AVALÚO DE RENTA

R030-26

INMUEBLE URBANO

BOGOTÁ D.C.

AVENIDA CALLE 26 #51-53 LC 205

GOBERNACION DE CUNDINAMARCA



BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA

Junio 19 de 2026

CONTENIDO

1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA 5
2 INFORMACIÓN BÁSICA 6
2.1 TIPO DE INMUEBLE 6
2.2 OBJETO DEL AVALÚO 6
2.3 MÉTODO DEL AVALÚO 6
2.4 CIUDAD 6
2.5 DEPARTAMENTO 6
2.6 DESTINACIÓN ACTUAL 6
2.7 VIGENCIA DEL AVALÚO 6
2.8 DOCUMENTOS CONSULTADOS 6
2.9 PROPÓSITO DEL AVALÚO 7
2.10 FECHA DE LA VISITA 7
2.11 FECHA DEL INFORME 7
2.12 FECHA APORTE DOCUMENTOS 7
3 ASPECTOS JURÍDICOS 8
3.1 PROPIETARIO 8
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN 8
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA 8
3.4 CHIP 8
3.5 CONCEPTO JURÍDICO 8
3.6 ESTRATO 8
4 GENERALIDADES DEL SECTOR 9
4.1 LÍMITES 9
4.2 UPL 32 TEUSAQUILLO 9
5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE 11

5.1 UBICACIÓN DEL INMUEBLE 11
5.2 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO 11
5.2.1 IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA 11
5.2.2 ÁREA 11
5.2.3 LINDEROS 11
5.2.4 TOPOGRAFÍA 11
5.2.5 FORMA 11
5.2.6 VÍAS DE ACCESO 11
5.3 ACABADOS CONSTRUCTIVOS 12
5.3.1 SERVICIOS PÚBLICOS 12
5.4 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 13
5.4.1 PROBLEMA DE ESTABILIDAD DE SUELOS 13
5.4.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD 13
5.4.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES 13
5.4.4 SEGURIDAD 13
5.4.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS 13
6 NORMATIVIDAD 14
7 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS - CONSIDERACIONES DETERMINANTES 20
8 DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS 23
8.1 METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA 23
8.2 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA 23
8.3 MEMORIAS DE CÁLCULO 23
9 CERTIFICACIÓN DEL VALOR DE RENTA R030-26 26

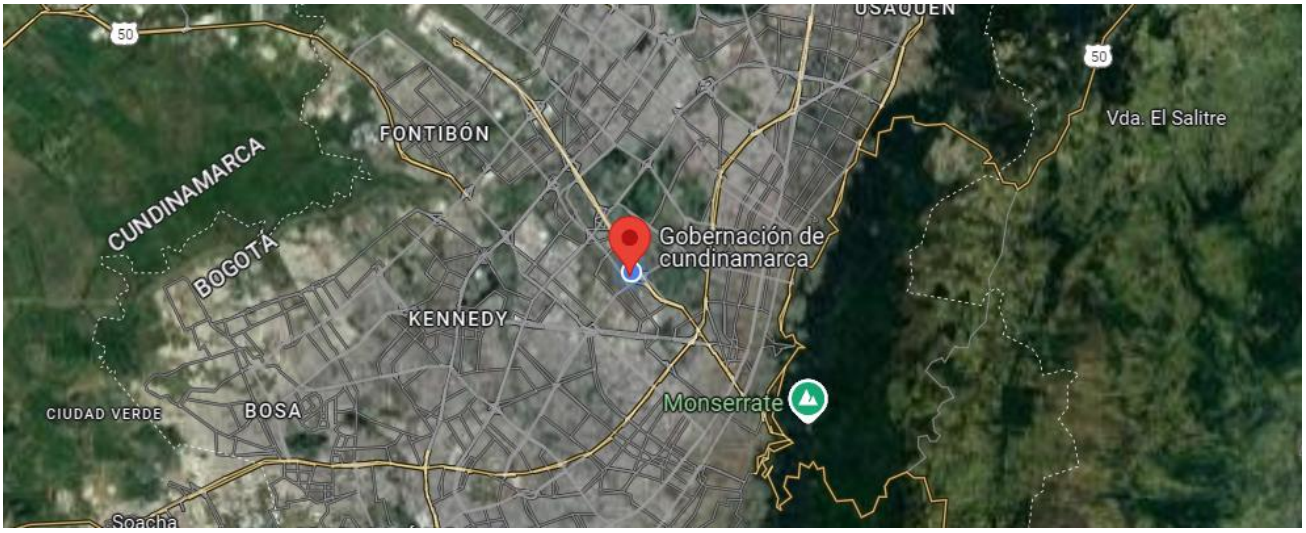
10 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO R030-26 27

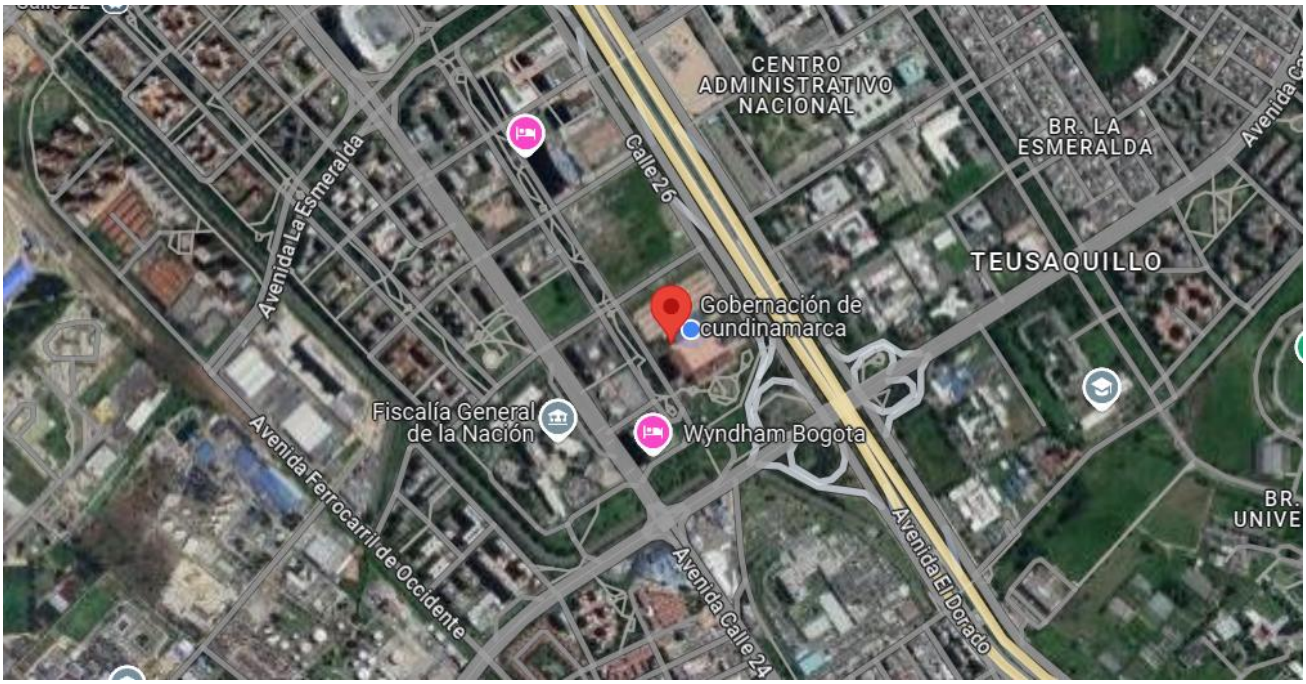
11 REGISTRO FOTOGRÁFICO 28

12 CERTIFICADO RAA AVALUADOR 29

Fin de página.

1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA





COORDENADAS DE GEOREFERENCIACION

Latitud: 4°38'26.1"N **Longitud:** 74°05'50.5"W

2 INFORMACIÓN BÁSICA

2.1 TIPO DE INMUEBLE

Local comercial

2.2 OBJETO DEL AVALÚO

Determinar el valor de renta de un local comercial sometido a régimen de propiedad horizontal.

2.3 MÉTODO DEL AVALÚO

Método Comparación de Mercado.

2.4 CIUDAD

Bogotá D.C.

2.5 DEPARTAMENTO

Bogotá D.C.

2.6 DESTINACIÓN ACTUAL

Comercial.

2.7 VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7º del Artículo 2º del Decreto 422 de Marzo 8 del 2.000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial de renta tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

2.8 DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Impresión de folio No. 50C-1517891 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro, impreso el 26 de febrero del 2026.
- Escritura Publica No. 222 del 31 de mayo del 2001, otorgada en la Notaria Única de Cota.

2.9 PROPÓSITO DEL AVALÚO

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

2.10 FECHA DE LA VISITA

Junio 10 de 2026.

2.11 FECHA DEL INFORME

Junio 19 de 2026.

2.12 FECHA APORTE DOCUMENTOS

Junio 19 de 2026.

Fin de página.

3 ASPECTOS JURÍDICOS

3.1 PROPIETARIO

BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA NIT. 899999072

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Publica No. 222 del 31 de mayo del 2001, otorgada en la Notaria Única de Cota.

MODO DE ADQUISICIÓN: Dación en pago.

3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA

50C-1517891.

3.4 CHIP

AAA0180ARTO

3.5 CONCEPTO JURÍDICO

El presente informe no incluye ni constituye estudio jurídico alguno.

3.6 ESTRATO

No Aplica.

Fin de página.

4 GENERALIDADES DEL SECTOR

Bogotá, oficialmente Bogotá Distrito Capital (antiguamente llamada Santafé de Bogotá), junto con los treinta y dos departamentos forman la República de Colombia. Es la capital de Colombia y del departamento de Cundinamarca. Está administrada como Distrito capital, y goza de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la ley. A diferencia de los demás distritos de Colombia, Bogotá es una entidad territorial de primer orden, con las atribuciones administrativas que la ley confiere a los departamentos. Está constituida por 20 localidades y es el epicentro político, económico, administrativo, industrial, artístico, cultural, deportivo y turístico del país.

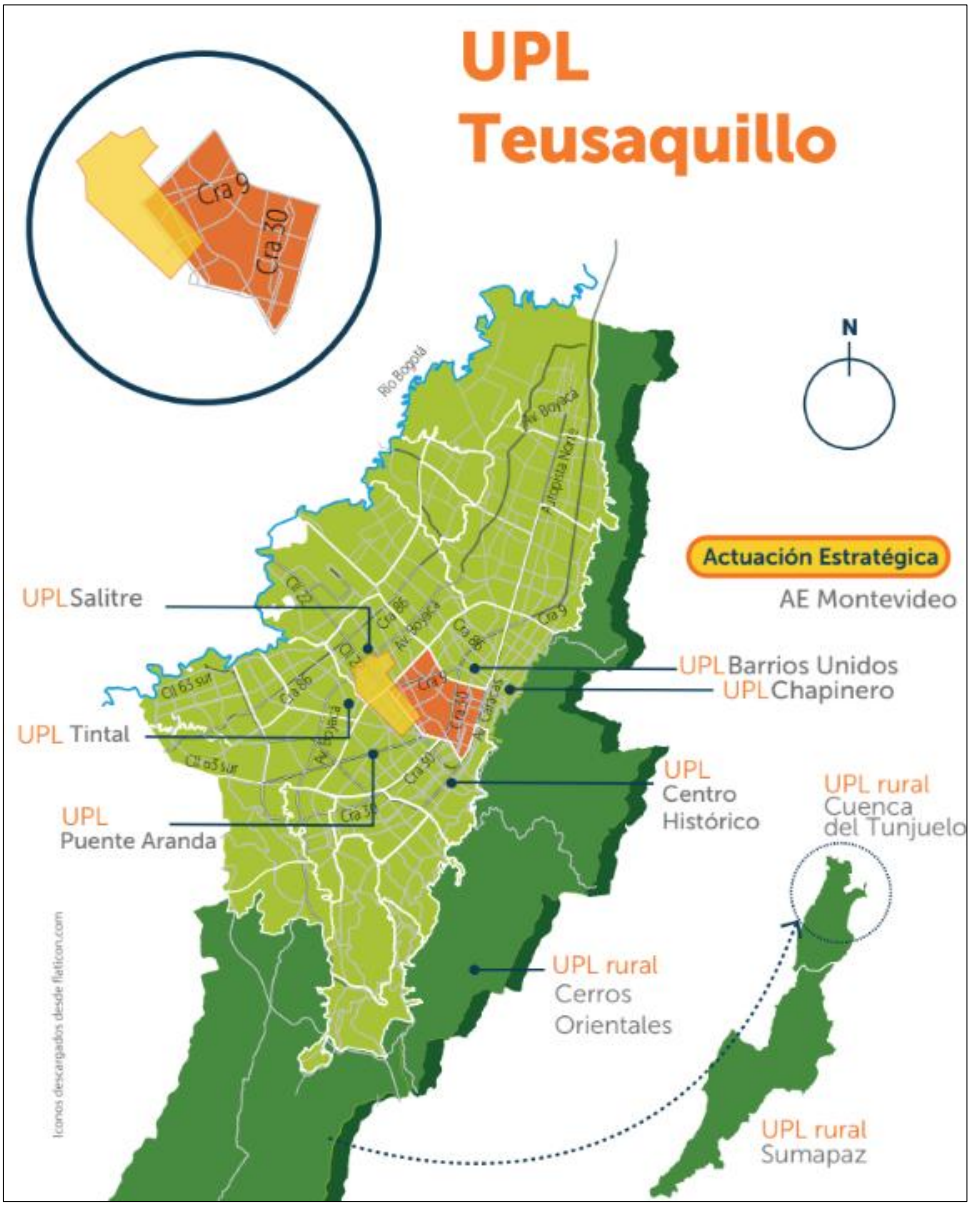


4.1 LÍMITES

Bogotá limita al sur con los Departamentos del Meta y del Huila, al Norte con el municipio de Chía, al oeste con el Río Bogotá y los municipios de Arbeláez, Cabrera, Cota, Funza, Mosquera, Pasca, San Bernardo, Sibaté, Soacha y Venecia del departamento de Cundinamarca. Por el Este llega hasta los Cerros orientales y los municipios de La Calera, Chipaque, Choachí, Gutiérrez, Ubaque, Une.1 Está delimitada por un sistema montañoso en el que se destacan los cerros de Monserrate (3152 msnm de altura) y Guadalupe (3250 msnm de altura) al oriente de la ciudad. Se encuentra comunicada con el cerro de Monserrate a través de los servicios de transporte de teleférico y funicular.

4.2 UPL 32 TEUSAQUILLO

Según POT actual de Bogotá el predio se encuentra en la UPL 32 Teusaquillo.



Fin de página.

5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

5.1 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble se ubica en la Avenida Calle 26 #51-53 LC 205 en el primer piso de la Gobernación de Cundinamarca. Como sitios cercanos está la Centro Comercial Gran Estación, el monumento a los caídos de las Fuerzas Armadas, Compensar de la Calle 26, el Centro Comercial Salitre Plaza, entre otros.

5.2 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

5.2.1 IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA

El predio objeto del presente informe es un local comercial sometido a régimen de propiedad horizontal.

5.2.2 ÁREA

Local 205: 7,29 m^2. (Área objeto de valoración)

Fuente: Impresión de folio suministrado.

5.2.3 LINDEROS

Contenidos en Escritura Publica No. 222 del 31 de mayo del 2001, otorgada en la Notaria Única de Cota.

Fuente: Impresión de folio suministrado.

5.2.4 TOPOGRAFÍA

La topografía del sector presenta topografía plana.

5.2.5 FORMA

Regular.

5.2.6 VÍAS DE ACCESO

El predio cuenta con frente sobre la Avenida Calle 26, la cual se encuentra pavimentada en buen estado de conservación y con salida hacia la Avenida La Esmeralda, la Avenida La Esperanza y la Avenida Carrera.

5.3 ACABADOS CONSTRUCTIVOS

El inmueble está compuesto de las siguientes dependencias las cuales están descritas de acuerdo con el nombre que se les asignó a las mismas.

DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN
Gobernación de Cundinamarca 	Construcción en vigas y columnas en concreto industrializas con entrepisos de placa en concreto compuesta de paneles o muros estructurales, puntos y circulaciones con buenos acabados. Pisos exteriores en cerámica y tablón de gres, muros estucados y pintados con secciones en mármol, en buen estado, todas las vitrinas comerciales poseen reja de seguridad, ascensores buen estado, cuenta fachada con ladrillo a la vista e impermeabilizada, ventanería en carpintería metálica, batería de baños completa.
Local 205 	Cuenta con muros enchapados en cerámica, local a doble altura, piso en cerámica, , cuenta con acceso desde la plaza de la paz segundo piso. Se encuentra en buen estado de conservación, sin embargo, requiere de algunas adecuaciones locativas.

5.3.1 SERVICIOS PÚBLICOS

ACUEDUCTO	:	SI
ENERGÍA ELÉCTRICA	:	SI
SEÑAL CELULAR	:	SI
GAS NATURAL	:	SI

5.4 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

5.4.1 PROBLEMA DE ESTABILIDAD DE SUELOS

El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista.

5.4.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El sector no cuenta con condiciones ambientales o de salubridad negativas.

5.4.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

En los documentos proporcionados no se evidencian ningún tipo de servidumbres ni afectaciones.

5.4.4 SEGURIDAD

El sector no cuenta con problemas de seguridad que se evidencien a simple vista.

5.4.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector no cuenta con problemas de tipo socioeconómico que afecten la comercialización del inmueble por tener un uso tipo dentro del sector.

Fin de página.

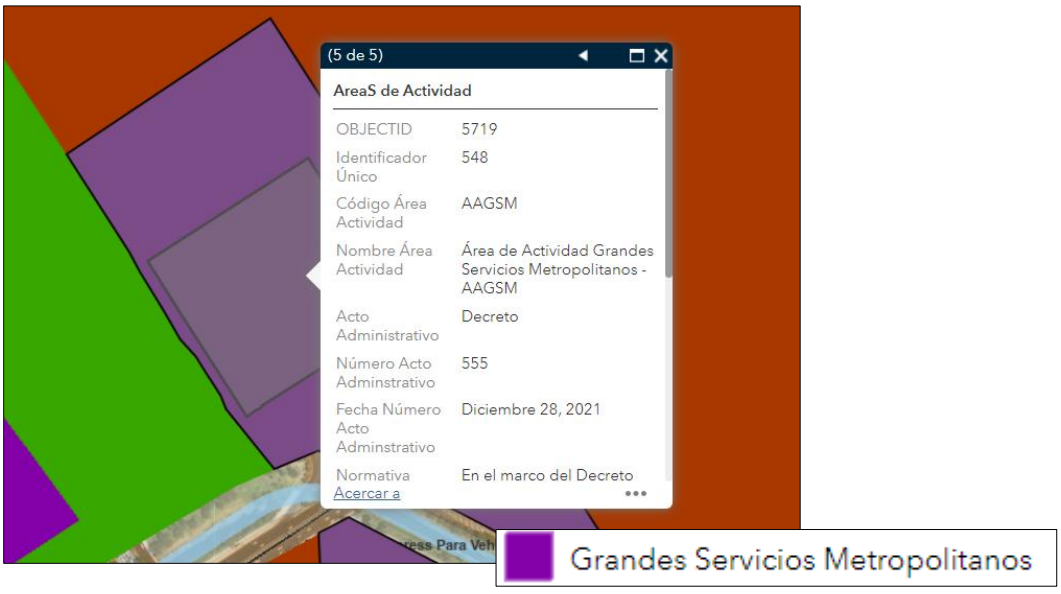
6 NORMATIVIDAD

El predio se encuentra reglamantado por el actual POT de la ciudad de Bogotá, Decreto 555 del 21 de Junio del 2021.

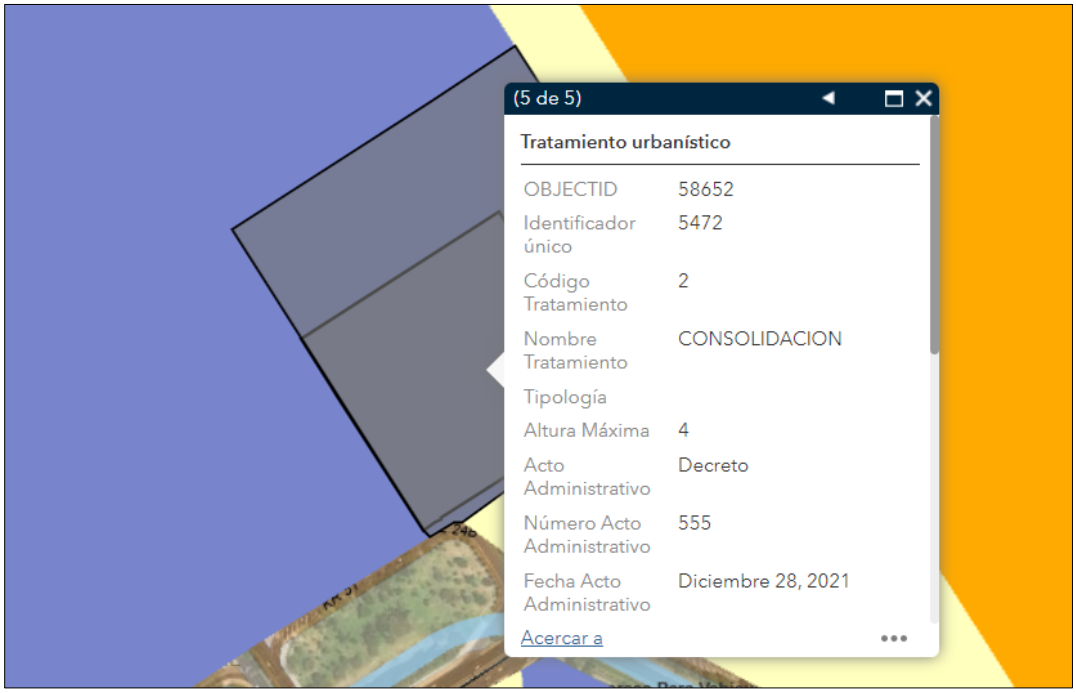
UPL 32 Teusaquillo

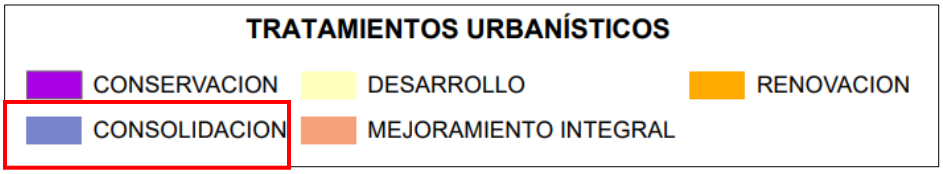


AREA DE ACTIVIDAD

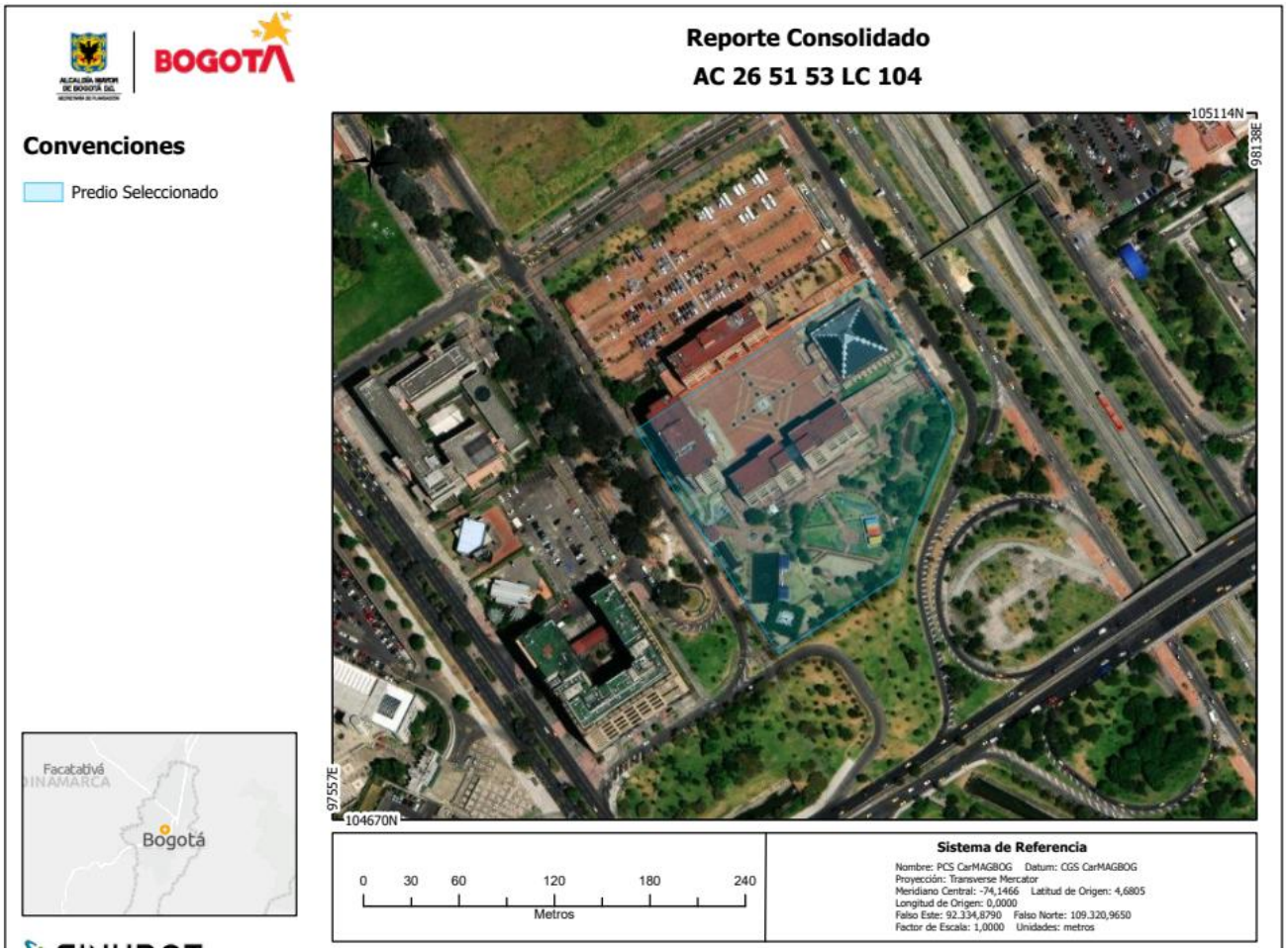


TRATAMIENTO URBANISTICO DE CONSOLIDACIÓN





Nota: El predio se encuentra sometido a Regimen de Propiedad Horizontal, es decir se presenta anexo al POT, normatividad de acuerdo a su Reglamento de Propiedad Horizontal y se dispone por la Ley 675 del 3 de agosto del 2001.


BOGOTÁ
Reporte Consolidado
AC 26 51 53 LC 104
Convenciones
Predio Seleccionado
105114N
98138E
97557E
104670N
Facatativá
Bogotá
0 30 60 120 180 240
Metros
Sistema de Referencia
Nombre: PCS CarMAGBOG Datum: CGS CarMAGBOG
Proyección: Transverse Mercator
Meridiano Central: -74,1466 Latitud de Origen: 4,6805
Longitud de Origen: 0,0000
Falso Este: 92.334,8790 Falso Norte: 109.320,9650
Factor de Escala: 1,0000 Unidades: metros

BOGOTÁ

Informe Consolidado de Localización del Predio

Localización

Localidad:	13 - TEUSAQUILLO
Barrio Catastral:	006216 - CIUDAD SALITRE NOR-ORIENTAL
Manzana Catastral:	00621615
Lote Catastral:	0062161504
UPZ:	109 - CIUDAD SALITRE ORIENTAL
Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia	

Norma Urbana

UPL (POT 555):	UPL32 - Teusaquillo
Área de actividad (POT 555):	Área de Actividad Grandes Servicios Metropolitanos - AAGSM
Tratamiento (POT 555):	CONSOLIDACION
Altura máxima (POT 555):	4
Tipología (POT 555):	
Antejardines Dimensión (POT 555):	N/A
Antejardines Nota (POT 555):	1
Actuación Estrategica (POT 555):	El predio no se encuentra en esta zona.
UPZ (POT 190):	109 - CIUDAD SALITRE ORIENTAL
Sector Normativo (POT 190):	Código Sector: 3 Sector Demanda: V Decreto: Dec 324 de 2004 Mod.=Res 113 de 2007, 560 de 2007
Subsector Uso (POT 190):	UNICO
Subsector de Edificabilidad (POT 190):	UNICO
Excepciones de Norma (POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Acuerdo 6 de 1990:	Actividad6: M Tratamiento6: C Decretos: 736 de 1993 y 1210 de 1997 Tipología:
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.	

Plan Parcial

Plan Parcial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.	

Legalización

BOGOTÁ

Informe Consolidado de Localización del Predio

Legalización:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Urbanismo

Urbanístico:	130068B001
Topográfico:	130313A004
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartografía y Estadística.	

Zonas Consolidadas (POT 555)

Sector Consolidado:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartográfica y Estadística.	

Amenazas (POT 555)

Amenaza alta no urbanizable:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por avenidas torrenciales en suelo urbano:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja.
Amenaza por incendios forestal en suelo urbano:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Área No Zonificable.
Amenaza de inundacion por desbordamiento:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por encharcamiento:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Alta.
Amenaza de inundación por rompimiento de jarillón:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por movimiento en masa en suelo urbano y de expansión:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja.
Riesgo alto no mitigable:	El predio no se encuentra en esta zona.
Suelo de protección por riesgo :	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Riesgo y Cambio Climático. IDIGER.	

Sistemas de Áreas Protegidas (POT 555)

Reserva forestal nacional:	El predio no se encuentra en esta zona.
Áreas conservación Institu distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Áreas protegidad SINAP distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Sistema Distrital areas protegidas:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente. Secretaría Distriral de Ambiente - SDA, Corporación Autónoma Regional - CAR.	

Estructura ecólogica principal distrital (POT 555)

Informe Consolidado de Localización del Predio

Estructura ecológica principal:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente. Secretaría Distriral de Ambiente - SDA, Secretaría Distriral de Planeción - SDP.	

Reserva vial (POT 555)

Reserva Vial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto de Desarrollo Urbano.	

Amenazas

Amenaza Remoción masa:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza Inundación:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.	

Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional:	El predio no se encuentra en esta zona.
Área Forestal Distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente -SDA.	

Reserva Vial

Reserva Vial:	Nombre: Intersección Avenida La Esperanza con Avenida Batallón Caldas Tipo Vía: V-3 Acto Administrativo: DEC 190 de 26/06/2004
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.	

Estratificación

Atipicos:	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato:	Estrato: 0 Normativa: DEC551 12/09/2019
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	

NOTA GENERAL: Cualquier observación con respecto a la información remitirse a la fuente de la misma, según la temática.

Nota: Predio sometido a regimen de propiedad horizontal bajo los parametros de la Ley 675 de 2001.

Fin de página.

7 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS - CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Se extractan en este capítulo las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, las cuales se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio de renta materia del presente informe, así como consideraciones generales del este.

El inmueble se ubica en la Avenida Calle 26 #51-53 LC 205 en el primer piso de la Gobernación de Cundinamarca. Como sitios cercanos está la Centro Comercial Gran Estación, el monumento a los caídos de las Fuerzas Armadas, Compensar de la Calle 26, el Centro Comercial Salitre Plaza, entre otros.

Las características generales del sector.
La ubicación específica del Inmueble.
Las vías de acceso al sector y sus servicios generales de infraestructura.
La edad y el actual estado de conservación de las construcciones.
El grado de desarrollo, categoría y homogeneidad del sector

El resultado corresponde al valor comercial de **renta** 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.

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, descripción detallada de espacios, acabados, sistemas constructivos, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnicos existentes al momento de la inspección.

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 resultado de este informe de Avalúo, es un concepto que se considera como un consejo o dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución. Art. 25 del Código Contencioso Administrativo.

Analizados todos los factores relacionados e introducidos las observaciones pertinentes, se aprueban los valores consignados en el informe final. El valor razonable expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda o se ponga en renta sin presiones de la oferta ni de la demanda , con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

He visitado el inmueble, he estudiado detenidamente los factores que inciden en el valor comercial de cada uno de ellos y los he analizado dentro de los parámetros que la técnica valuatoria indica, para concluir en el JUSTIPRECIO que permita colocarlo en el mercado abierto de Finca Raíz.

- ✓ He actuado dando lo mejor de mis conocimientos. Ver CERTIFICADO RAA AVALUADOR. El reporte, análisis y opiniones aquí expresadas, como las conclusiones son verdaderas y correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- ✓ No tengo interés presente ni futuro de la propiedad avaluada.
- ✓ No tengo interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas.
- ✓ Mis conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.
- ✓ El informe o Memoria Técnica de Avalúo, cumple con los requisitos del código de ética y de Conducta Profesional.
- ✓ Este informe se ciñe a los parámetros del Decreto 422 de 2000.

- ✓ De acuerdo con lo dispuesto en la Norma Internacional IVSC, este avalúo no puede ser reproducido total ni parcialmente, sin autorización escrita del Avaluador.

El avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal respecto al bien inmueble, a la propiedad o título legal del mismo (Escritura). El avaluador revelará solamente la información sobre la valuación a la persona natural o jurídica que solicita el presente encargo, salvo el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El valor de este dictamen es una base de valores para la toma de decisiones, se aclara que es libre de ser analizado, para las partes que intervengan, para ser consultado aprobado o no. Que no es de obligatoriedad que se enajene, arriende, asegure, hipoteque por los valores sugeridos, puede ser negociado; las partes, comprador o vendedor, tienen la potestad de tomar el valor o modificarlo respecto a mutuo acuerdo o consentimiento, sin que la firma avaluadora ni sus avaluadores tengan responsabilidad alguna por la negociación, por lo tanto, la firma avaluadora se declaran libres y se exoneran de toda responsabilidad civil y penal.

El avaluador actúa bajo el principio constitucional de la buena fe (artículo 83) donde se presume que ante todas sus gestiones los particulares y las autoridades públicas actuaran ceñidos ante este postulado. Es una regla general que la buena fe se presume: de una parte, es la manera usual de comportarse; y de otra, a la luz del derecho las faltas deben comprobarse. Y es una falta el quebrantar la buena fe. El solicitante pide el concepto de este avalúo con la finalidad de conocer el **valor comercial – renta**. **Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados.** A pesar de que este avalúo comercial NO está enmarcado en la Ley 1564 de 2012 “Código General del Proceso” si el solicitante lo requiere como justificación para el **valor comercial – renta**, y por lo tanto está sujeto a los requisitos de esta Ley, en especial con el Articulo 226 Procedencia.

Llegado el caso de sustentación ante un juzgado o tribunal donde sea requerido el perito avaluador, la parte que solicitó la prueba deberá previamente hacer el debido pago de honorarios el cual NO está incluido dentro de este estudio.

8 DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

8.1 METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA

En atención al encargo valuatório y dada la condición del bien en estudio, se hace necesario la aplicación de los siguientes métodos de valoración estipulados en la Resolución 620 del IGAC:

ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatória 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 o de renta.

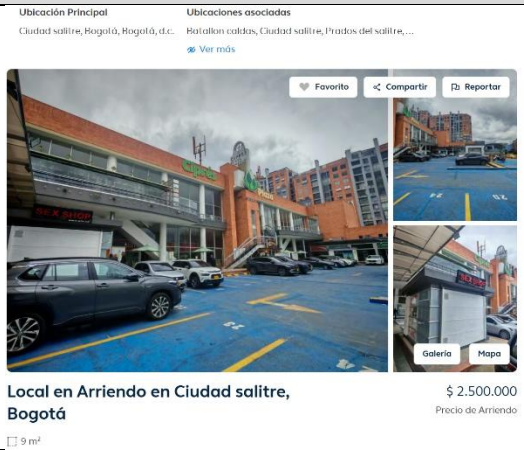
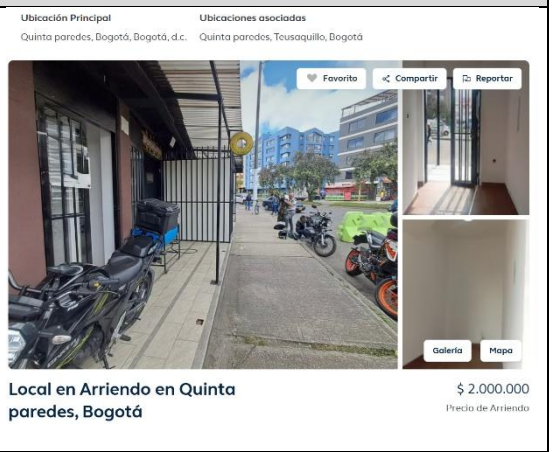
8.2 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Con el fin de llegar a una adecuada determinación del valor comercial de renta, que le corresponda al inmueble objeto de estudio, se hace uso de dos de las técnicas o métodos señalados en la Resolución N° 620 de 2.008. Atendiendo que el bien inmueble en estudio corresponde a un predio urbano, para la determinación del valor de renta se utiliza el método de comparación de mercado.

8.3 MEMORIAS DE CÁLCULO

Con el fin de determinar el valor de renta de los locales objeto de avalúo, se realizó la investigación del mercado inmobiliario correspondiente a locales comerciales ene le sector. No obstante, aun cuando las ofertas pertenecen al mismo sector, se evidencian diferencias en el comportamiento del mercado derivadas de las características particulares de cada local, tales como área privada, disposición arquitectónica, nivel de adecuación para actividades específicas y exposición comercial. Estas condiciones generan dos segmentos claramente diferenciados en cuanto al valor unitario de renta.

NO	DESCRIPCIÓN	PISO	OFERTA	FACTOR NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	VALOR SIN IVA	ÁREA PRIVADA	INCLUYE ADMON	ADMINSITRACIÓN	VALOR ÁREA RENTA PRIVADA SIN ADMINISTRACION	VALOR M2 RENTA ÁREA PRIVADA	CONTACTO	FUENTE
1	LOCAL EN CC CIPRES PRIMER PISO	2	$ 2.500.000	10%	$ 2.250.000	$ 1.822.500	9	SI	$ 500.000	$ 1.322.500	146.944	3006777830	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo-en-ciudad-salitre-bogota/193064202
2	AC 24 47 A -66 LC 1 LOCAL QUINTA PAREDES	2	$ 2.000.000	10%	$ 1.800.000	$ 1.458.000	7	SI	$ 380.000	$ 1.078.000	154.000	3148198294	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo-en-ciudad-salitre-bogota/193064202
3	CL 53B 25 - 21 LOCAL EN ARRIENDO GALERIAS	2	$ 6.500.000	10%	$ 5.850.000	$ 4.738.500	25	SI	$ 1.200.000	$ 3.538.500	141.540	3006777830	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo-en-galerias-bogota/193856631
4	LOCAL EN CC CIPRES PRIMER PISO	2	$ 1.800.000	8%	$ 1.656.000	$ 1.341.360	8	SI	$ 270.000	$ 1.071.360	133.920	3006777830	TOMADO EN CAMPO

NO	IMAGEN	NO	IMAGEN
1		2	
3		4	

Las ofertas presentadas evidencian locales con una mayor capacidad comercial, cuentan con mayor exposición al flujo de usuarios y mejores condiciones de vitrina comercial, pero que se pueden comparar directamente con el predio objeto de avalúo,

siendo estas similares en el contexto de presentar áreas pequeñas y estar ubicadas en zonas de islas o corredores peatonales dentro de centros comerciales. Por lo anterior se procede a la realización de estudio estadístico donde se toma en cuenta el límite inferior de este.

PROMEDIO	$	144.101
DESV. ESTÁNDAR	$	8.491
COEF. VARIACIÓN		5,89%
LÍMITE SUPERIOR	$	152.592
LÍMITE INFERIOR	$	135.610

En este caso el estudio estadistico arrojó un valor promedio de renta de $144.101/m^2, una desviación estándar de $8.491/m^2 y un coeficiente de variación de 5,89 %.

De conformidad con lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), el coeficiente de variación debe ser igual o inferior al 7,5 % para considerar que la muestra presenta un comportamiento homogéneo y es estadísticamente representativa. En este caso, el resultado obtenido (3,98 %) se encuentra ampliamente dentro del límite permitido, lo que evidencia una baja dispersión de los datos y confirma que las ofertas pertenecen a un mismo segmento del mercado.

El intervalo comprendido entre $152.592/m^2 y $135.610/m^2 representa el rango de comportamiento de los valores unitarios de renta para este grupo de inmuebles, por lo que el promedio obtenido constituye un parámetro confiable para la estimación del canon de arrendamiento de locales con características comerciales equivalentes.

Se adopta un valor por metro cuadrado de renta de $141.000 asociado al límite inferior arrojado en el estudio estadístico de las ofertas.

Nota: El valor adoptado por metro cuadrado no incluye administración ni IVA.

Fin de página.

9 CERTIFICACIÓN DEL VALOR DE RENTA R030-26

DESCRIPCION	ÁREA		VALOR UND	VALOR TOTAL
LOCAL 205	7,29	m2	$ 141.000	$ 1.027.890
VALOR TOTAL RENTA				**$ 1.027.890**
VALOR TOTAL REDONDEADO				$ 1.028.000

Nota: El valor adoptado por metro cuadrado no incluye administración ni IVA.
Por medio del presente certifico que:

No tengo interés presente ni futuro de la propiedad avaluada.
No tengo interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

Basados en la información que contiene este reporte y mi experiencia en el campo de los avalúos, es mi opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de **junio 19 de 2026** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **UN MILLON VEINTIOCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE. ($1’028.000).**

Ing. OSCAR MATEO RUIZ G.
Ingeniero Catastral y Geodesta
Especialista en Avalúos
RAA-AVAL 1018473790

10 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO R030-26

Que el avaluador, directivos y demás miembros participantes en la elaboración, revisión y aprobación del presente informe valuatório no tienen interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales a la Beneficencia de Cundinamarca.

Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas. Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) y de acuerdo con los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

MARÍA ESTEFANY CAMACHO DE LA CRUZ
Jefe de Gestión Integral de Bienes Inmuebles

Ing. OSCAR MATEO RUIZ G.
Ingeniero Catastral y Geodesta
Especialista en Avalúos

11 REGISTRO FOTOGRÁFICO







Fin de página.

12 CERTIFICADO RAA AVALUADOR

PIN de Validación: b4c80b06

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) OSCAR MATEO RUIZ GALINDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018473790, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Febrero de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1018473790.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR MATEO RUIZ GALINDO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción **15 Feb 2021** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción **15 Feb 2021** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción **15 Feb 2021** | Régimen **Régimen Académico**

Página 1 de 4

PIN de Validación: b4c80b06

https://www.raa.org.co

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción **15 Feb 2021** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción **15 Feb 2021** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción **15 Feb 2021** | Régimen **Régimen Académico**

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 **15 Feb 2021** | Régimen **Régimen Académico**

PIN de Validación: b4c80b06

https://www.raa.org.co

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 **15 Feb 2021** | Régimen **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.

Fecha de inscripción **15 Feb 2021** | Régimen **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 **15 Feb 2021** | Régimen **Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 169 A 51 14 INTERIOR 3 CASA 137
Teléfono: 3504062560
Correo Electrónico: mateo.ruiz.t95@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSCAR MATEO RUIZ GALINDO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1018473790.

PIN de Validación: b4c80b06

https://www.raa.org.co

El(la) señor(a) OSCAR MATEO RUIZ GALINDO 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

b4c80b06

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 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal