



**INMOBILIARIA
BOGOTÁ**
DESDE 1975

INFORME DE VALOR RAZONABLE O DE MERCADO INMUEBLE URBANO



DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: CALLE 156 No. 7 D 10

BARRIO: BARRANCAS LOCALIDAD DE USAQUEN

MUNICIPIO: BOGOTÁ D.C.

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

SOLICITANTE: MARGARITA CRISTIANO DE MARTIN

BOGOTÁ, D. C., 13 DE JULIO 2021

ue Central Bavaria
13 No. 28-01 Piso 2
350 0696

World Trade Center
Calle 100 No. 8a - 37 Trr A Of. 801
PBX: 353 7979

Parque Comercial La Colina 138
Calle 138 No. 55 - 53 L. 55-77
PBX: 353 7990

Centro E. Meridiano 13
Cra 78 N. 17-55 L.201
PBX: 353 7999

Diver Plaza - Engativá
CII 71 No. 100-11 Piso 2
PBX: 353 7980

1

www.inmobiliariabogota.com • servicioalcliente@inmobiliariabogota.com
M.A. 224 • NIT. 860.046.755-0 • Bogotá, D.C. - Colombia

TABLA DE CONTENIDO

1. DESCRIPCION BÁSICA O GENERAL
2. DESCRIPCION JURÍDICA
3. DESCRIPCION CATASTRAL
4. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR
5. NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES PARA LA ZONA DEL PREDIO
6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE
 - 6.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO
 - 6.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN
7. SERVICIOS PÚBLICOS DEL INMUEBLE
8. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN
9. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS
 - 9.1. DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICICACIÓN
10. METODOLOGÍA UTILIZADA
11. CONSIDERACIONES GENERALES
12. ANÁLISIS DE RESULTADOS
13. VALOR RAZONABLE O DE MERCADO
14. ANEXO FOTOGRÁFICO

INFORME DE AVALÚO

AVALÚO No. A-21105

1. DESCRIPCION BÁSICA O GENERAL

DIRECCIÓN	Calle 156 No. 7 D 10		
SECTOR/BARRIO/URBANIZACIÓN	Barrancas		
CIUDAD/MUNICIPIO	Bogotá D.C.		
DEPARTAMENTO	Cundinamarca		
TIPO DE AVALÚO	Valor Razonable o de mercado		
DEFINICIONES	VALOR DE MERCADO El valor de mercado es definido como la cantidad estimada por la cual una propiedad podría ser intercambiada, en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor en una transacción en condiciones de plena competencia donde las partes actúan con conocimiento y sin coacción.		
MARCO JURÍDICO	El presente avalúo se efectuó teniendo en cuenta la Ley 388 de 1977, Decreto 1420 de 1998, Ley 546 de 1999, Resolución 13314 de 2001 de la Superintendencia de Industria y Comercio y los parámetros establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi- IGAC en la Resolución 620 de 2008 y demás normas legales que rigen la materia.		
PROPIETARIOS	Guillermo Buitrago León Margarita Cristiano de Martín		
DESTINACIÓN INMUEBLE	Residencial y Comercial	USO ACTUAL	Vivienda y Local en 1 piso
TIPO INMUEBLE	Casa de uso Residencial		
P.H. / N.P.H.	No propiedad Horizontal	UBICACIÓN EN MANZANA	Lote Medianero
FECHA VISITA	10 de julio 2021	FECHA INFORME	13 de julio 2021
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Certificación de Tradición y Libertad No. 50N-630485 impreso el 01 de julio 2021 Formulario de Pago Impuesto Predial año 2021		

que Central Bavaria
13 No. 28-01 Piso 2
C. 350 0696

World Trade Center
Calle 100 No. 8a - 37 Trr A Of. 801
PBX: 353 7979

Parque Comercial La Colina 138
Calle 138 No. 55 - 53 L. 55-77
PBX: 353 7990

Centro E. Meridiano 13
Cra 78 N. 17-55 L.201
PBX: 353 7999

Diver Plaza - Engativá
Cll 71 No. 100-11 Piso
PBX: 353 798

3

2. DESCRIPCION JURÍDICA

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura pública 1514 del 09 de mayo de 1989 Notaria Octava A de Bogotá D.C. Compraventa

