INGEACCI
AVALÚOS E INGENIERÍA S.A.S.



AVALÚO COMERCIAL 2023

INGEACCI
AVALÚOS E INGENIERÍA S.A.S.
Experiencia que transforma

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

Bogotá D.C. 26 de junio de 2023

Señor(es)

INSTITUTO NACIONAL PARA SORDOS - INSOR
NIT: 860.016.627-8
Bogotá D.C.

Respetado(s) Señor(es)

De acuerdo con su solicitud y requerimiento previo expresado en el encargo valuatorio para determinar el valor comercial del bien inmueble ubicado en la CARRERA 89A No. 64C – 30 – OFICNA 103 –– CIUDADELA INDUSTRIAL Y COMERCIAL ALAMOS P.H. en la UPL 29 Tabora del Barrio Los Alamos parte de Bogotá, nos permitimos enviar el informe de avalúo comercial.

La definición de valor de avalúo fue producto de los aspectos detallados el día de la visita al inmueble, del análisis de la información recopilada y de la experiencia que aporta quien efectuó el avalúo.

El Valor de Mercado ha sido elaborado bajo el marco normativo establecido en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), determinando el valor de mercado del inmueble, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

De esta manera realizamos entrega formal del informe técnico, dando cumplimiento y finalización al encargo valuatorio.

Quedamos atentos a corregir, ampliar, detallar o puntualizar cualquier aspecto del presente informe de avalúo, por usted solicitado, siempre y cuando sea de nuestro alcance.

ING. DAVID TRUJILLO C.
PERITO AVALUADOR
REPRESENTANTE LEGAL

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

AVALÚO COMERCIAL

CARRERA 89A No. 64C – 30 - OFICINA 103
CIUDADELA INDUSTRIAL Y COMERCIAL ALAMOS P.H.
BARRIO LOS ALAMOS – UPL TABORA
BOGOTÁ D.C.



SOLICITANTE:

INSTITUTO NACIONAL PARA SORDOS - INSOR
NIT: 860.016.627-8

Junio 26 de 2023

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

Experiencia que transforma

1. INFORMACIÓN GENERAL 6
1.1. TIPO DE INMUEBLE 6
1.2. CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE 6
1.3. PROPÓSITO DEL AVALUÓ 6
1.4. OBJETO DEL AVALUÓ 6
1.5. CIUDAD 6
1.6. DEPARTAMENTO 6
1.7. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL 6
1.8. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS 6
1.9. FECHA DE LA VISITA 6
1.10. FECHA DEL INFORME 6
1.11. VIGENCIA DEL AVALUÓ 6

2. BASES DE LA VALUACIÓN 7
2.1. MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO 7

3. REFERENCIAS NORMATIVAS 8
3.1. DOCUMENTOS NORMATIVOS 8

4. INFORMACIÓN JURÍDICA 10
4.1. PROPIETARIOS 10
4.2. TITULO DE ADQUISICIÓN 10
4.3. MATRICULA INMOBILIARIA 10
4.4. CHIP CATASTRAL 10
4.5. CONCEPTO JURÍDICO 10

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR 11
5.1. GENERALIDADES DEL SECTOR 11
5.2. LÍMITES DEL SECTOR CATASTRAL 11
5.3. ESTRATIFICACIÓN ECONÓMICA 12
5.4. ACTIVIDADES PREDOMINANTES 14
5.5. TIPOS DE EDIFICACIONES 14
5.6. EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL 14
5.7. CLASIFICACIÓN VIAL 14
5.8. ESTADO DE CONSERVACIÓN 15
5.9. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR 15
5.10. TRANSPORTE PÚBLICO 15

6. NORMATIVIDAD Y CARTOGRAFÍA 16
6.1. UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL 16
6.2. IDENTIFICACIÓN BASE CARTOGRÁFICA DE LA COPROPIEDAD 17

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO 28
7.1. UBICACIÓN DEL INMUEBLE 28
7.2. TOPOGRAFÍA 28
7.3. FORMA 28

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

7.4. VIAS DE ACCESO AL PREDIO 28

8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN 29
8.1. TIPO DE CONSTRUCCIÓN 29
8.2. ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN 29
8.3. ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN 29
8.4. EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN 29
8.5. ESPECIFICACIONES Y CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS 29
8.6. DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE 30
8.7. DESCRIPCIÓN DE ÁREAS 31
8.8. LINDEROS 32
8.9. JUSTIFICACIÓN VIDA ÚTIL 32
8.10. PLANOS 32

9. REGISTRO FOTOGRÁFICO 36

10. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 69
10.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS 69
10.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD 69
10.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES 69
10.4. SEGURIDAD 69
10.5. PROBLEMÁTICAS SOCIO ECONÓMICAS 69

11. CONDICIONES GENERALES 70

12. ESTUDIO DE MERCADO 71

13. VALOR DE LA CONSTRUCCION 76

14. CONSIDERACIONES ESPECIALES Y CONCLUSIONES 81
14.1. ASPECTOS PRINCIPALES DE ANÁLISIS 81
14.2. FACTORES DE VALUACIÓN 82
14.3. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO 82
14.4. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN 83
14.5. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR 83
14.6. POLÍTICAS DE CALIDAD Y CONFIDENCIALIDAD 83
14.7. CLAÚSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN 83
14.8. CRITERIOS PARA EL AVALÚO 84

15. CERTIFICACIÓN DE AVALÚO COMERCIAL 85

16. ESTIMACIONES DE VALOR PARA SEGUROS 86

17. VALOR RAZONABLE 87

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. TIPO DE INMUEBLE

Se trata de una oficina exterior en dos pisos de altura que hace parte de la Ciudadela Industrial y Comercial Alamos P.H. el cual actualmente tiene uso institucional, ubicado en el barrio Los Alamos de Bogotá.

1.2. CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE

URBANO

1.3. PROPÓSITO DEL AVALUÓ

Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor comercial del inmueble, de modo que, al ser sometido al mercado de oferta y demanda, se logre su comercialización por un precio justo dentro de un tiempo razonable, y en condiciones normales de forma de pago.

1.4. OBJETO DEL AVALUÓ

El objeto del presente informe es determinar el Valor de Mercado o Valor Razonable que tendría la propiedad que más adelante describiremos. Se entiende por Valor de Mercado o Valor Razonable (según el International Valuation Standards Council – IVSC) la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

1.5. CIUDAD

Bogotá.

1.6. DEPARTAMENTO

Cundinamarca.

1.7. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL

Institucional.

1.8. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS

- ✓ Certificado de Libertad 50C-2021386 impreso el 24 de marzo del 2022.
- ✓ Escritura pública No. 7613 del 28 de diciembre de 2013, otorgada por la notaría 68 del círculo de Bogotá.
- ✓ Impuesto predial año gravable 2023 y Planos.

1.9. FECHA DE LA VISITA

Junio 10 de 2023

1.10. FECHA DEL INFORME

Junio 26 de 2023

1.11. VIGENCIA DEL AVALUÓ

Un (1) año a partir de la fecha.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

2. BASES DE LA VALUACIÓN

El Valor Comercial se determina con base en los siguientes métodos y parámetros normativos.

2.1. MÉTODO COMPARATIVO 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 se deben clasifica, analizar y homogenizar según sea el caso, a partir de criterios de objetividad.

El concepto de valor de mercado como bien se cita en la NTS I 01, refleja las percepciones y acciones colectivas de un mercado, y es la base para valorar la mayoría de los recursos en economía de mercado. Este concepto de valor de mercado ligado al concepto de avalúo se define como la cuantía por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, en la que las partes actúan con información suficiente, de manera prudente y sin presiones de cualquier índole.

2.2. MÉTODO DEL COSTO

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Depreciación Acumulada: Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se valora es la vida remanente del bien. Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

De esta manera para el predio objeto de estudio se identificará el costo de reposición, la vida útil remanente, el costo depreciado para toda la construcción o mejora.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

3. REFERENCIAS NORMATIVAS

El presente encargo valuatorio se fundamenta en los parámetros metodológicos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, según la Resolución 620 de 2008, Leyes y Decretos relacionados con los avalúos; además de las siguientes normas y guías técnicas sectoriales en las cuales se determinan y definen los parámetros y el contenido mínimo del informe técnico valuatorio así como los principios básicos de conducta y ética del profesional Avaluador enmarcados en la implementación de las Nomas Internacionales de valuación IVSC.

3.1. DOCUMENTOS NORMATIVOS

El marco jurídico y normativo para el presente informe valuatorio, se encuentra fundamentado en los siguientes documentos:

Normas, guías y leyes en avalúos:

- ✓ NTS S 03 Contenido de informes de valuación
- ✓ NTS S 04 Código de conducta del Avaluador
- ✓ NTS I 01 Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles Urbanos
- ✓ GTS G 02 Conceptos y principios generales de valuación
- ✓ GTS E 01 Valuación de bienes inmuebles.

- ✓ Ley 388 de 1997. Por la cual se modifica la ley 9ª. De 1989, y la ley 3ª. De 1991 y se dictan otras disposiciones. COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPUBLICA.
- ✓ Decreto 1420 de 1998. por el cual se reglamenta parcialmente el Articulo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84, y 87 de la Ley 388 de 1997, COLOMBIA, PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA.
- ✓ Decreto 422 de 2000 "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999".
- ✓ Resolución 620 de 23 septiembre de 2008, Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, 2008. INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI – IGAC.
- ✓ Ley 1673 de 2013, por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones.
- ✓ Decreto 566 de 2014 “Por el cual se adopta la Política Pública de Ecourbanismo y Construcción Sostenible de Bogotá, Distrito Capital 2014-2024”.
- ✓ Resolución 890 de 2020, Por medio de la cual se adopta el protocolo de bioseguridad, con el fin de mitigar, controlar y realizar el adecuado manejo de la pandemia del coronavirus COVID-19 en el sector inmobiliario.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

Bajo estos parámetros y lineamientos normativos se desarrolla este informe valuatorio. Adicionalmente, se utilizan diferentes herramientas tecnológicas y softwares que suministran información digital y normativa tanto del sector como del inmueble en general como lo son:

- ✓ Sinupot.sdp.gov.co
- ✓ MapasBogota.gov.co
- ✓ Googleearth.com

INGEACCI

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

4. INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. PROPIETARIOS

INSTITUTO NACIONAL PARA SORDOS NIT: 860.016.627-8

4.2. TITULO DE ADQUISICIÓN

Escritura pública No. 7613 del 28 de diciembre de 2013, otorgada por la notaría 68 del circuito de Bogotá D.C. - ESPECIFICACIÓN: 0125 COMPRAVENTA

4.3. MATRICULA INMOBILIARIA

50C-2021386

4.4. CHIP CATASTRAL

AAA0266MUEA

4.5. CONCEPTO JURÍDICO

El inmueble no presenta gravámenes ni inconsistencias jurídicas de acuerdo con la información contenida en los documentos suministrados y mencionados en el presente ítem. El presente informe no constituye un estudio jurídico de títulos.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

5.1. GENERALIDADES DEL SECTOR

El inmueble se localiza en el sector de Los Alamos al nor - occidente de la ciudad de Bogotá, el sector se encuentra caracterizado por desarrollar actividades de uso mixto principalmente.

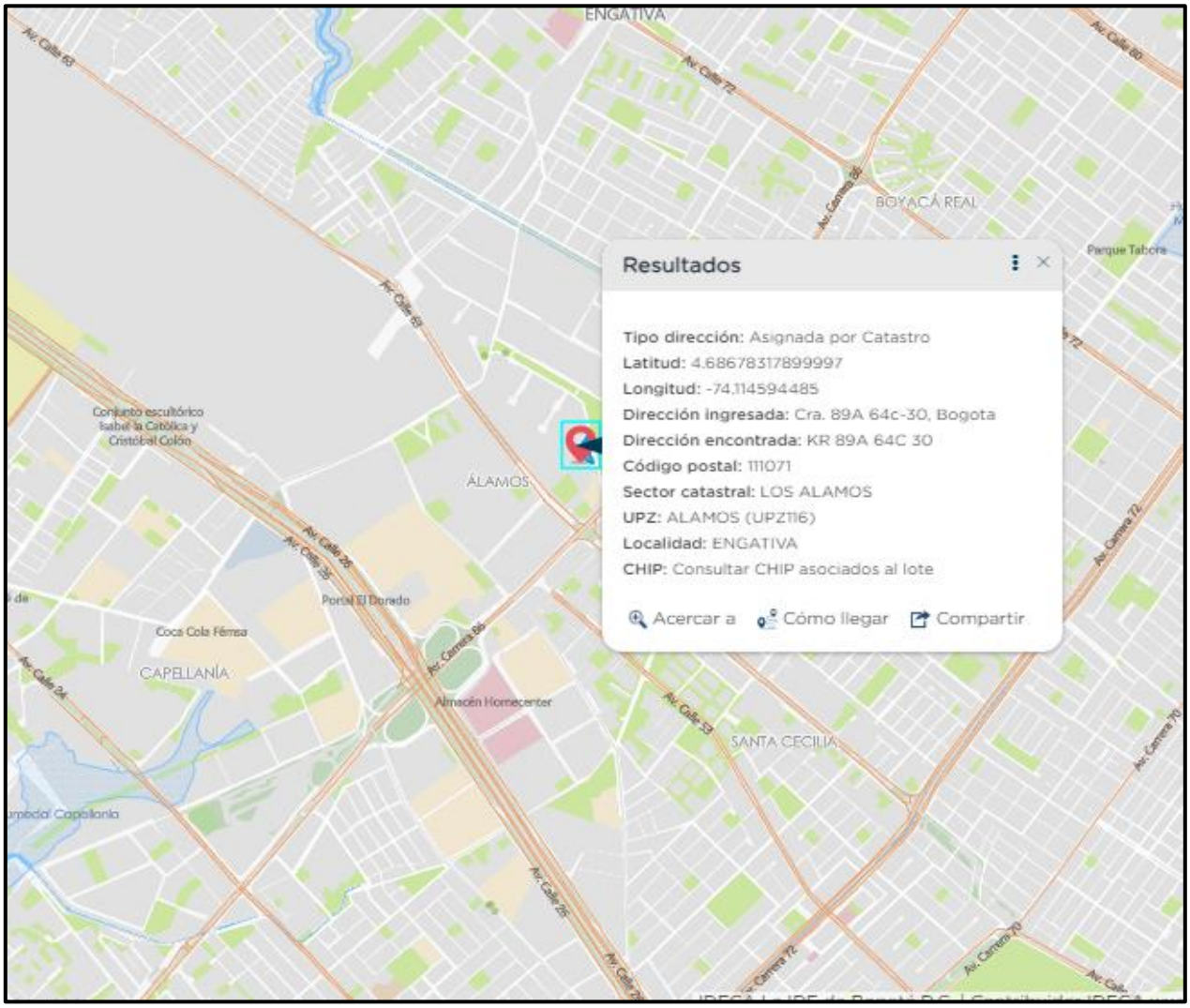


Imagen 1: Vista satelital tomado de Mapas Bogotá

5.2. LÍMITES DEL SECTOR CATASTRAL

POR EL NORTE	:	Barrio Florida Blanca.
POR EL SUR	:	Barrio San Ignacio
POR EL ORIENTE	:	Barrio Villa Luz.
POR EL OCCIDENTE	:	Aeropuerto El Dorado.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

5.3. ESTRATIFICACIÓN ECONÓMICA

El predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00562645, a la cual no se le asignó el estrato, sin embargo, el sector presenta zonas residenciales cercanas asociadas al estrato tres (3), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.



Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
BOGOTÁ

Fecha: 20/06/2023 12:24:01 PM

Señor(a)
USUARIO

Dirección: DG 63F 88A 19 LC 106
CHIP: AAA0066EZSY
Localidad ENGATIVA

ASUNTO: Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada no tiene asignado estrato.

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

DOCUMENTO GRATUITO

Cordialmente,

JOSÉ ANTONIO PINZÓN BERMÚDEZ
Dirección de Estratificación
Subsecretaría de Información

5.4. ACTIVIDADES PREDOMINANTES

El predio objeto de este avalúo se encuentra establecido en una zona donde se desarrollan actividades industriales de oficinas (Comercio y servicios) complementada con infraestructura y equipamiento dotacional e institucional. En los sectores catastrales se desarrollan actividades de vivienda residencial en vivienda multifamiliar y unifamiliar. Sobre los ejes viales principales se desarrollan actividades comerciales a escala local y zonal.

5.5. TIPOS DE EDIFICACIONES

El sector está conformado por construcciones de edificios institucionales, comercio y servicios especializados y logística en bodegas y oficinas, la actividad residencial se da mediante edificios de vivienda multifamiliar y casas unifamiliares con actividad económica en la vivienda.

5.6. EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL

Las condiciones de acceso al sector se consideran favorables, en razón a que cuenta con importantes avenidas, pertenecientes a la malla vial de la ciudad. Entre las vías de mayor importancia en el sector se encuentra la Av. El Dorado (Calle 26), Calle 63 y Calle 72 entre Av. Carrera 86 (Av. Ciudad de Cali) y transversal 93.

5.7. CLASIFICACIÓN VIAL

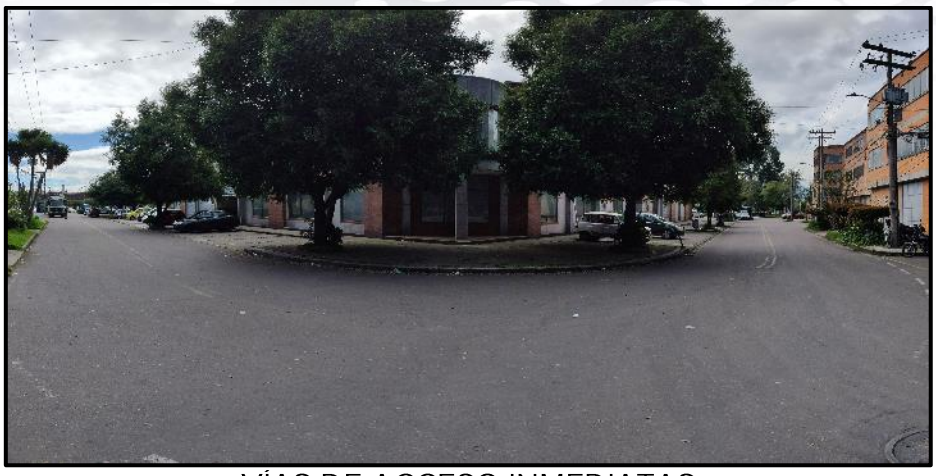
Las vías inmediatas al predio se clasifican de la siguiente manera:

- ✓ Avenida El Dorado — V0 - Malla Vial Arterial Principal
- ✓ Carrera 86 — V0 - Malla Vial Arterial Principal





Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com



VÍAS DE ACCESO INMEDIATAS

5.8. ESTADO DE CONSERVACIÓN

Las vías anteriormente descritas están conformadas por asfalto y concreto rígido en buen estado de conservación y mantenimiento.

5.9. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR

El sector goza de los siguientes servicios e infraestructura urbanística:

ENTORNO E INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR						
SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO			
	SECTOR	INMUEBLE		SECTOR		
ENERGÍA	SI	SI	ALUMBRADO	SI	ANDENES	SI
ACUEDUCTO	SI	SI	ARBORIZACIÓN	SI	SARDINELES	SI
ALCANTARILLADO	SI	SI	ALAMEDAS	SI		
GAS NATURAL	SI	No	CICLO RUTAS	SI		

NOTA 1: El sector cuenta con todas las redes de servicios públicos como son las de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, teléfono y gas, las cuales fueron instaladas por las diferentes empresas competentes tanto públicas como privadas. Actualmente cuenta con dos (2) contadores de agua y un (1) contador de energía eléctrica.

5.10. TRANSPORTE PÚBLICO

El servicio de trasporte público en el sector es bueno, ya que es prestado por diferentes rutas de buses, busetas, ejecutivos y colectivos, que comunican el sector con diferentes puntos de la ciudad, se resalta el sistema masivo Transmilenio por la Avenida El Dorado.

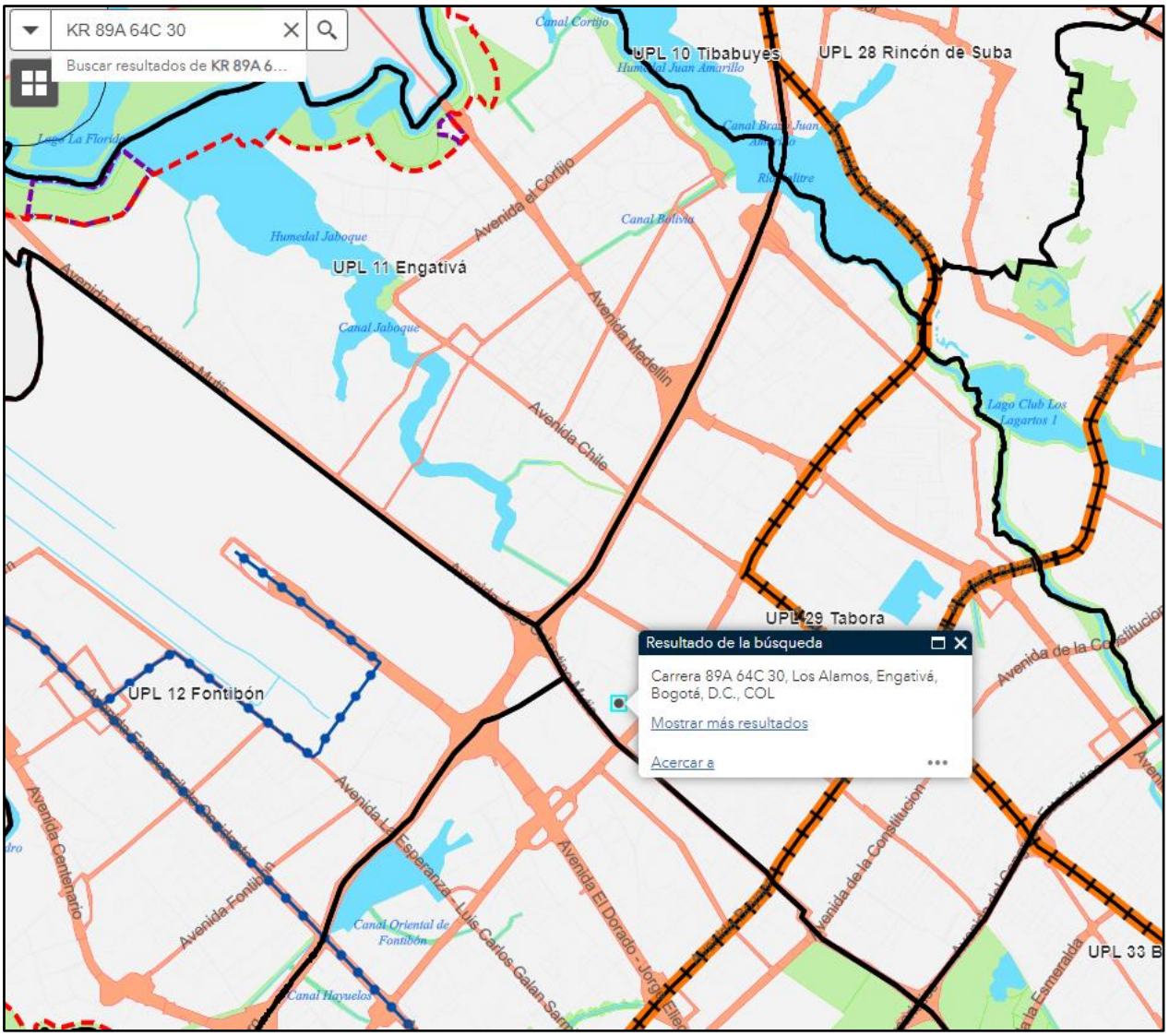
Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

6. NORMATIVIDAD Y CARTOGRAFÍA

La reglamentación urbanística específica para cada uno de los sectores de la ciudad se determina conforme a lo dispuesto en el P.O.T., mediante las Unidades de Planeamiento Local (U.P.L.), haciendo el predio objeto de avalúo parte de la UPL – 29 Tabora, reglamentada mediante el Decreto Distrital No. 555 de 2021. Conforme lo establecen las fichas normativas que hacen parte de dicho decreto, el inmueble en estudio cuenta con, Tratamiento de Consolidación.

