

CONTRATO C025000177-GAC

AVALUO A LOS INMUEBLES PROPIEDAD DE CASUR

INFORME DE GESTION



CASUR
Caja de Sueldos de Retiro
de la Policía Nacional



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

PRESENTACION EMPRESA AVALUADORA



Somos una empresa constituida desde 1995, y que se ha especializado en la elaboración de Avalúos profesionales de inmuebles urbanos y rurales, a nivel nacional, para garantías hipotecarias, operaciones de Leasing, créditos, negociaciones, suscripción de pólizas de seguros, desafectación de áreas comunales, contabilización de activos bajo normas NIIF, entre otros. También realizamos valoración de maquinaria y equipo, empresas e intangibles y en general avalúos de las 13 categorías establecidas en la ley del avaluador (ley 1673 de 2013 y decreto 556 de 2014)



Actualmente nuestros principales clientes son entidades del sector financiero y empresas del sector público y privado.



Como corresponde a la actividad contamos con el Registro Registro Abierto de valuadores, (RAA) con el número de avaluador AVAL-79486261 de la Superintendencia de Industria y Comercio, y somos miembros de la Corporación Lonja Colombiana.

Algunos de nuestros Clientes Corporativos y sector público



DESARROLLO DEL PROCESO



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

DENTRO DEL DESARROLLO DEL CONTRATO CO25000177-GAC SE ADELANTARON LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES:

1- ACTA DE INICIO 29 DE ABRIL SE ENTREGÓ CRONOGRAMA Y LISTADO DE PERSONAL, SE PROGRAMARON VISITAS Y SE COORDINÓ SOLICITUD DE INFORMACIÓN NECESARIA.

2- ENTRE MAYO 05 Y JUNIO 09. SE REALIZARON LAS VISITAS A LOS PREDIOS DE BOGOTÁ PARA HACER LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN Y REGISTRO FOTOGRÁFICO.

3- EL 10 DE JUNIO SE TUVO REUNIÓN DE REVISIÓN, AVANCE Y OBSERVACIONES

4- ENTRE EL 06 DE MAYO Y EL 19 DE JUNIO SE ENTREGÓ POR PARTE DE CASUR, LA INFORMACION REQUERIDA.

8. ENTRE EL 20 AL 27 DE JUNIO SE EFECTUÓ LA ENTREGA FINAL DE INFORMES DE AVALÚO.

PROCEDIMIENTO GENERAL AVALUOS



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

El procedimiento para la realización de los avalúos de los inmuebles se realizó siguiendo las metodologías establecidas en la **resolución 620 de 2008 del IGAC** así:

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.

Este Estudio comparativo de mercado por homogeneización, soporta el avalúo en la información suministrada por la realidad del mercado. Es una investigación acerca de las operaciones, avalúos, ofertas, demandas en el sector o zonas homogéneas y a partir de dicha información determina los valores probables de los bienes a tasar.



PROCEDIMIENTO GENERAL AVALUOS



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde: V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno

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

Para este cálculo se toman fuentes de costos de construcción como Construdata y Catastro distrital



PROCEDIMIENTO GENERAL AVALUOS

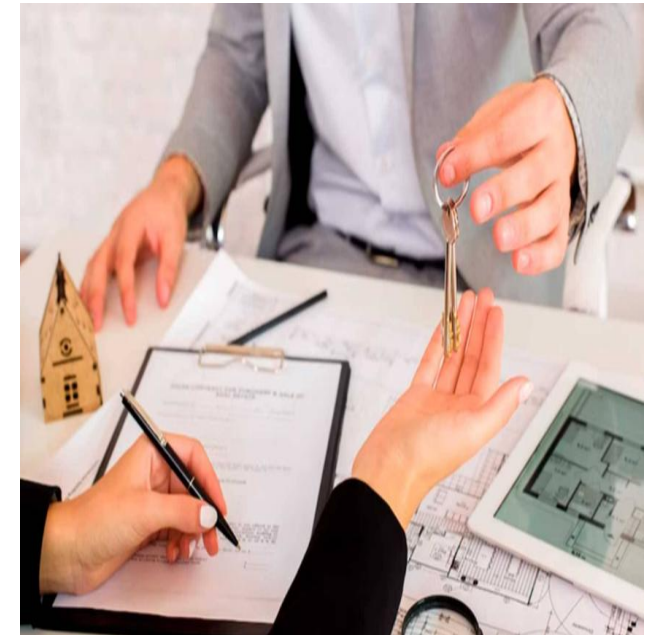


INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

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

Parágrafo.- 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.

Teniendo en cuenta que se cuenta con la información estimada de rentas de los inmuebles. Se validó para calcular la concordancia con los valores comerciales.



PROCEDIMIENTO GENERAL AVALUOS



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.



PROCEDIMIENTO GENERAL AVALUOS



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

Artículo 18o.- Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad. En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:

1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.
2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.
3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.
4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.



PROCEDIMIENTO GENERAL AVALUOS



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

Artículo 19º.- Avalúos de bienes no sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. Cuando el bien no esté sometido al régimen de propiedad horizontal, pero por su uso y conformación se asimile, ya sean a oficinas, locales o unidades independientes, como apartamentos y demás, si la investigación se realizó para bienes que sí están sometidos a régimen de propiedad horizontal, es necesario que para la correcta liquidación se realice la siguiente operación:

$$V.T. = (A.P.) * (V.U.P) \quad A.P. = A.T.C. - A.C.$$

En donde:

