAA0094TDLF Oficina 201



Cuadro de áreas

AREAS PRIVADAS	
Oficina 201	82,06

Tomadas del reglamento de propiedad

Especificaciones generales de la construcción:

En general se encuentra que la construcción actual corresponde a las tablas de Fitto y Corvini a la clase 1,5, Las oficinas está bien conservados se realizó adecuaciones actualmente.

Descripción del edificio

El Edificio Inmobiliaria Otto Nassar ION 73, se encuentra construido en dos niveles de sótanos y doce pisos de altura nivel 0 o de la calle. Su licencia y su construcción fue concebida para usos de oficina o comercio, cuenta entre otros servicios con:

tres ascensores marca Mitsubishi fueron remodelados en su totalidad hace 10 años, tanques de almacenamiento de agua, sistema de hidrobombas para suministro de agua para todos los pisos, planta productora de energía eléctrica, marca Cummings, igualmente sub estación de energía eléctrica.

En su parte frontal existe un local comercial de gran dimensión, en el resto del primer piso existe: la recepción, el hall de ascensores, cafetería, batería de baños, auditorio y tres locales interiores. El edificio cuenta con sistema de detección de incendios y extinción de los mismos.

En la terraza o cubierta del piso 13 cuenta con algunos lugares de depósito o locales.

Baterías de baño en los entre pisos de las escaleras generales.

Descripción oficinas 201

Tienen ingreso por la parte principal del segundo piso directamente por escalera o 3 ascensores, cuenta con dos baños de uso privativo cada una de ellas, algunas divisiones en DryWall, cada oficina cuenta con acceso a una terraza común de uso privativo, dichas terrazas tienen un área aproximada de 200 m², las cuales amplían la posibilidad de las oficinas 201, cada oficina cuenta con su matrícula inmobiliaria separada, pero físicamente las dos oficinas se encuentran juntas.

Características de construcción

Cimientos: Ferro concreto

Estructura: Ferro concreto

Ventanería: Marco en aluminio y vidrio templado

Muros: ladrillo pañetado y pintado

Puertas de ingreso: vidrio templado

Pisos: zonas comunes en tableta

Techo: En general pañete y pintura o techos falsos en icopor con lámparas de iluminación artificial

Cubierta: impermeabilizada

Baños comunes en baldosa sanitaria corona estándar y sanitarios tipo corona estándar con puertas metálicas.

Características de construcción oficina 201 y 202

Muros: ladrillo pañetado y pintado

Puertas de ingreso: vidrio templado

Pisos: En madera laminada

Techo: Icopor con lámparas de iluminación artificial

Baños privados en baldosa sanitaria corona estándar y sanitarios tipo corona estándar con puertas de madera

Muros interiores: en Drywall debidamente pintados.

Las oficinas se encuentran totalmente cableadas y cuentan con baño privado cada una.

Estado general del inmueble:

El inmueble se encuentra en buen estado de conservación. No se evidencian problemas estructurales ni humedades, se encuentra sometido a régimen de Propiedad Horizontal P.H, Edificio Inmobiliaria Otto Nassar ION 73

Seguridad, salud y ambiente:

El edificio cuenta con vigilancia privada y monitoreo las 24 horas del día. El entorno posee vigilancia de los edificios vecinos y la policía del cuadrante. El sector posee problemas de contaminación de auditiva y aérea debido a que se encuentra la carrera séptima.

Servicios a la propiedad:

El inmueble cuenta con servicios de agua, alcantarillado, energía eléctrica y se puede instalar gas natural.

Servicios en el vecindario

Se encuentra en uno de los mejores sectores comerciales y financieros de Bogotá, centralmente ubicado entre la Calle 76 y calle 72, en el sector cuenta con establecimientos comerciales, oficinas, entidades financieras como la Bolsa de Valores, Bancos principales, centro comercial Av. Chile o Gran ahorrador, Centro educativo Gimnasio Moderno, Universidades como la Sergio Arboleda, Incap, , Universidad EAN, entre otras, con excelente acceso de transporte, Av. Carrera 11, Av. Carrera 7, Av. Carrera 9, Calle 72, Calle 74 y Calle 75, Av. Caracas y Av. Carrera 15 con transporte variado, Transmilenio, SITP, taxi y transporte convencional.

Estrato Socioeconómico: Comercial

Vetustez: De acuerdo a la información el inmueble posee **49 años aproximados transcurridos**, la vida útil para inmuebles que tengan estructura en concreto, metálica ó mampostería estructural; la vida útil será de cien (100) años. **Vida remanente 54 años.**

ZONIFICACION

Chapinero es la localidad número dos del Distrito Capital de Bogotá. Se encuentra ubicada al nororiente de la ciudad y está compuesta de tres grandes sectores urbanos: Chapinero propiamente dicho, El Lago y Chicó. Junto a Santa Fe, La Candelaria y Teusaquillo es una de las localidades tradicionales de la ciudad. Administrativamente, también abarca una buena zona rural en los cerros orientales. Sus cursos fluviales más destacados son el río Arzobispo, que desemboca en el San Francisco) antes de que éste vierta sus aguas al Bogotá, y la quebrada El Virrey, que forma parte del sistema del río El Salitre, desembocando en el Bogotá. En la segunda mitad del siglo XX su orientación cambió de residencial a comercial, sufriendo asimismo notables cambios demográficos. **Siglo XIX**

Durante la Colonia el actual territorio de Chapinero fue un camino entre la capital Santafé y los municipios y provincias del norte.

En 1812, el sector empezó a poblarse por alfareros y artesanos tras la Independencia como proyecto de primer barrio satélite de la capital. Recibió el nombre de El Villorio pues era una población pequeña y poco urbanizada. En el siglo XIX se construyeron también casas campestres para los acaudalados de Bogotá. Contaba apenas con diez casas de teja. En 1885 se adoptó el nombre de Chapinero, mediante Acuerdo del 17 de diciembre. Por la notoriedad del lugar, el señor Antón Hero Cepeda de Cádiz, quien se dedicaba a la elaboración de zuecos o chapines (especie de calzado de madera y correas que se ataban al pie) desarrolló la fabricación y venta.

METODO DE INVESTIGACION Y COMPARACION DE MERCADO

	Oficina en Venta, CHAPINERO, Bogotá D.C. Precio de venta \$2.281.000.000 ☆ Agregar a favorito	Área Construida 362 m²	Baños 5	✉ Contactar
	Oficina en Venta, LA PORCINCULA, Bogotá D.C. Precio de venta \$780.000.000 ☆ Agregar a favorito	Área Construida 131 m²	Baños 3	✉ Contactar
	Oficina en Venta, CHAPINERO, Bogotá D.C. Precio de venta \$1.665.150.000 ☆ Agregar a favorito	Área Construida 222.02 m²	Baños 2	✉ Contactar



Oficina en Venta, LA PORCINCULA, Bogotá D.C.

Precio de venta
\$9.262.500.000

Área Construida
1235 m²

Baños
5

☆ Agregar a favorito

✉ Contactar



Oficina en Venta, LA PORCIUNCULA, Bogotá D.C.

Precio de venta
\$849.000.000

Área Construida
112 m²

Baños
2

☆ Agregar a favorito

✉ Contactar



Oficina en Venta, ROSALES QUINTA CAMACHO, Bogotá D.C.

Precio de venta
\$2.880.750.000

Área Construida
250 m²

Baños
5

☆ Agregar a favorito

✉ Contactar



Oficina en Venta, LA PORCIUNCULA, Bogotá D.C.

Precio de venta
\$235.000.000

Área Construida
40 m²

Baños
1

☆ Agregar a favorito

✉ Contactar



Oficina en Venta, Quinta Camacho, Bogotá D.C.

Precio de venta
\$5.904.904.000

Área Construida
797 m²

☆ Agregar a favorito

✉ Contactar



Oficina en Venta, Chapinero, Bogotá D.C.