6.1. UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL

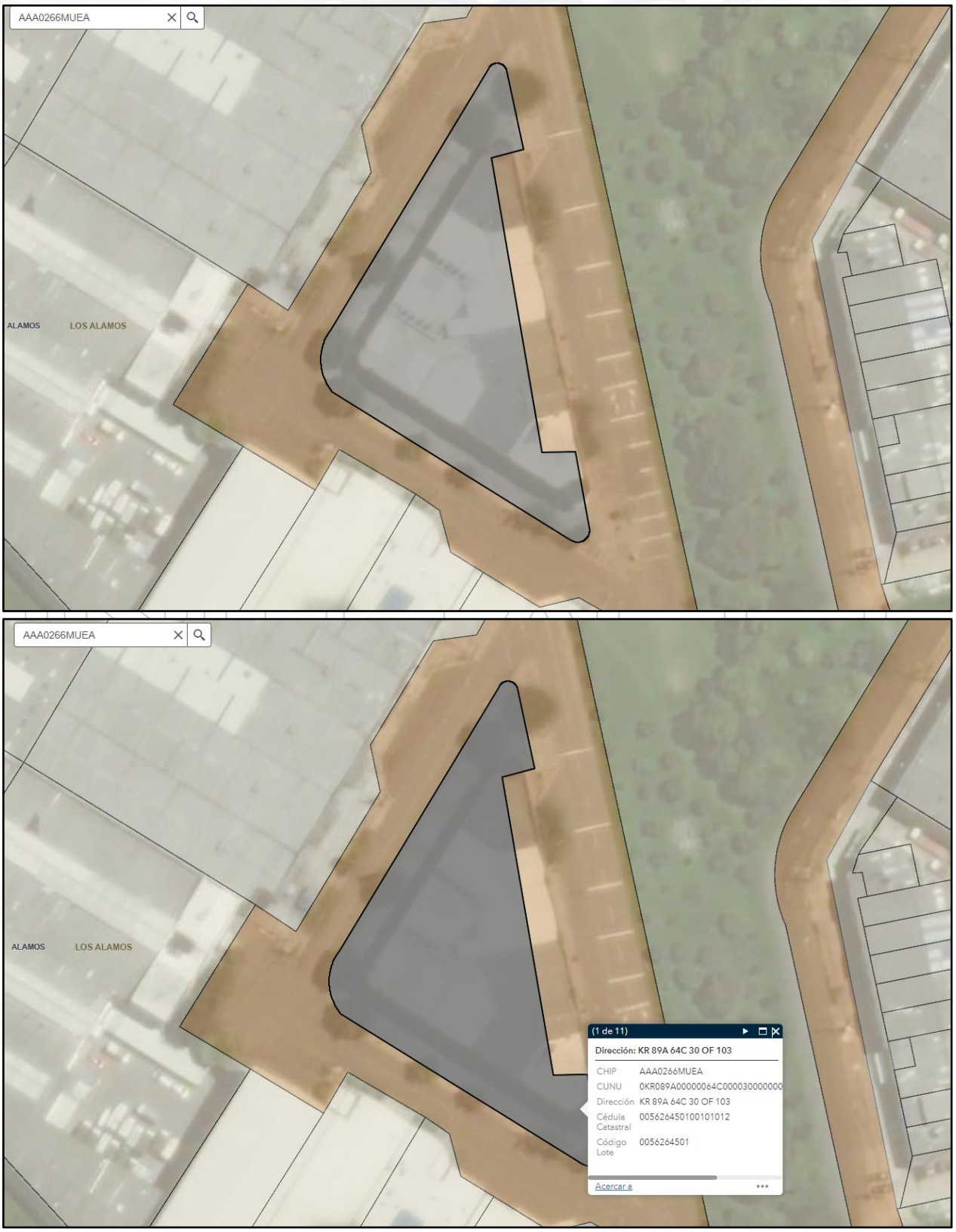
UPL 29: TABORA



Plano de Unidades de Planeamiento Local – POT Bogotá

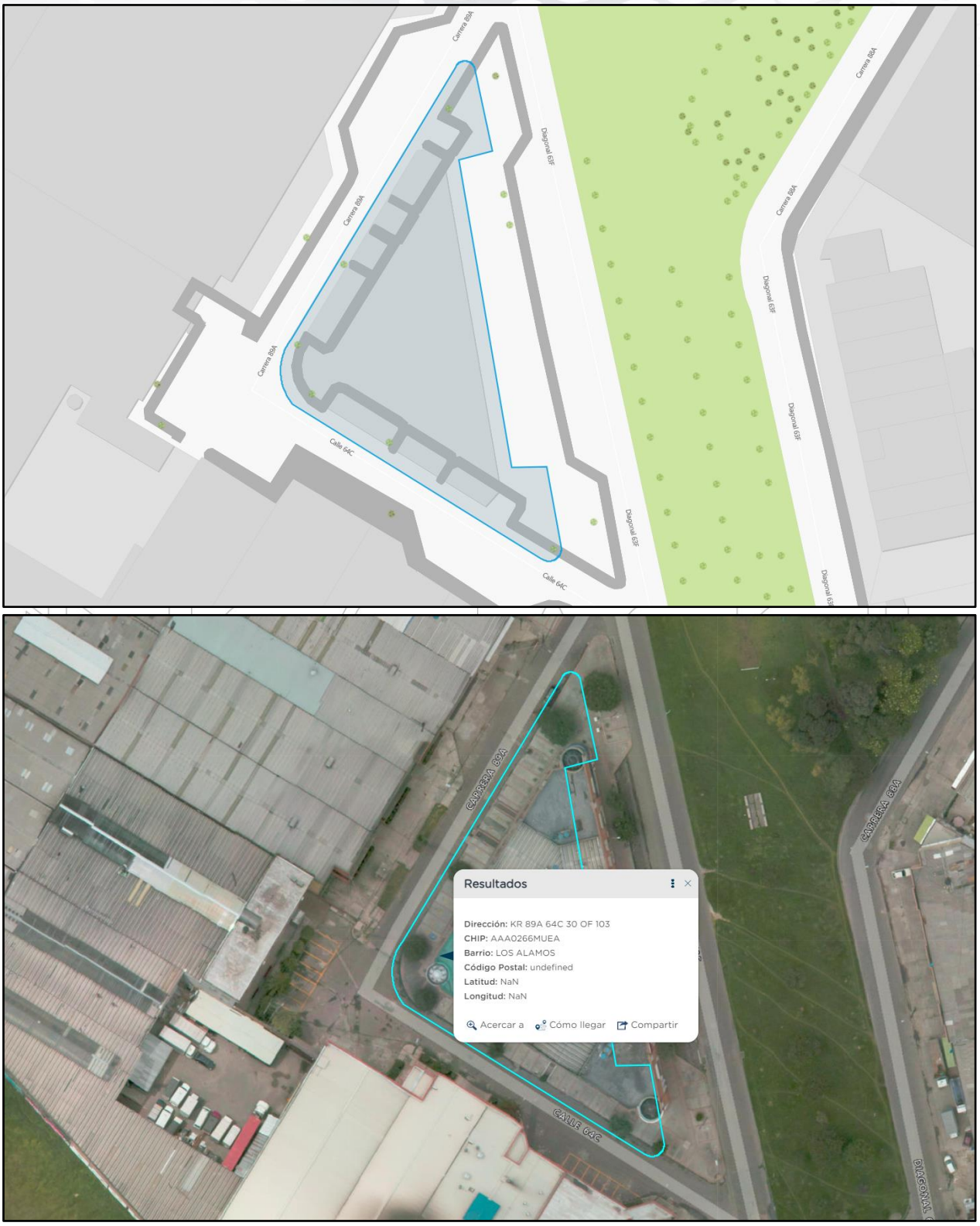
Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

6.2. IDENTIFICACIÓN BASE CARTOGRÁFICA DE LA COPROPIEDAD



Polígono cartográfico Propiedad Horizontal. Tomado de Sinupot.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com



Polígono cartográfico Propiedad Horizontal. Tomado de Mapas Bogotá.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

TRATAMIENTO



TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE CONSOLIDACIÓN

Artículo 308.Tratamiento urbanístico de consolidación. Este tratamiento orienta y regula las actuaciones urbanísticas en zonas urbanizadas donde se busca mantener las condiciones de trazado y edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes o planeados, mediante:

1.La cualificación de la ciudad construida como una forma de reconocer su aporte a los valores que embellecen y enriquecen la experiencia de lo urbano.

2.La generación o recuperación de espacios públicos vitales a través de cargas urbanísticas, en promoción de entornos más seguros.

Artículo 309.Ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de Consolidación. El ámbito de aplicación del tratamiento de consolidación es el señalado en el Mapa CU-5.1. "*Tratamientos urbanísticos"* del presente plan y los predios que cumplan con las siguientes condiciones:

1.Todo predio proveniente del tratamiento de desarrollo, que haya concluido su proceso de urbanización.

2.Áreas provenientes de planes parciales de desarrollo y/o de renovación urbana que hayan ejecutado la licencia de urbanización.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

3.Predios anteriormente clasificados en tratamiento de Mejoramiento Integral que han superado niveles de déficit de soportes urbanísticos, y se clasifican ahora en el tratamiento de consolidación.

4.Predios dotacionales, industriales o comerciales en proceso de afianzar o mantener los patrones de uso y edificabilidad existentes.

Parágrafo 1. Todos los predios que concluyan el proceso de urbanización o renovación urbana se regirán por las disposiciones del tratamiento de consolidación, independientemente del tratamiento que se les señale en el Mapa CU-5.1. "*Tratamientos urbanísticos*".

Parágrafo 2. Se someterán a las disposiciones del tratamiento de renovación urbana los predios del tratamiento de consolidación que cumplan con la totalidad de las siguientes condiciones: que el ámbito del proyecto objeto de licenciamiento sea igual a una manzana y que a la manzana objeto de licenciamiento le aplique las áreas de actividad estructurante o de grandes servicios metropolitanos.

Artículo 310.Normas de edificabilidad aplicables al tratamiento urbanístico de consolidación. Aplican las siguientes normas:

1.Los índices de ocupación y construcción son resultantes de la aplicación de las normas volumétricas.

2.La altura en pisos que pueden alcanzar los predios es la indicada en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33 – "*Edificabilidad máxima*", para cada una de las Unidades de Planeamiento Local, que forman parte del presente Plan.

Cuando excepcionalmente se indique en dichos mapas que un predio puede llegar a un número máximo de pisos adicionales a la altura identificada para el predio, se deberá cumplir con las siguientes condiciones, según la tipología edificatoria

a. **En tipología continua:** Frente mínimo de predio igual o mayor a 14 metros.

b. **En tipología aislada (TA):** Frente mínimo de predio igual o mayor a 24 metros y área mínima de 1200 m2. El predio debe estar con frente a vía con perfil vial igual o superior a 22 metros, contados de paramento a paramento, siempre que desarrolle alturas iguales o superiores a 8 pisos.

3.En sectores identificados como de tipología continua no se exigen aislamientos laterales, salvo lo indicado en el parágrafo 3 de este artículo.

4.En sectores identificados como de tipología aislada no se permiten subdivisiones.

Parágrafo 1. Las condiciones específicas de la aplicación de aislamientos laterales, posteriores y contra espacio público, así como el retroceso contra zonas verdes, y las condiciones sobre subdivisión de predios son las definidas en el "*Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos*".

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

Experiencia que transforma

Parágrafo 2. Para los predios sometidos al tratamiento de consolidación cuyo ámbito de proyecto objeto de licenciamiento sea igual una manzana y además se localice en área de actividad de proximidad, el número máximo de pisos será dos veces el permitido en los mapas n.° CU-5.4.2 a CU-5.4.33, sin superar la altura de doce (12) pisos.

Parágrafo 3. En las áreas de actividad receptoras de vivienda de interés social y prioritario, el número máximo de pisos será dos veces el permitido en los mapas n.° CU-5.4.2 a CU-5.4.33 "Edificabilidad máxima" para cada una de las Unidades de Planeamiento Local, para los predios que, indistintamente de su área, desarrollen como mínimo el 70% del área construida en vivienda de interés social o el 50% del área construida en vivienda de interés prioritario. Para estos casos y en tipología continua, cuando la edificación a desarrollar sea igual o superior a cinco (5) pisos, deberá aislarse lateralmente desde la altura base determinada para el sector. Cuando el plano indique dos alturas, el aislamiento se hará desde la mayor de las alturas.

Parágrafo 4. La densidad máxima permitida en la Urbanización San José de Bavaria será de cuatro (4) viviendas por lote mínimo definido para la urbanización. El índice máximo de construcción predial permitido será de 0.30 y el índice máximo de ocupación predial será 0.15. La densidad e índices señalados se podrán liberar una vez evaluada la capacidad de las redes de alcantarillado existentes y construidas y las redes locales actualmente sin construir.

Artículo 311.Normas aplicables a conjuntos o agrupaciones bajo el régimen de copropiedad. En conjuntos o agrupaciones bajo el régimen de copropiedad, aplican las siguientes condiciones:

1.Deberán cumplir con las normas urbanísticas establecidas en el presente Plan y en el "*Manual de Normas Comunes a los tratamientos urbanísticos*".

2.Con excepción de las áreas señaladas en el artículo de "*Normas para el reforzamiento estructural y la accesibilidad al medio físico en el tratamiento urbanístico de consolidación"*, y de los elementos que se identifican en el siguiente numeral, no se permiten construcciones en terrazas, cubiertas, patios, balcones o cualquier área libre de uso privado de construcciones existentes.

3.Se permite ampliar el área construida de las zonas comunes tales como cuarto de basuras, equipamiento comunal, bicicleteros, cuarto de operadores para telecomunicaciones, porterías, siempre que no superen el doble del área construida aprobada en la licencia urbanística.

4.Se podrán desarrollar edificaciones con la finalidad de generar fachadas activas, cumpliendo con la altura permitida en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33 – "*Edificabilidad"* y las siguientes condiciones de ocupación:

a. En urbanizaciones con área útil menor a 1 Ha, hasta el 10% adicional de ocupación del área útil de la urbanización.

b. En urbanizaciones con área útil mayor a 1 Ha, hasta el 5% adicional de ocupación del área útil de la urbanización.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

Parágrafo 1. El área construida a la que se refieren los numerales 3 y 4, no se contabilizará dentro del índice de construcción efectivo para el cálculo de cargas urbanísticas.

Parágrafo 2. La Secretaría Distrital de Planeación reglamentará dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a la entrada en vigor del presente Plan las condiciones normativas para el desarrollo de edificaciones en reemplazo de cerramientos a los que se refiere este artículo.

Artículo 312.Normas aplicables a predios de grandes superficies y manzanas comerciales de urbanizaciones. Aplican las siguientes normas:

1.La altura máxima en pisos para predios de grandes superficies comerciales señalados bajo este tratamiento es la indicada en el mapa de edificabilidad. Las demás normas volumétricas aplicables son las del respectivo instrumento o acto administrativo que le dio origen y sus modificaciones.

2.La altura máxima en manzanas comerciales de urbanizaciones es la determinada en el instrumento o acto administrativo que le dio origen, salvo que el interesado manifieste acogerse a las normas del tratamiento de consolidación del presente Plan, en cuyo caso pueden alcanzar la altura máxima de 5 pisos.

Artículo 313.Normas aplicables a predios urbanizados no edificados en tratamiento de consolidación. Para predios señalados con el código C/UNE (Urbanizados No Edificados) en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33 – "*Edificabilidad*", en caso de no contar con licencia de construcción vigente, las normas aplicables de edificabilidad, equipamiento comunal y estacionamientos son las señaladas en la licencia de urbanización aplicable.

Los predios contarán con un período de dos (2) años a partir de la entrada en vigencia del presente plan para obtener licencia de construcción. En caso de no obtenerse la licencia dentro del término establecido, el desarrollo del predio se efectuará con fundamento en las normas contenidas en este Plan para el tratamiento de consolidación.

Artículo 314.Dimensionamiento de antejardines. Corresponde a la mínima dimensión en metros permitida entre el paramento de construcción y el lindero del predio contra espacio público. La dimensión mínima permitida está determinada en el mapa CU-5.5 "Dimensionamiento de Antejardines". Las disposiciones sobre dimensionamiento de antejardines se desarrollan en el Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos.

Parágrafo. La Secretaría Distrital de Planeación actualizará mediante resolución el mapa CU-5.5 "Dimensionamiento de *Antejardines*" tomando como insumo la información remitida por las Curadurías Urbanas, de acuerdo con el procedimiento establecido para tal fin.

Artículo 315.Regularización de la ocupación de antejardines. En las zonas objeto de tratamiento de consolidación se podrá regularizar la ocupación de antejardines, siempre que se cumpla la totalidad de las siguientes condiciones:

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

Experiencia que transforma

1.Que se establezca que la longitud de frente de la manzana cuenta con una ocupación de antejardines de más del 70%, cinco años antes de la fecha de expedición del presente plan.

2.Que las áreas de antejardín estén ocupadas por edificaciones de dos o más pisos.

3.Que la dimensión del antejardín existente sea igual o inferior a 3.5 metros.

4.Que las edificaciones tengan frente sobre perfiles viales diferentes de L9 y L10.

Cumplidas las condiciones, se podrán expedir actos administrativos de reconocimiento o de licencias de construcción en cualquiera de sus modalidades, para ocupar los antejardines originales o reconocer las ocupaciones existentes.

Para que el acto administrativo consolide la regularización del nuevo paramento se debe acreditar previa expedición del acto, el pago compensatorio ante el fondo creado para tal fin, de acuerdo con la siguiente fórmula:

Área del antejardín * V.ref. *0.15

Donde:

Área de antejardín: Área objeto de regularización de antejardín

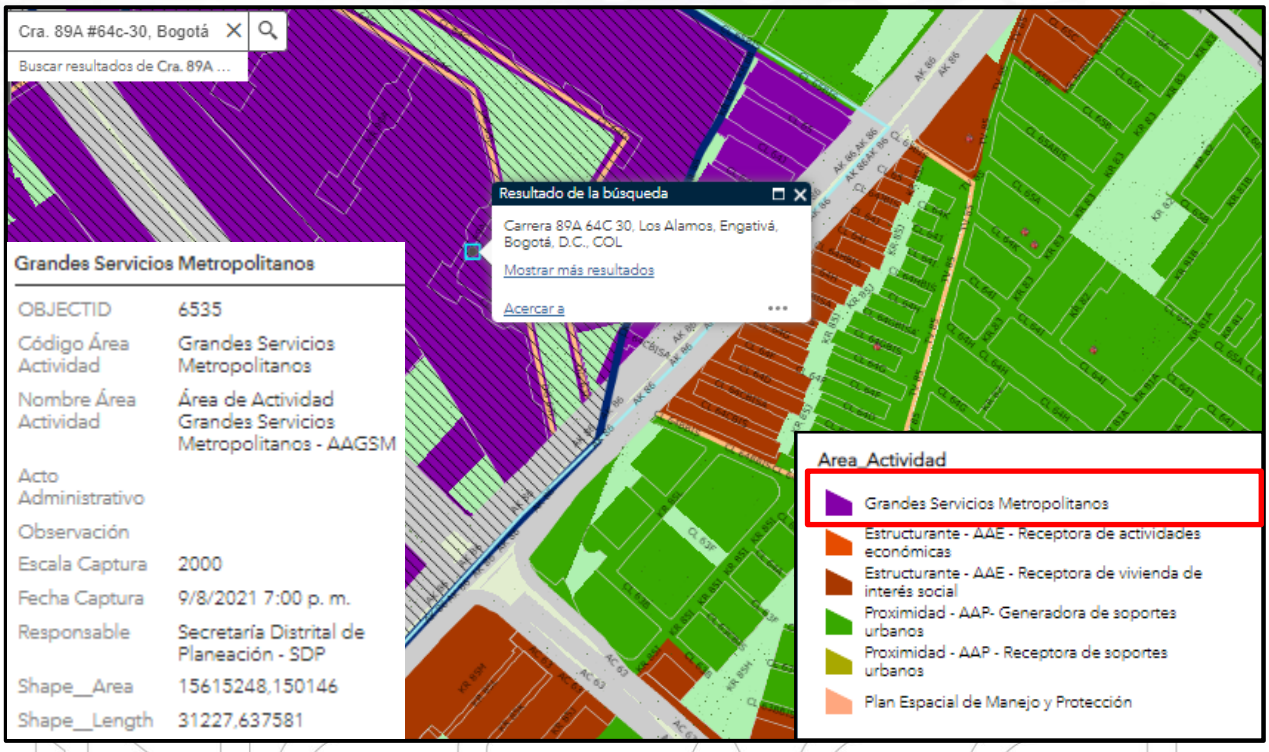
V.ref: Valor de referencia del predio objeto de regularización de antejardín definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Artículo 316.Normas para el reforzamiento estructural y la accesibilidad al medio físico en el tratamiento urbanístico de consolidación. En las edificaciones de vivienda localizadas en el tratamiento de consolidación se podrá desarrollar procesos de reforzamiento estructural y de instalación de sistemas mecánicos de circulación vertical sobre las áreas libres de los predios donde se localicen y en los antejardines, lo cual no dará lugar a obligaciones urbanísticas.

Parágrafo. Las intervenciones de las que trata el presente artículo, en ningún caso podrán ampliar las construcciones con áreas destinadas a actividades distintas a las requeridas para garantizar la accesibilidad al medio físico en la circulación vertical y las necesarias para el reforzamiento estructural de las edificaciones.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

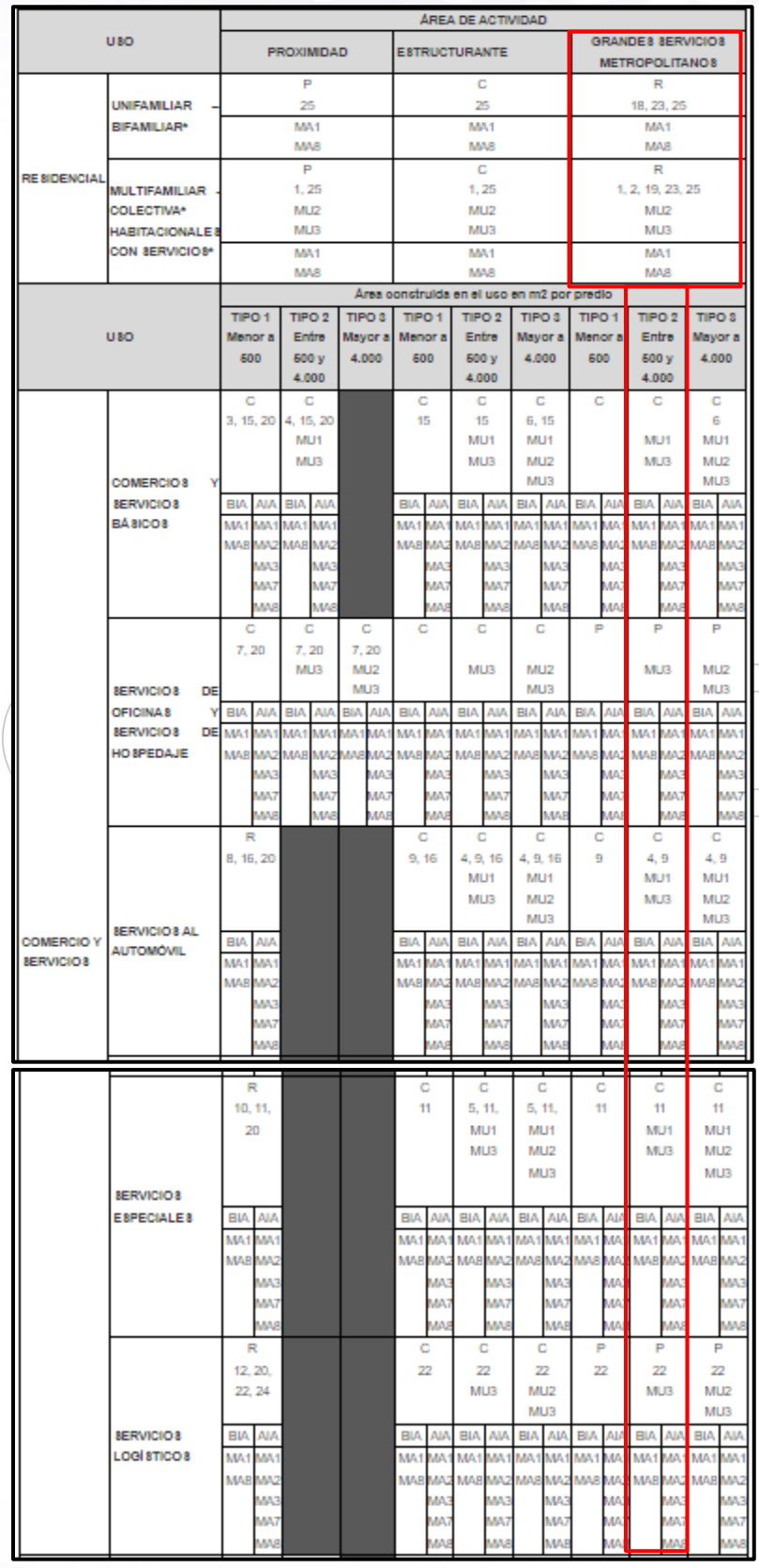
ÁREA DE ACTIVIDAD



Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos. Corresponde a las áreas destinadas a la localización de usos que promueven el desarrollo económico, necesarias para el funcionamiento de la ciudad, que aportan servicios para todos los habitantes, albergan aglomeraciones de servicios sociales especializados, y permiten mayor intensidad de los usos económicos.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

CUADRO DE USOS DE SUELO



USO		ÁREA DE ACTIVIDAD		
		PROXIMIDAD	ESTRUCTURANTE	GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR*	P 25 MA1 MA8	C 25 MA1 MA8	R 18, 23, 25 MA1 MA8
	MULTIFAMILIAR – COLECTIVA* HABITACIONALES CON SERVICIOS*	P 1, 25 MU2 MU3 MA1 MA8	C 1, 25 MU2 MU3 MA1 MA8	R 1, 2, 19, 23, 25 MU2 MU3 MA1 MA8

USO		Área construida en el uso en m2 por predio								
		TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000	TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000	TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS	C 3, 15, 20 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 4, 15, 20 MU1 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA AIA MA1 MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	C 15 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 15 MU1 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 6, 15 MU1 MU2 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C MU1 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 6 MU1 MU2 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE	C 7, 20 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 7, 20 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 7, 20 MU2 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C MU2 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	P BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	P MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	P MU2 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS AL AUTOMÓVIL	R 8, 16, 20 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8			C 9, 16 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 4, 9, 16 MU1 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 4, 9, 16 MU1 MU2 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 9 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 4, 9 MU1 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 4, 9 MU1 MU2 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS ESPECIALES	R 10, 11, 20 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8			C 11 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 5, 11, MU1 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 5, 11, MU1 MU2 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 11 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 11 MU1 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 11 MU1 MU2 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS LOGÍSTICOS	R 12, 20, 22, 24 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8			C 22 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 22 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	C 22 MU2 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	P 22 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	P 22 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8	P 22 MU2 MU3 BIA AIA MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

INDUSTRIAL	PRODUCCIÓN ARTESANAL	R 13, 14, 20, 21	R 13, 14, 20, 21 MU3		C 13, 21	C 13, 21 MU3	C 13, 21 MU2 MU3	P 13, 21	P 13, 21 MU3	P 13, 21 MU2 MU3
		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8
	INDUSTRIA LIVIANA	R 12, 14, 16, 20, 22			C 16, 22	C 16, 22 MU3	C 16, 22 MU2 MU3	P 22	P 22 MU3	P 22 MU2 MU3
		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8			MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8
	INDUSTRIA MEDIANA				C 12, 22	C 8, 22 MU3	C 8, 22 MU2 MU3	P	P MU3	P MU2 MU3
					MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8
	INDUSTRIA PESADA							R 17	R 17 MU3	R 17 MU2 MU3
								MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8

DOTACIONAL	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES	
	TIPO 1	NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSITICA (MU)
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8
	TIPO 2	MU1 Y MU3
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8
	TIPO 3	MU1, MU2 Y MU3
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8

Convenciones:

P: Uso Principal.

C: Uso Complementario.

R: Uso Restringido.

1, 2, 3, 4...: Condiciones.

MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.

MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes.

BIA: Bajo Impacto Ambiental.

AIA: Alto Impacto Ambiental.

*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

PARÁMETROS NORMATIVOS Y CONCLUSIÓN DE NORMA

De acuerdo con lo analizado en la norma actual, se le ha asignado el tratamiento Consolidación y área de actividad Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos.

CONCLUSIÓN NORMATIVA: El predio se encuentra en suelo urbano; donde se desarrolla un área de actividad industrial y de comercio y servicios. Actualmente el inmueble se encuentra ocupado, destinado para uso dotacional – institucional, el cual se encuentra dentro de los usos permitidos del sector.