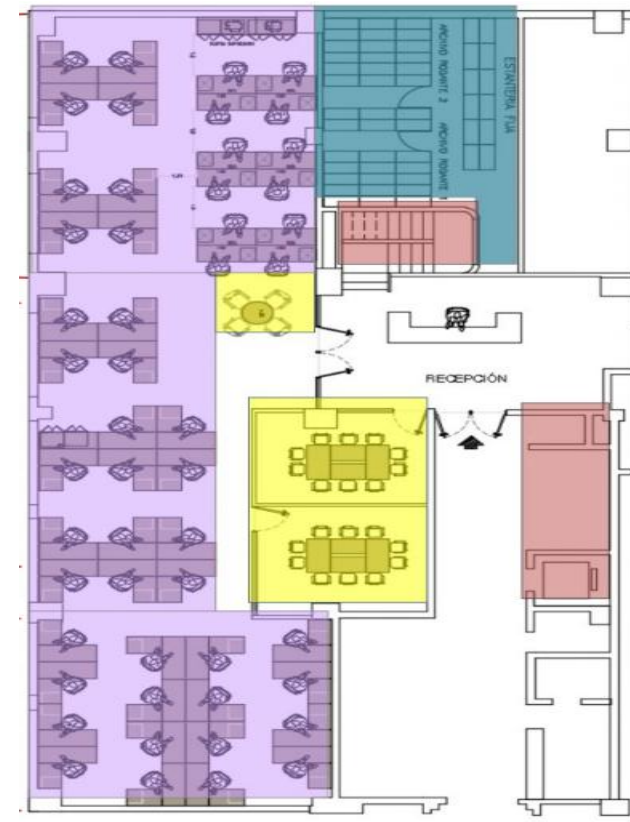
V. T. Valor Total de la propiedad

A.P. Área Privada

A.T.C. Área Total Construida

A.C. Áreas Comunes V.U. P. Valor unitario Privado

Si los garajes o parqueaderos tienen servidumbre, los precios no podrán asimilarse a los que no tienen esta restricción. Los valores unitarios investigados ya incluyen el valor del terreno, por lo tanto el resultado obtenido (V.T.) corresponde al valor comercial de todo el inmueble por lo cual no debe agregarse el valor del terreno.



PROCEDIMIENTO GENERAL AVALUOS

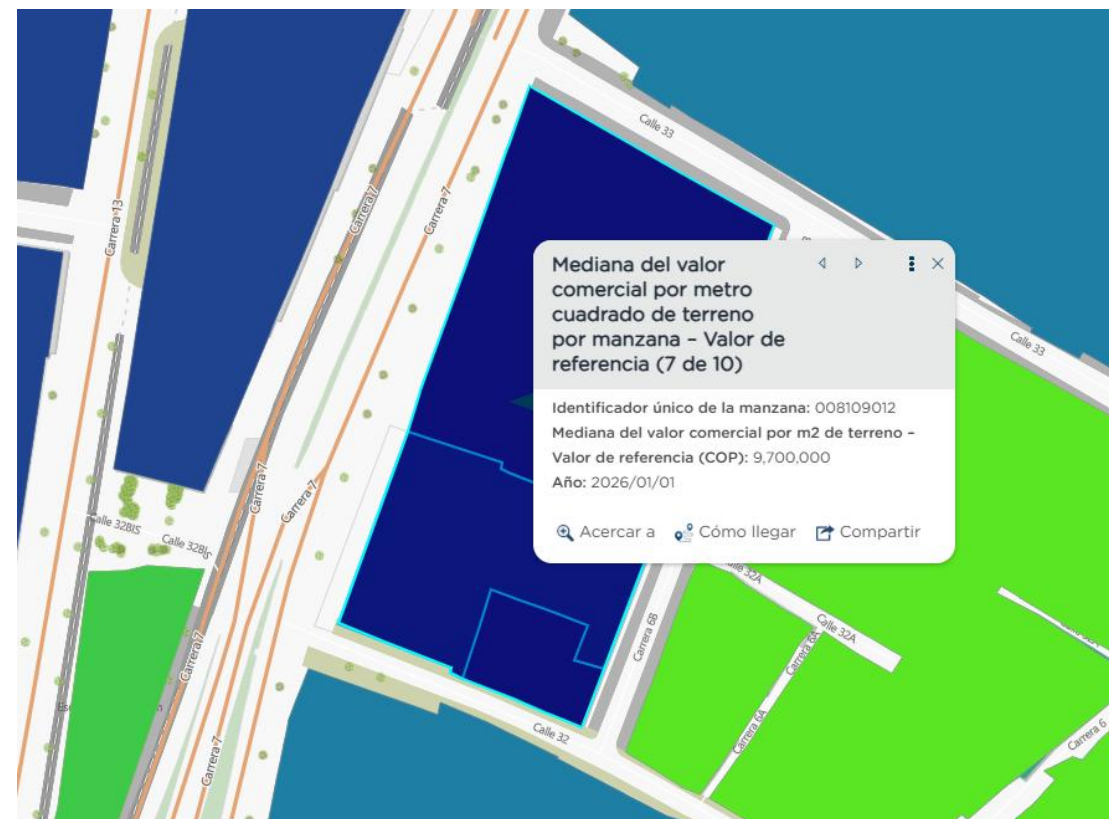


INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

Adicional a las metodologías y fuentes ya citadas se validó la información de áreas con Catastro Municipal y con los planos e información suministrados por la entidad, la cual se complementó con los datos obtenidos en las visitas físicas.

También se validó la información de valores catastrales en la ciudad de Bogotá con base en la información oficial de <https://mapas.bogota.gov.co/>

Se revisó y analizó la normatividad urbanística vigente para los predios en los que se utilizó la metodología de potencial de desarrollo, incluyendo la validación de tratamiento, área de actividad, edificabilidad, afectaciones aplicables y análisis de mercado bajo el concepto de mejor y mayor uso.



PROCEDIMIENTO GENERAL AVALUOS



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

Para la Valoración de los Componentes (Maquinaria y equipo) se utilizaron los parámetros establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) y al manual de políticas contables de la entidad solicitante y el Marco Normativo para Entidades de gobierno.