Precio de venta
\$690.000.000

Área Construida
126.05 m²

Baños
3

☆ Agregar a favorito

✉ Contactar



Oficina en Venta, La Porciuncula / Av Chile, Bogotá D.C.

Precio de venta
\$950.000.000

Área Construida
115 m²

Baños
2

☆ Agregar a favorito

✉ Contactar



Oficina en Venta, Porciuncula, Bogotá D.C.

Precio de venta
\$1.900.000.000

Área Construida
200 m²

Baños
1

☆ Agregar a favorito

✉ Contactar



Oficina en Venta, Porciuncula, Bogotá D.C.

Precio de venta
\$3.781.000.000

Área Construida
398 m²

Baños
1

☆ Agregar a favorito

✉ Contactar

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 COMPARATIVO O MERCADO VENTAS

CARRERA 7 # 73 - 47 OFICINA 201

CIUDAD DE BOGOTÁ, REPÚBLICA DE COLOMBIA

DIRECCIÓN / BARRIO/ SECTOR	FUENTE	ÁREA M²	VALOR OFERTA	VALOR M²
PORCIUNCULA	M2	200,00	\$ 1.900.000.000	\$ 9.500.000
PORCIUNCULA	M2	398,00	\$ 3.781.000.000	\$ 9.500.000
PORCIUNCULA	M2	263,13	\$ 2.400.000.000	\$ 9.120.987
PORCIUNCULA	M2	247,00	\$ 3.000.000.000	\$ 12.145.749
PORCIUNCULA	M2	250,00	\$ 2.880.750.000	\$ 11.523.000
Número de Muestras de Mercado		5		\$ 51.789.716
Promedio Aritmético		10.357.943,16		
Desviación E estándar		1.374.395,37		
Coefficiente de Variación (%)		13,27		
Valor M² Integral		10.357.943,16		
Factor de Comercialización		1,25		
VALOR INTEGRAL ADOPTADO		12.947.428,95		
VALOR TOTAL M2	82,00	12.947.429	\$ 1.061.689.174	

Las oficinas 201 cuentan con acceso a una terraza común de uso privado de las dos oficinas. El área aproximada de dicho espacio de terraza es de 200 m². En el edificio Inmobiliaria Otto Nassar ION 73, son las únicas oficinas que cuentan con la disponibilidad para trabajar al aire libre. Por eso he estimado el factor de comercialización en el 1.25

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.

CR 7 # 73 - 47 OFICINA 201		
DESCRIPCIÓN	%	VALOR
COSTOS DIRECTOS	70%	\$ 3.250.000
COSTOS INDIRECTOS	30%	\$ 975.000
COSTO TOTAL POR M2	100	\$ 4.225.000
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y OTROS	8%	\$ 338.000
COSTOS FINANCIEROS	7%	\$ 295.750
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	20%	\$ 845.000
SUBTOTAL		\$ 5.703.750
COSTO TOTAL DE REPOSICIÓN POR M2		\$ 5.703.750
DEPRECIACIÓN POR EDAD Y CONSERVACIÓN (TABLA DE FITTO CORVINI)		
VIDA ÚTIL O TÉCNICA	70	
EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN	10	
VIDA REMANENTE	60	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR	14,29	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	1	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	14,00%	
DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL		
COSTO TOTAL DE REPOSICIÓN POR M²		\$ 5.703.750
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 798.525
VALOR DEPRECIADO M²		\$ 4.905.225
VALOR CONSTRUCCION	82,02	\$ 402.326.555
VALOR TERRENO	44,88	\$ 98.736.000
VALOR COSTO DE REPOSICION		\$ 501.062.555

Fuente: Habittisimo web, Construdata 170

Nota: el costo de reposición esa por debajo del valor de mercado, debido a que no se incluye el área de los 200 m2 de terraza, dentro del mismo.

MÉTODO DE INVESTIGACION DE MERCADO RENTA



Oficina en Arriendo, El Nogal, Bogotá D.C.

Precio de arriendo
\$7.714.000

Área(m²)
164.12

Contactar



Oficina en Arriendo, LA PORCINCULA, Bogotá D.C.