CODIGO CATASTRAL CHIP	AAA01081PCN	
AREAS JURIDICAS	DESCRIPCIÓN Área de Terreno	98,16
	Áreas de Construcción	191,7
LINDEROS	Se encuentran descritos en la Escritura pública 1514 del 09 de mayo de 1989 Notaria Octava A de Bogotá D.C. Compraventa	
OBSERVACIONES	El área de terreno fue tomada de la información jurídica consignada en el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-630485 impreso el 01 de julio 2021, para el área de construcción información catastral	
CONTINGENCIAS JURIDICAS	Según la información suministrada en el Folio de Matricula Inmobiliaria 50N-630485 impreso el 01 de julio 2021 el inmueble se encuentra libre de gravámenes	

3. DESCRIPCION CATASTRAL

PROPIETARIA	Margarita Cristiano de Martin
DIRECCIÓN CATASTRAL	Calle 156 No. 7 D 10
AVALUO CATASTRAL VIGENCIA 2021	\$349.474.000.00

4. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	El sector se caracteriza por el uso Comercial, Dotacional, Institucional y Residencial con influencia de la Avenida Carrera 30, Avenida Calle 156 y Calle 159, corredores viales y comerciales del sector, area de actividad Residencial y Comercial
VÍAS PRINCIPALES	Avenida Carrera 30, Avenida Calle 156 y Calle 159
SERVICIOS PÚBLICOS	El sector cuenta con una infraestructura de servicios públicos básicos y complementarios, vías de acceso principales de la ciudad de Bogotá D.C.
ESTRATIFICACIÓN	El inmueble es de actividad Residencial y se le asigno el estrato socioeconomico tres (3)
TRANSPORTE	Las vías que comunican al inmueble Avenida Carrera 30, Avenida Calle 156 y Calle 159, vías principales del sector sobre las cuales circulan los Sistemas de Transporte SITP, Busetas, Colectivos y Taxis, Transmilenio sobre la Avenida Carrera 7

que Central Bavaria
13 No. 28-01 Piso 2
350 0696

World Trade Center
Calle 100 No. 8a - 37 Tr A Of. 801
PBX: 353 7979

Parque Comercial La Colina 138
Calle 138 No. 55 - 53 L. 55-77
PBX: 353 7990

Centro E. Meridiano 13
Cra 78 N. 17-55 L.201
PBX: 353 7999

Diver Plaza - Engativá
CII 71 No. 100-11 Piso 2
PBX: 353 7980

4

www.inmobiliariabogota.com • servicioalcliente@inmobiliariabogota.com

M.A. 224 • NIT. 860.046.755-0 • Bogotá, D.C. - Colombia

5. NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES PARA LA ZONA DEL PREDIO

Decreto Distrital 190
POT para la Ciudad de Bogotá D.C.
Área de Actividad Residencial
Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada
Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda
Decreto 377 de 2006
UPZ San Cristóbal Norte
Sector San Cristóbal Norte
Localidad Usaquén



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 156 7 D 10 (CL 156 7D 12)

TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	MODALIDAD:	CON DENSIFICACION MODERADA	FICHA:	7
AREA DE ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	ZONA:	ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	LOCALIDAD:	1 USAQUEN
FECHA DECRETO:		No. DECRETO:	Dec 377 de 2006	L.TZ:	11 SAN CRISTOBAL NORTE
				SECTOR:	7 SAN CRISTOBAL NORTE

Sector de Demanda: C

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:

- Bienes de Interes Cultural
- Excepciones de Norma
- Subsectores Uso
- Subsectores Edificabilidad
- Sectores Normativos
- Acuerdo 6
- Lotes de adicion
- Malla Vial
- Lotes
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Manzanas
- Cuerpos de Agua
- Barrios

6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

DESCRIPCION DEL INMUEBLE	Casa de tres (3) pisos de uso residencial y comercial
--------------------------	---