Artículo 33°.- Para el avalúo de la maquinaria se debe tener en cuenta la marca, la capacidad, la edad, el estado de conservación, y debe observarse en funcionamiento. El método aplicado es el de reposición y la depreciación lineal. (Ver capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas).

Parágrafo.- Es necesario observar que en el campo existe una gran cantidad de maquinaria que por razón de haber superado la vida técnica o por obsolescencia funcional, no debería evaluarse pero que tiene un valor de uso y en consecuencia tiene un precio. En tal caso no podrá estimarse por menos del valor de salvamento.

Se recalcularon Vidas técnicas en los equipos totalmente depreciados y se ajustaron valores de reposición, de acuerdo a los criterios definidos en la política contable de Propiedades, Planta y Equipo y Deterioro del Valor de los Activos Generadores de Efectivo para la medición posterior.



PROCEDIMIENTO GENERAL AVALUOS



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

El ajuste de Vidas técnicas establecidas por la entidad se hizo conforme a la información técnica obtenida en manuales técnicos, información suministrada y estado de los activos.

TIPO	VIDA UTIL AÑOS	VALOR RESIDUAL
MUEBLES Y ENSERES	1-37	0% a 2%
EQUIPO DE OFICINA	1-31	0% a 2%
EQUIPO DE COMUNICACIÓN	1-32	0% a 2%
EQUIPO ELEVACION TRANSPORTE Y ELEVACION	1-15	0% a 5%
EQUIPO COCINA COMEDOR Y DESPENSA	1-30	0% a 5%
EQUIPO RECREACION Y DEPORTE	1-24	0% a 2%
HERRAMIENTAS Y ACCESORIOS	1-32	0% a 2%
EQUIPO DE URGENCIAS	1-22	0% a 2%
EQUIPO DE COMPUTO	1-36	0% a 5%
REDES LINEAS Y CABLES	1-30	0% a 2%

CASUR revisara al término de cada periodo contable, el valor residual, la vida útil y el método de depreciación; si existe un cambio significativo en estas variables, se ajustarán para reflejar el nuevo patrón de consumo de los beneficios económicos futuros. Dicho cambio se contabilizará como un cambio en una estimación contable, de conformidad con la política de Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Corrección de Errores.

Para efectos de determinar el deterioro de una propiedad, planta y equipo, **CASUR** aplicará lo establecido en las políticas de deterioro del valor de los activos generadores y no generadores de efectivo.

AVALUO CASA EL POLO

VALOR RAZONABLE



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Area Lote	164,50	\$ 4.160.000	\$ 684.320.000
Area Construida	223,93	\$ 765.000	\$ 171.306.450
TOTALES			\$ 855.626.450



EDIFICIO “CAD” CARRERA 9 NO. 6B - 19

VALOR RAZONABLE



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área Lote	1068,00	\$ 2.300.000	\$ 2.456.400.000
Área Construida	5025,67	\$ 835.000	\$ 4.196.434.450
TOTAL			\$ 6.652.834.450



CRA 7 NO. 12B – 41 ED. “LUIS CARLOS GALAN SARMIENTO”

VALOR RAZONABLE



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Area Lote Terreno	698,20	\$ 12.300.000	\$ 8.587.860.000
Area construida	4033,74	\$ 1.310.000	\$ 5.284.199.400
TOTAL			\$ 13.872.059.400



CRA 7 NO. 12B – 27 ED “FRANCISCO DE PAULA SANTANDER”

VALOR RAZONABLE



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Area Lote Terreno	698,20	\$ 12.300.000	\$ 8.587.860.000
Area construida	4033,74	\$ 1.310.000	\$ 5.284.199.400
TOTAL			\$ 13.872.059.400



CRA 7 NO. 12B – 58 ED. “CASUR”

VALOR RAZONABLE



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Area Lote Terreno	2116,94	\$ 12.730.000	\$ 26.948.646.200
Area construida	19905,29	\$ 1.400.000	\$ 27.867.406.000
TOTAL			\$ 54.816.052.200



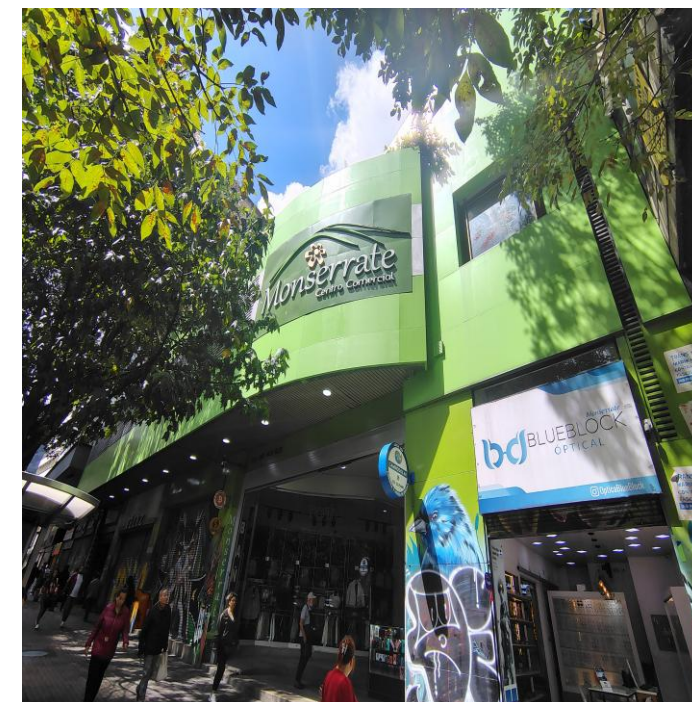
CENTRO COMERCIAL MONSERRATE LOCALES

VALOR RAZONABLE



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área privada Local 206	34,07	\$ 8.000.000	\$ 272.560.000
Área privada Local 226	6,55	\$ 8.500.000	\$ 55.675.000
Área privada Local 228	11,93	\$ 8.500.000	\$ 101.405.000
Área privada Local 229	9,89	\$ 8.500.000	\$ 84.065.000
Área privada Local 230	10,86	\$ 8.500.000	\$ 92.310.000
TOTAL			\$ 606.015.000



CALLE 33 # 6 – 20 PARQUEADERO

VALOR RAZONABLE



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área Lote	1.855,03	\$ 10.503.000	\$ 19.483.380.090
Área Bodega	569,39	\$ 580.000	\$ 330.246.200
Área Caseta	12,51	\$ 495.000	\$ 6.192.450
Área Zona dura	1273,13	\$ 60.000	\$ 76.387.800
TOTAL			\$ 19.896.206.540



CALLE 33 # 6B– 04 LOTE GRUMO

VALOR RAZONABLE



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área Lote	5.549,00	\$ 11.300.000	\$ 62.703.700.000
Área edificación sector occidente	1675,00	\$ 235.000	\$ 393.625.000
Área edificación sector oriente	304,40	\$ 635.000	\$ 193.294.000
Área porteria	22,00	\$ 500.000	\$ 11.000.000
TOTAL			\$ 63.301.619.000



CARRERA 18 # 9-76 PARQUEADERO SAN JOSE

VALOR RAZONABLE



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área Lote	2.602,35	\$ 6.769.000	\$ 17.615.307.150
Locales comerciales	376,53	\$ 261.500	\$ 98.462.595
Bodega Motos	104,09	\$ 219.000	\$ 22.795.710
Baños parqueadero	8,1	\$ 222.000	\$ 1.798.200
Caseta parqueadero	6,76	\$ 328.500	\$ 2.220.660
Cerramiento	107,88	\$ 76.000	\$ 8.198.880
Zona Dura	2197,28	\$ 48.500	\$ 106.568.080
TOTAL			\$ 17.855.351.275



CALLE 5 # 19 -162 - LOTE 6 MELGAR

VALOR RAZONABLE



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Area Lote	22.480,92	\$ 400.000,00	\$ 8.992.368.000,00
Area construida Bodega	73,00	\$ 1.090.000,00	\$ 79.570.000,00
Area construida Almacén	81,99	\$ 445.000,00	\$ 36.485.550,00
Area construida Garita	10,56	\$ 445.000,00	\$ 4.699.200,00
Area construida cuarto Basuras	13,27	\$ 379.000,00	\$ 5.029.330,00
Area construida enramada 1	58,82	\$ 67.000,00	\$ 3.940.940,00
Area construida enramada 2	9,35	\$ 67.000,00	\$ 626.450,00
Sendero peatonal	398,3	\$ 38.000,00	\$ 15.135.400,00
TOTAL			\$ 9.137.854.870



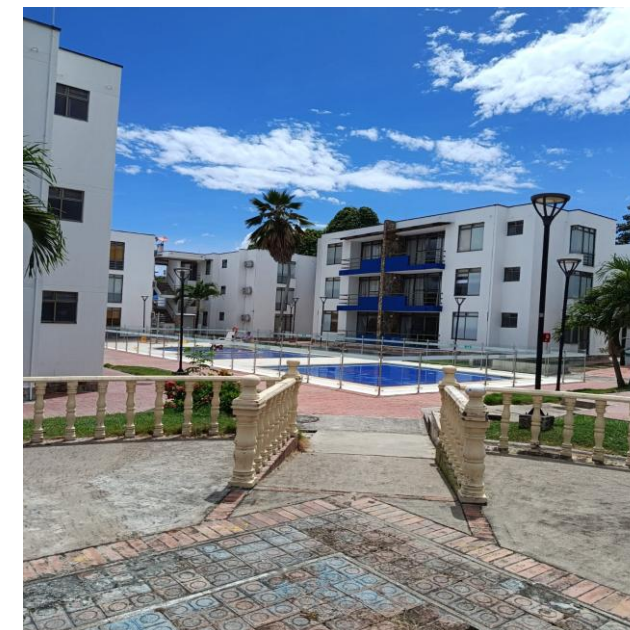
CENTRO VACACIONAL MELGAR

VALOR RAZONABLE



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

DESCRIPCION	AREA PRIVADA CUBIERTA M2	VALOR M2 AREA CUBIERTA	AREA PRIVADA LIBRE M2	VALOR M2 AREA LIBRE	VALOR TOTAL
Unidad apartamento	46,171	\$ 3.600.000	3,735	\$ 1.800.000	\$ 172.938.600
VALOR TOTAL 60 UNID	2770,26	\$ 3.600.000	224,100		\$ 10.376.316.000



CENTRO VACACIONAL APULO



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

VALOR RAZONABLE

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Area Lote	55.414,00	\$ 39.000	\$ 2.161.146.000
Cabaña 1	172,10	\$ 1.480.000	\$ 254.708.000
Cabaña 2	86,15	\$ 1.480.000	\$ 127.502.000
Cabaña 3	86,15	\$ 1.480.000	\$ 127.502.000
Cabaña 4	177,13	\$ 2.185.000	\$ 387.029.050
Glamping 1	35,00	\$ 1.350.000	\$ 47.250.000
Glamping 2	35,00	\$ 1.350.000	\$ 47.250.000
Glamping 3	35,00	\$ 1.350.000	\$ 47.250.000
Salón Bar – Baños	290,01	\$ 1.415.000	\$ 410.364.150
Zona bar - Pérgola	75,13	\$ 750.000	\$ 56.347.500
Casa Administración	136,41	\$ 1.750.000	\$ 238.717.500
Depósito	125,68	\$ 1.415.000	\$ 177.837.200
Kiosco Octagonal	85,55	\$ 800.000	\$ 68.440.000
Kioscos asaderos 4 unidades	36,76	\$ 800.000	\$ 29.408.000
Kiosco L	37,96	\$ 800.000	\$ 30.368.000
Kiosco Cuadrado	36,97	\$ 800.000	\$ 29.576.000
Tanque principal agua	55,44	\$ 490.000	\$ 27.165.600
Tanque- Cuarto eléctrico	21,25	\$ 220.000	\$ 4.675.000
Cuarto de maquinaria piscina	22,93	\$ 220.000	\$ 5.044.600
Cuarto de basuras	14,56	\$ 220.000	\$ 3.203.200
Piscinas y playa	850,69	\$ 1.010.000	\$ 859.196.900
Piscina Juegos Acuáticos	266,22	\$ 1.010.000	\$ 268.882.200
Canchas	1243,46	\$ 120.000	\$ 149.215.200
Zona de Parqueadero	837,00	\$ 390.000	\$ 326.430.000
Zona Social - Baños	324,00	\$ 1.750.000	\$ 567.000.000
Circulación Peatonal	895,52	\$ 390.000	\$ 349.252.800
Circulación Vehicular	2443,76	\$ 390.000	\$ 953.066.400
Torre apartamentos (Demolición)	1484,28	\$ 0	\$ 0
TOTAL	65324,11		\$ 7.753.827.300



AVALUO EDIFICIOS SAN MARTIN

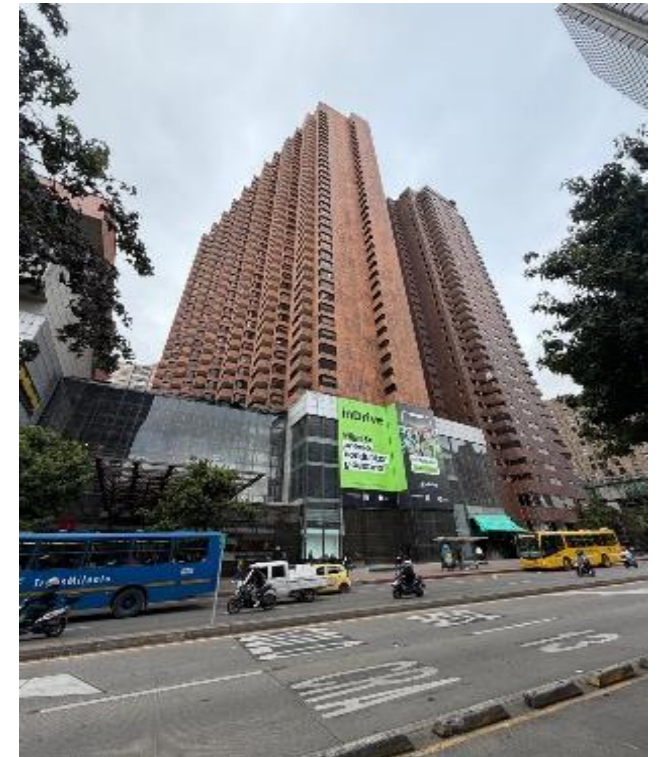
VALOR RAZONABLE



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área Lote Kr 7 No. 32-12	2508,40	\$ 25.330.000	\$ 63.537.772.000
Área construida Kr 7 No. 32-12	36344,03	\$ 2.839.546	\$ 103.200.545.010
TOTAL			\$ 166.738.317.010

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área Lote Calle 32 No. 6B-40	140,30	\$ 25.330.000	\$ 3.553.799.000
Área construida Calle 32 No. 6B-40	1026,04	\$ 2.839.546	\$ 2.913.487.778
TOTAL			\$ 6.467.286.778



AVALUO EDIFICIOS SAN MARTIN

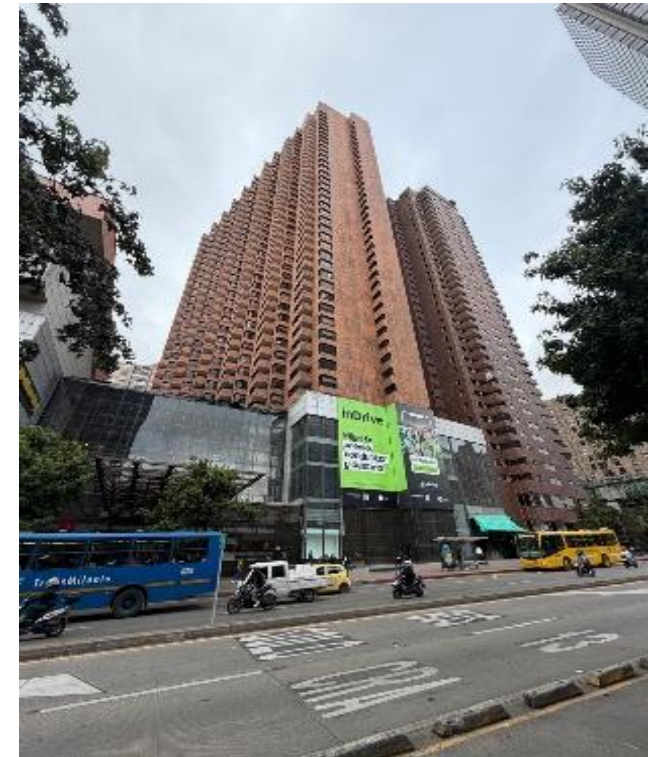
VALOR RAZONABLE



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área Lote Calle 32 No. 6B-28	163,30	\$ 25.330.000	\$ 4.136.389.000
Área construida Calle 32 No. 6B-28	1238,27	\$ 2.839.546	\$ 3.516.124.625
TOTAL			\$ 7.652.513.625

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área Lote Calle 32 No. 6B-20	204,40	\$ 25.330.000	\$ 5.177.452.000
Área construida Calle 32 No. 6B-20	964,45	\$ 2.839.546	\$ 2.738.600.140
TOTAL			\$ 7.916.052.140



AVALUO EDIFICIOS SAN MARTIN

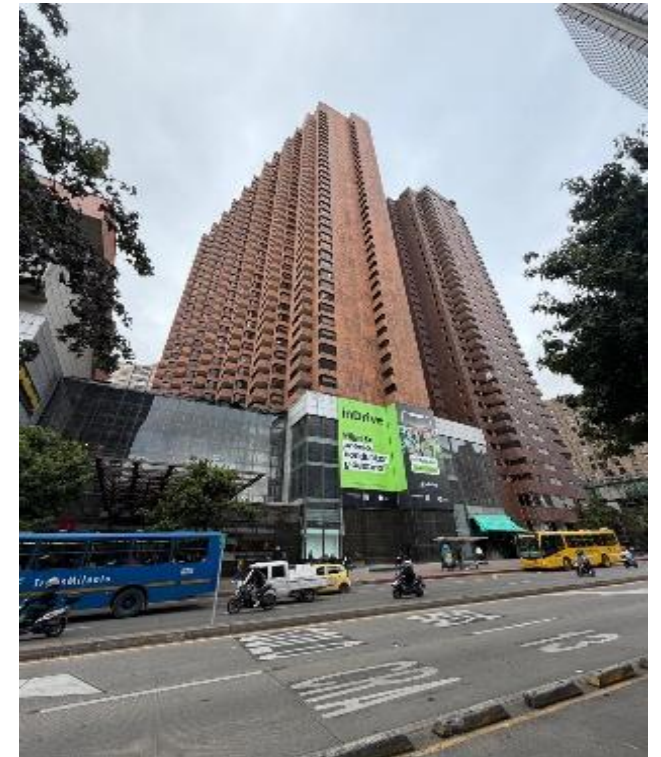
VALOR RAZONABLE



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área Lote Calle 32 No. 6B-24	41,40	\$ 25.330.000	\$ 1.048.662.000
Área construida Calle 32 No. 6B-24	300,73	\$ 2.839.546	\$ 853.936.669
TOTAL			\$ 1.902.598.669

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área Lote Calle 32 No. 6B-16	108,50	\$ 25.330.000	\$ 2.748.305.000
Área construida Calle 32 No. 6B-16	796,68	\$ 2.839.546	\$ 2.262.209.507
TOTAL			\$ 5.010.514.507



AVALUO EDIFICIOS SAN MARTIN

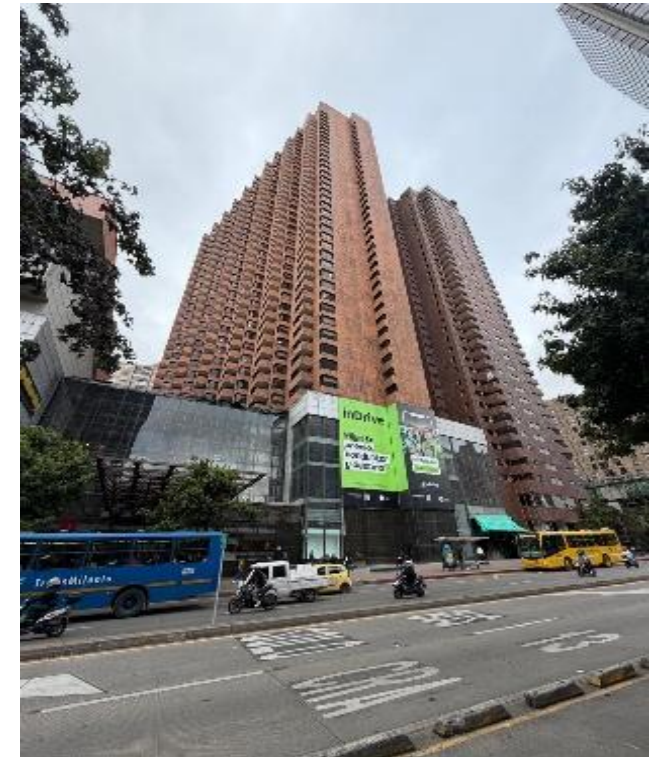
VALOR RAZONABLE



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área Lote Carrera 6B No. 32A-23	56,20	\$ 25.330.000	\$ 1.423.546.000
Área construida Carrera 6B No. 32A-23	582,00	\$ 2.839.546	\$ 1.652.615.772
TOTAL			\$ 3.076.161.772

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área Lote Carrera 6B No. 32A-29	55,10	\$ 25.330.000	\$ 1.395.683.000
Área construida Carrera 6B No. 32A-29	768,73	\$ 2.839.546	\$ 2.182.844.197
TOTAL			\$ 3.578.527.197



AVALUO EDIFICIOS SAN MARTIN

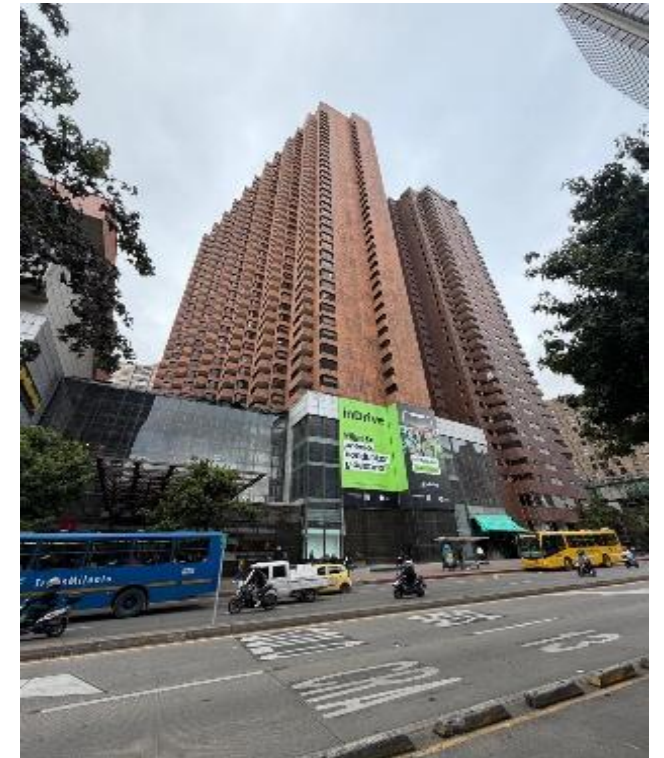
VALOR RAZONABLE

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área Lote Carrera 6B No. 32A-37	56,00	\$ 25.330.000	\$ 1.418.480.000
Área construida Carrera 6B No. 32A-37	750,09	\$ 2.839.546	\$ 2.129.915.059
TOTAL			\$ 3.548.395.059

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área Lote Calle 33 No. 6B-67	1264,00	\$ 25.330.000	\$ 32.017.120.000
Área construida Calle 33 No. 6B-67	11602,26	\$ 2.839.546	\$ 32.945.150.974
TOTAL			\$ 64.962.270.974



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S



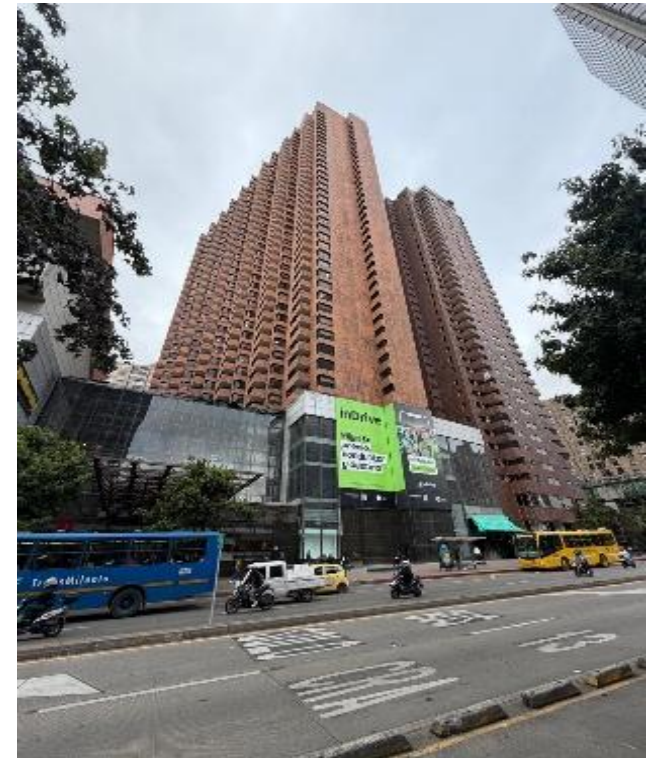
AVALUO EDIFICIOS SAN MARTIN

VALOR RAZONABLE



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área Lote Calle 33 No. 6B-95	3937,00	\$ 25.330.000	\$ 99.724.210.000
Área construida Calle 33 No. 6B-95	76536,14	\$ 2.839.546	\$ 217.327.890.192
TOTAL			\$ 317.052.100.192



AVALUO MAQUINARIA Y EQUIPO

EJEMPLO

Constru



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

BOGOTÁ

UM	FECHA	PROV.	VALOR
un	Nov-25	451	792,019,863
un	Nov-25	451	103,710,200
un	Nov-25	451	132,873,700
un	Nov-25	451	51,107,800
un	Nov-25	451	195,708,000
un	Nov-25	451	234,830,800
un	Nov-25	451	309,880,400
un	Nov-25	451	355,132,000
un	Nov-25	451	378,392,300
un	Nov-25	451	532,091,700
un	Nov-25	451	60,174,100
un	Nov-25	451	545,096,600

PLANTA ELÉCTRICA LEGA 1785KVA
PLANTA ELÉCTRICA LEGA 200KVA
PLANTA ELÉCTRICA LEGA 300KVA
PLANTA ELÉCTRICA LEGA 35KVA
PLANTA ELÉCTRICA LEGA 440KVA
PLANTA ELÉCTRICA LEGA 500KVA
PLANTA ELÉCTRICA LEGA 625KVA
PLANTA ELÉCTRICA LEGA 670KVA
PLANTA ELÉCTRICA LEGA 750KVA
PLANTA ELÉCTRICA LEGA 850KVA
PLANTA ELÉCTRICA LEGA 92KVA
PLANTA ELÉCTRICA LEGA 935KVA

ASCENSORES-ESCALERAS ELÉCTRICAS Y RAMPAS

ANDÉN ESTILO KONE PASO 1400 INCLINACIÓN 0° INDOOR LONG.=33.600MM	un	Nov-25	462	407,739,729
ANDÉN MÓVIL CS-SBF ANCHO 1.2M-9000 PERS./H	un	Nov-25	437	405,095,288
ASCENSOR GQXL2 8 PERSONAS 8 PISOS (825KG)	un	Nov-25	437	158,794,968
ASCENSOR GQXL2 PANORÁMICO SQ-13A 8 PERSONAS 8 PISOS (825KG)	un	Nov-25	437	162,760,520
ASCENSOR GSXL2 8 PERSONAS 8 PISOS (550KG)	un	Nov-25	437	139,777,607
ASCENSOR GSXL2-81000 15 PERSONAS 5 PISOS (1000KG)	un	Nov-25	437	149,178,234
ASCENSOR LSXL1 10 PERSONAS 10 PISOS (700KG)	un	Nov-25	437	133,229,946
ASCENSOR LSXL1 8 PERSONAS 8 PISOS (550KG)	un	Nov-25	437	123,472,380
ELEVADOR ESTILO 8 PASAJEROS 10 PARADAS 1.6M/S	un	Nov-25	462	93,525,030
ELEVADOR ESTILO HOSTING 10 PASAJEROS 18 PARADAS 1.75M/S	un	Nov-25	462	140,741,550
ELEVADOR ESTILO HOSTING 750KG 14 PARADAS 1.75M/S CAMILLERO	un	Nov-25	462	151,637,670
ELEVADOR ESTILO HOSTING 8 PASAJEROS 18 PARADAS 1.75M/S INDOOR	un	Nov-25	462	114,409,260
ELEVADOR ESTILO HOSTING MINICARGA 250KG 3 PARADAS 0.25M/S	un	Nov-25	462	49,940,550
ELEVADOR ESTILO HOSTING MONTACARGA 1000KG 5 PARADAS 1.00M/S	un	Nov-25	462	118,041,300
ELEVADOR ESTILO KONE 10 PASAJEROS 3 PARADAS 1.75M/S TRU-TYPE	un	Nov-25	462	107,145,180
ELEVADOR ESTILO KONE 13 PASAJEROS 7 PARADAS 1.6M/S	un	Nov-25	462	124,397,370
ELEVADOR ESTILO KONE 6 PASAJEROS 17 PARADAS 1.75M/S	un	Nov-25	462	130,753,440
ELEVADOR ESTILO KONE 6 PASAJEROS 9 PARADAS 1M/S	un	Nov-25	462	111,685,230
ESCALERA ELÉCTRICA ZI-SE A-1M 9000 PERS./H	un	Nov-25	437	187,202,152
ESCALERA ESTILO HOSTING PASO 1000 INCLINACIÓN 30° ALTURA 6150 INDOOR	un	Nov-25	462	186,142,050
ESCALERA ESTILO HOSTING PASO 1000 INCLINACIÓN 30° ALTURA 6150 INDOOR	un	Nov-25	462	186,142,050
ESCALERA ESTILO HOSTING PASO 1000 INCLINACIÓN 35° ALTURA 4900 OUTDOOR	un	Nov-25	462	167,989,850
ESCALERA ESTILO HOSTING PASO 1000 INCLINACIÓN 35° ALTURA 5940 INDOOR	un	Nov-25	462	121,673,340
ESCALERA ESTILO KONE PASO 1000 INCLINACIÓN 30° ALTURA 4500 OUTDOOR	un	Nov-25	462	149,821,650
ESCALERA ESTILO KONE PASO 1000 INCLINACIÓN 30° ALTURA 5600 INDOOR	un	Nov-25	462	147,097,620
ESCALERA ESTILO KONE PASO 1000 INCLINACIÓN 35° ALTURA 4000 INDOOR	un	Nov-25	462	129,845,430
ESCALERA ESTILO KONE PASO 800 INCLINACIÓN 35° ALTURA 4000 INDOOR	un	Nov-25	462	128,937,420
RAMPA ESTILO HOSTING PASO 1000 INCLINACIÓN 12° ALTURA 3900 INDOOR	un	Nov-25	462	159,809,760
RAMPA ESTILO KONE PASO 1000 INCLINACIÓN 12° ALTURA 3700 INDOOR	un	Nov-25	462	181,602,000

EQUIPO	MARCA	DESCRIPCION	FECHA ACTIVACION O MODELO	COSTO ADQUISICION	VIDA UTIL MESES	VIDA ACTUAL EQUIPO	VIDA REMANENTE	DEPRECIACION ACUMULADA	VALOR EN LIBROS	NUOVA VIDA UTIL	VIDA REMANENTE	VALOR REPOSICION	DEPRECIACION ACTUALIZADA	VALOR SALVAMENTO	VALOR RAZONABLE	DETERIORO
Planta eléctrica	FG Wilson	P350 380KVA 1999	24/05/1999	\$ 83.562.508	360	329,97	30	91,66%	\$ 6.970.506	360	30	\$ 196.706.000	\$ 180.297.441	\$ 16.408.559	\$ 50.000.000	\$ 0
Planta eléctrica	Perkins	990289	1/03/1999	\$ 2.000.000	360	332,77	27	92,44%	\$ 151.278	360	27	\$ 70.000.000	\$ 64.705.278	\$ 5.294.722	\$ 7.000.000	\$ 0
ascensores	mitsubishi	1350kg 10.11	1/09/2000	\$ 0	180	314,43	-134	100,00%	\$ 0	360	46	\$ 140.000.000	\$ 122.278.333	\$ 17.721.667	\$ 65.000.000	\$ 0
ascensores	mitsubishi	1350kg 10.11	1/09/2000	\$ 0	180	314,43	-134	100,00%	\$ 0	360	46	\$ 140.000.000	\$ 122.278.333	\$ 17.721.667	\$ 65.000.000	\$ 0
ascensores	mitsubishi	1350kg 10.11	1/09/2000	\$ 0	180	314,43	-134	100,00%	\$ 0	360	46	\$ 140.000.000	\$ 122.278.333	\$ 17.721.667	\$ 65.000.000	\$ 0
ascensores	mitsubishi	1350kg 10.11	1/09/2000	\$ 0	180	314,43	-134	100,00%	\$ 0	360	46	\$ 140.000.000	\$ 122.278.333	\$ 17.721.667	\$ 65.000.000	\$ 0



Nuevo
Planta Eléctrica Generador Power
Motors 23 Kw Perkins Ingles

\$70.000.000

12 cuotas de \$ 5.833.333 con 0% interés

[15% OFF DAVIBANK](#)

[Ver medios de pago y promociones](#)

Lo que tienes que saber de este producto

- Trifásico.
- Potencia máxima de 25 KW.
- Tipo de arranque: eléctrico.
- Tipo de alimentación: corriente eléctrica
- Consumo 4L por hora.

Generador / Generador Diesel / Diesel



Gama Media 225 - 938 KVA
P400-3

[Solicitar Un Precio](#)

[Encuentra Un Distribuidor](#)

[Generador de Gasolina >](#)

[Controlado por computadora >](#)

Especificaciones Clave

Calificación Máxima

350 KVA / 280 KW

Calificación Máxima

400 KVA / 320 KW

Entrega de Energía/Combustible

Optimizado Para El Consumo De Combustible

MUCHAS GRACIAS.



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S