Precio de arriendo
\$143.260.000

Área(m²)
2470

Baños
5

Contactar



Oficina en Arriendo, LA PORCIUNCULA, Bogotá D.C.

Precio de arriendo
\$22.350.000

Área Construida
447 m²

Baños
4

Agregar a favorito

Contactar



Oficina en Arriendo, La Porciuncula, Bogotá D.C.

Precio de arriendo
\$6.950.000

Área Construida
130 m²

Baños
3

Agregar a favorito

Contactar



Oficina en Arriendo, CENTRO FINANCIERO, Bogotá D.C.

Precio de arriendo
\$4.500.000

Área Construida
93 m²

Baños
1

Agregar a favorito

Contactar



Oficina en Arriendo, LA PORCIUNCULA, Bogotá D.C.

Precio de arriendo
\$30.000.000

Área Construida
640 m²

Baños
5

Agregar a favorito

Contactar



Oficina en Arriendo, LA PORCINCULA, Bogotá D.C.

Precio de arriendo
\$30.000.000

Área Construida
640 m²

Baños
5

Agregar a favorito

Contactar



Oficina en Arriendo, LA PORCIUNCULA, Bogotá D.C.

Precio de arriendo
\$49.587.850

Área Construida
762 m²

Baños
5

Agregar a favorito

Contactar



Oficina en Arriendo, LA PORCIUNCULA, Bogotá D.C.

Precio de arriendo
\$1.200.000

Área Construida
20 m²

Baños
1

☆ Agregar a favorito

✉ Contactar



Oficina en Arriendo, LA PORCIUNCULA, Bogotá D.C.

Precio de arriendo
\$25.415.000

Área Construida
391 m²

Baños
5

☆ Agregar a favorito

✉ Contactar

MÉTODO COMPARATIVO O MERCADO O RENTA

CR 7 # 73 - 47 OFICINA 201

BOGOTA, REPUBLICA COLOMBIA

DIRECCIÓN / BARRIO/ SECTOR	FUENTE	ÁREA M².	VALOR OFERTA	VALOR M².
PORCIUNCULA	M2	762,00	\$ 49.587.850	\$ 65.076
PORCIUNCULA	M2	391,00	\$ 25.415.000	\$ 65.000
QUINTA CAMACHO	M2	391,00	\$ 25.410.000	\$ 64.987
PORCIUNCULA	M2	927,00	\$ 58.000.000	\$ 62.567
Número de Muestras de Mercado		4,00		\$ 257.631
Promedio Aritmético		64.407,64		
Desviación Estándar		1.227,44		
Coficiente de Variación (%)		1,91		
Valor M². Integral		64.407,64		
Factor de Comercialización		1,50		
Valor Restante		96.611,46		
VALOR INTEGRAL ADOPTADO		96.611,46		
VALOR TOTAL M2	82,02	96.611	\$ 7.924.072	

Las oficinas 201 cuenta con acceso cada una a una terraza común de uso privado de las dos oficinas. El área aproximada de dicho espacio de terraza es de 200 m2. En el edificio Inmobiliaria Otto Nassar ION 73, son las únicas oficinas que cuentan con la disponibilidad para trabajar al aire libre. Por eso he estimado el factor de comercialización en el 1.5

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

Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 80 años

Renta mensual oficinas 201 \$7.924.072

Renta calculada anual \$95.088.864

Vida remanente 33 años

Valor futuro \$7.613.173.016

Interés del 5%

Retorno del 6%

Valor presente neto \$1.112.941.010

En la renta está incluida el uso de la terraza de uso privativo

VALOR RAZONABLE

Hemos estimado el valor libre de mercado de estas propiedades en la suma de:

- **\$ 1.062.466.000**

Precio Estimado Restringido de Remate:

Para un término de noventa días y de acuerdo con los descuentos estimados que haría un banco en la República de Colombia hemos estimado un 30% por debajo del valor libre de mercado en la propiedad. Dado que este valor restringido de remate, es el valor técnico comercial que se recomienda como valoración concepto de valor en épocas de desaceleración económica que es precisamente el caso que estamos realizando, utilizaremos este concepto como una de las bases para la fijación de la valoración del inmueble.

 **\$ 743.726.200**

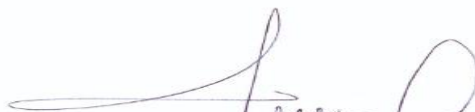
CONCLUSIONES

1. Localización de los activos evaluados, dentro de uno de los centros de comercio y financieros más importantes de la ciudad de Bogotá D.C, como lo es la Av. Chile
2. Las oficinas 201 y 202 cada una se encuentra con su matrícula inmobiliaria independiente pero físicamente se encuentran como una sola unidad.
3. En efecto en el sector se encuentran entre otros, Hotel Four Seasons, Hotel Artizan, Hotel BH la Quinta, Hotel JW Marriott, Hotel Hilton, Embajada de Emiratos Árabes Unidos, Zona G de restaurantes, Universidad Sergio Arboleda, Universidad EAN, Universidad Pedagógica, Colegio Gimnasio Moderno, Bolsa de Valores de Colombia, Fiduciaria la Previsora, Edificio Fernando Mazuera, Edificio Los Venados, Sector Bancario, GNB Sudameris, Davivienda. Terpel, Edificio Grupo Santo domingo, Gas Natural, Embajada de Suecia, centro comercial Av. Chile y varios más.
4. Otro motivo de interés sobre el sector es la inmediatez de zonas de vivienda prestigiosas las cuales se localizan hacia el oriente de la Cr. 7 y hasta la Av. Circunvalar.
5. La zona de la Av. Chile en general es comparable con otros centros de comercio y financieros de la ciudad, como lo son: Av. El Dorado, Centro Internacional, La Calle 100, la Calle 116 y la Calle 158.

6. El edificio donde están localizadas las oficinas tiene frente sobre la Av. Cr 7 de Bogotá.
7. El sector cuenta con transporte público muy bueno, SITP por la Cr. 7, Av. 9, Av. Cr. 11, Av. Cr. 15 y Av. Caracas cuenta con Transmilenio, transporte convencional.
8. En el edificio Inmobiliaria Otto Nassar ION 73, se encuentran instaladas empresas financieras, constructoras, de servicios públicos, petroleras y de exportación de café, ONG.
9. El edificio tiene una vida transcurrida aproximadamente de 45 años sin embargo fue remodelado integralmente en el año 2009, incluyo modernización de ascensores, sistemas de prevención de incendios, sistema anti incendios, modernización de planta eléctrica, sistema hidráulico, sanitario y eléctricos, remodelación de zonas comunes, retribución de parqueaderos y la construcción adicional de un nuevo local sobre la Av. Cr. 7.
10. El edificio cuenta con dos tanques de agua para reserva de la misma, como también con una planta eléctrica al 100% de capacidad en el caso que haya falla en el suministro de electricidad.
11. En cuanto a la oficina 201, se encuentran remodeladas hace 8 años aproximadamente y se encuentra en excelente estado de mantenimiento.
12. Estas oficinas cuentan con salidas a una terraza para uso exclusivo de estos dos inmuebles (zona común de uso privativo), de 200 m2 aproximadamente
13. La oficina 201 cuentan con acceso exclusivo a una terraza de aproximadamente 200 m2. Lo cual para efectos de la Pandemia Covid 19 la hace atractiva puesto que se plantea un lugar de trabajo al aire libre, dicha terraza posee una escalera independiente por el primer piso, el cual de ser el caso se puede rentar independientemente.
14. Dado la emergencia nacional e internacional, sanitaria, económica y ambiental donde se propone trabajar con distanciamiento social y laboral, se cuenta con el espacio específico y privado de la terraza.
15. Las oficinas cuentan con espacios de trabajo modernizados para un óptimo desempeño.
16. CCTV y vigilancia las 24 horas
17. Tampoco se sabe a la fecha y a ciencia cierta. Cuanto quedara en la costumbre del tele trabajo, pero es seguro que tanto empresarialmente y a nivel de empleados independientes importara menos el lugar físico de donde se trabaje, pero si hay certeza de la posibilidad de trabajar al aire libre.
18. Nuestra conceptualización de la nueva realidad económica está basada para este caso en la multiplicidad de usos que se le pueden dar a las oficinas. Incluso con una terraza y un jardín en el cual se puede ejercer comercio al aire libre.