6.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

UBICACION	Medianero
FORMA GEOMETRICA	Regular
TOPOGRAFIA	Plano

que Central Bavaria
13 No. 28-01 Piso 2
PBX: 350 0696

World Trade Center
Calle 100 No. 8a - 37 Tr A Of. 801
PBX: 353 7979

Parque Comercial La Colina 138
Calle 138 No. 55 - 53 L. 55-77
PBX: 353 7990

Centro E. Meridiano 13
Cra 78 N. 17-55 L.201
PBX: 353 7999

Diver Plaza - Engativá
Cll 71 No. 100-11 Piso 2
PBX: 353 7980

5

FRENTE SOBRE LA VÍA

Frente principal sobre la Calle 156

6.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

CLASE	Casa Residencial y Comercial	EDAD PROMEDIO CALCULADA SEGÚN ESTADO	40 años aprox.	No. DE PISOS DE LA UNIDAD	Tres (3)
ESTADO DE LOS ACABADOS	Sencillos	REMODELACIONES	Mínimas Mantenimiento Adecuado	USO ACTUAL	Vivienda y Comercio
VIDA ÚTIL ECONÓMICA Y TÉCNICA REMANENTE		ÚTIL	70 años	REMANENTE	30 años
FUNCIONABILIDAD DEL INMUEBLE	Los espacios y diseño del inmueble lo hacen funcional, definidos para vivienda				
RACIONABILIDAD DEL DISEÑO	La razonabilidad del diseño es buena el predio presenta luz en los espacios interiores y ventilación natural				

7. SERVICIOS PÚBLICOS DEL INMUEBLE.

ACUEDUCTO:	ALCANTARILLADO:	ENERGÍA:	TELÉFONO:	GAS NATURAL
SI	SI	SI	SI	SI
OBSERVACIONES	Acometidas de energía eléctrica, Acueducto, Alcantarillado y gas natural			

8. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN

DISTRIBUCIÓN	1 piso: Local, garaje, Apartamento 1: Habitación, baño y zona de lavandería 2 piso: Apartamento 2: Sala-comedor, cocina, dos habitaciones, baño y zona de lavandería 3 piso: Apartamento 3: Sala-comedor, dos habitaciones, cocina, baño y zona de lavandería
---------------------	---

9. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS

CIMENTACIÓN	Ciclópeo en concreto	FACHADA	Graniplast, concreto rustico pintado
ESTRUCTURA	Vigas y columnas de soporte para muros de carga	PISOS	Granito, baldosa de gres y cerámica
CUBIERTA	Placa aligerada de concreto, teja de fibroconcreto y teja plástica	MUROS Y ACABADOS	Estucados y pintados, enchape cerámico para baños y cocina

que Central Bavaria
13 No. 28-01 Piso 2
350 0696

World Trade Center
Calle 100 No. 8a - 37 Trr A Of. 801
PBX: 353 7979

Parque Comercial La Colina 138
Calle 138 No. 55 - 53 L. 55-77
PBX: 353 7990

Centro E. Meridiano 13
Cra 78 N. 17-55 L.201
PBX: 353 7999

Diver Plaza - Engativá
Cll 71 No. 100-11 Piso 2
PBX: 353 7980

6

www.inmobiliariabogota.com • servicioalcliente@inmobiliariabogota.com

M.A. 224 • NIT. 860.046.755-0 • Bogotá, D.C. - Colombia

ENTREPISOS	Placa aligerada de concreto	CIELORRASO	Placa aligerada rustica pintada, madera, cubierta a la vista, paneles madera
PUERTAS	De acceso metálicas, interiores en madera y metálicas	VENTANAS	Marco metálico y vidrio plano transparente
BAÑOS	Pisos: Ceramica Muros: Enchape en ceramica Otros: aparatos sanitarios linea sencilla		
OBSERVACIONES	El inmueble se encuentra en regular estado de conservación		

9.1. DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACION

- 1 piso: Local, garaje, Apartamento 1: Habitación, baño y zona de lavandería
 2 piso: Apartamento 2: Sala-comedor, cocina, dos habitaciones, baño y zona de lavandería
 3 piso: Apartamento 3: Sala-comedor, dos habitaciones, cocina, baño y zona de lavandería

10. METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No 0620 del 23 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial

MÉTODO 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 de un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada. Al valor obtenido, se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. En el cálculo de la depreciación se utilizó el método Fitto y Corvini, debido a que este tiene en cuenta la edad y el estado de conservación de la construcción al momento de la visita

Parque Central Bavaria
Carrera 13 No. 28-01 Piso 2
PBX: 350 0696

World Trade Center
Calle 100 No. 8A-37 Torre A Of. 801
PBX: 353 7979

Parque Comercial La Colina 138
Calle 138 No. 55-53 Local 55-77
PBX: 353 7990

Centro Empresarial Meridiano
Carrera 78 No. 17-55 Local 35
PBX: 353 7990

VIGENCIA DEL AVALÚO

El presente avalúo tiene una vigencia Un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven

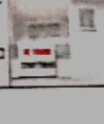
INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.

INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

Para llegar al valor del inmueble se realizó por el método de estudio de mercado, revisando diferentes ofertas comerciales con características físicas y de ubicación similares a las del predio objeto de estudio.

INVESTIGACION DE MERCADO

INVESTIGACION DE OFERTAS ENCONTRADAS EN VISITA E INTERNET

No.	TIPO	ESTADO	OBSERVACIONES	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	ÁREA		TIPO NEGOCIACIÓN	VALOR DEPRADO	No. CONTACTO	CONTACTO	FOTOGRAFIA	FECHA DE LA INVESTIGACIÓN
						TERRENO	CONSTRUIDA						
1	Casa	3	Casa de uso residencial y Comercial	Carrera 7 B Calle 155	\$ 420.000.000	80.00	185.00	Indirecta	\$ 408.000.000	9370933	https://www.incarabiz.com.co/casa-venta/bogota/barrancas-		12/07/2021
2	Casa	3	Casa de uso residencial y Comercial	Carrera 7 F Calle 157	\$ 550.000.000	98.00	252.00	Indirecta	\$ 536.000.000	3118613858	https://www.incarabiz.com.co/casa-venta/bogota/barrancas-		12/07/2021
3	Casa	3	Casa de uso residencial y Comercial	Calle 155 Carrera 13	\$ 500.000.000	92.00	200.00	Indirecta	\$ 486.000.000	3140341693	https://www.incarabiz.com.co/casa-venta/bogota/barrancas-		12/07/2021
4	Casa	3	Casa de uso residencial y Comercial	Carrera 7 Calle 158	\$ 449.000.000	80.00	196.00	Indirecta	\$ 438.000.000	3204654825	https://www.incarabiz.com.co/casa-venta/bogota/barrancas-		12/07/2021
5	Casa	3	Casa de uso residencial y Comercial	Calle 157 Carrera 8 F	\$ 580.000.000	100.00	230.00	Indirecta	\$ 565.000.000	9000470	https://www.incarabiz.com.co/casa-venta/bogota/barrancas-		12/07/2021

GRADO DE NEGOCIABILIDAD: Teniendo en cuenta las características físicas del inmueble objeto de avalúo, así como las condiciones del mercado inmobiliario para la zona de ubicación del inmueble en sector de Barrancas sur en la ciudad de Bogotá D.C., se puede estimar un tiempo aproximado de comercialización entre los 6 a 12 meses, dependiendo de las estrategias de publicidad y mercadeo

11. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes del inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capítulos anteriores; para la determinación del justiprecio comercial, se ha tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales:

Parque Central Bavaria
Carrera 13 No. 28-01 Piso 2
PBX: 350 0696

World Trade Center
Calle 100 No. 8A-37 Torre A Of. 801
PBX: 353 7979

Parque Comercial La Colina 138
Calle 138 No. 55-53 Local 55-77
PBX: 353 7990

Centro Empresarial Meridiano 10
Carrera 78 No. 17-55 Local 20
PBX: 353 7999

DEL SECTOR: El sector cuenta con toda la infraestructura de servicios básicos más complementarios, presentando vías en buen estado y se destaca la actividad Residencial sobre la Calle 156

DE LOCALIZACIÓN: Ubicado sobre vía secundaria del sector de actividad residencial

DE TERRENO: El terreno es un lote medianero Plano ubicado sobre la Calle 156

DE CONSTRUCCIÓN: Destinado al uso Residencial en buen estado de conservación, actualmente se encuentra en uso de vivienda y local en 1 piso

DE COMERCIALIZACIÓN: El factor de comercialización que presenta el inmueble es aceptable según las condiciones de oferta y demanda del sector y de la ciudad de Bogotá D.C.