Adicionalmente, teniendo en cuenta los usos permitidos del inmueble:

USO PRINCIPAL: Servicios de oficina y hospedaje, servicios logísticos, producción artesanal, industria liviana, industria mediana.

USO COMPLEMENTARIO: Comercio y servicios básicos, Servicio al automóvil, servicios especiales.

USO RESTRINGIDO: Vivienda Unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, Industria pesada.

USO PROHIBIDO: Ninguno.

El uso dotacional es permitido y de libre localización en todas las áreas de actividad.

NOTA 1: El inmueble se encuentra ocupado en su totalidad, la distribución y estructura es acorde al desarrollo de actividades permitidas por la norma correspondiente al uso Dotacional - Institucional. No se observan grietas ni humedad que puedan afectar la estructura o los acabados internos.

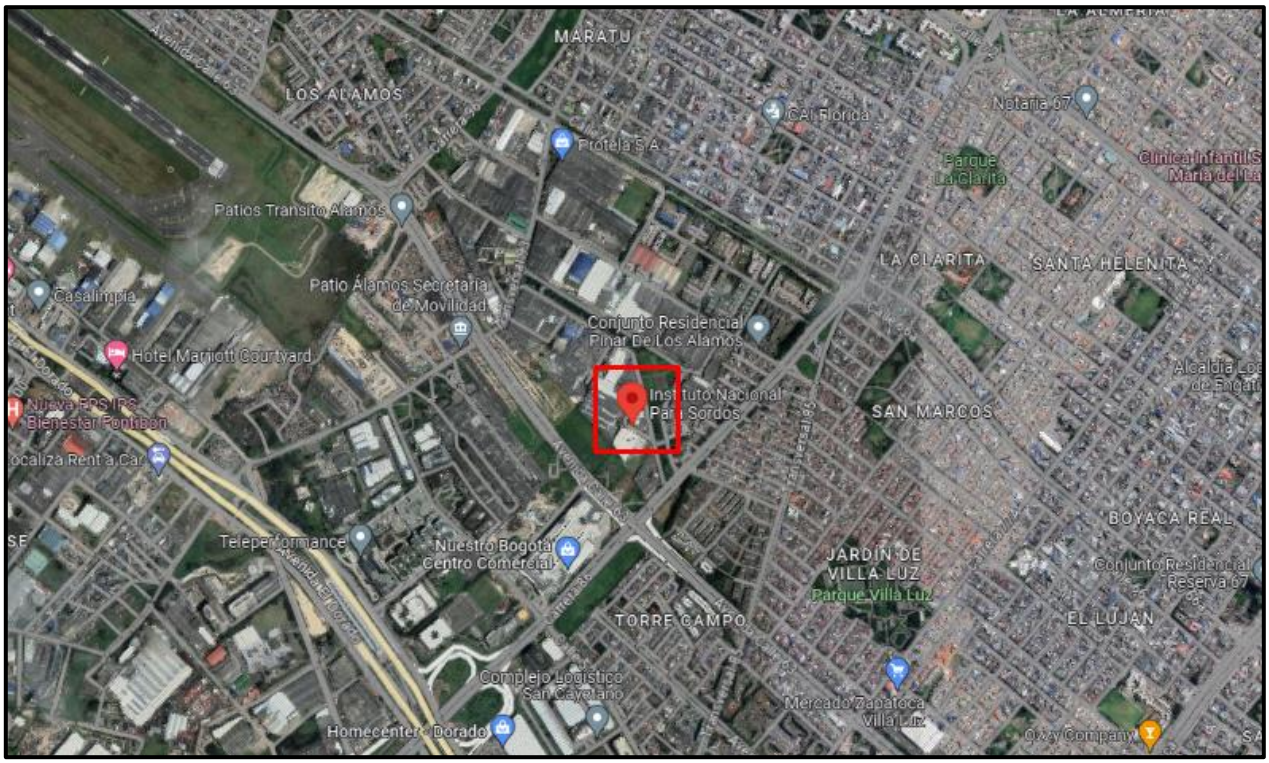
NOTA 2: El inmueble se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública No. 1086 del 23 de mayo de 1996, por lo cual se encuentra sujeto a las idsposiciones establecidas y contenidas en la respectiva licencia de construcción y urbanismo, así como la constitución del reglamento de propiedad Horizontal.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1. UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Inmueble localizado en la Ciudadela Industrial y Comercial Alamos P.H., sector Los Alamos, sector consolidado y asentado urbanísticamente, clasificado con área de actividad de Grandes Servicios Metropolitanos, rodeado de importantes vías de acceso, equidistante al Aeropuerto El Dorado.



Coordenadas de Georreferenciación 4°41'11.9"N 74°06'52.9"W
Latitud: 4. 686648 – Longitud: -74. 114693

7.2. TOPOGRAFÍA

El terreno del sector presenta una topografía plana.

7.3. FORMA

El lote matriz tiene una forma irregular.

7.4. VIAS DE ACCESO AL PREDIO

El predio cuenta con acceso por la Carrera 89A, a la altura de la Calle 64A, entre las vías más importantes del sector se encuentran la Av. El Dorado (Calle 26), Calle 63 y Calle 72 entre Av. Carrera 86 (Av. Ciudad de Cali) y transversal 93.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

8.1. TIPO DE CONSTRUCCIÓN

Al momento de la inspección técnica se evidenció que el predio objeto de estudio corresponde a una oficina en dos pisos de altura, que hace parte de la Ciudadela Industrial y Comercial Alamos P.H., construcción esquinera conformado por una (1) torre de dos (2) pisos de altura. Presenta uso institucional - educativo.

8.2. ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN

El predio es usado y se encuentra totalmente ocupado, según lo constatado al momento de la visita.

8.3. ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

El estado en general de conservación y mantenimiento de la construcción es bueno con acabados normales, acordes al sector y las actividades que se realizan al interior. No se observan grietas ni humedad que pueda afectar su estructura o los acabados internos del bien inmueble.

8.4. EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

EDIFICACIÓN COMERCIAL	
Vida útil	100 años
Edad Cronológica del Inmueble	27 años
Vida remanente	73 años
Edad Corregida	15 años
Vida remanente Corregida	85 años

NOTA: Según la información suministrada en catastro distrital, así como la constitución del reglamento de propiedad horizontal, la construcción tiene una edad de 27 años, con acabados normales en buen estado de conservación y mantenimiento. No obstante, el inmueble fue reconstruido y remodelado totalmente en el año 2017. Por lo tanto, se adopta una edad corregida de 15 años para la construcción.

8.5. ESPECIFICACIONES Y CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

CONSTRUCCION	
CIMENTACIÓN	Zapatas en concreto reforzado y losa de cimentación.
ESTRUCTURA	Sistema tradicional aporticado mediante vigas y columnas en concreto reforzado.
FACHADA	Ladrillo a la vista.
CUBIERTA	Placa en concreto impermeabilizado y teja en fibrocemento.
PISOS	Cerámica de tráfico pesado incluyendo zonas baños, concreto afinado.
MUROS	Pañetados, estucados y pintados.
CIELO RASO	Dry wall y placa pintada al vinilo.
CARPINTERÍA METÁLICA	Marcos de ventanas en perfil de aluminio con vidrio plano incoloro.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

CARPINTERIA EN MADERA	Puertas internas en madera aglomerada con superficie en fórmica, así como puertas en marco de aluminio y superficie en vidrio plano.
BAÑOS	Enchapados en línea moderna e institucional con aparatos sanitarios en cerámica pisos, mesón en granito y divisiones en acero inoxidable.
COCINETA	Sencilla con muebles en madera, mesón en granito.
TIPO DE ACABADOS	Normales en muy buen estado de conservación y mantenimiento.

CARACTERÍSTICAS ESPECIALES			
DAÑOS POR SISMO	No	IRREGULARIDAD EN PLANTA	No
AJUSTES SISMO RESISTENTES	No disponible	IRREGULARIDAD EN ALTURA	No
ESTRUCTURA REFORZADA	Si	TIPOLOGIA	Continua
ILUMINACIÓN NATURAL	Buena	VENTILACIÓN	Buena

NOTA: La información referida anteriormente NO constituye un dictamen estructural especializado referente a la cimentación, estructura o cualquier área de ingeniería civil o arquitectura, más allá de la relación directa con la presente tasación. Las características y condiciones actuales corresponden a la apreciación ocular y conocimiento del profesional valuador al momento de la inspección, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines diferentes a la función principal del presente avalúo, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en la visita técnica.

8.6. DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

OFICINA 103.

PLANTA 1: Almacén con cuarto de bombas, bodega, recepción, ascensor, atención al ciudadano dividido en tres espacios de oficinas, 3 baterias de baños, 2 escaleras de acceso a piso 2, área de financiera, área de planeación, 2 salas de reunión, auditorio, archivo, 2 estudios de grabación, cuarto de closed caption.

PLANTA 2: Dos escaleras de acceso a piso 2, ascensor, cafetería con cocineta, área de promoción y desarrollo distribuida en cuatro oficinas y área abierta de trabajo con cubículos de trabajo, área de gestión educativa distribuida en oficinas y área abierta de trabajo distribuida en cubículos de trabajo, 3 baterias de baños, oficinas de control interno, dirección, secretaria general, jefe jurídica, secretaria general, áreas abiertas de trabajo, zona de racks, dos salas de reuniones, acceso a cubierta.

TERRAZA O CUBIERTA: Dos áreas de tanques de reserva para un total de 7 tanques de 1000 Lts, planta eléctrica y aire acondicionado.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

DOTACIÓN Y EQUIPAMIENTO INTERNO:

La oficinas cuentas con la siguiente dotación y equipamiento interno:

- ✓ Ascensor panorámico
- ✓ Sistema de Red contra incendio con hidrantes, mangueras, extintores, gabinetes y alarmas.
- ✓ Detectores de humo
- ✓ Sprinkler – aspersores automáticos.
- ✓ Sistema de C.C.T.V.
- ✓ 7 Tanques plásticos con capacidad individual de 1.000 lts.
- ✓ Planta Eléctrica Enermax 135 Kva.
- ✓ Sistema de aire acondicionado para oficinas específicas.
- ✓ Sistema de iluminación LED
- ✓ Cableado estructurado
- ✓ Tanque subterráneo de reserva de agua y bombas de inyección.

8.7. DESCRIPCIÓN DE ÁREAS

El predio motivo de estudio, cuenta con las siguientes áreas:

DESCRIPCIÓN	ÁREAS PRIVADA M2
CERTIFICADO DE TRADICIÓN	1838,39
PLANOS ARQUITECTÓNICOS	1838.39

NOTA 1: Las áreas fueron extraídas del certificado de tradición y libertad suministrado. En ellos se describen únicamente el área privada las cuales se toman para efectos de avalúo.

De acuerdo con la información descrita en la escritura, el predio objeto del englobe de 6 locales o matriculas individuales de la siguiente manera:

DESCRIPCIÓN	ÁREA PRIMER PISO M2	ÁREA SEGUNDO PISO M2	ÁREAS TOTAL M2
LOCAL 103	158,68	151,25	309,93
LOCAL 104	213,08	205,88	418,96
LOCAL 105	309,93		309,93
LOCAL 106	133,14	125,14	258,28
LOCAL 108	69,91	62,71	132,62
LOCAL 109	203,56	195,91	399,47
ÁREA TOTAL M2			**1829,19**

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

NOTA 2: En la escritura se especifican el área de cada local, sin embargo, se evidencia una diferencia de 9.20 m2 en comparación con lo registrado en el certificado de tradición.

Para efectos de avalúo se liquida el área descrita en el certificado de tradición y libertad, ya que coincide con el área catastral registrada y el área de los planos arquitectónicos:

AÑO GRAVABLE 2021			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP **AAA0266MUEA**	2.Matrícula Inmobiliaria 050C02021386	3.Cédula Catastral 005626450100101012	4. Estrato 0
	5.Dirección del Predio KR 89A 64C 30 OF 103		
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		**C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA**	
6. Área de terreno en metros 1303.83	7. Área construida en metros 1838.39	8. Destino 66-DOTACIONALES	
9. Tarifa 6		9.1 Porcentaje de exención 0 %	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			

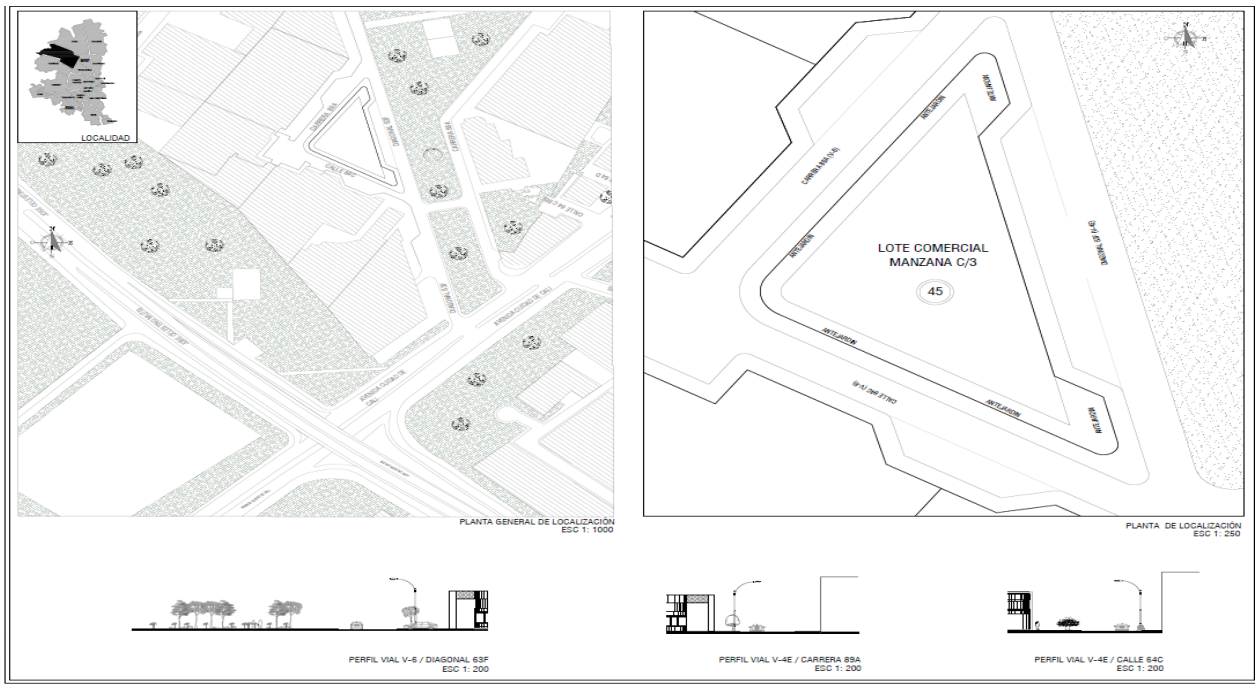
8.8. LINDEROS

LOCAL NÚMERO CIENTO TRES (103): Los linderos se encuentran descritos en la ESCRITURA 2353 del 31-10-2017 NOTARIA CUARENTA Y TRES de BOGOTA D. C. - REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

8.9. JUSTIFICACIÓN VIDA ÚTIL

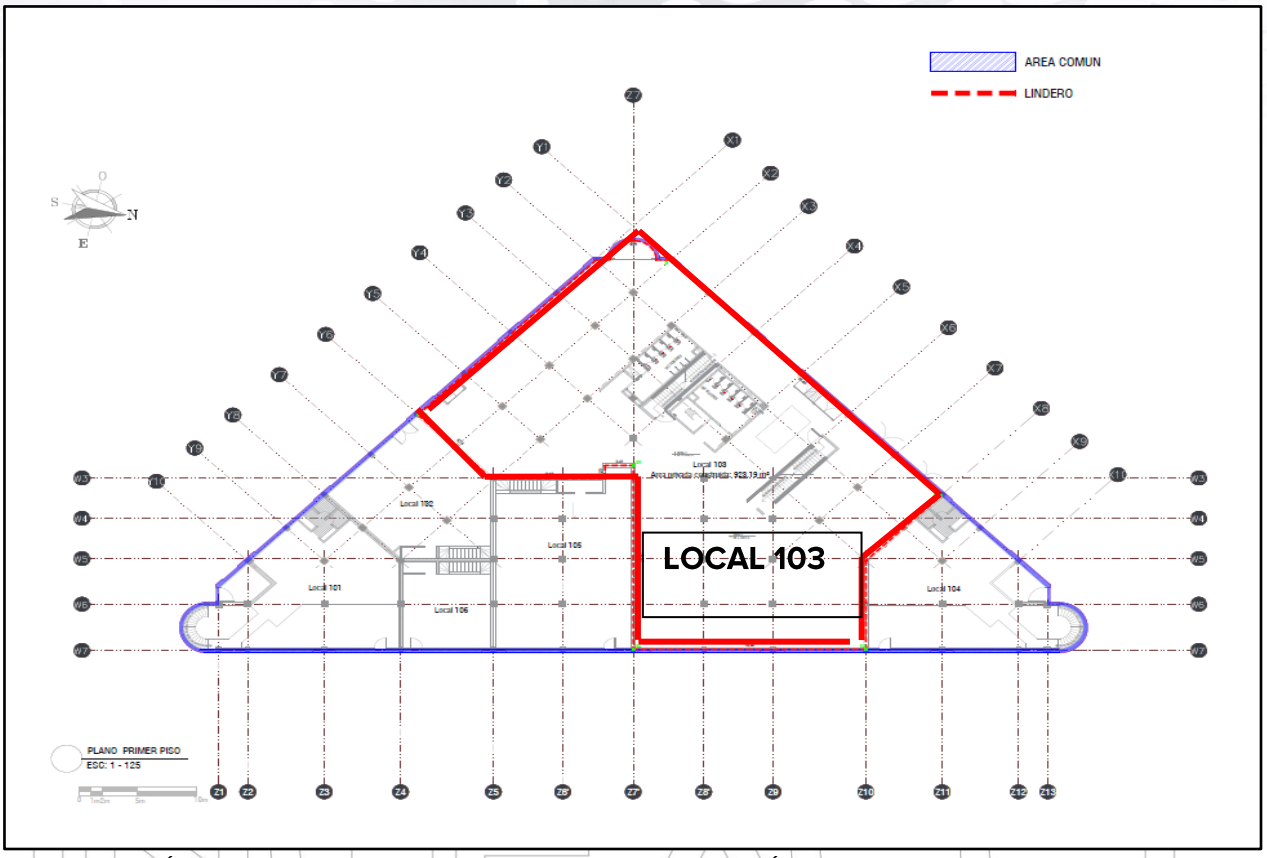
De acuerdo con la Resolución 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, en el Parágrafo del artículo 2. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

8.10. PLANOS

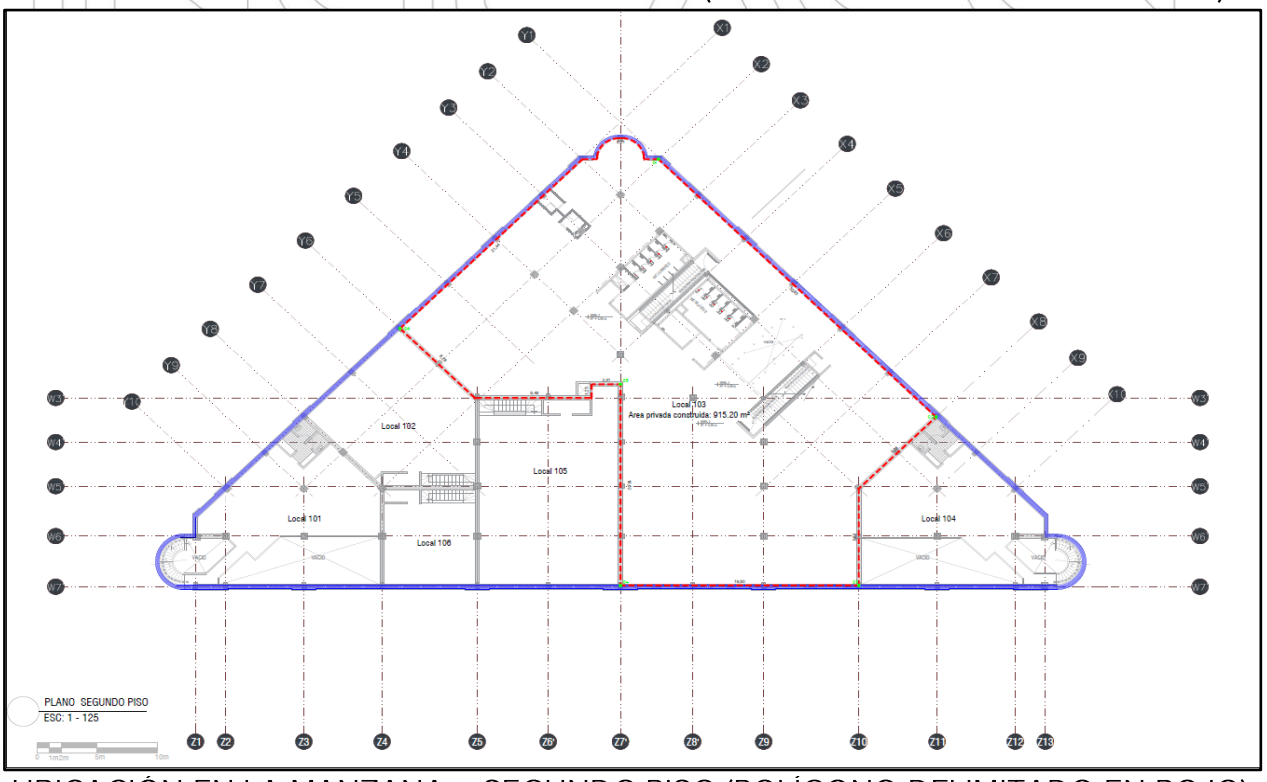


LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO (EDIFICIO COPROPIEDAD)

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

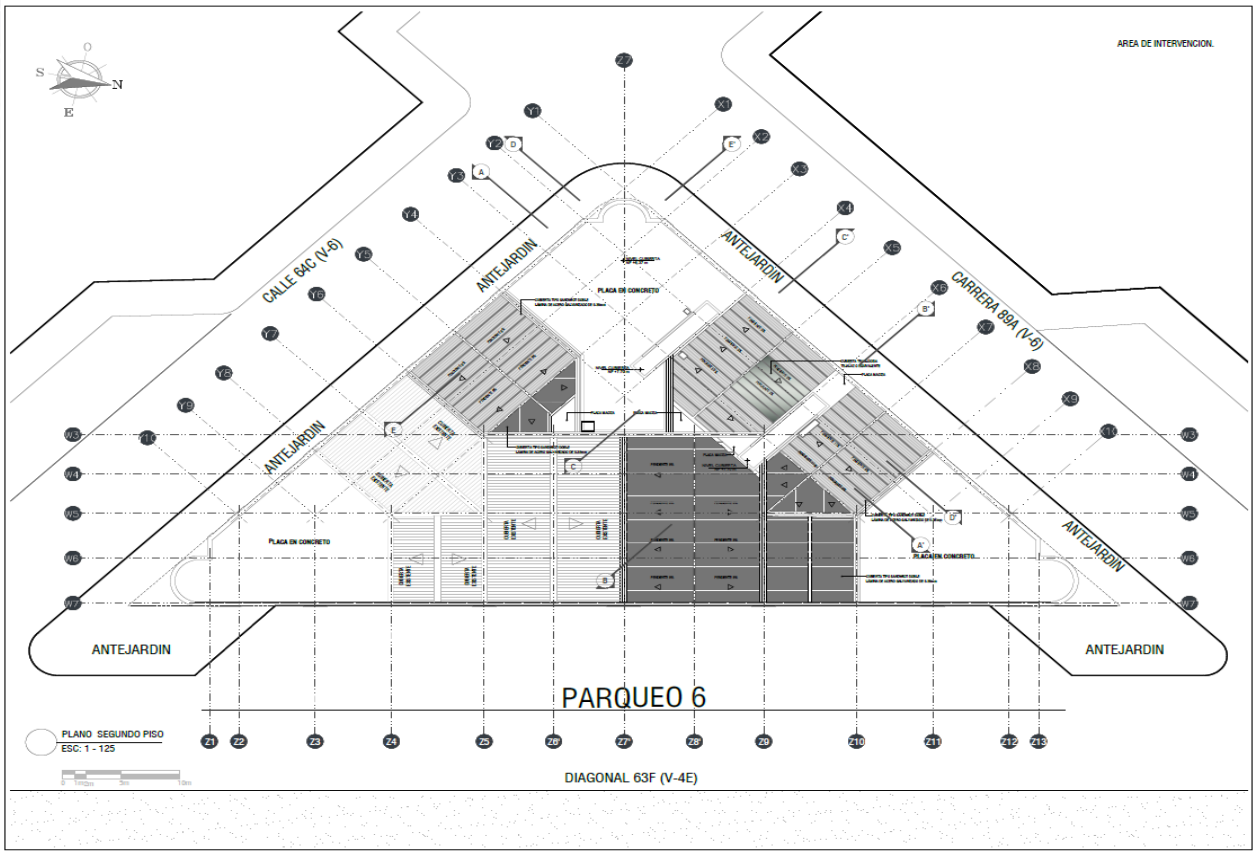


UBICACIÓN EN LA MANZANA – PRIMER PISO (POLÍGONO DELIMITADO EN ROJO)



UBICACIÓN EN LA MANZANA – SEGUNDO PISO (POLÍGONO DELIMITADO EN ROJO)