HOJA VALOR RAZONABLE

AVALUÓ COMERCIAL			
CR 7 # 73 - 47 OFICINA 201			
INMUEBLE	ÁREA M².	VALOR M².	VALOR TOTAL
OFICINA 201	82,02	12.953.742	1.062.465.919
VALOR TOTAL			1.062.465.919
VALOR NETO AVALÚO COMERCIAL			1.062.466.000
SON: MIL SESENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS COLOMBIANOS M/CTE.			



JAIRO LEONARDO PINEDA BUSTACARA
Técnico en competencias valuatorias en 13 categorías
RAA AVAL 1020737871 inscrito ANA

Este informe tiene vigencia de un año a partir de la fecha.

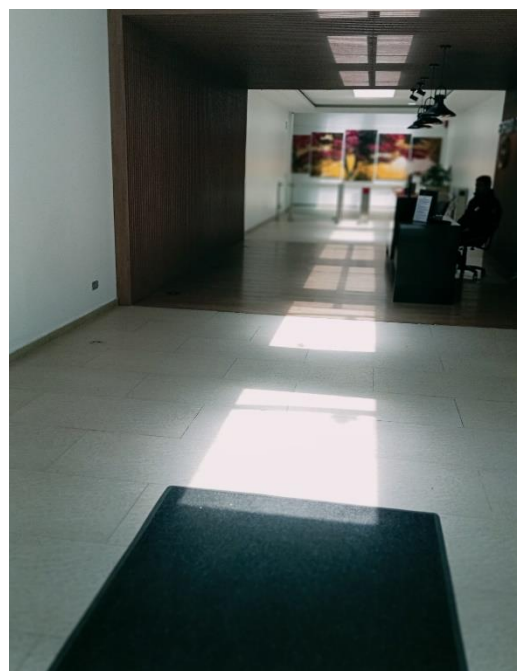
Fecha: 20 de abril de 2023

REGISTRO FOTOGRAFICO

FACHADA EDIFICIO



ENTRADA PRINCIPAL EDIFICIO

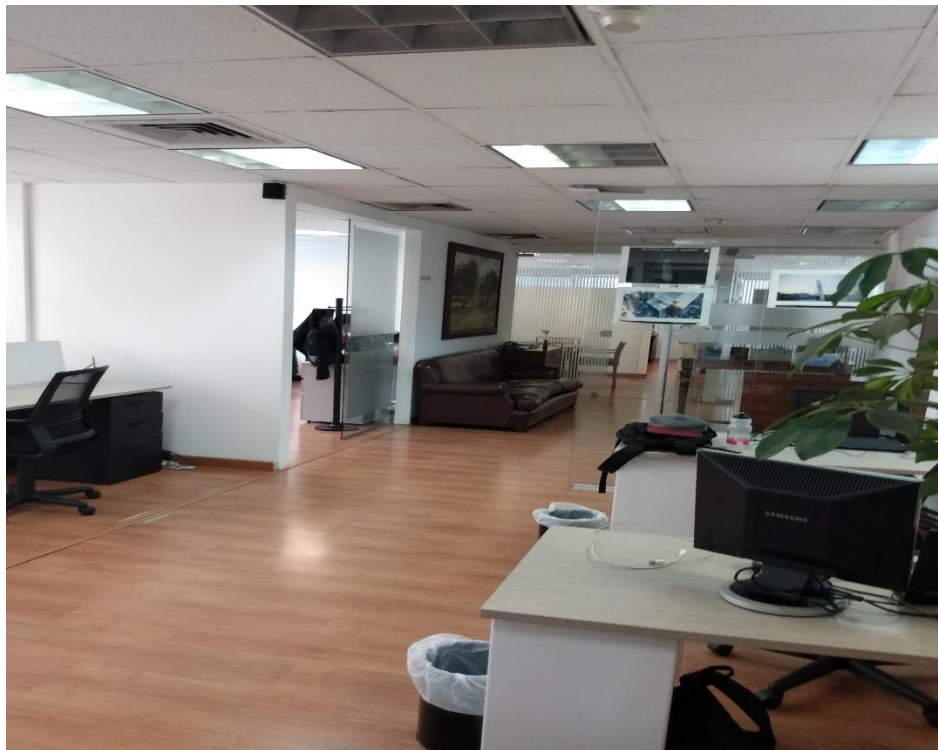


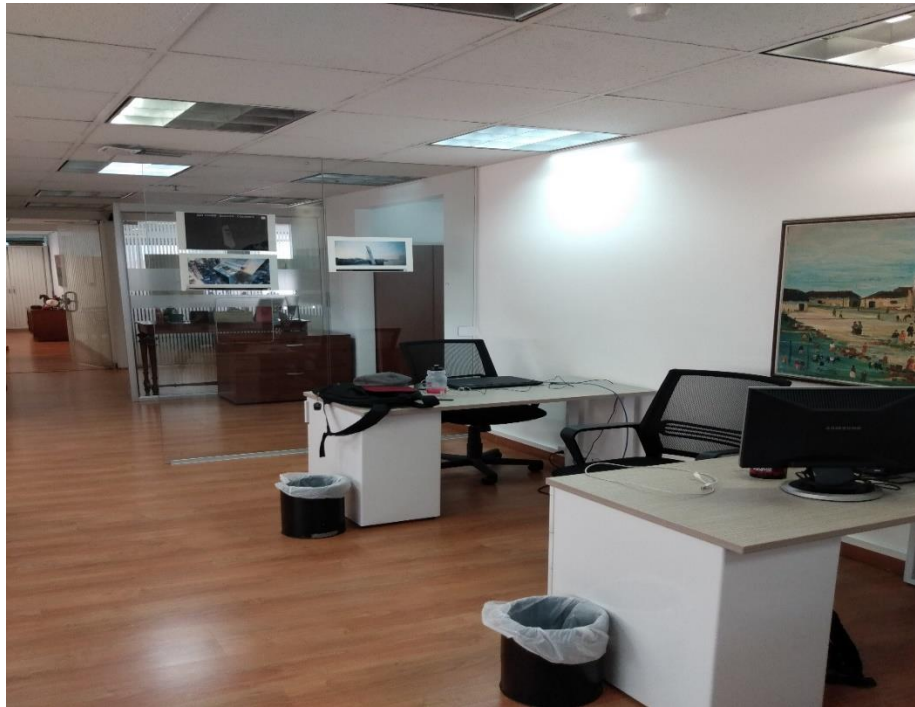


ENTRADA PRINCIPAL OFICINA



INTERIOR









TERRAZA











**JUZGADO 3 TERCERO CIVIL DE CIRCUITO
DE EJECUCION DE BOGOTA**

E. S. D.

REF: ATENCION A REQUERIMIENTO 040 -2017 -000334

DEMANDANTE: JOSE MIGUEL OTALORA

DEMANDADA: INVERSIONES ION

CRISTIAN FERNANDO NIÑO GUTIERREZ, apoderado de la demandada mediante el presente escrito procedo a atender el requerimiento del auto de 19 de mayo de 2023 adjuntando avalúos individuales de los inmuebles objeto de remate informando el valor de cada uno de ellos, equivalentes a:

\$1.062.466.000 X el 70% el valor de remate es de: \$743.726.200

\$1.062.466.000 X el 70% el valor de remate es de: \$743.726.200

Atentamente,



CRISTIAN FERNANDO NIÑO GUTIERREZ

C.C 1.022.947.139

TP. 292.501