12. ANÁLISIS DE RESULTADOS

No.	Tipo	Valor Pedido	Valor Depurado	% Neg.			
					Area	V/m2	Valor Total
1	Casa Residencial y Comercial	\$ 420.000.000	\$ 408.000.000	3%	185.00	2.205.405	\$ 408.000.000
2	Casa Residencial y Comercial	\$ 550.000.000	\$ 536.000.000	3%	252.00	2.126.984	\$ 536.000.000
3	Casa Residencial y Comercial	\$ 500.000.000	\$ 486.000.000	3%	200.00	2.430.000	\$ 486.000.000
4	Casa Residencial y Comercial	\$ 449.000.000	\$ 438.000.000	3%	196.00	2.234.694	\$ 438.000.000
5	Casa Residencial y Comercial	\$ 580.000.000	\$ 565.000.000	3%	230.00	2.456.522	\$ 565.000.000

Promedio	2.290.721
Desvest	145.014
Coefficiente	6,33%

Límite superior	2.456.522
Límite inferior	2.126.984

En la investigación indirecta se encontraron en total cinco (5) ofertas de casas de uso residencial con características similares al predio objeto de estudio avalúo tales como ubicación, forma, áreas, acabados, entre otras. Estas ofertas están ubicadas en el mismo sector de Barrancas Localidad de Usaquén en Bogotá D.C.

El proceso estadístico de las muestras arrojó un coeficiente de variación de 6,33% cumpliendo con los parámetros establecidos en la Resolución 620 de 2008 IGAC

CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO

Nota: Valores de reposición tomados de revista Construdata No. 194 Unifamiliar Medio-Medio

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITO Y CORVINI PARA LAS OFERTAS

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO/ m2
Casa Residencial	40	70	57,14%	2,5	49,30%	\$ 2.250.000	\$1.109.348	\$1.140.652	\$ 1.140.000
Casa Residencial	40	70	57,14%	2,5	49,30%	\$ 2.250.000	\$1.109.348	\$1.140.652	\$ 1.140.000
Casa Residencial	40	70	57,14%	2,5	49,30%	\$ 2.250.000	\$1.109.348	\$1.140.652	\$ 1.140.000
Casa Residencial	40	70	57,14%	2,5	49,30%	\$ 2.250.000	\$1.109.348	\$1.140.652	\$ 1.140.000
Casa Residencial	40	70	57,14%	2,5	49,30%	\$ 2.250.000	\$1.109.348	\$1.140.652	\$ 1.140.000

DETERMINACION VALOR UNITARIO TERRENO

VALOR OFERTA	AREA DE TERRENO	AREA CONSTRUIDA	VALOR UN/CONSTR	VALOR TOTAL CONSTR	VALOR TOTAL TERRENO	VALOR M2 TERRENO
\$ 408.000.000	80,00	185,00	\$ 1.140.000	\$ 210.900.000,00	\$ 197.100.000,00	\$ 2.463.750,00
\$ 536.000.000	98,00	252,00	\$ 1.140.000	\$ 287.280.000,00	\$ 248.720.000,00	\$ 2.537.959,18
\$ 486.000.000	92,00	200,00	\$ 1.140.000	\$ 228.000.000,00	\$ 258.000.000,00	\$ 2.804.347,83
\$ 438.000.000	80,00	196,00	\$ 1.140.000	\$ 223.440.000,00	\$ 214.560.000,00	\$ 2.682.000,00
\$ 565.000.000	110,00	230,00	\$ 1.140.000	\$ 262.200.000,00	\$ 302.800.000,00	\$ 2.752.727,27
Promedio						2.648.157
Desvest						143.723
Coeficiente						5,43%
Limite superior						2.804.348
Limite inferior						2.463.750
Valor Adaptado Terreno						2.650.000

CALCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION

CALCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO/ m2
Casa Residencial y Comercial	40	70	57,14%	3,0	54,87%	\$ 2.250.000	\$1.234.681	\$1.015.319	\$ 1.015.000

13. VALOR RAZONABLE O DE MERCADO

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL (\$)
Terreno	98,16	\$ 2.650.000,00	\$ 260.124.000,00
Construccion	191,70	\$ 1.015.000,00	\$ 194.575.500,00
TOTAL			454.699.500,00
Valor Integral Terreno/Construccion			\$ 2.371.933

SON: CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE. (\$454.699.500.00)

Parque Central Bavaria
Carrera 13 No. 28-01 Piso 2
PBX: 350 0696

World Trade Center
Calle 100 No. 8A-37 Torre A Of. 801
PBX: 353 7979

Parque Comercial La Colina 138
Calle 138 No. 55-53 Local 55-77
PBX: 353 7990

Centro Empresarial Meridiano
Carrera 78 No. 17-55 Local 17-55
PBX: 353 7990

www.inmobiliariabogota.com • servicioalcliente@inmobiliariabogota.com
M.A. 224 • NIT. 860.046.755-0 • Bogotá, D.C. - Colombia

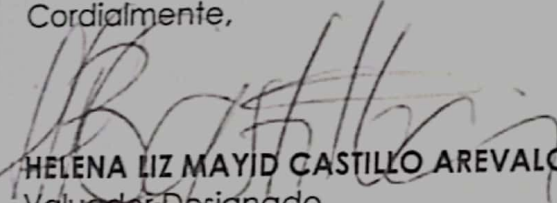


**INMOBILIARIA
BOGOTÁ**
DESDE 1975

NOTAS GENERALES:

1. El valor consignado en este avalúo corresponde al valor comercial en fecha actual, teniendo en cuenta las características del inmueble y el Mercado de Finca Raíz en la Ciudad de Bogotá D.C.
2. El presente documento no considera un estudio de títulos, sólo contiene la valuación comercial del inmueble en referencia.
3. INMOBILIARIA BOGOTÁ deja constancia que la empresa y los evaluadores que participaron en la realización del presente informe, no tienen interés actual o contemplado en el inmueble valuado.

Cordialmente,



HELENA LIZ MAYID CASTILLO AREVALO

Valuador-Designado

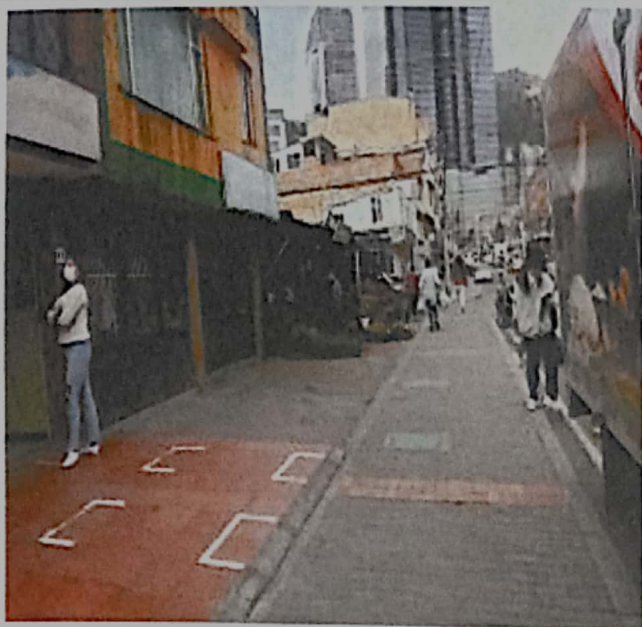
Certificación No. 0313URB

RAA: AVAL-52330888



**INMOBILIARIA
BOGOTÁ**
DESDE 1975

14. ANEXO FOTOGRÁFICO.



Vía frente a la propiedad Calle 156



Garaje



Sala-comedor



Habitación

Parque Central Bavaria
Carrera 13 No. 28-01 Piso 2
PBX: 350 0696

World Trade Center
Calle 100 No. 8A-37 Torre A Of. 801
PBX: 353 7979

Parque Comercial La Colina 138
Calle 138 No. 55-53 Local 55-77
PBX: 353 7990

Centro Empresarial Meridiano 13
Carrera 78 No. 17-55 Local 201
PBX: 353 7999

www.inmobiliariabogota.com • servicioalcliente@inmobiliariabogota.com
M.A. 224 • NIT. 860.046.755-0 • Bogotá, D.C. - Colombia