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

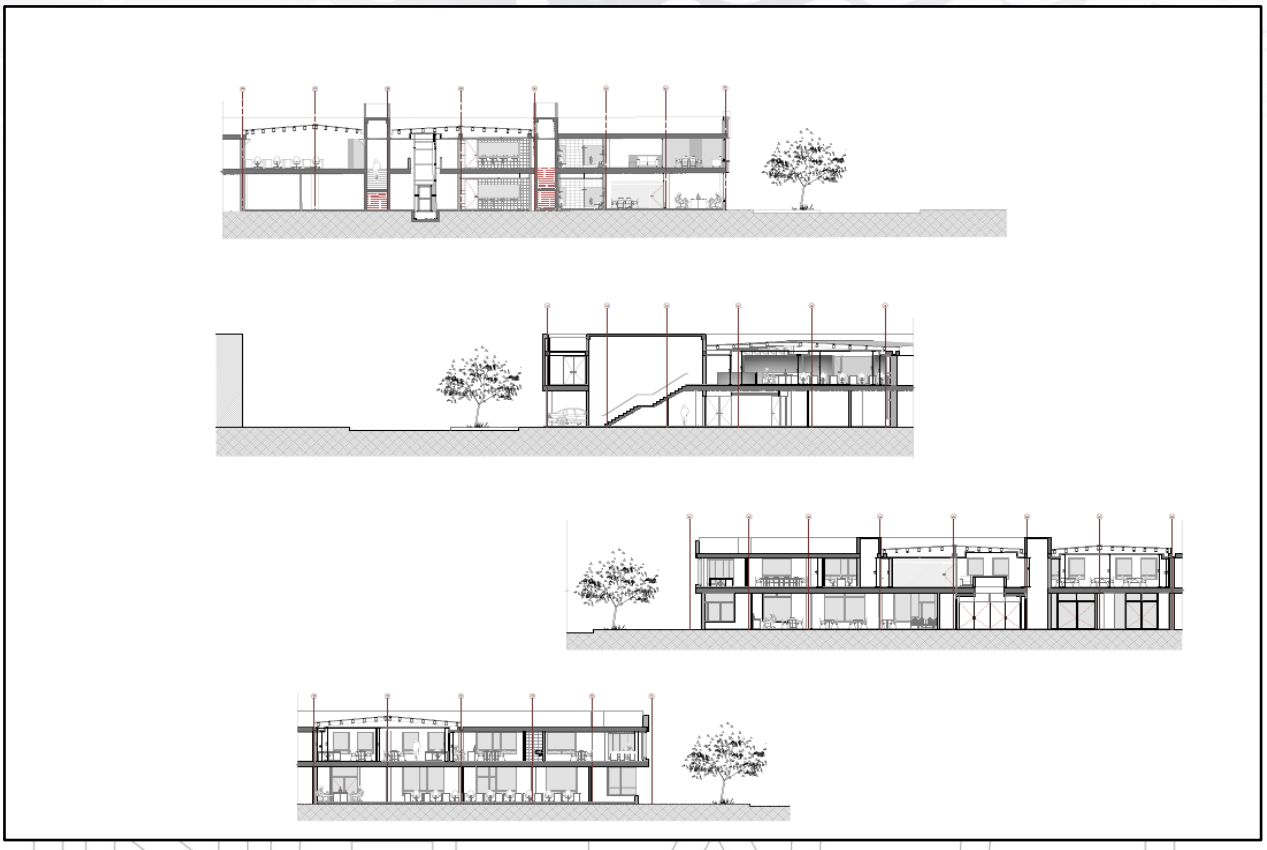


PLANTA CUBIERTA DE LA COPROPIEDAD

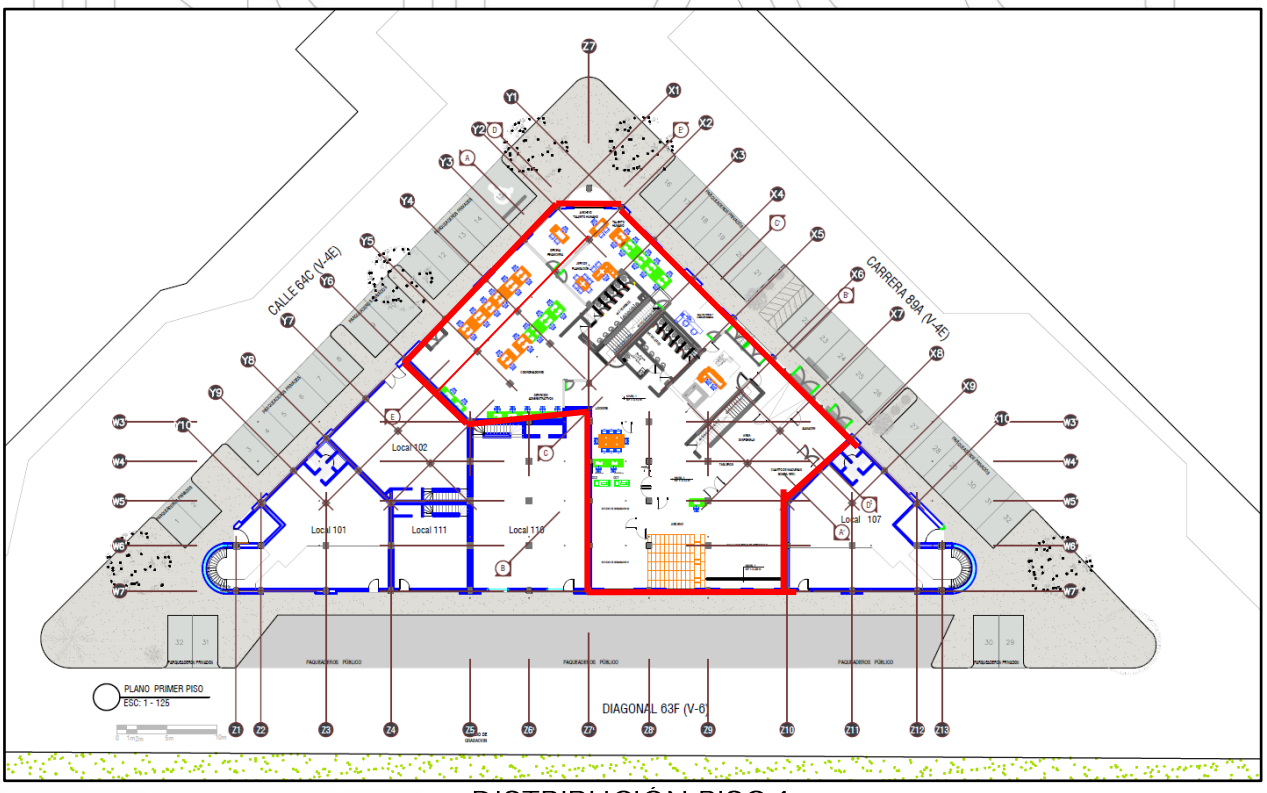


CORTES DE FACHADA DE LA COPROPIEDAD

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com



CORTES DE FACHADA DE LA COPROPIEDAD



DISTRIBUCIÓN PISO 1

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

9. REGISTRO FOTOGRÁFICO




VÍA DE ACCESO DIAGONAL 63F



PANORAMICA KR 89A Y CLL 64C



FACHADA EDIFICIO

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com




FACHADA INSOR – MEDIDOR DE ENERGIA ELECTRICA

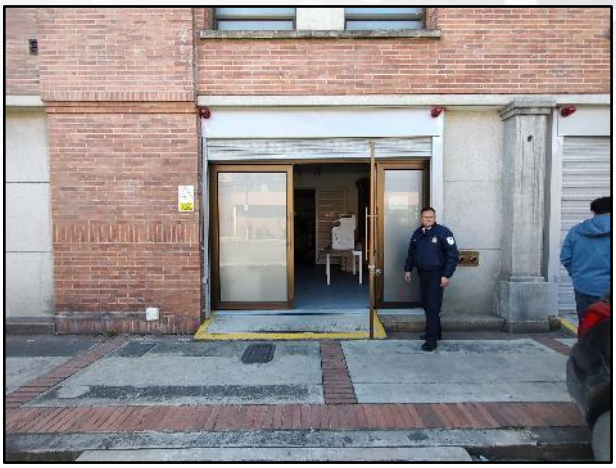



MEDIDORES DE ACUEDUCTO




UBICACIÓN DE ALMACEN

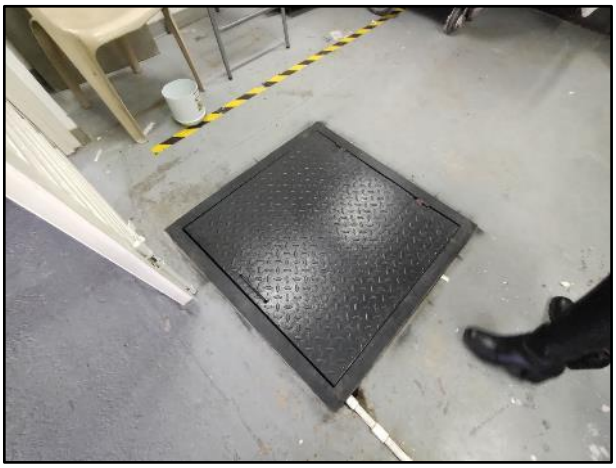
Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com




ACCESO ALMACEN

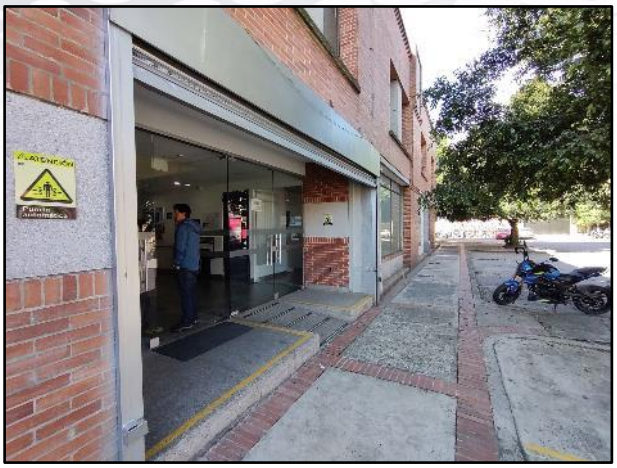



CUARTO DE BOMBAS



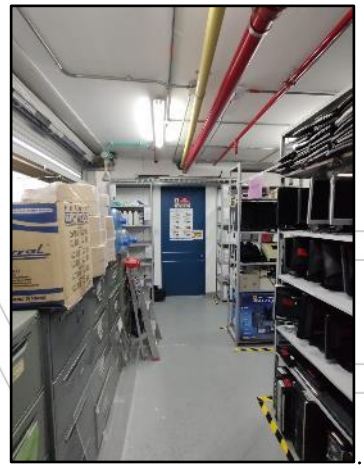

TANQUE DE RESERVA – ACCESO INMEDIATO INSOR

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

ACCESOS DE ALMACEN Y BODEGA – ACCESO PRINCIPAL A LAS INTALACIONES



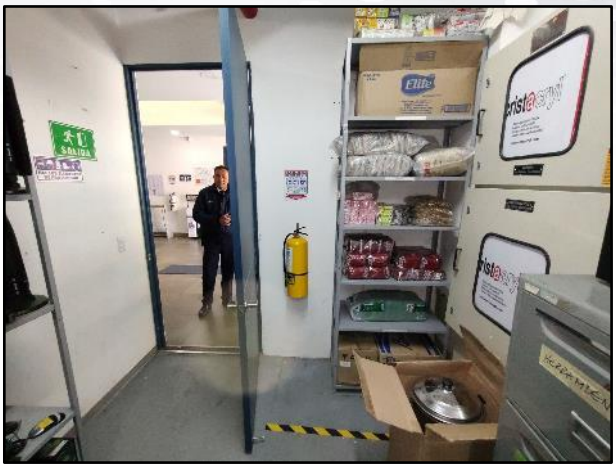
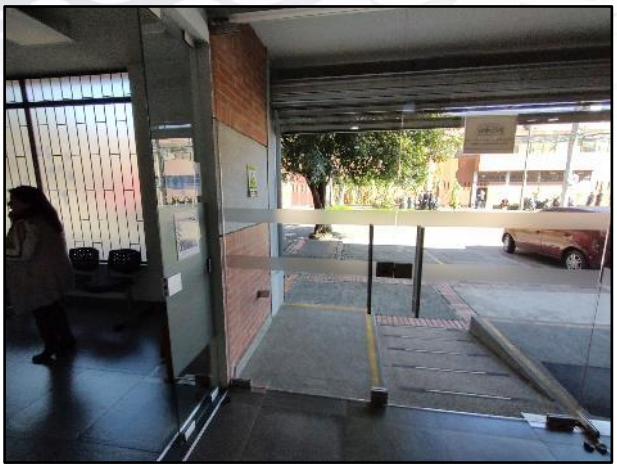


ACCESO INTERNO A BODEGA



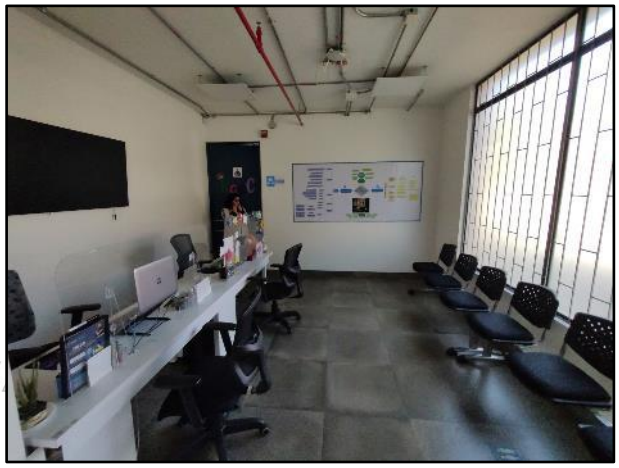

BODEGA

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

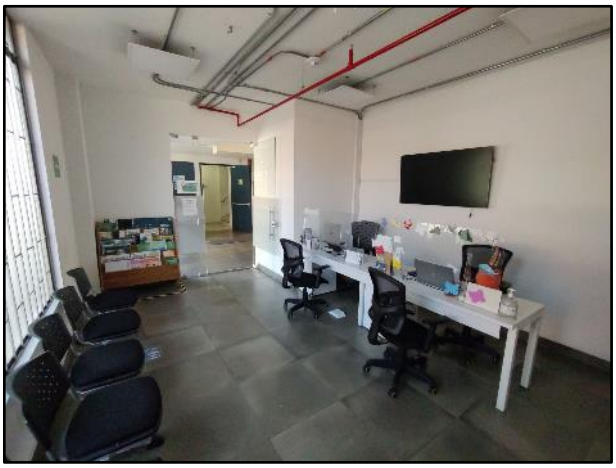
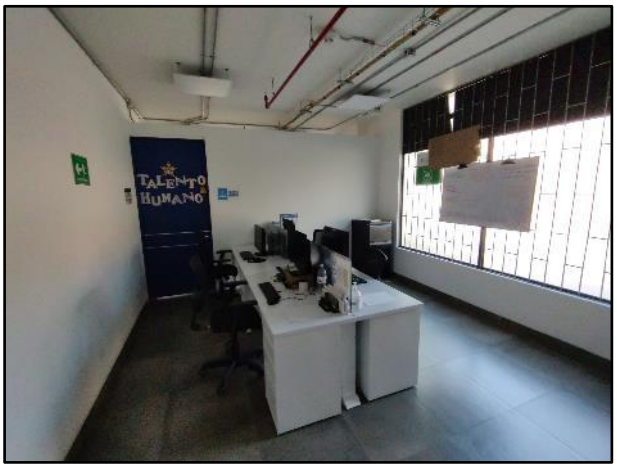



SALIDA DE BODEGA – ACCESO ÁREA DE OFICINAS



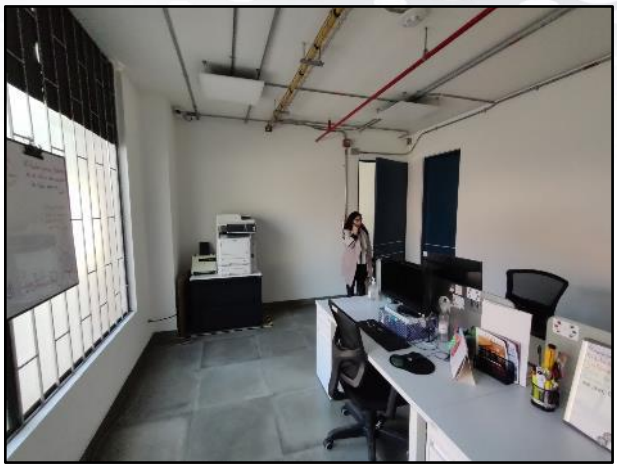
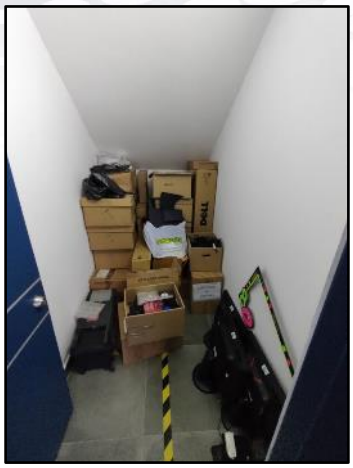


SALA DE ATENCIÓN AL CIUDADANO

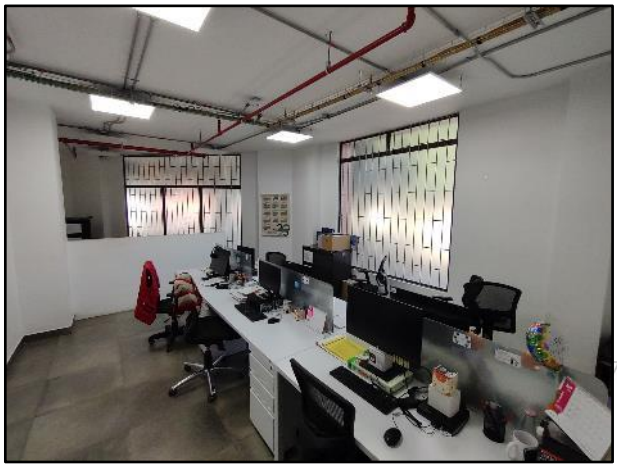
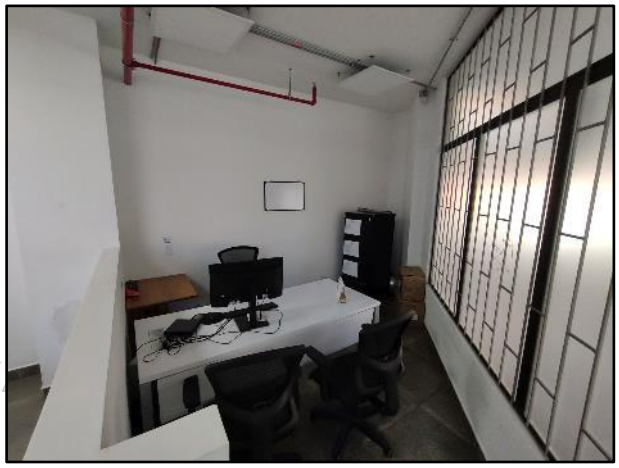



SALA DE ATENCIÓN AL CIUDADANO – OFICINA DE ATENCIÓN AL CIUDADANO

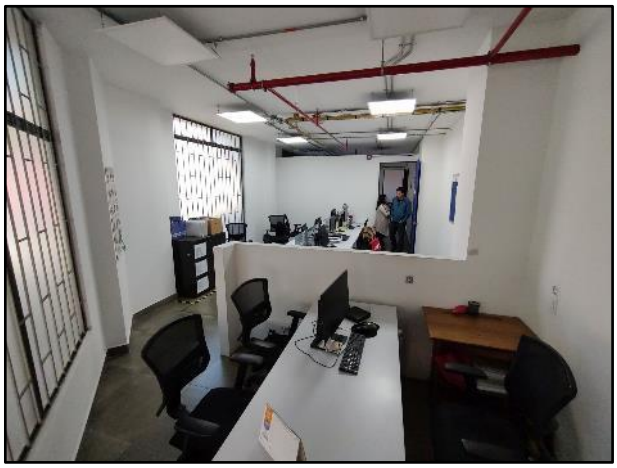
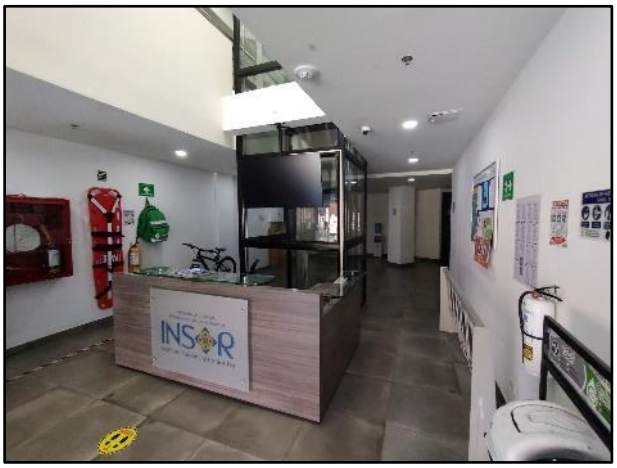
Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

OFICINA CON DEPÓSITO

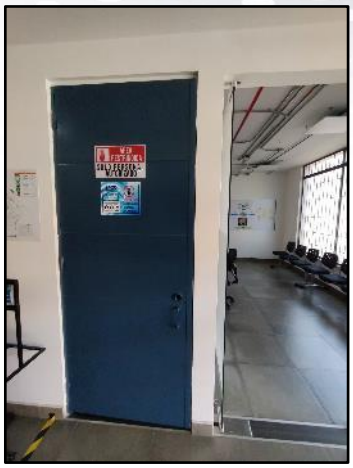



OFICINA DE TALENTO HUMANO

VISTA DE OFICINA – RECEPCIÓN INSOR

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com




CUARTO ELÉCTRICO





RECEPCIÓN CON ASCENSOR

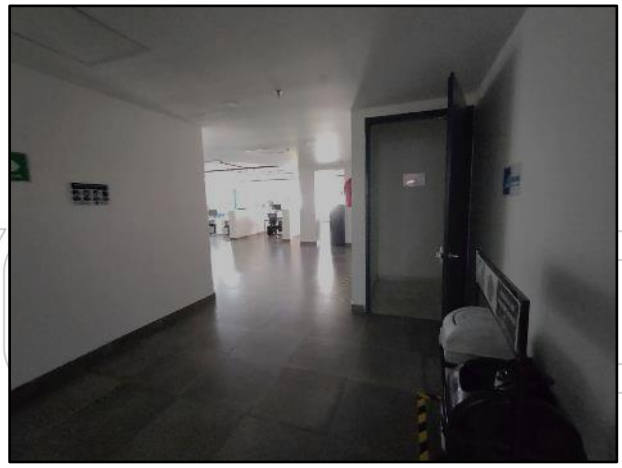



R.C.I. - BAÑOS

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com




ACCESO BATERÍA DE BAÑO

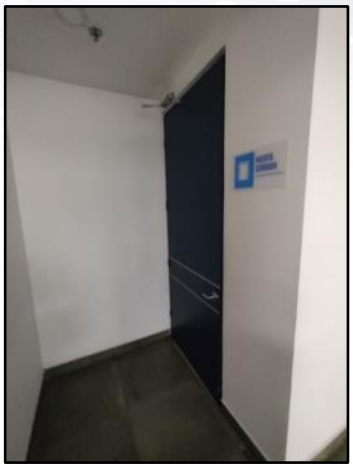
CUARTO DE ASEO – HALL DE OFICINAS





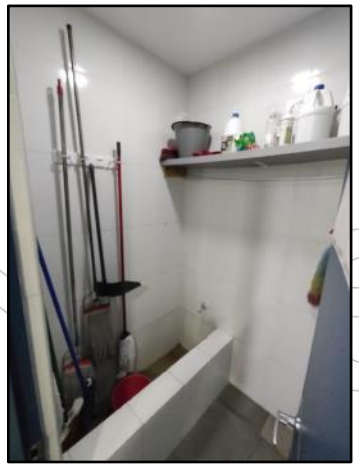
ACCESO ESCALERAS

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

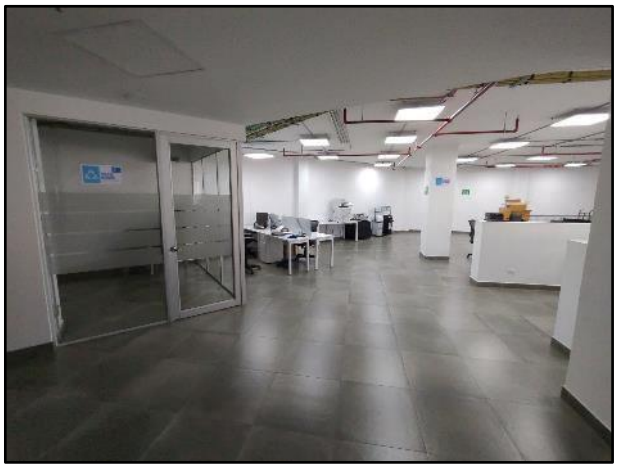





BATERIA DE BAÑO

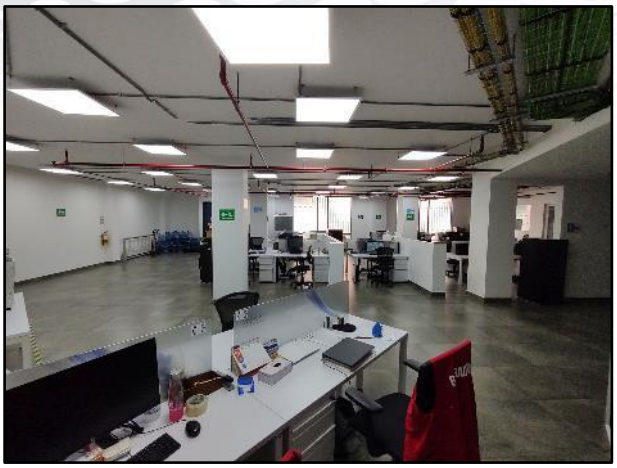



CUARTO DE ASEO DE BAÑO

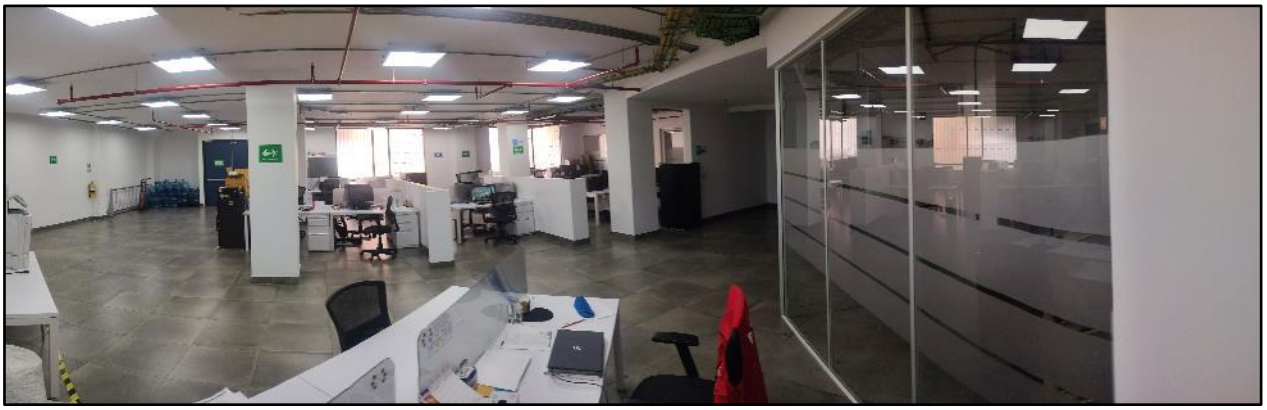



ACCESO SALA DE REUNIONES

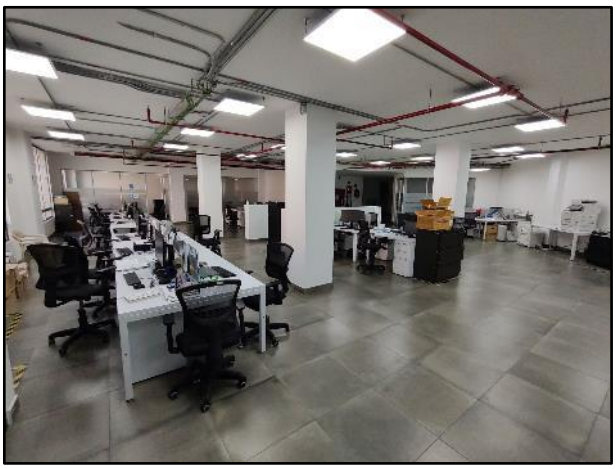
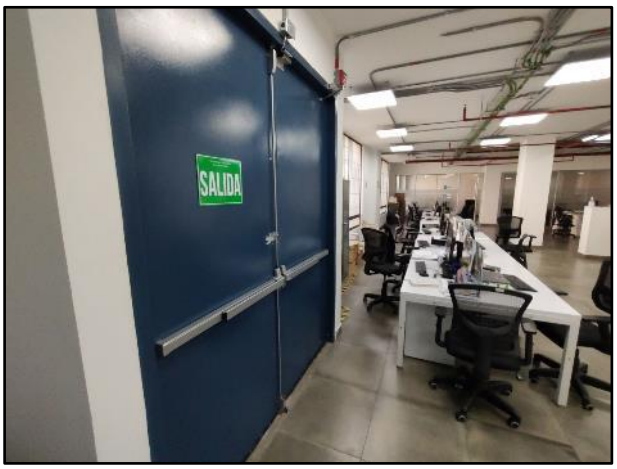
Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

SALA DE REUNION – ÁREA ABIERTA DE TRABAJO

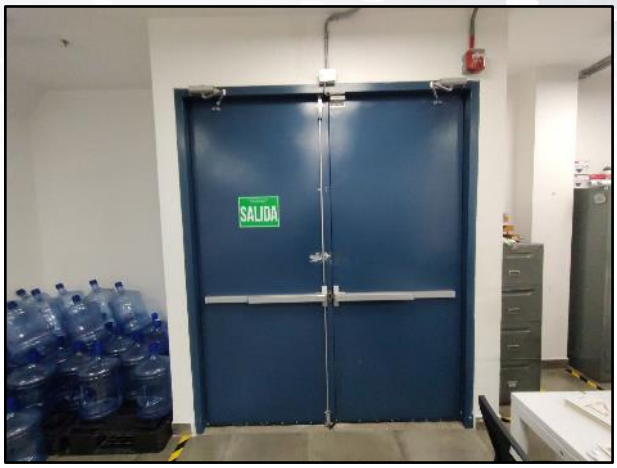


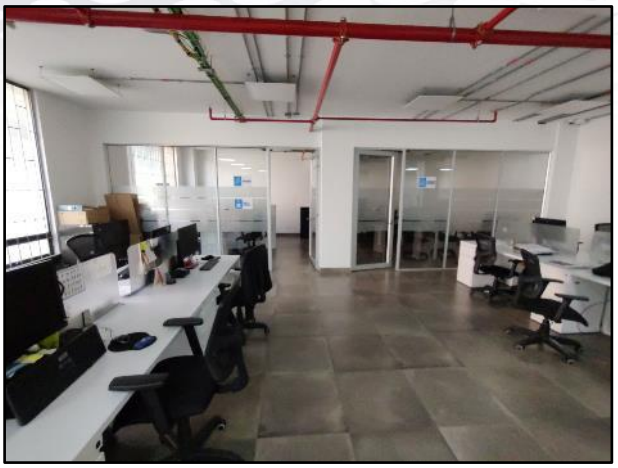
PANORAMICA DEL ÁREA ABIERTA DE TRABAJO

PUESTOS DE TRABAJO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

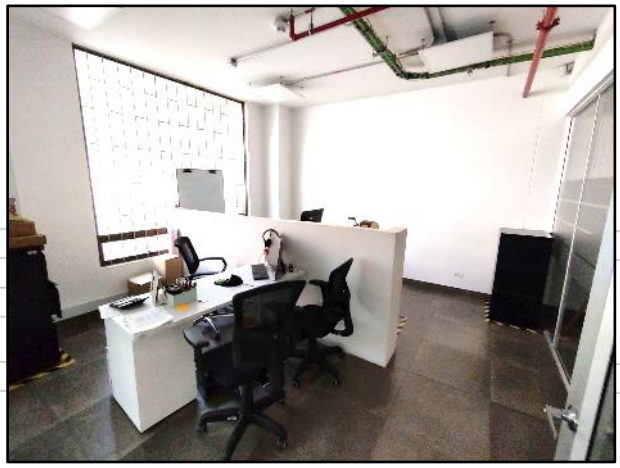
Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com



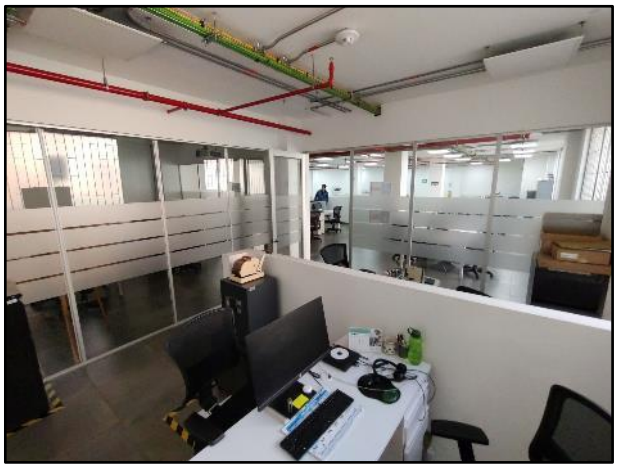


PUERTA DE EMERGENCIA – ÁREA ABIERTA DE TRABAJO



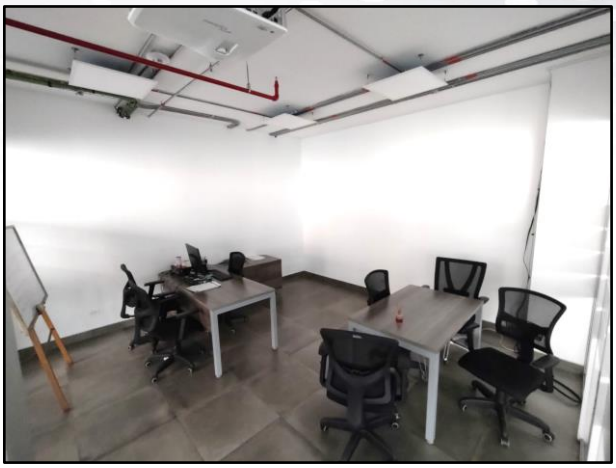
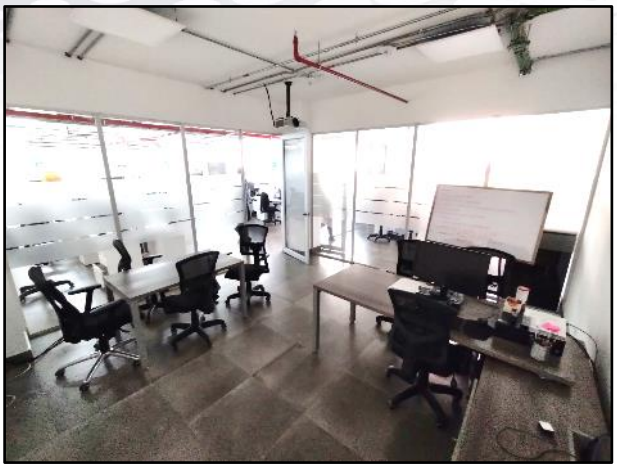


ACCESO OFICINA DE BIENES Y SERVICIOS

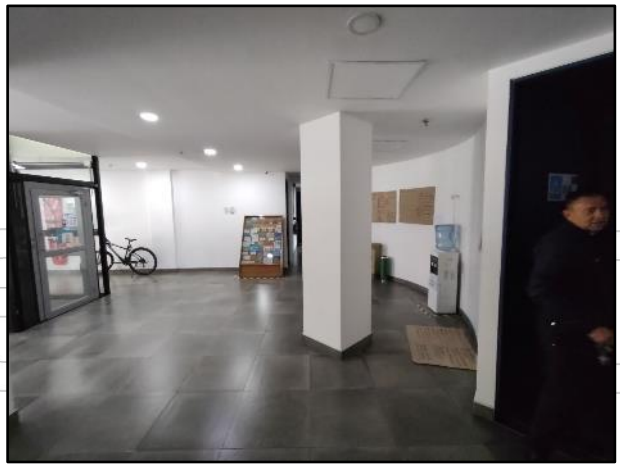



OFICINA DE BIENES Y SERVICIOS – PLACA DE OFICINA PLANEACIÓN

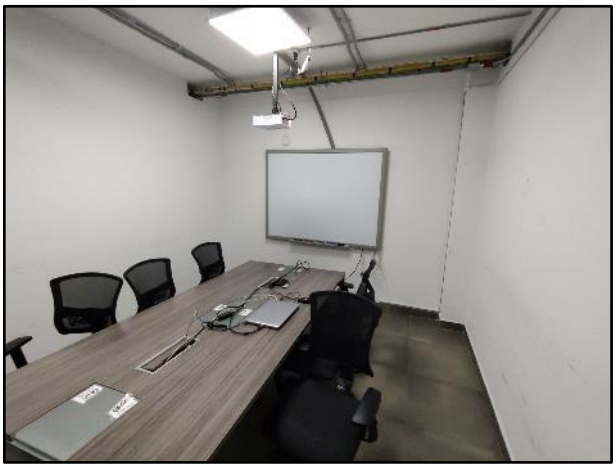
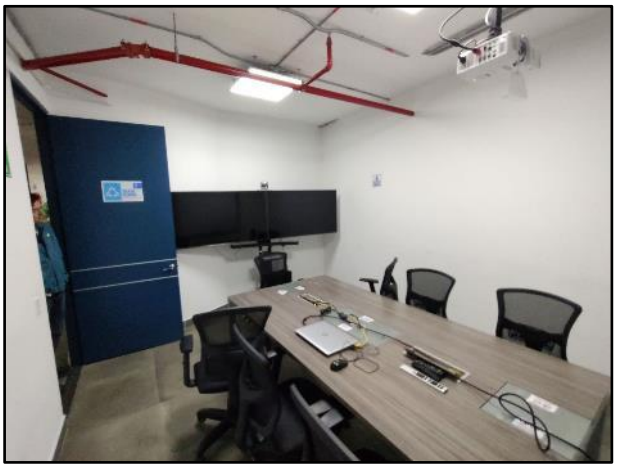
Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

OFICINA PLANEACIÓN

ALARMA CONTRA INCENDIOS – HALL

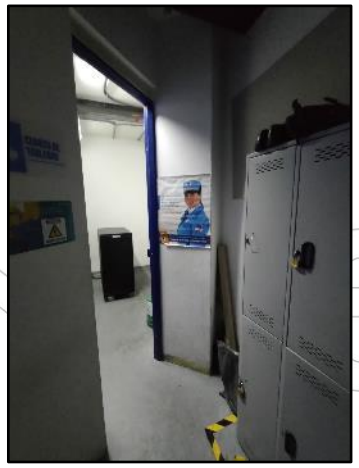
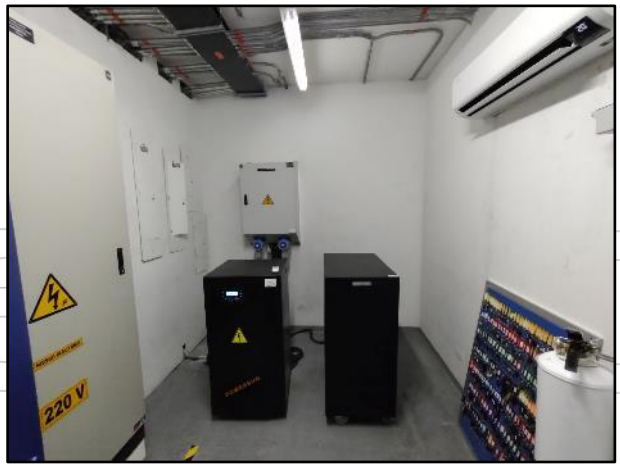



SALA DE JUNTAS

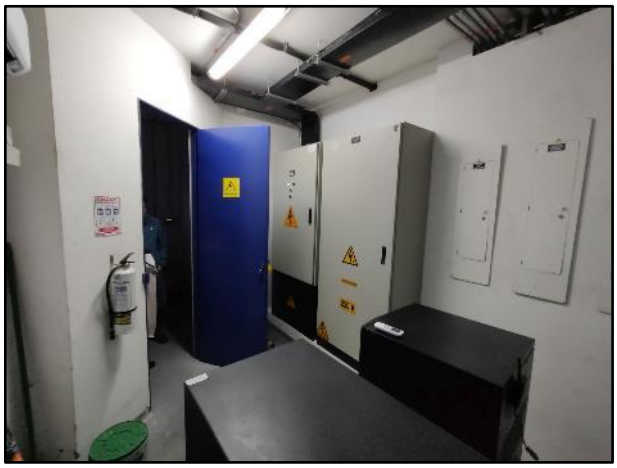
Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com




HALL DE RECEPCIÓN – PLACA CUARTO DE TABLEROS

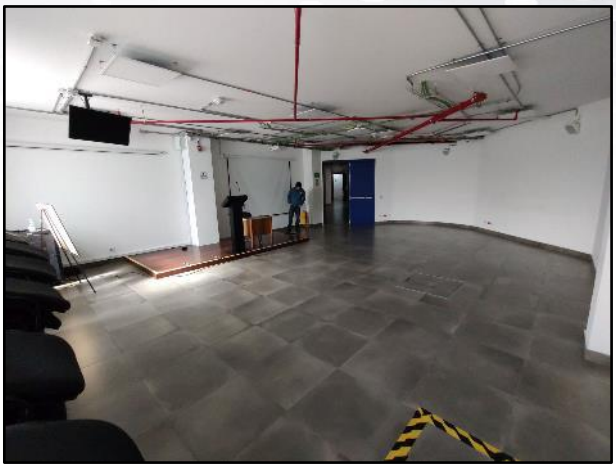



ACCESO CUARTO DE TABLEROS

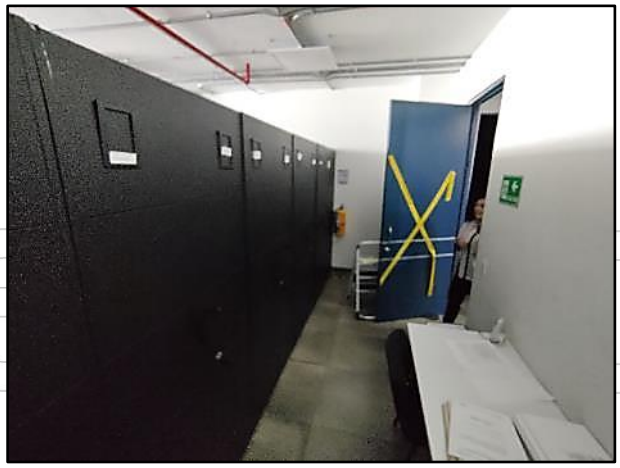



CUARTO DE TABLEROS – ACCESO AUDITORIO

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com




AUDITORIO – PLACA DE ARCHIVO

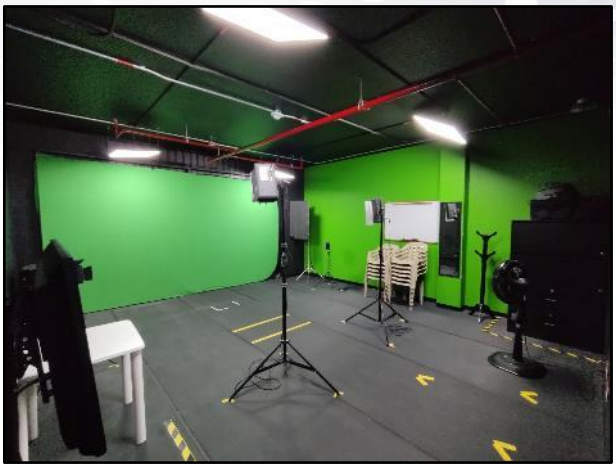
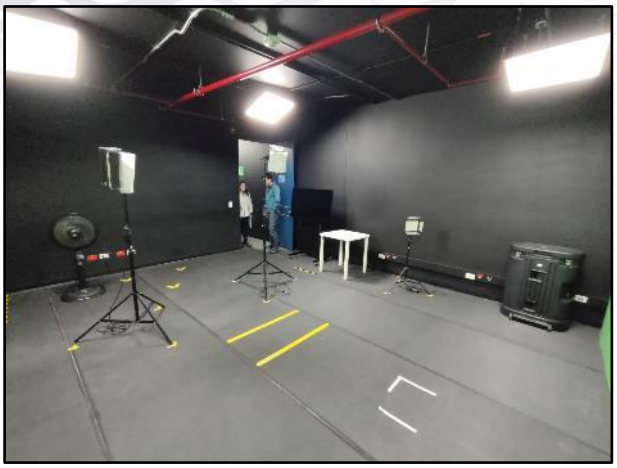
ARCHIVO



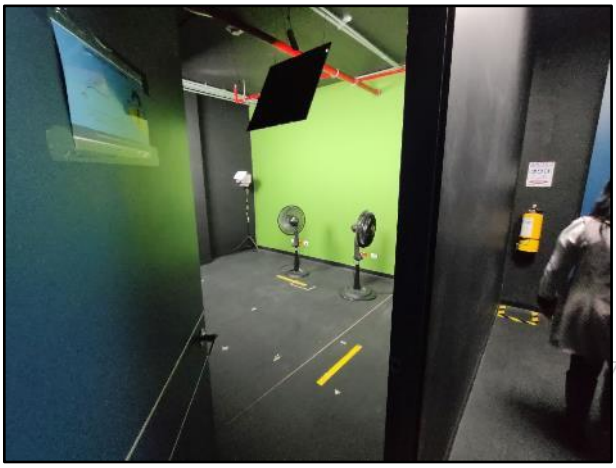



ESTUDIO DE GRABACIÓN – ACCESO CUARTO DE GRABACIÓN

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

CUARTO DE GRABACIÓN No. 1




CUARTO DE GRABACIÓN No. 2






CUARTO DE CLOSED CAPTION – CUARTO DE ALMACENAMIENTO

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com



ESPACIO No. 1



ESPACIO No. 2



RECEPCIÓN – ACCESO PLANTA 2

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

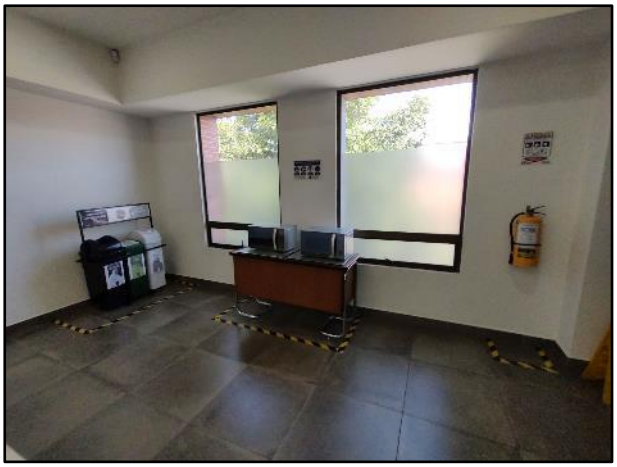
PLANTA 2




ESCALERAS A PISO 2

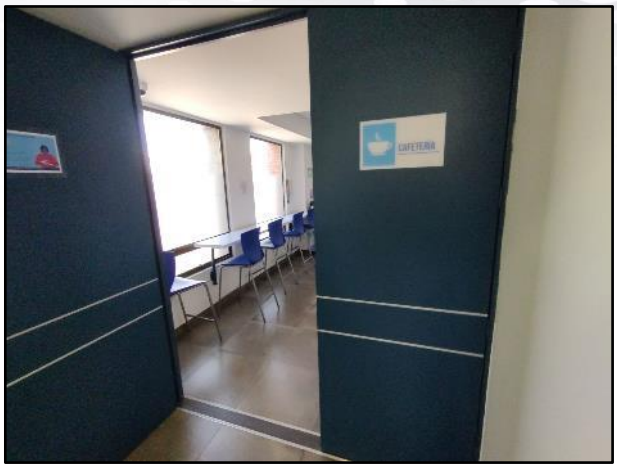


PANORAMICA PISO 2

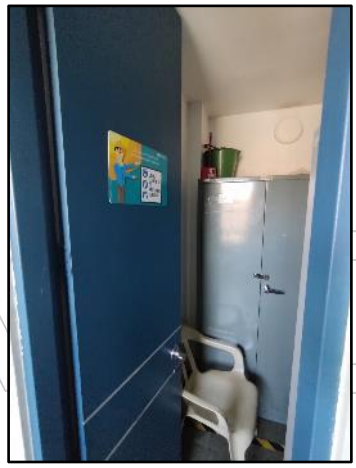



HALL DE ASCENSOR

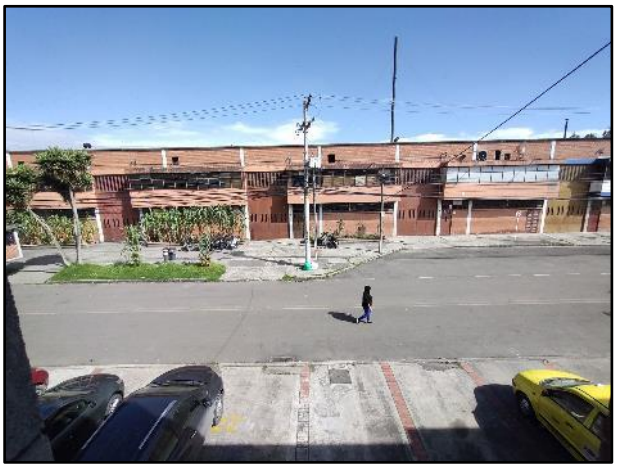
Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com




ACCESO CAFETERIA

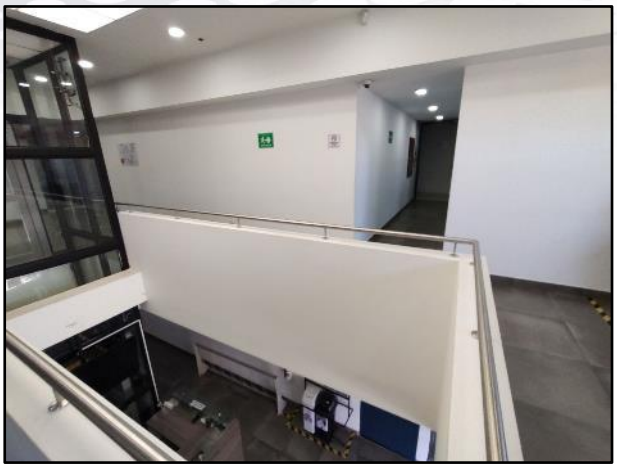



CUARTO DISPONIBLE

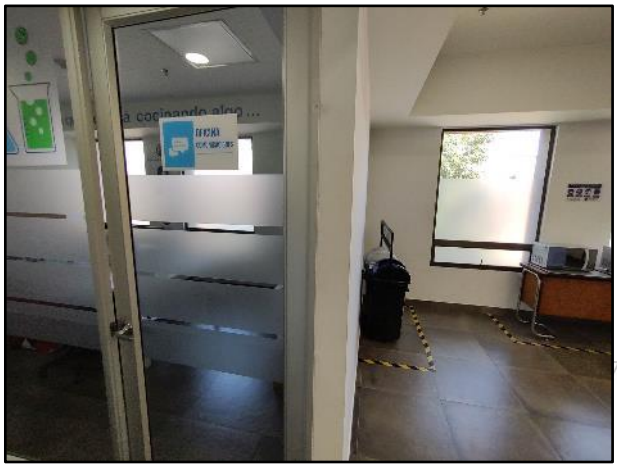



COCINETA DE CAFETERIA – VISTA DESDE CAFETERIA

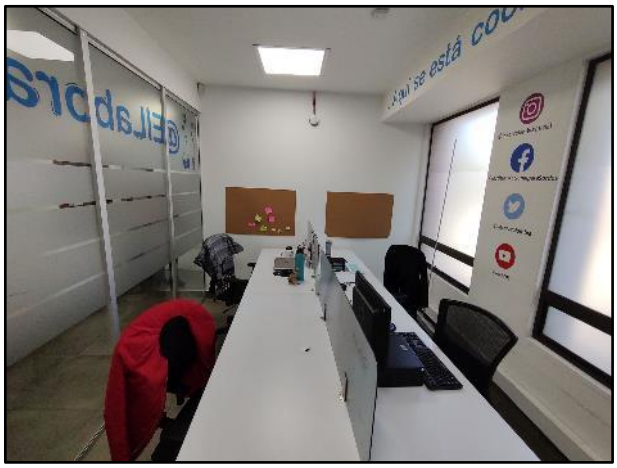
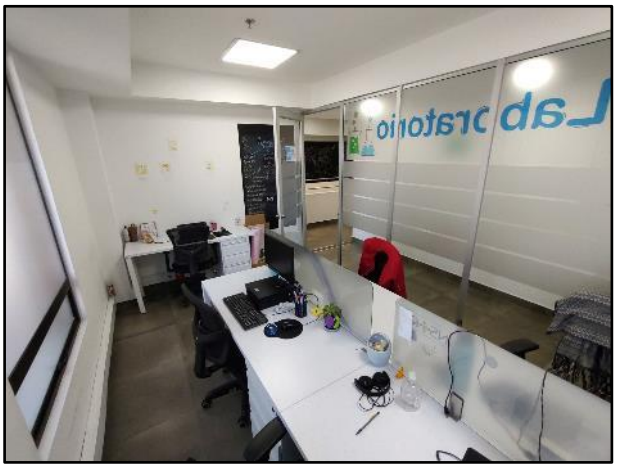
Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

CAFETERIA – AISLAMIENTO




ACCESO OFICINA COMUNICACIONES

OFICINA COMUNICACIONES

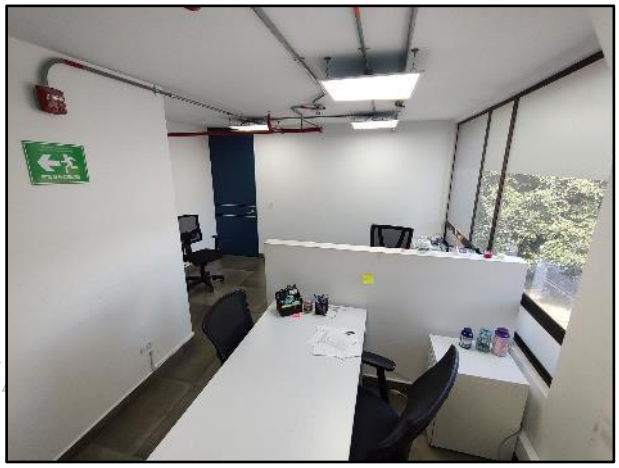
Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com



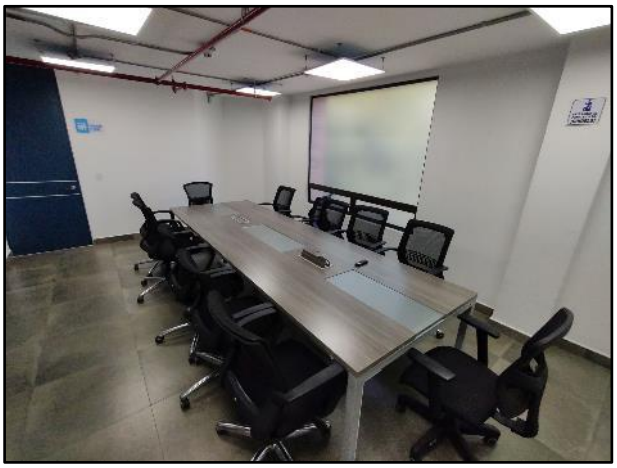


HALL DE OFICINAS – R.C.I.



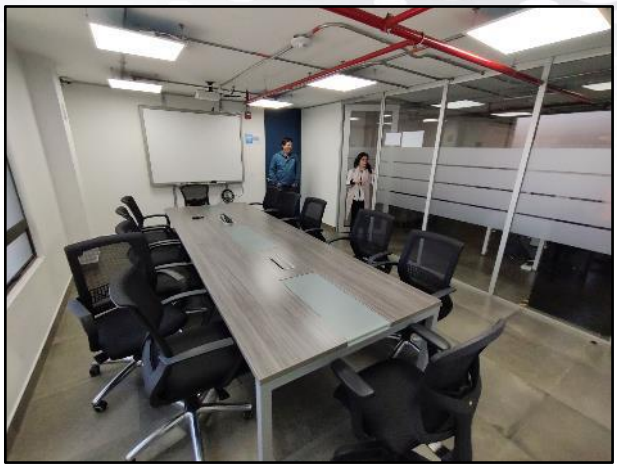


OFICINA ASESORES

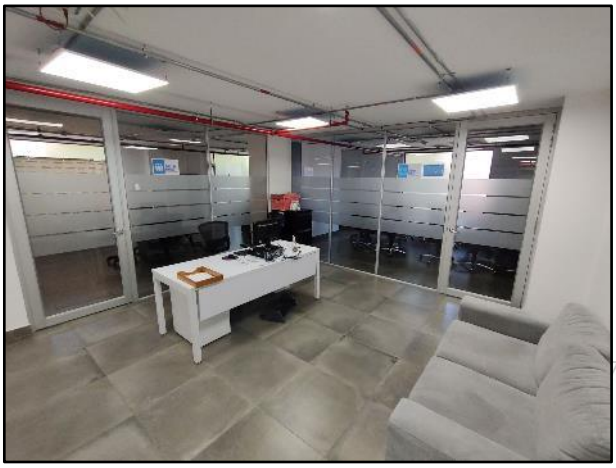



ACCESO SALA DE JUNTAS

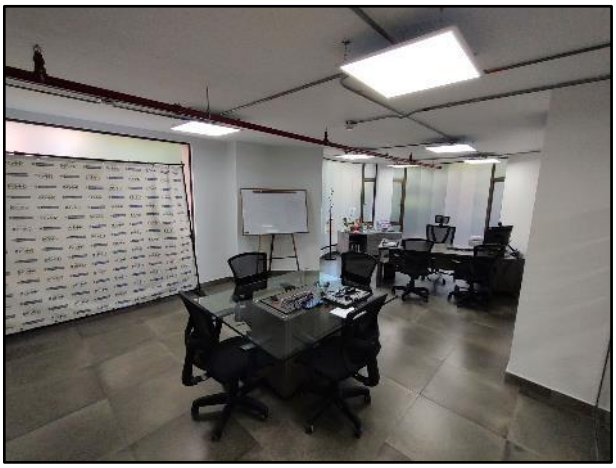
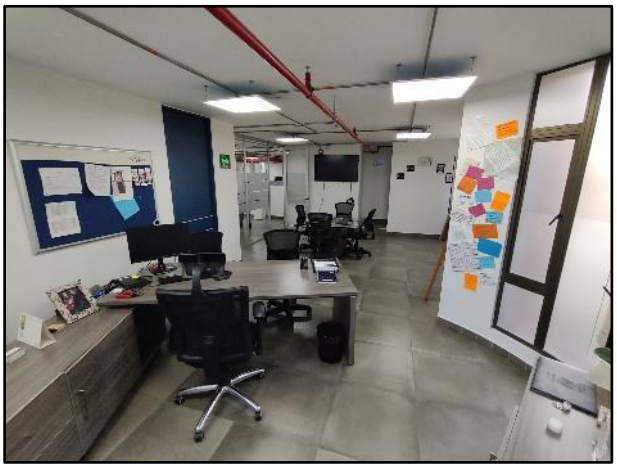
Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com




SALA DE JUNTAS – PUERTA A DIRECCIÓN GENERAL

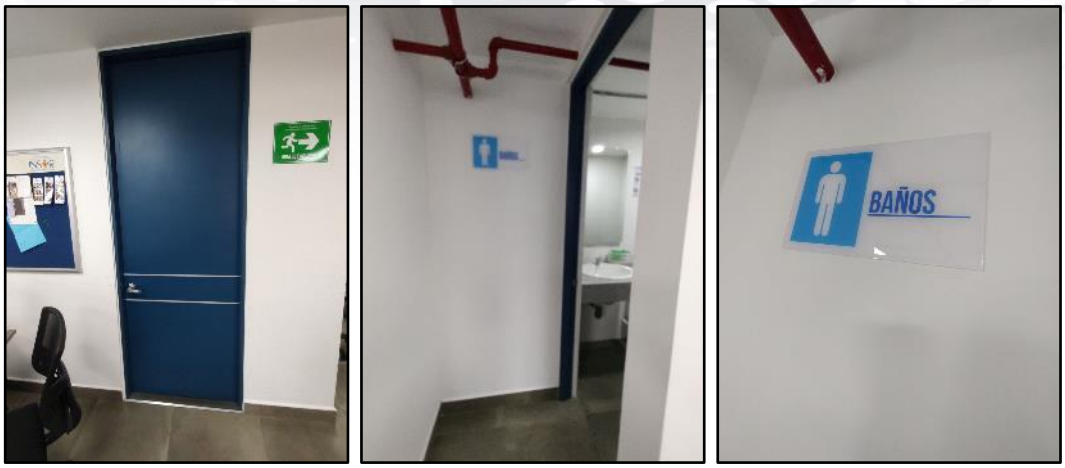



RECEPCIÓN – PLACA DE DIRECCIÓN GENERAL

OFICINA DE DIRECCIÓN GENERAL

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com



PUERTA CONEXIÓN CON SALA DE JUNTAS – ACCESO BAÑO

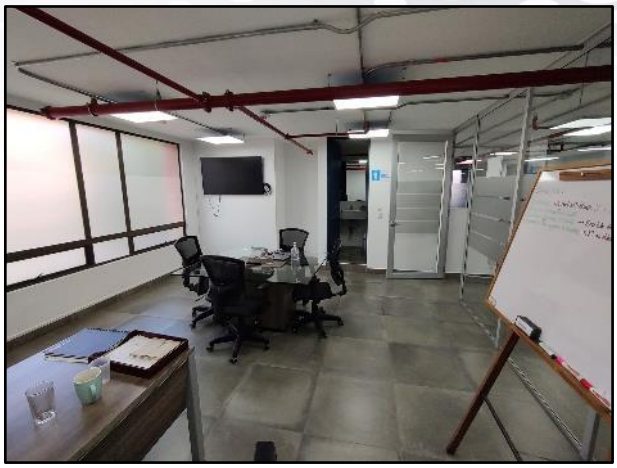
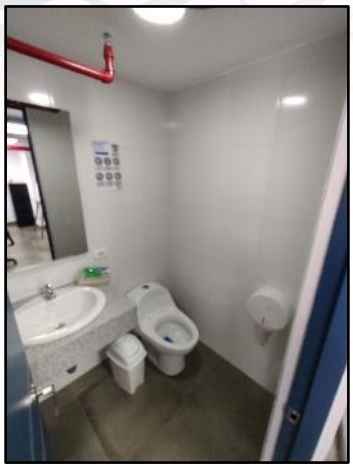


BAÑO HOMBRES

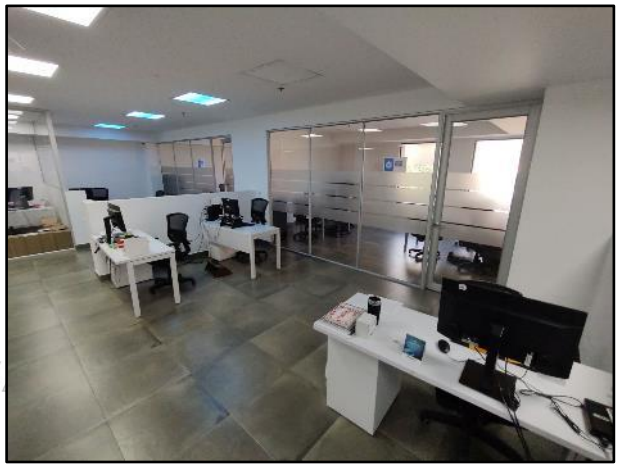


ACCESO OFICINA SECRETARIA GENERAL

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

OFICNA CON BAÑO PRIVADO

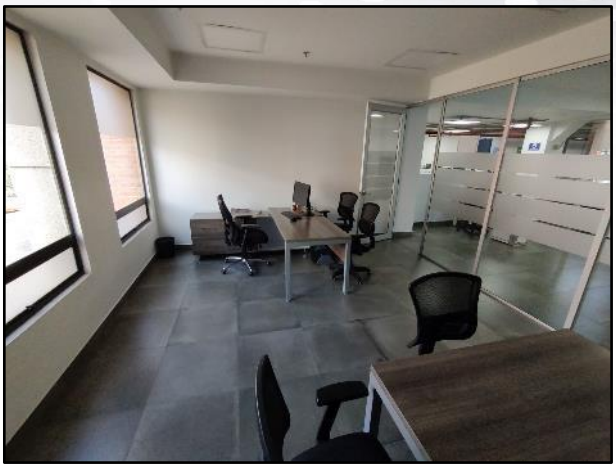
ÁREA ABIERTA



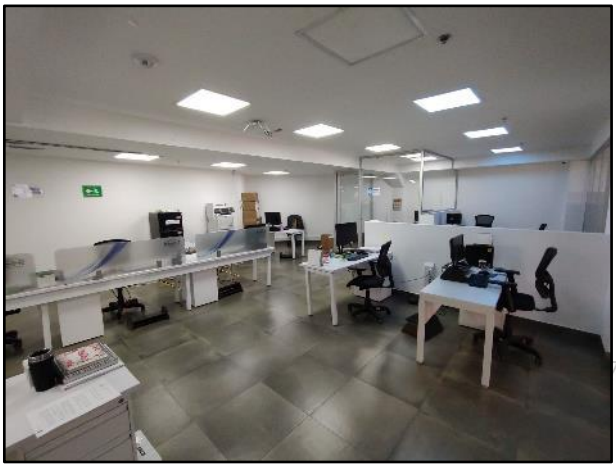
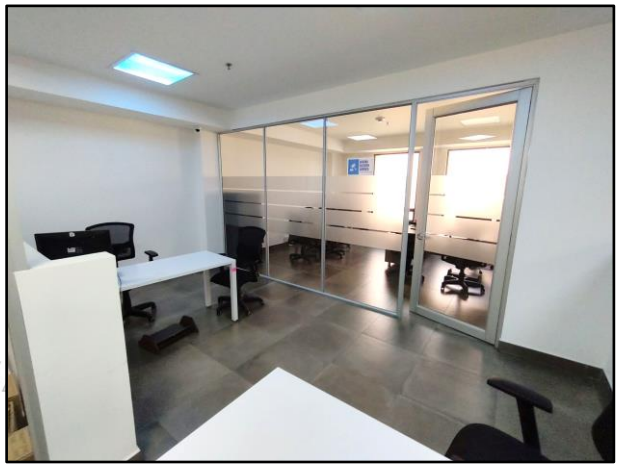


ACCESO OFICNA CONTROL INTERNO

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com




OFICNA CONTROL INTERNO VISTA EXTERNA

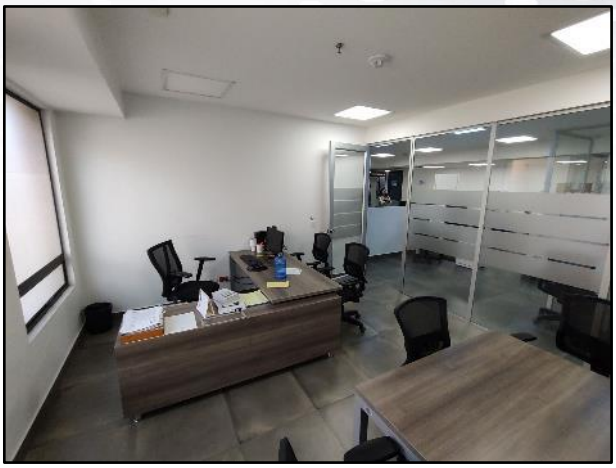
PUESTO DE TRABAJO





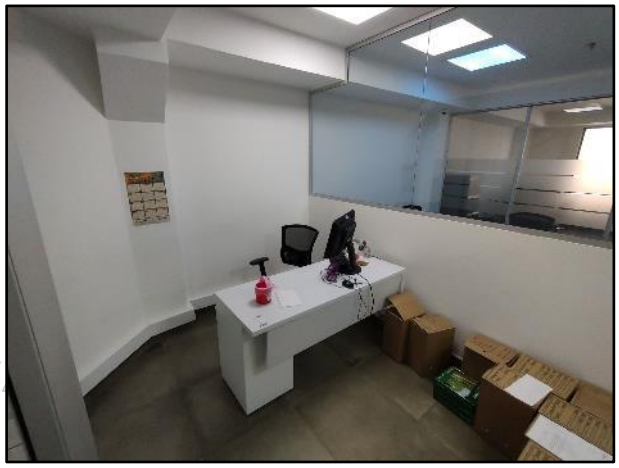
ACCESO OFICINA ASESORIA JURIDICA

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

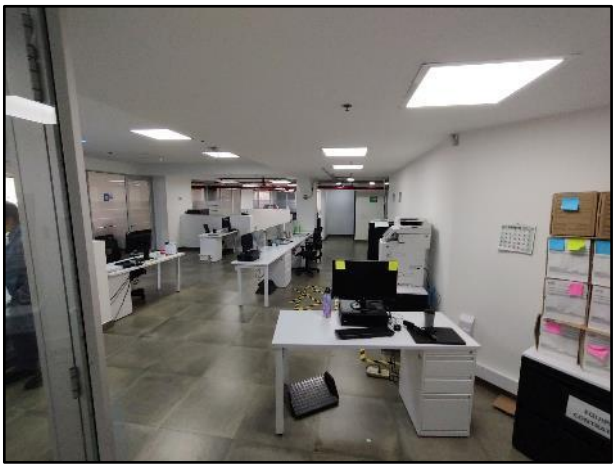



OFICINA ASESORIA JURIDICA – ÁREA ABIERTA



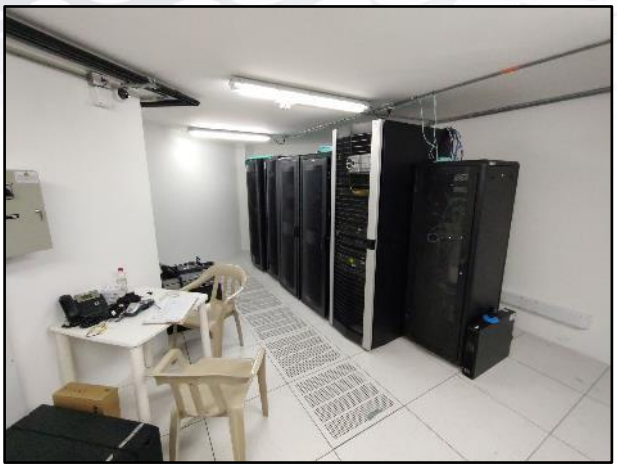


OFICINA DE CONTRATACIÓN

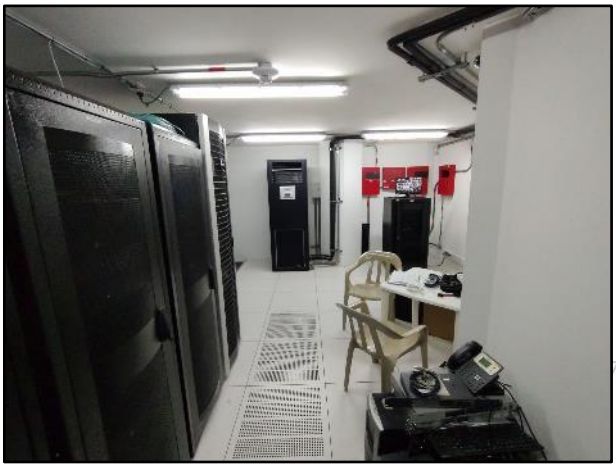



VISTA DESDE OFICINA DE CONTRATACIÓN – PUERTA CUARTO DE COMPUTO

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

ACCESO CUARTO DE COMPUTO




CUARTO DE COMPUTO – HALL DE OFICINAS

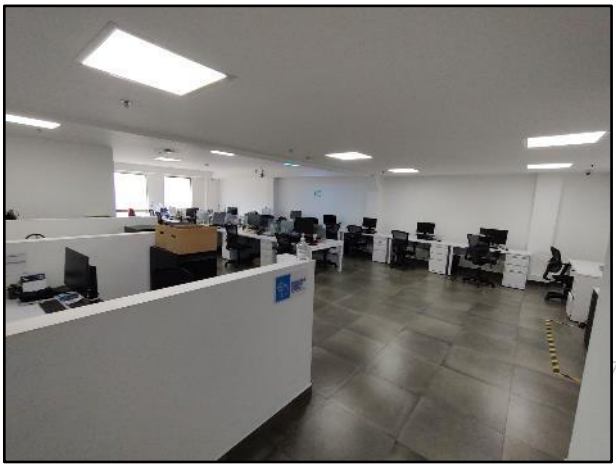
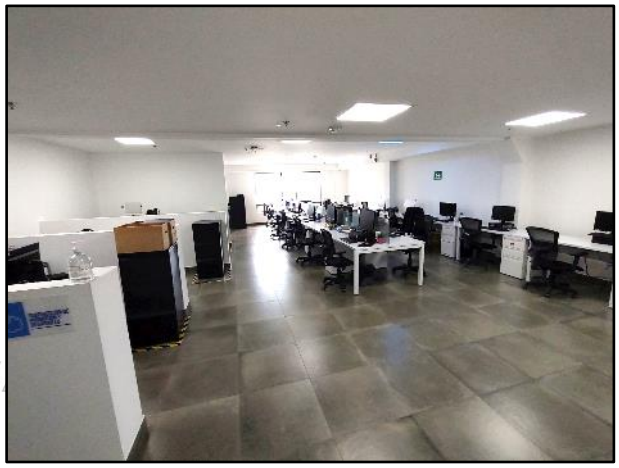



ACCESO SALA DE REUNIONES 2

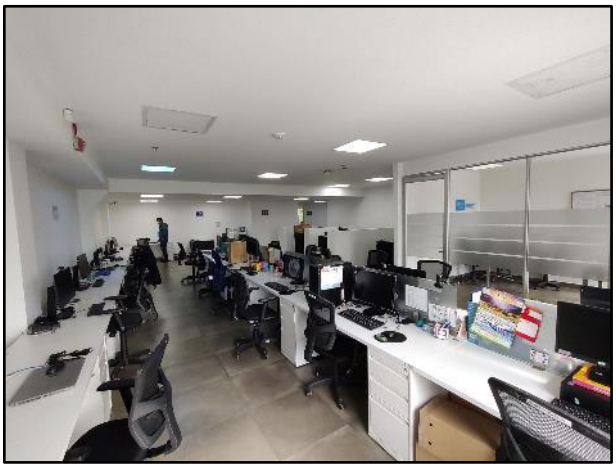
Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com




SALA DE REUNIONES 2 – HALL DE ASCENSOR

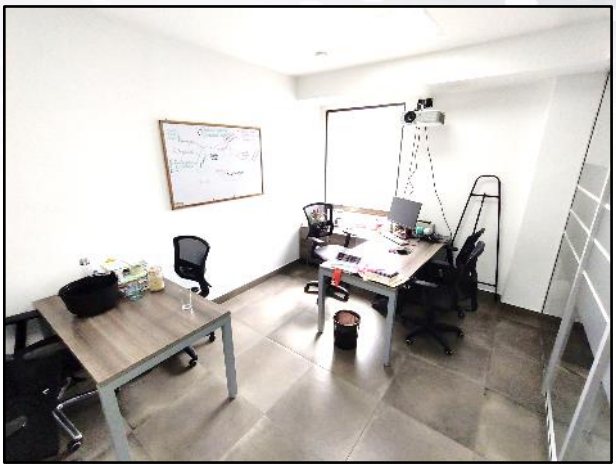
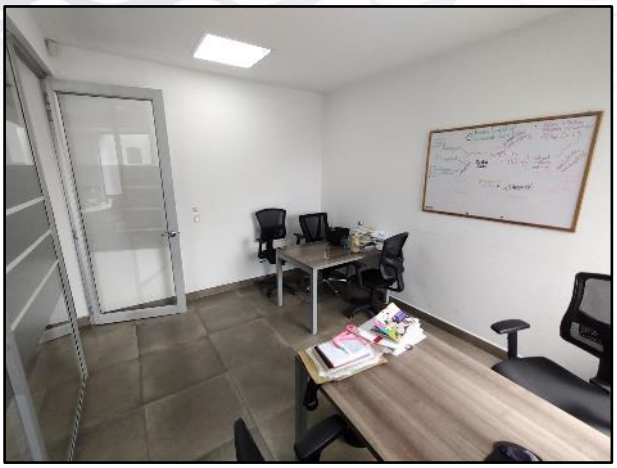



ÁREA ABIERTA DE OFICINAS

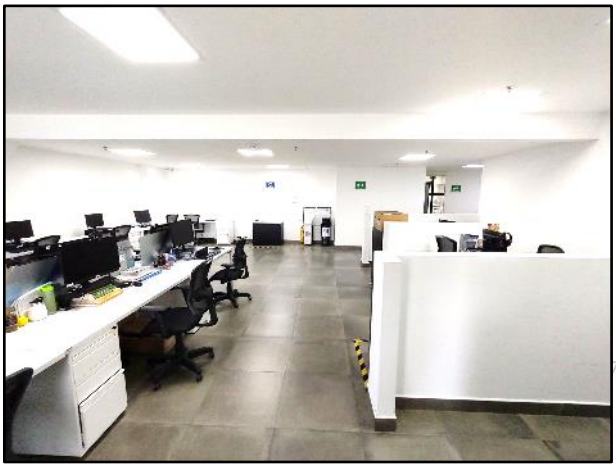
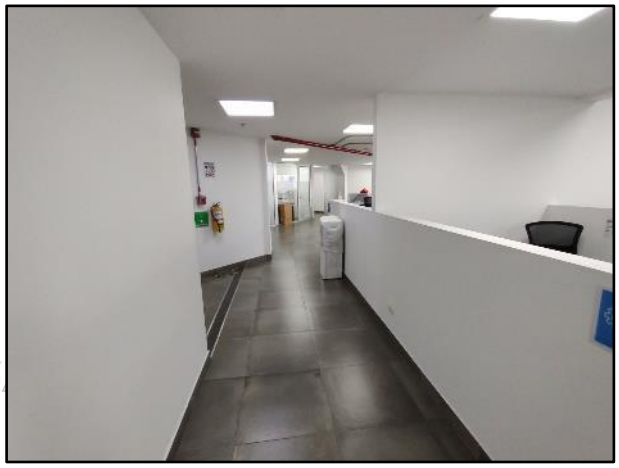



PUESTO DE TRABAJO – ACCESO OFICINA DE SUBDIRECCIÓN DE PROMOCIÓN

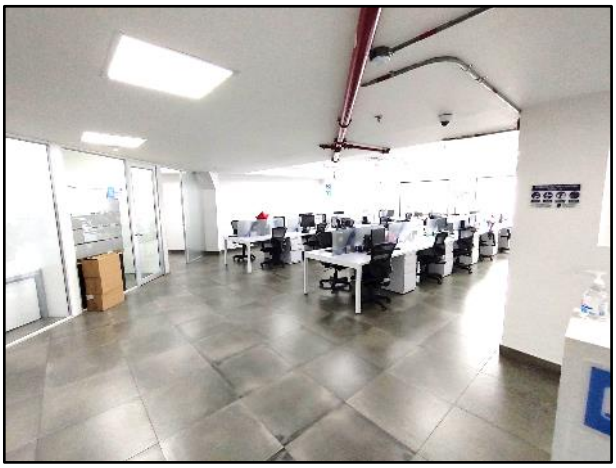
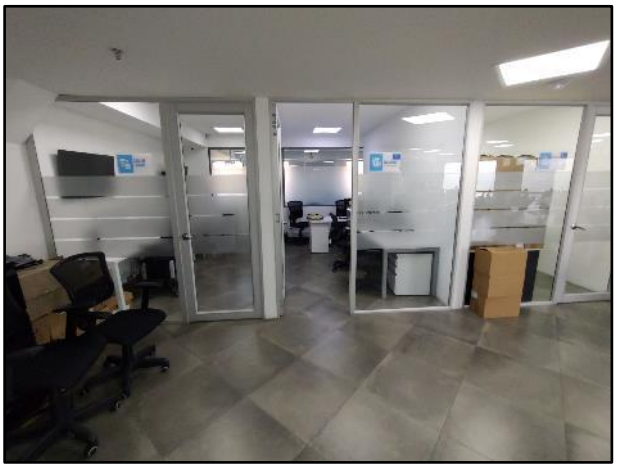
Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

OFICINA DE SUBDIRECCIÓN DE PROMOCIÓN

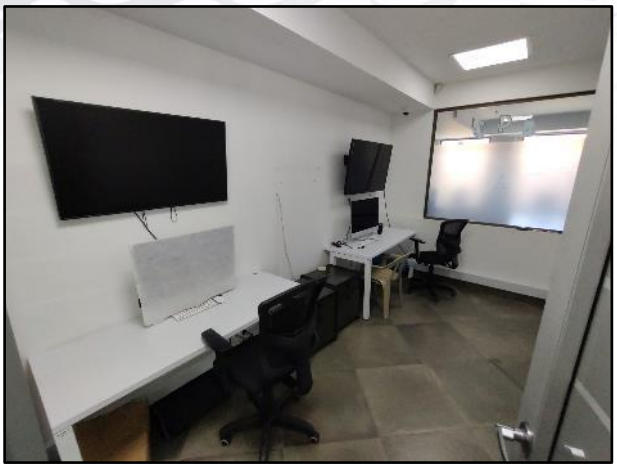
HALL DE OFICINAS

OFICINAS DE GESTIÓN EDUCATIVA

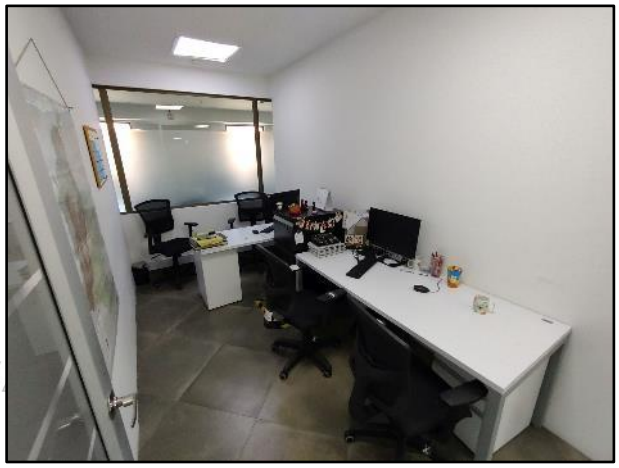
Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com





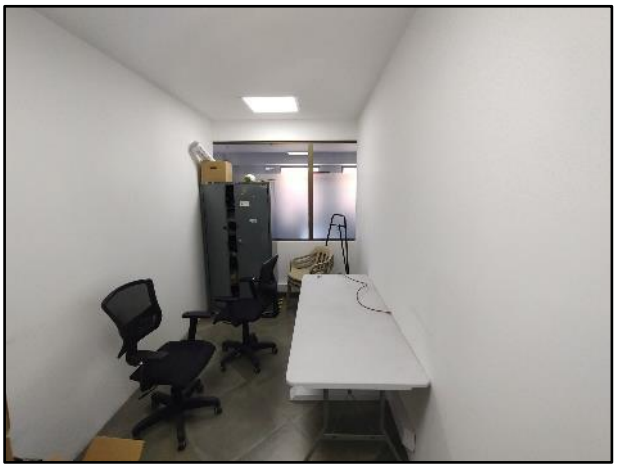
SALA DE EDICIÓN





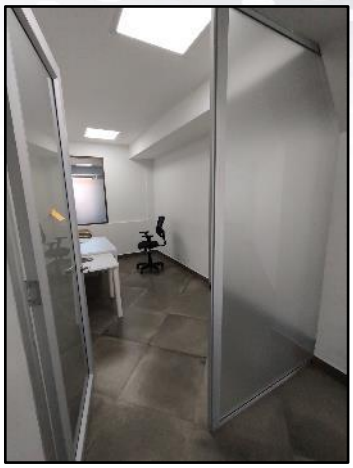
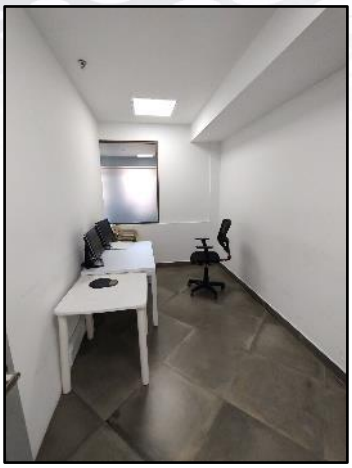
SALA ICFES No. 1



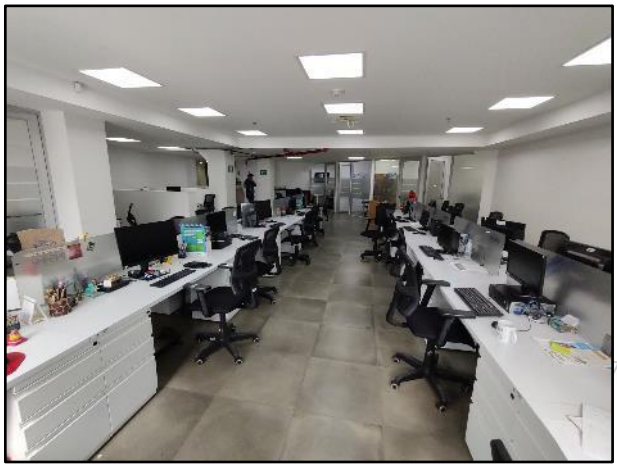
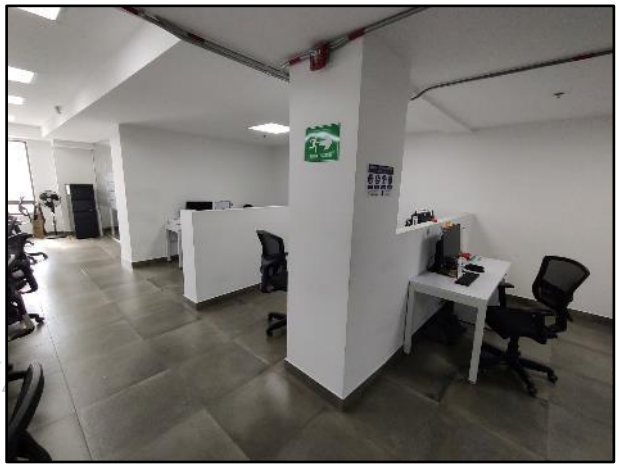


SALA ICFES No. 2

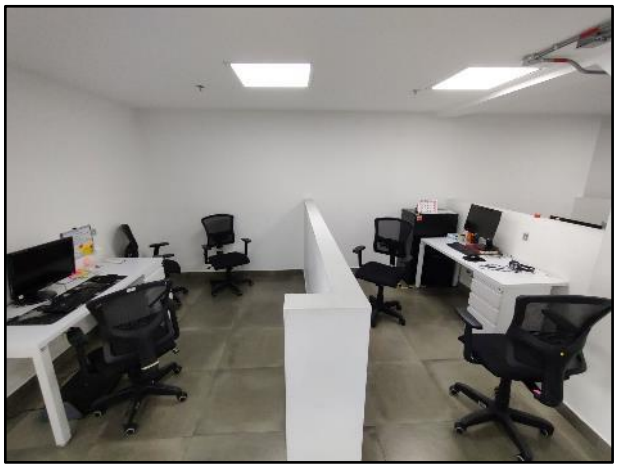
Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

OFICINA DISPONIBLE

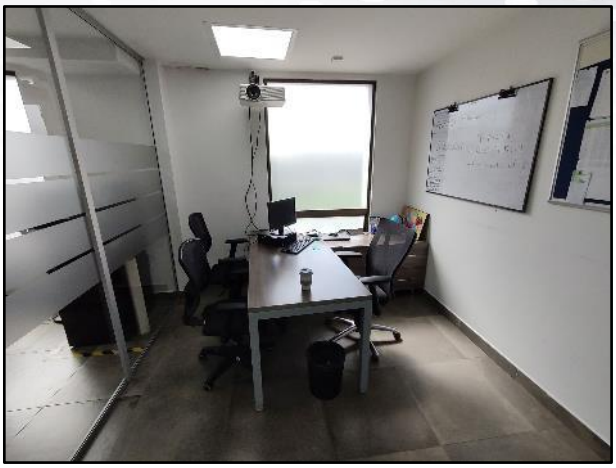
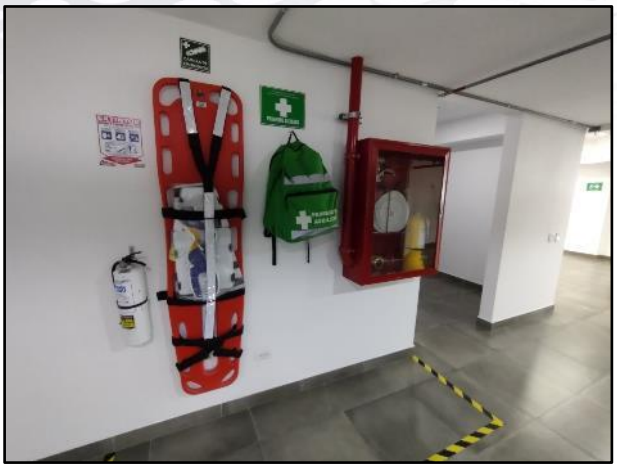



ÁREA ABIERTA DE TRABAJO




CUBICULOS INDIVIDUALES DE TRABAJO – PLACA SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN EDUCATIVA

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

OFICINA SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN EDUCATIVA – R.C.I. – ACCESO CUBIERTA





CUBIERTA EDIFICIO




TANQUES EN CUBIERTA

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com





TANQUES DE RESERVA




PLANTA ELECTRICA



PANORAMICA CUBIERTA

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com




VÍAS DE ACCESO AL PREDIO

INGEACCI

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

10. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

10.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

Según consulta efectuada, se establece que el predio se encuentra en zonas de amenaza o afectación por remoción en masa y avenidas torrenciales y/o crecientes súbitas categoría baja.

10.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El sector no presenta problemáticas ambientales ni de salubridad que afecten de manera negativa el inmueble.

10.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES

No existen servidumbres y tampoco presenta afectación por reserva vial.

10.4. SEGURIDAD

El sector no presenta casos de seguridad más allá de los casos atípicos que se puedan llegar a presentar en el sector.

10.5. PROBLEMÁTICAS SOCIO ECONÓMICAS

El sector NO presenta problemas socio económicos.

El presente informe de avalúo se realizó mediante visita física al predio, teniendo en cuenta todas las recomendaciones y exigencias de bioseguridad para afrontar las crisis de salubridad actual a causa del COVID-19.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

11. CONDICIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes de la unidad a avaluar, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

Las características generales del sector y las diferentes actividades que allí se realizan.

El estado actual del inmueble con vocación institucional educativo y oficinas, totalmente ocupado.

Las vías de acceso y servicios generales de infraestructura del sector.

El grado de desarrollo, categoría y homogeneidad del sector.

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macroeconómico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial. El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal, la inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnicos existentes al momento de la inspección.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

12. ESTUDIO DE MERCADO

El método de mercado que se utilizó fue el de investigar la oferta de inmuebles similares, en principio dentro del mismo conjunto residencial.

En la aplicación del método de comparación de mercado se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles similares al que se avalúa; en el análisis y comparación se tomaron en cuenta entre otros factores: ubicación específica, extensión superficiaria, topografía, reglamentación urbanística, infraestructura de servicios, etc.

No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	AREA PRIVADA M2	VALOR M2
1	Alamos - CL 65A 93 02	6014853000 Finca Raiz Cod: 7932645	$ 1.500.000.000	5%	$ 1.425.000.000	552,00	$ 2.581.522
2	Edificio Alámos DG 63F 88 52	3104827315 - Finca Raíz Cod: 8080580	$ 900.000.000	5%	$ 855.000.000	290,00	$ 2.948.276
3	Edificio - Bodega - oficinas venta Álamos	3204665203 - Finca Raíz Cod: 6558139	$ 1.900.000.000	5%	$ 1.805.000.000	532,00	$ 3.392.857
4	Edificio Local oficinas Alámos Calle 64G con 92	3172335599 - Fincaraíz Cod: 10116460	$ 1.800.000.000	5%	$ 1.710.000.000	500,00	$ 3.420.000
5	Edificio - Bodega - oficinas venta Álamos	3132083672 - Fincaraíz Cod: 7688784	$ 5.750.000.000	5%	$ 5.462.500.000	1.500,00	$ 3.641.667
6	Edificio - Bodega - oficinas venta Álamos TV 93 65A 73	3152822085 - Fincaraíz Cod: 7900519	$ 4.500.000.000	5%	$ 4.275.000.000	1.343,00	$ 3.183.172

Para efectos de avalúo se tomaron ofertas localizadas en la misma zona de influencia, con características constructivas, uso, destinación económica y ubicación similar.

Una vez seleccionadas las ofertas, se procede a realizar un proceso de homogeneización, con el fin de determinar el valor comercial de área privada construida, procesando, analizando y contemplando cada una de las características propias e intrínsecas tanto de las ofertas como las del bien avaluado.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

MERCADO INSOR - ÁLAMOS									1838,39
CARÁCTERÍSTICAS DE LA OFERTA					FACTORES DE HOMOGENEIZACIÓN			FACTOR DE HOMOGENEIZACIÓN	VALOR M2 HOMOGENIZADO
DESCRIPCIÓN	ÁREA	ACABADOS	OBSERVACIÓN	VALOR M2	F.U	F.I	F.E		
OFERTA 1	552,00	SENCILLOS	EXTERIOR	$ 2.581.522	1,00	1,20	1,20	1,44	$ 3.717.391
OFERTA 2	290,00	SENCILLOS	EXTERIOR	$ 2.948.276	1,00	1,20	1,20	1,44	$ 4.245.517
OFERTA 3	532,00	SENCILLOS	EXTERIOR	$ 3.392.857	1,00	1,10	1,20	1,32	$ 4.478.571
OFERTA 4	500,00	NORMALES	EXTERIOR / INTERIOR	$ 3.420.000	0,90	1,20	1,10	1,19	$ 4.062.960
OFERTA 5	1.500,00	NORMALES	INTERIOR	$ 3.641.667	1,00	1,10	1,10	1,21	$ 4.406.417
OFERTA 6	1.343,00	NORMALES	INTERIOR	$ 3.183.172	1,00	1,10	1,10	1,21	$ 3.851.638

SIGLA	DESCRIPCIÓN
F.U.	FACTOR UBICACIÓN
F.I.	FACTOR INFRAESTRUCTURA
F.E.	FACTOR ESTADO

PROMEDIO M2	$ 4.127.082
DESVIACION	304.443
COE. DE VARIACION	7,38%
NÚMERO DE DATOS	6
RAIZ	2,449
t(N)	1,692
LIMITE SUPERIOR	$ 4.337.378
LIMITE INFERIOR	$ 3.916.787
VALOR M2 HOMOGENIZADO ADOPTADO	$ 4.330.000

Se adopta un valor por m2 de área privada de $4.330.000

Se realiza un análisis de mercado para inmuebles localizados en el mismo sector catastral, con variedad en áreas y acabados a los del bien objeto de avalúo. No obstante, se realiza un proceso de homogeneización, teniendo en cuenta las características propias e intrínsecas tanto de las ofertas como las del bien avaluado.

PROCESO DE HOMOGENIZACIÓN – DEFINICIÓN:

De acuerdo con las descripciones citadas por el Dr. Oscar Borrero en el libro de Avalúos de Inmuebles y Garantías, El proceso de Homogeneización significa “hacer homogéneo, hacer equivalente, hacer comparable”. Por ello es indispensable luego de tomar los datos en el proceso de recolección, pasar a la etapa de homogeneización.

El inmueble investigado puede tener necesidad de aplicarle uno o varios de los factores analizados aquí. los que generalmente se aplican son el factor de fuente (margen de negociación), el factor de tamaño y el factor de Ubicación y factor estado para inmuebles ubicados en propiedad horizontal. Luego se multiplica el valor que se tiene investigado en las ofertas o transacciones por los factores encontrados con el fin de obtener el valor homogeneizado.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

La base del método comparativo está en la buena recolección de datos y en la correcta homogeneización de los valores.

El método de mercado exige una correcta comparación utilizando la metodología de la homogeneización. Los datos recogidos y homogeneizados se promedian. se aplican los estimadores de varianza y desviación estándar.

Cuando el factor es superior a la unidad (1), se indica que el inmueble objeto de avalúo presenta condiciones superiores en el ítem de aplicación. Cuando el factor es inferior a la unidad (1) se indica que la oferta presenta condiciones y características superiores al predio objeto de avalúo.

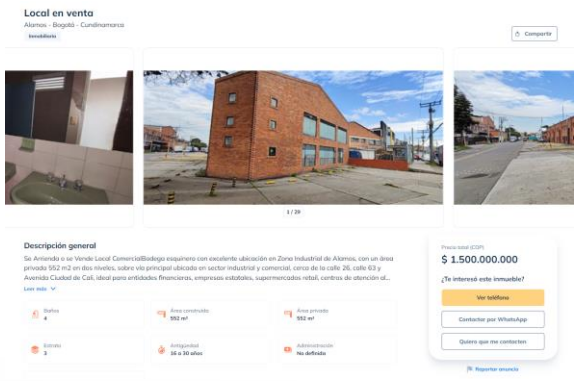
De acuerdo con los análisis, estudios y literatura referente al proceso de homogeneización, los factores admisibles en la comparación de inmuebles oscilan entre 0,80 y 1,20.

El proceso de homogeneización se aplica y se fundamente, teniendo en cuenta lo establecido en **la resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC** en el **Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

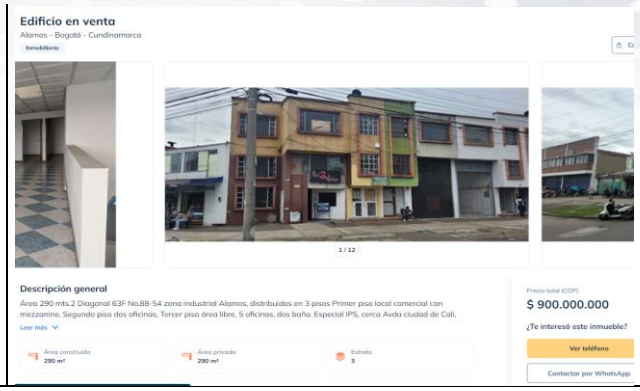
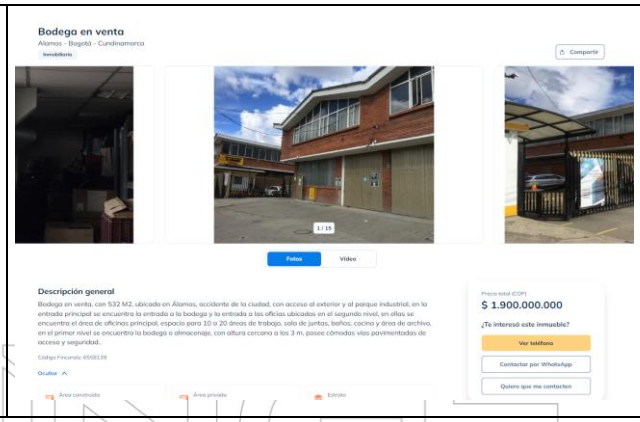
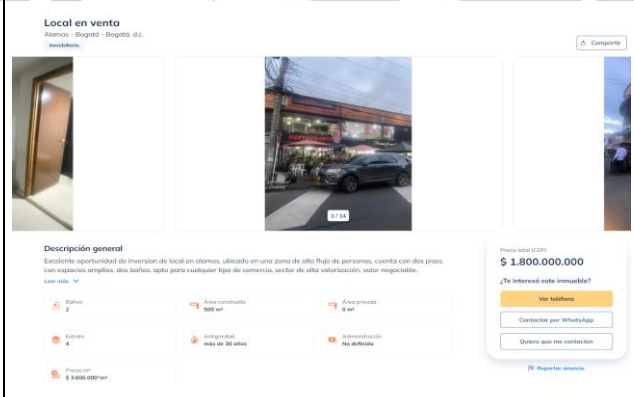
Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Finalmente, se adopta el límite superior del análisis estadístico de mercado debido a las condiciones generales actuales del predio objeto de avalúo.

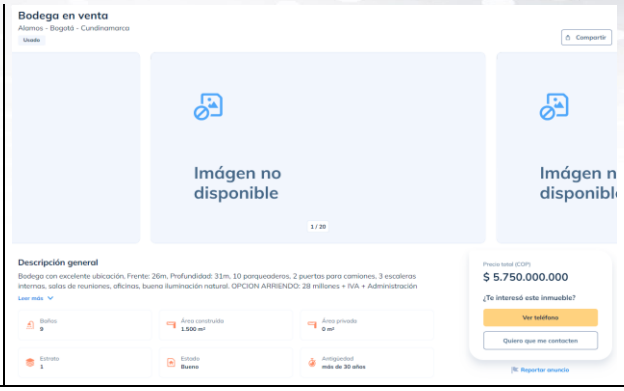
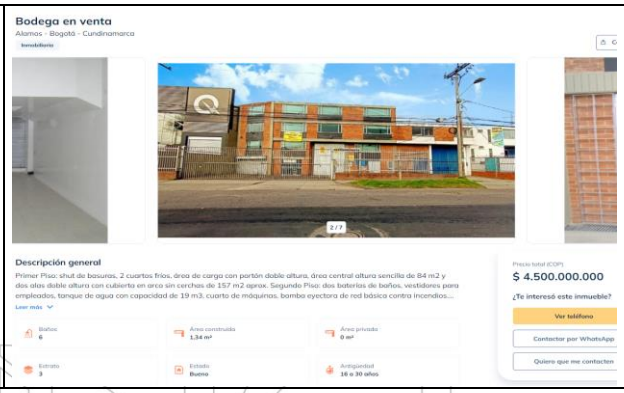
OBSERVACIONES DE LAS OFERTAS

CUADRO DE OBSERVACIONES DE LAS OFERTAS Y FUENTES			
No.	IMAGEN	OBSERVACIÓN	EXPLICACIÓN FACTORES
OFERTA No. 1		Local Comercial - Bodega esquinero con excelente ubicación en Zona Industrial de Alamos, con un área privada 552 m2 en dos niveles, sobre vía principal ubicada en sector industrial y comercial.	Se aplica factor de homogeneización superior a 1 por infraestructura / equipamiento y estado, ya que el inmueble avaluado presenta mejores características constructivas, acabados y adecuaciones internas en redes.
Fuente y/o link:		https://goo.su/OGrL	

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

OFERTA No. 2		Primer piso local comercial con mezzanine, Segundo piso dos oficinas, Tercer piso área libre, 5 oficinas, dos baño. Especial IPS, cerca Av. ciudad de Cali, excelente transporte público.	Se aplica factor de homogeneización superior a 1 por infraestructura / equipamiento y estado, ya que el inmueble avaluado presenta mejores características constructivas, acabados y adecuaciones internas en redes.
Fuente y/o link:		https://goo.su/gmJhv	
OFERTA No. 3		Entrada a la bodega y la entrada a las oficias ubicadas en el segundo nivel, en ellas se encuentra el área de oficinas principal, espacio para 10 a 20 áreas de trabajo, sala de juntas, baños, cocina y área de archivo, en el primer nivel se encuentra la bodega o almacenaje, con altura cercana a los 3 m,.	Se aplica factor de homogeneización superior a 1 por infraestructura / equipamiento y estado, ya que el inmueble avaluado presenta mejores características constructivas, acabados y adecuaciones internas en redes.
Fuente y/o link:		https://goo.su/9dMkAqo	
OFERTA No. 4		Oportunidad de inversión de local en Alamos, ubicado en una zona de alto flujo de personas, cuenta con dos pisos con espacios amplios, dos baños. apto para cualquier tipo de comercio, sector de alta valorización, valor negociable.	Se aplica factor de homogeneización superior a 1 por infraestructura / equipamiento y estado, ya que el inmueble avaluado presenta mejores características constructivas, acabados y adecuaciones internas en redes. Se aplica factor inferior a 1 por ubicación, ya que la oferta se encuentra en zona comercial.
Fuente y/o link:		https://goo.su/yU2f	

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

OFERTA No. 5		Bodega con excelente ubicación, Frente: 26m, Profundidad: 31m, 10 parqueaderos, 2 puertas para camiones, 3 escaleras internas, salas de reuniones, oficinas, buena iluminación natural.	Se aplica factor superior a 1, ya que la oferta cuenta con mejor iluminación y vista perimetral.
Fuente y/o link:		https://goo.su/cTcsir	
OFERTA No. 6		Edificio con área de bodegas, oficinas, cuatro pisos de altura.	Se aplica factor superior a 1, ya que la oferta cuenta con mejor iluminación y vista perimetral.
Fuente y/o link:		https://goo.su/xhCC	

Las ofertas analizadas se encuentran localizadas en el mismo sector catastral y zona de influencia donde se encuentra el bien inmueble objeto de avalúo.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

13. VALOR DE LA CONSTRUCCION

METODO DE REPOSICION O DEL COSTO DE REPOSICION O ADITIVO

Es fundamentalmente un método que se utiliza para el avalúo de edificaciones o de mejoras, partiendo de la base del costo para rehacer las mismas. Se le denomina aditivo porque se adiciona el valor del terreno-determinado por el método comparativo o por el método residual, al valor de las edificaciones.

Para determinar el valor de las edificaciones se parte de la base de calcular el costo de hacerlas de nuevo, con características idénticas (costo de reproducción), o con características similares pero equivalentes en funcionalidad (costo de reposición). Luego de determinar dicho costo, se aplican castigos o deméritos por varias causas: antigüedad, estado de conservación, obsolescencia funcional o de diseño y, obsolescencia de mercado.

CÁLCULO COSTO DE REPOSICIÓN

Se realiza un presupuesto de obra de acuerdo con las características constructivas, acabados y estado de conservación, para así determinar el costo de reposición a nuevo, y posteriormente su depreciación de acuerdo con la edad corregida aplicada.

MEMORIA DE CALCULO REPOSICIÓN

COSTO DE REPOSICION CONSTRUCCION NUEVA		
PRESUPUESTO ACTUALIZADO		
CAPITULO	%	VR CAPITULO
PRELIMINARES	0,50%	$ 16.467
CIMENTACION	7,00%	$ 230.534
DESAGUES	2,00%	$ 65.867
INSTALACIONES. SUBTERR.	2,00%	$ 65.867
ESTRUCTURA	12,00%	$ 395.201
MAMPOSTERIA	8,00%	$ 263.468
CUBIERTA	6,00%	$ 197.601
PISOS	6,50%	$ 214.067
ENCHAPES	6,00%	$ 197.601
INST ELECTRICAS	3,50%	$ 115.267
INST HIDRAULICAS	3,00%	$ 98.800
CARP MADERA	5,00%	$ 164.667
CARP METALICA	5,00%	$ 164.667
PINTURA	5,00%	$ 164.667
APARATOS SANITARIOS	3,00%	$ 98.800
CERRAJERIA	0,20%	$ 6.587
VIDRIOS	0,60%	$ 19.760
EQUIPOS ESPECIALES	2,70%	$ 88.920
SUBTOTAL		$ 2.568.809
COSTO FINANCIERO	8,00%	$ 263.468
A.I.U	14,00%	$ 461.068
TOTAL PRESUPUESTO	100,00%	$ 3.293.345

AREA CONSTRUIDA TOTAL	1.838,39
AREA CONSTRUIDA VENDIBLE	1.838,39
VALOR M2 CONSTRUIDO	3.293.345
VALOR DE REPOSICION M2	6.054.452.515
VALOR DE REPOSICION M2 PRESUPUESTO	*$ 3.293.345*
FUENTE	
FECHA	26/06/2023
FACTOR DE AJUSTE	*0%*
FUENTE FACTOR DE AJUSTE	
FECHA FACTOR DE AJUSTE	
VR REPOSICION M2 AJUSTADO	$ 3.293.345
CALIF. ESTADO CONSERVACION	1,5
VIDA UTIL	100
VETUSTEZ	15
VIDAD REMANENTE (%)	85%
FITTO Y CORVINI	8,65%
VALOR DE REPOSIC.M2 DEPRECIADO	$ 3.008.471
VALOR ADOPTADO REPOSICION DEPRECIADO	*$ 3.000.000*
VALOR TOTAL:	*$ 5.515.170.000*

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Quizás, la tendencia más adaptada a la realidad del valor de los inmuebles en el tiempo, y al valor perdido con la edad, es la que inicia un suave proceso de depreciación que se acelera con el paso de los años.

Los autores argentinos Fitto y Corvini elaboraron una tabla para aplicar castigos por depreciación, tabla que mezcla la antigüedad y el estado de conservación del inmueble, posibilitando, además, medir la edad del inmueble en porcentaje de vida, teniendo una depreciación desacelerada en los primeros años y acelerada al avanzar la edad. En esta tabla califica el estado de conservación del inmueble, calificación en la que juega un papel importante el criterio del perito:

1 NUEVO SIN REPARACIONES.
2 ESTADO BUENO DE CONSERVACIÓN, REQUIERE ALGUNAS REPARACIONES DE POCAIMPORTANCIA.
3 REQUIERE REPARACIONES SENCILLAS.
4 NECESITA REPARACIONES IMPORTANTES.
5 SIN VALOR

Fitto y Corvini									
DESCRIPCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CALIF. ESTADO	DEPREC.	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPREC.	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCIÓN	15	100	15,00%	1,5	8,65%	$ 3.293.345	$284.815	$3.008.530	$ 3.000.000

Se adopta un estado de 1,5 ya que el inmueble presenta muy buen estado de conservación, no requiere reparaciones de importancia, los acabados son de primera calidad y fue remodelado totalmente hace 7 años aproximadamente, por lo cual tambien se aplica una edad corregida de 15 años.

VALOR DE RECONSTRUCCIÓN

El valor de reconstrucción de un inmueble se refiere a la cantidad de dinero necesaria para construir nuevamente un bien destruido. Esto, como consecuencia de un siniestro o hecho inesperado contemplado en el contrato de seguros.

Este valor incluye únicamente lo relacionado con su estructura física; es decir, no contempla lo referente al terreno ni al valor del bien en el mercado. Tampoco contempla el contenido, como muebles y electrodomésticos.

Para este caso el valor de RECONSTRUCCIÓN será el valor de REPOSICIÓN A NUEVO.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

VALOR DE SALVAMENTO

El valor de salvamento se define como el valor de reventa estimado o esperado de un activo al final de su vida útil. Este es un parámetro asociado con la depreciación de los activos utilizados en los negocios. La depreciación se define como la disminución en el valor de mercado de un activo debido al tiempo, el desgaste y la obsolescencia.

Para determinar el valor residual de la construcción, se realizó el siguiente ejercicio, el cual consiste en proyectar el valor del inmueble hasta el año 99, es decir un año antes del final de servicio de la construcción, y así determinar su valor residual.

Para el análisis de la valoración proyectada del inmueble, se estudiaron los indicadores denominados IVIUR – índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural, el promedio para Bogotá y Cundinamarca fue de 6%; el porcentaje adoptado por Ingeacci, fue del 5%: este indicador podrá ser modificado año tras año, de acuerdo a las circunstancias propias del mercado, urbanísticas y normativas, así mismo se analizó el IPC – índice de precios al consumidor, para mantener el costo de reposición a nuevo de la construcción.

DESCRIPCIÓN	VALOR PROPORCIONAL DE LA CONSTRUCCIÓN	VIDA ÚTIL	DEPRECIACIÓN ANUAL	DEPRECIACIÓN ACUMULADA AÑO 99	VALOR RESIDUAL O DE SALVAMENTO	% VALOR RESIDUAL
CONSTRUCCIÓN	$ 5.515.170.000	100	$ 55.708.788	$ 5.236.626.061	$ 278.543.939	5%

VALOR DE DESMANTELAMIENTO

La NIC 16, establece que, al costo de un elemento fijo tangible, se debe incrementar, por la estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del activo y la restauración del lugar donde está situado cuando constituyen obligaciones para la empresa. La NIC 37, se refiere a que la estimación inicial será constituida a valor presente y contiene requerimientos sobre la forma a valorar los pasivos (provisiones) por desmantelamiento, retiro o restauración; señalando, entre otros aspectos, que la actualización de la provisión constituye un gasto financiero. La entidad puede necesitar realizar una provisión por los costos de desmantelamiento si así lo requiere la NICSP 19, Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes.

El término desmantelamiento hace referencia al desalojo, destrucción o reubicación de un activo, evento que puede darse en el momento de la adquisición de este y que se va a realizar en el futuro. Dicho evento no es para todos los activos sino para aquellos en los cuales se determina que cuando se termina su vida útil se debe necesariamente movilizarlos, destruirlos o reubicarlos; siendo importante definir el tiempo de utilización del activo, la vida útil y la estimación inicial del valor actual a consecuencia del desmantelamiento o retiro del activo, que serán los costos de rehabilitación del lugar sobre el que se asienta el activo.

Al final de la vida útil de un activo la entidad debe incurrir en un costo por desmontarlo y rehabilitar el lugar donde se encontraba. Los Estándares Internacionales señalan que tal

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

costo debe reconocerse desde el momento de adquisición de dicho activo. la provisión por desmantelamiento o retiro de elementos de la propiedad, planta y equipo tiene el propósito de reconocer el costo que debe asumir la entidad para reestablecer las condiciones en las que se encontraba el lugar antes de ubicar el activo.

ÍTEM: DEMOLICIÓN COMPLETA DE EDIFICIO. (CÁLCULO DE VALOR Y OBRAS ESTIMADAS PARA EL DESMANTELAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN)

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS
Demolición completa, combinada, parte elemento a elemento con medios manuales y mecánicos y parte mediante pala giratoria sobre cadenas con cizalla y compresor neumático de edificio de 923,19 m^2 de superficie total, y carga mecánica sobre camión o contenedor, con dos o más edificaciones colindantes y/o medianeras, compuesto por 2 plantas sobre rasante con una altura edificada de 5 m. El edificio presenta una estructura de concreto y su estado de conservación es normal, a la vista de los estudios previos realizados. Las edificaciones colindantes presentan las siguientes características: la primera tiene una altura edificada sobre rasante de 5 m y su estado de conservación es normal y el resto de las edificaciones tiene una altura edificada sobre rasante de 5 m y su estado de conservación es normal.

CRITERIO DE MEDICIÓN EN PROYECTO
Número de unidades previstas, según documentación gráfica de Proyecto.

CONDICIONES PREVIAS QUE HAN DE CUMPLIRSE ANTES DE LA EJECUCIÓN DE LOS ÍTEMS

DEL SOPORTE.
Se verificará que en el interior del edificio a demoler no hay almacenados ni mobiliario utilizable ni materiales combustibles, explosivos o peligrosos; y que se ha procedido a su desratización o desinfección en caso de que fuese necesario. Deberán haberse concluido todas aquellas actividades preliminares previstas en el Proyecto de Derribo correspondiente: medidas de seguridad, anulación y neutralización por parte de las compañías suministradoras de las acometidas de instalaciones, trabajos de campo y ensayos, apeo y apuntalamientos de las edificaciones colindantes o medianeras, en caso de que las hubiere. Se habrán tomado las medidas de protección indicadas en el correspondiente Estudio de Seguridad y Salud, tanto en relación con los operarios encargados de la demolición como con terceras personas, viales, elementos públicos o edificios colindantes. Se dispondrá en obra de los medios necesarios para evitar la formación de polvo durante los trabajos de demolición del edificio y, si éste está constituido por una estructura de madera o por abundantes materiales combustibles, de los sistemas de extinción de incendios adecuados. Se verificará que se han demolido previamente, elemento a elemento, las partes del edificio que están en contacto con medianeras o planos inclinados que sean susceptibles de deslizar y caer sobre la maquinaria que realizará la demolición.

AMBIENTALES.
Se suspenderán los trabajos cuando llueva, nieve o la velocidad del viento sea superior a 60 km/h.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

DEL CONTRATISTA.
Habrá recibido por escrito la aprobación, por parte del director de la ejecución de la obra, de su programa de trabajo, conforme al Proyecto de Derribo.

PROCESO DE EJECUCIÓN

FASES DE EJECUCIÓN.
Demolición combinada del edificio, con el apuntalamiento provisional que sea necesario. Fragmentación de los escombros en piezas manejables. Limpieza final del solar. Retirada y acopio de escombros. Limpieza de los restos de obra. Carga mecánica de escombros sobre camión o contenedor.

CONDICIONES DE TERMINACIÓN.
La superficie del solar quedará limpia, impidiéndose la acumulación de agua de lluvia.

CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.
Se conservarán los apuntalamientos, apeos o contenciones realizados para la sujeción de las edificaciones medianeras, hasta que se efectúe la consolidación definitiva.

MEDIDA Y FORMA DE PAGO
Se medirá el número de unidades realmente ejecutadas según especificaciones de Proyecto.

CRITERIO DE VALORACIÓN ECONÓMICA
El precio incluye los trabajos de contención, apuntalamiento y apeo para la sujeción de las edificaciones medianeras y la impermeabilización de los paramentos medianeros que queden al descubierto tras los trabajos de demolición, pero no incluye la tasa de disposición final por entrega de residuos a gestor autorizado.

Descripción	Cantidad	Unidad	Valor unitario	Valor parcial
Área demolición Sin descomposición	1838,39	m2	$ 181.050	$ 332.840.510
			Costos directos:	$ 332.840.510

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

14. CONSIDERACIONES ESPECIALES Y CONCLUSIONES

14.1. ASPECTOS PRINCIPALES DE ANÁLISIS

Comportamiento de la oferta y la demanda: Una vez recorrida la zona de influencia del inmueble objeto de avalúo, se puede decir que el nivel de oferta y demanda es bueno, ya que existen varias ofertas de inmuebles disponibles tanto en venta como para arriendo.

Perspectivas de valorización del sector: Las perspectivas y nivel de valorización al interior del sector se consideran estables, sujetas al desarrollo urbanístico y económico del sector en general.

Perspectivas de valorización del inmueble: Por las características constructivas, de diseño y destinación económica que tendrá el inmueble, se prevé que las perspectivas de valorización del inmueble sean favorables, debido a ser un sector con amplias vías de acceso arteriales y buen desarrollo constructivo.

Actividad constructora y tendencia: Actualmente, se observa la remodelación y modificación de construcciones existentes. Los proyectos de vivienda y edificaciones nuevas se desarrollan en barrios cercanos.

Obsolescencia económica: El nivel de obsolescencia económica que tiene el sector es considerado bajo.

Mayor y mejor uso: Dotacional – institucional – Comercio y servicios.

Nivel de comercialización: La comercialización de este tipo de inmuebles se considera de mediano plazo. Se espera un periodo de comercialización de 12 meses.

ENCARGO VALUATORIO: Para efectos del presente informe, se determina el valor comercial del bien objeto de avalúo, resaltando que se trata de una propiedad sometida a régimen de propiedad horizontal, bajo las condiciones físicas y económicas actuales. Para efectos de avalúo se liquidan las áreas descritas en los documentos jurídicos suministrados.

Se tuvo en cuenta el estado general de la edificación, junto con los acabados de construcción, infraestructura y las adecuaciones y acondicionamiento que se ha realizado para el funcionamiento y desarrollo de las actividades internas, puesto que le generan un plus al valor de la copropiedad en comparación de inmuebles con acabados normales y sencillos. Por esta razón se realiza el proceso de homogeneización, teniendo en cuenta factores por infraestructura y estado de conservación o acabados, con el fin de equiparar las ofertas obtener el valor más probable para la comercialización del predio en la actualidad.

El predio avaluado es el resultado y producto del englobe de seis locales (103, 104, 105, 106, 108 y 109).

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

Los valores utilizados para los ejercicios económicos son tomados de revistas especializadas en construcción como Construdata y bases de datos.

14.2. FACTORES DE VALUACIÓN

Como elementos sobre los cuales basamos nuestro concepto de valor comercial citaremos los siguientes, como los más importantes:

- ✓ La localización del inmueble en un sector de uso Industrial.
- ✓ Las características propias como edad, estado de conservación, diseño arquitectónico, tipo y calidad de los acabados, distribución interna e infraestructura de servicios, etc.
- ✓ La ubicación del inmueble, vías de acceso, servicio de transporte público, etc.
- ✓ El grado de comercialización depende de la forma de pago, promoción de venta y condiciones del mercado en el momento de la negociación.
- ✓ El nivel de oferta de inmuebles similares en el sector y zonas aledañas, considerado abierto y dinámico en un mercado de normal demanda y amplia oferta.

14.3. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- ✓ Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- ✓ Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- ✓ El valuador no tiene interés (y de haberlos estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- ✓ Los honorarios del valuador se encuentran fijados en el documento contractual donde se autoriza la realización e inicio de ejecución del contrato.
- ✓ La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta
- ✓ El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión
- ✓ El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando
- ✓ El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

14.4. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN

El aquí firmante y ejecutor del encargo valuatorio, deja constancia que no tiene ningún tipo de vínculo con el solicitante del avalúo, excepción hecha de la generada contractualmente en la ejecución de este.

14.5. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El Avaluador no será responsable por los aspectos de naturaleza legal que afecte el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hasta con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

Para el presente informe se asume que todos los documentos suministrados y la información dada para la realización del avalúo son verdaderos, por lo que el valuador no se hace responsable de situaciones que no pudieron ser verificadas.

El presente informe no tiene en cuenta otro tipo de bienes tangibles o intangibles que están o puede estar asociados al inmueble como tal, en lo relacionado con valor de empresa en marcha, primas, Good Will, rentabilidad, etc.

14.6. POLÍTICAS DE CALIDAD Y CONFIDENCIALIDAD

- ✓ Guardar estricta confidencialidad de los datos personales de los clientes y solicitantes de avalúos.
- ✓ Total, reserva de los documentos suministrados.
- ✓ No divulgación de los resultados obtenidos del trabajo efectuado.
- ✓ Suministrar cualquier tipo de información derivada del estudio, previa autorización del contratante.
- ✓ Ampliar, corregir, puntualizar o aclarar cualquier duda que al respecto se genere.
- ✓ Hacer manifiesta cualquier causal de inhabilidad en la ejecución de alguna labor profesional.

14.7. CLAÚSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN

Se prohíbe la publicación parcial o total del presente informe de avalúo; cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

14.8. CRITERIOS PARA EL AVALÚO

En ejercicio de nuestra labor profesional y los profesionales a cargo del presente informe de avalúo, han tenido en cuenta los siguientes criterios, según Decreto 422 de 2000.

- ✓ **Objetividad**: El presente informe de avalúo se basó en conceptos objetivos, fuentes y datos verificables y comprobables.

- ✓ **Certeza de fuentes:** En el presente informe de avalúo los índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se hayan podido usar, son de fuentes reconocidas.

- ✓ **Transparencia:** En el presente informe de avalúo se han tenido en cuenta las limitaciones y/o posibles fuentes de error, y en dado caso se revelará todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.

- ✓ **Integridad y suficiencia:** El presente informe de avalúo contiene la información necesaria que posibilita a un tercero en un momento dado analizar, verificar y concluir sobre el valor del avalúo.

- ✓ **Independencia:** En el presente informe de avalúo no se tiene interés en el resultado de este y no se tiene vínculo alguno con las personas directamente interesadas.

- ✓ **Profesionalidad:** El presente informe de avalúo se efectuó por profesionales con experiencia, en lo relacionado con el tema de los avalúos.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

15. CERTIFICACIÓN DE AVALÚO COMERCIAL

CARRERA 89A No. 64C – 30, OFICINA 103
CIUDADELA INDUSTRIAL Y COMERCIAL ALAMOS P.H.
BARRIO LOS ALAMOS – UPL TABORA
BOGOTÁ D.C.

DESCRIPCIÓN	ÁREA PRIVADA		VALOR M2	VALOR TOTAL
ÁREA PRIVADA OFICINA 103	1.838,39	m2	$ 4.330.000	$ 7.960.228.700
VALOR TOTAL				$ 7.960.228.700
VALOR INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION				$ 4.330.000

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de Junio de 2023 es como está estipulada según tabla de avalúos numeral 14 en conjunto suman un valor de SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA MILLONES DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE. ($7.960.228.700 M/CTE).

ING. DAVID TRUJILLO C.
Representante Legal
RAA AVAL-1014181992

FABIAN CAMILO CARDENAS
Perito Actuante
RAA AVAL – 1014274300

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

16. ESTIMACIONES DE VALOR PARA SEGUROS

CARRERA 89A No. 64C – 30, OFICINA 103
CIUDADELA INDUSTRIAL Y COMERCIAL ALAMOS P.H.
BARRIO LOS ALAMOS – UPL TABORA
BOGOTÁ D.C.

DESCRIPCIÓN	ÁREA PRIVADA		VALOR M2	VALOR TOTAL
VALOR DE MERCADO Y/O COMERCIAL (INMUEBLE)	1.838,39	m2	$ 4.330.000,00	$ 7.960.228.700
VALOR DE REPOSICIÓN - (CONSTRUCCIÓN)	1.838,39	m2	$ 3.293.345,00	$ 6.054.452.515
VALOR A NUEVO - (CONSTRUCCIÓN)	1.838,39	m2	$ 3.293.345,00	$ 6.054.452.515
VALOR RECONSTRUCCIÓN	1.838,39	m2	$ 3.293.345,00	$ 6.054.452.515
VALOR REAL - (INMUEBLE)	1.838,39	m2	$ 4.330.000,00	$ 7.960.228.700
VALOR RESIDUAL O DE SALVAMENTO - (CONSTRUCCIÓN)	1.838,39	m2	$ 151.515,15	$ 278.543.939
VALOR DE DESMANTELAMIENTO - (CONSTRUCCIÓN)	1.838,39	m2	$ 181.050,00	$ 332.840.510

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de Junio de 2023 es como está estipulada según tabla de avalúos numeral 16 Para la estimación de valor de cada uno de los escenarios solicitados.

ING. DAVID TRUJILLO C.
Representante Legal
RAA AVAL-1014181992

FABIAN CAMILO CARDENAS
Perito Actuante
RAA AVAL – 1014274300

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

17.VALOR RAZONABLE

CARRERA 89A No. 64C – 30, OFICINA 103
CIUDADELA INDUSTRIAL Y COMERCIAL ALAMOS P.H.
BARRIO LOS ALAMOS – UPL TABORA
BOGOTÁ D.C.

APLICACIÓN NORMAS NICSP

La Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público ha sido básicamente elaborada a partir de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 16 (revisada en 1998), Propiedad, planta y equipo, publicada por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Committee (IASC). En 2001, en sustitución del IASC, se constituyeron el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y la Fundación para el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASCF).

Reconocimiento y medición inicial: Las NICSP requieren que los activos que surjan de una transacción sin contraprestación se midan a valor razonable; sin embargo, la CGN estableció que serán medidas al valor de mercado, siempre y cuando el mercado en el cual se negocia el recurso sea abierto, activo y ordenado. Si no se cumplen estas condiciones, la medición estará dada por costo de reposición, y si no es factible determinarlo, el recurso transferido se mide por el valor en libros que tenía el activo en la entidad que transfirió el recurso.

Medición posterior: En la NICSP 17 "Propiedad, Planta y Equipo" se contempla la opción de medir la Propiedad, Planta y Equipo (PPE) posteriormente por el modelo del costo o revaluación, para esto la CGN en el nuevo Marco Normativo no se contempla el modelo de revalorización, es decir las entidades públicas utilizarán el modelo del costo para medir su PPE. la NICSP 19, Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes.

Descripción	Datos
Valor total inmueble	$ 7.960.228.700
Valor proporcional terreno	$ 2.445.058.700
Valor proporcional construcción	$ 5.515.170.000
Porcentaje de terreno	30,72%
Porcentaje de construcción	69,28%
Edad aproximada (Años)	15
Vida remanente (Años)	85
Vida útil (Años)	100
Valor reposición a nuevo	$ 6.054.452.515

El valor proporcional del terreno es de $2.445.058.700 equivalente al 30.72% del valor total de la propiedad. Para efectos de avalúo NO se liquida de forma independiente, ya que se trata de un inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal.

ING. DAVID TRUJILLO C.
Representante Legal
RAA AVAL-1014181992

FABIAN CAMILO CARDENAS
Perito Actuante
RAA AVAL - 1014274300

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

PIN de Validación: b01c0aa0

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) FAVIAN DAVID TRUJILLO COPETE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014181992, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1014181992.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FAVIAN DAVID TRUJILLO COPETE 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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
01 Jun 2018	**Régimen de Transición**	**26 Jul 2021**	**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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
01 Jun 2018	**Régimen de Transición**	**26 Jul 2021**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
17 Ago 2021	**Régimen Académico**

PIN de Validación: b01c0aa0

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

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
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

PIN de Validación: b01c0aa0

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

PIN de Validación: b01c0aa0

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Fecha de inscripción	Regimen
17 Ago 2021	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
17 Ago 2021	**Régimen Académico**

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 con el Código URB-0865, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, 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 con el Código RUR-0603, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CRA 93 A NO. 76 - 16 AP 202
Teléfono: 3017452217
Correo Electrónico: datrujillo10@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Civil- Corporación Universitaria Minuto de Dios

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) FAVIAN DAVID TRUJILLO COPETE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014181992.

PIN de Validación: b01c0aa0

https://www.raa.org.co

El(la) señor(a) FAVIAN DAVID TRUJILLO COPETE 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

b01c0aa0

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

PIN de Validación: b62f0aef

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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) FABIAN CAMILO CARDENAS SANABRIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014274300, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Abril de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1014274300.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FABIAN CAMILO CARDENAS SANABRIA 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	Regimen
20 Abr 2022	**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	Regimen
20 Abr 2022	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
20 Abr 2022	**Régimen Académico**

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

PIN de Validación: b62f0aef

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Abr 2022

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
20 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

PIN de Validación: b62f0aef

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

PIN de Validación: b62f0aef

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Fecha de inscripción	Regimen
20 Abr 2022	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
20 Abr 2022	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SOACHA, CUNDINAMARCA
Dirección: CRA 10 ESTE 29 -126
Teléfono: 3125447065
Correo Electrónico: fcamilo1996@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FABIAN CAMILO CARDENAS SANABRIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014274300.
El(la) señor(a) FABIAN CAMILO CARDENAS SANABRIA 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: b62f0aef

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

PIN DE VALIDACIÓN

b62f0aef

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

MATRICULA PROFESIONAL

091037-0570174 CND

R2021073018

REPÚBLICA DE COLOMBIA
COPNIA
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería

INGENIERIA CIVIL

FAVIAN DAVID TRUJILLO COPETE
ID: 1014181992
CORPORACION UNIVERSITARIA MINUTO DE DIOS - UNIMINUTO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
COPNIA
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería

Certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios
CVAD-2021-1072339

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA
COPNIA

EL DIRECTOR GENERAL

CERTIFICA:

1. Que FAVIAN DAVID TRUJILLO COPETE, identificado(a) con CEDULA DE CIUDADANIA 1014181992, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de INGENIERIA CIVIL con MATRICULA PROFESIONAL 091037-0570174 CND desde el 27 de Mayo de 2021, otorgado(a) mediante Resolución Nacional R2021073018.

2. Que el(la) MATRICULA PROFESIONAL es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.

3. Que el(la) referido(a) MATRICULA PROFESIONAL se encuentra **VIGENTE**

4. Que el profesional no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.

5. Que la presente certificación se expide en Bogotá, D.C., a los dos (02) días del mes de Noviembre del año dos mil veintiuno (2021).

Rubén Dario Ochoa Arbeláez

Firmal del titular (*)

(*)Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas. La falta de firma del titular no invalida el Certificado
El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato .pdf.
Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web https://tramites.copnia.gov.co/Copnia_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart indicado el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA – COPNIA
Calle 78 Nº 9 - 57 - Teléfono: 322 0191 - Bogotá D.C.
e-mail: contactenos@copnia.gov.co
www.copnia.gov.co