**INMOBILIARIA
BOGOTÁ**
DESDE 1975



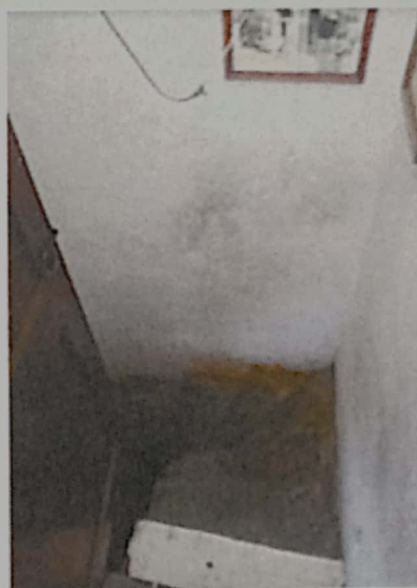
Baño



Habitación



Cocina



Escaleras

Parque Central Bavaria
Carrera 13 No. 28-01 Piso 2
BX: 350 0696

World Trade Center
Calle 100 No. 8A-37 Torre A Of. 801
PBX: 353 7979

Parque Comercial La Colina 138
Calle 138 No. 55-53 Local 55-77
PBX: 353 7990

Centro Empresarial Meridiano 13
Carrera 78 No. 17-55 Local 201
PBX: 353 7999



**INMOBILIARIA
BOGOTÁ**
DESDE 1975



Pasillo de circulación



Habitación



Habitación



Zona de lavandería

Central Bavaria
No. 28-01 Piso 2
PBX: 353 0696

World Trade Center
Calle 100 No. 8a - 37 Trr A Of. 801
PBX: 353 7979

Parque Comercial La Colina 138
Calle 138 No. 55 - 53 L. 55-77
PBX: 353 7990

Centro E. Meridiano 13
Cra 78 N. 17-55 L.201
PBX: 353 7999

Diver Plaza - Engativá
Cll 71 No. 100-11 Piso 2
PBX: 353 7980

14

www.inmobiliariabogota.com • servicioalcliente@inmobiliariabogota.com
M.A. 224 • NIT. 860.046.755-0 • Bogotá, D.C. - Colombia



Baño



Terraza



Terraza



Sector de ubicación del inmueble

Central Bavaria
Cra 78 N. 17-55 L. 201
PBX: 353 7999

World Trade Center
Calle 100 No. 8a - 37 Trr A Of. 801
PBX: 353 7979

Parque Comercial La Colina 138
Calle 138 No. 55 - 53 L. 55-77
PBX: 353 7990

Centro E. Meridiano 13
Cra 78 N. 17-55 L. 201
PBX: 353 7999

Diver Plaza - Engativá
Cll 71 No. 100-11 Piso 2
PBX: 353 7980

15



pin de Validación: 9e7006b3



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) HELENA LIZ MAYID CASTILLO AREVALO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52330888, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52330888.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HELENA LIZ MAYID CASTILLO AREVALO 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 28 Mar 2018	Regimen Régimen de Transición
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 28 Mar 2018	Regimen Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

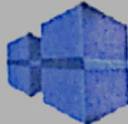
NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS. ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA



**INMOBILIARIA
BOGOTÁ**
DESDE 1975



PIN de Validación: 9e7909b3



RAA
Registro Abierto de Avaluadores

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



Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: AVENIDA CALLE 63 NO. 73 A 31 TORRE A 706
Teléfono: 3123592574
Correo Electrónico: helima.09@gmail.com

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) HELENA LIZ MAYID CASTILLO AREVALO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52330888.

El(la) señor(a) HELENA LIZ MAYID CASTILLO AREVALO 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

9e7909b3

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 un (01) días del mes de Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal