

2023

AVALÚO COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES URBANOS



**ARAMSE S.A.S. EN
LIQUIDACIÓN
JUDICIAL
BOGOTÁ D.C.
3-8-2023**

OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696



CASA:
CARRERA 64 No. 3 - 31
BARRIO MARIA CRISTINA,
SECTOR CHAPINERO ALTO
BOGOTÁ D.C.

OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

**AVALÚO DE
BIENES INMUEBLES URBANOS**

PROPIETARIO:
ARAMSE S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

ELABORÓ:
OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA. AVAL-79110696.

INMUEBLE UBICADO EN:
**BARRIO MARÍA CRISTINA, CHAPINERO ALTO
BOGOTÁ D.C.**

SOLICITANTE:
RAFAEL E. GUTIÉRREZ ALFONSO
LIQUIDADOR

VALOR DEL INMUEBLE:
**SON: UN MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES
SETECIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL
COLOMBIANA. (\$1.474.780.000,-)**

Bogotá, 3 de Agosto de 2023

➤ **ALCANCE DEL AVALÚO**

El presente informe tiene como objetivo dar cumplimiento a la solicitud para realizar el avalúo comercial de una casa con uso residencial. Lo anterior, para establecer un valor de referencia acorde con la actual condición de mercado, estado legal y físico del bien y facilidades de mercado, a partir de una identificación técnica, completa y clara. Lo anterior, para cumplir con las exigencias de las normas legales de actualización contable; y sujetos a las normas y metodologías establecidas mediante la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

➤ **DESTINO DEL AVALÚO.**

Presentar un documento valuatorio para cumplir con lo exigido en la Ley 1116 de 2006 – Ley de Insolvencias; y el Decreto 1074 de 2015, ante la Superintendencia de Sociedades dentro del proceso liquidatorio de la empresa en referencia. Expediente 84924.

Fecha: Agosto 3 de 2023

Fechas de inspección: Julio 31 de 2023

Avaluador: Oscar E. Castillo Rubiano - RAA: AVAL-79110696

Solicitante: Dr. Rafael E. Gutiérrez A. - Liquidador

A.1. PREDIO URBANO. – CASA -

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1. DEPARTAMENTO:	BOGOTÁ D.C.
1.2. CIUDAD O MUNICIPIO:	Bogotá
1.3. LOCALIDAD:	Chapinero.
1.4. DIRECCIÓN DE LOS PREDIOS:	Calle 64 No. 3 - 31
1.5. TIPO DE INMUEBLE:	Casa
1.6. NOMBRE PROPIETARIOS:	Aramse S.A.S. en Liquidación
1.7. IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO:	900.430.074-4
1.8. MATRICULAS INMOBILIARIAS:	50C-845984

2. DOCUMENTOS DE PROPIEDAD EVALUADOS

- Certificados de Tradición y Libertad
- Recibo Oficial de Pago de Impuesto Predial 2023
- Información Catastral vigencia 2023 (SINUPOT)
- Norma Urbana para Uso – Catastro Bogotá

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR – CHAPINERO

3.1. LOCALIZACION:

La casa esta ubicada en la Localidad Dos (2) Chapinero, barrio catastral María Cristina, con dirección catastral Calle 64 No. 3 - 31; Sector de Chapinero Alto, Zona oriental de Bogotá. Pertenece a la UPZ-90, Pardo Rubio.



UBICACIÓN DEL BARRIO CATASTRAL MARÍA CRISTINA, SECTOR DE CHAPINERO ALTO (SINUPOT)

La localidad de Chapinero se encuentra en el centro de área urbana del Distrito Capital, ubicada en el nororiente de Bogotá. En su parte norte limita con la localidad de Usaquén, separadas por la Calle 100 y la vía a la Calera; en la parte Sur, limita con la localidad de Santafé, separada por el rio Arzobispo en la Calle 39. Al oriente las estribaciones del páramo de Cruz Verde, la Piedra de la Ballena, el Pan de Azúcar y el Cerro de la Moya, son el límite entre la localidad y los municipios de La Calera y Choachí; al occidente limita con las localidades de Teusaquillo y Barrios Unidos, siendo bordeada por la Autopista Norte y Avenida Caracas.

3.2. ALINDERACIÓN.

Los linderos generales del predio son los que aparecen claramente definidos en la Escritura Pública y en la Matrícula Inmobiliaria 50C-845984.

- Norte: 10,75 metros con la calle 64.
- Sur: 10,75 metros con Lote No. 8, hoy predio Carrera 3 A No. 63 – 58

- Oriente: 19,0 metros con lote No. 2; hoy, con predio Calle 64 No. 3 – 19
- Occidente: 19,0 metros con Lote No. 4; hoy con predio Calle 64 No. 3 - 41

3.3. ÁREAS DEL INMUEBLE: Según los documentos de identificación y descripción del inmueble anexos, se tiene:

INMUEBLE	ÁREA (m²)
CASA	50C-845984
Área Terreno	204,20
Área Construida	252,10
ÁREA ADOPTADA PARA AVALÚO	252,10



UBICACIÓN DE LA CASA DENTRO DEL SECTOR Y MANZANA BARRIO MARÍA CRISTINA (SINUPOT)

3.4. ACCESO AL PREDIO, MOVILIDAD Y TRANSPORTE:

Sector residencial sobre la parte alta de la ciudad y de la Localidad de Chapinero, pero cerca de vías de importancia local y para la ciudad. Primordialmente, la Avenida Alberto Lleras Camargo o Carrera 7ª., Avenida Circunvalar o Carrera 5ª. y Calles 63, calle 67, calle 60 y eventualmente la Avenida Chile o Calle 72.

Este sector está bien servido por rutas de servicio público de taxis; y con buenas características de frecuencia y calidad de servicio del sistema de transporte masivo Trans-Milenio, especialmente por la Avenida Caracas y su servicio complementario de SITP por todas las zonas de la Localidad y de la ciudad.

3.6. SERVICIOS PÚBLICOS:

SERVICIO	DESCRIPCIÓN
➤ ALCANTARILLADO	Conexión a colectores del Alcantarillado EAAB
➤ ACUEDUCTO	Acometida y contador suministrado por EAAB
➤ ENERGÍA	Acometida y contador suministrada por. ENEL
➤ TELÉFONO	Telefonía fija y Celular óptimas
➤ BASURAS	Recolección programada
➤ ALUMBRADO PÚBLICO	Óptimo servicio administrado por ENEL

4. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

Como se ha mencionado, la casa tiene un uso residencial. La casa esta sobre un lote medianero, en forma rectangular tal como la construcción y de topografía en pendiente. La casa esta distribuida en dos niveles.

Las características constructivas de la casa están basadas en sistema de estructura aporticada, muros en ladrillo de arcilla pañetados, estucados y pintados.

Piso en regular estado en madera machihembrada en segundo piso, ventanas y puerta exterior en perfil y lámina de acero común y puertas interiores en madera.

Cuenta con un espacio o área social al ingreso, patio trasero con cubierta en teja transparente, tres baños y habitaciones o espacio de trabajo y cocina. El segundo piso con acceso por escaleras a un hall o área de ingreso a cuatro habitaciones y un baño. No cuenta con ningún otro espacio.

5. EDAD Y ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

El total de la estructura que compone el inmueble en general, se observa en regular estado de conservación, construido con materiales y accesorios de buena calidad.

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| • Edad de la estructura | Cincuenta y dos (52) años. |
| • La vida útil es de | Cien (100) años. |
| • La vida remanente es de | Cuarenta y ocho (48) años. |

Es de aclarar que la edad del bien se entrega tan solo para su estructura base. Es evidente que con el paso del tiempo la construcción tuvo algunas remodelaciones, reforzamientos y cambios que no permiten entregar una edad mas precisa del bien.

6. TITULACIÓN

El presente informe no constituye **estudio de títulos**; por lo tanto, los linderos, áreas y medidas aquí determinados, serán tenidos en cuenta única y exclusivamente para efectos de cálculos y demás relacionados con el presente avalúo.

INFORMACIÓN LEGAL	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	50C-845984
C.H.I.P.	AAA0089URYX
MANZANA CATASTRAL	00820505
LOTE CATASTRAL	0082050510

7. USOS ECONÓMICOS DEL PREDIO - USO DEL SUELO, RESERVAS, PLUSVALÍA, ESTRATIFICACIÓN, SEGÚN EL POT:

7.1. Uso de suelo: Los usos permitidos según el POT (Decretos 614 de 2006; Modificado: Decreto 183 de 2017), tenemos:

CAPÍTULO II				
NORMAS URBANÍSTICAS				
ARTÍCULO 4. SECTORES NORMATIVOS DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 90, PARDO RUBIO.				
SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	NORMA ESPECÍFICA
1	Residencial	Con zonas delimitadas de comercio y servicios	Consolidación con cambio de patrón.	Artículos 341, 342 y 367, 368, 371 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), Decreto 159 de 2004 y demás normas complementarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 Y 3) del presente decreto.

FACSIMIL DEL DECRETO 614 DE 2006 RESALTANDO EL SECTOR NORMATIVO 1

- ☐ Sector Normativo: 1
- ☐ Área de actividad: Residencial
- ☐ Zona: Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicio
- ☐ Tratamiento: Consolidación
- ☐ Modalidad: Cambio de Patrón
- ☐ Uso y Edificabilidad: Residencial



CONSULTA CATASTRAL DEL INMUEBLE (SINUPOT)

7.2. Reservas: No tiene reserva vial.

7.3. Riesgo: Riesgo medio de remoción en masa.

7.4. Estratificación: La estratificación solo aplica para inmuebles residenciales (Ley 142 de 1994). Estrato 4 (Decreto 551 de 2019)

7.5. Plusvalía: No está afectado el inmueble con el gravamen de Participación en la Plusvalía.

7.6. Uso Actual del Predio: No tiene uso definido por su estado.

8. LA LOCALIDAD DE CHAPINERO.

A nivel altitudinal, la Localidad de Chapinero varía de los 2.600 msnm a los 3.500 msnm, tiene un clima frío subhúmedo y la temperatura promedio anual es de 14,2°C. Dentro de sus rangos latitudinales límites, se presentan dos unidades geomorfológicas, una zona plana de sabana y una zona montañosa correspondiente a la cordillera Oriental.

EL PROCESO DE URBANIZACIÓN

Al establecerse el Distrito Especial de Bogotá, como área Metropolitana de la ciudad en 1954, se anexaron cinco municipios cercanos, pero al ya ser el caserío de Chapinero tan dependiente a Bogotá, prefirió integrarse totalmente al perímetro de la capital y se constituyó en la primera Zona de la ciudad y el primer Alcalde Menor del Distrito a la parte alta y media de Chapinero, incluyendo los sectores de El Lago, Chicó y Cataluña. Tras el Acuerdo 26 de 1972 que constituyó dieciséis Alcaldías Menores del Distrito Especial de Bogotá, ratificó a Chapinero a integrar con otros barrios circunvecinos, la Alcaldía Menor de Chapinero, administrada por el Alcalde

Menor correspondiéndole como nomenclatura el número 2, con límites determinados, y siendo ratificada y establecidos sus límites mediante el Acuerdo 8 de 1977.

Hoy Chapinero es considerado, más que el norte, el centro de la nueva metrópoli. Es llamada la "Suiza" bogotana por la prosperidad de su funcionamiento y su diversidad de expresiones. En junio de 2006, el Alcalde Mayor del Distrito Capital, Luis Eduardo Garzón, declaró parte de la localidad como la zona gay de Bogotá a pesar del desacuerdo de muchos con lo que se dio un paso importante en la integración de esta comunidad de Bogotá al ser esta localidad la de mayor densidad de habitantes homosexuales. Con esto se busca a futuro imitar ejemplos de regeneración del sector como el ocurrido en el barrio madrileño de Chueca. (www.sdp.gov.co/documentos)

9. BREVE ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN INMOBILIARIA:

Perspectivas. *Para el año 2022, se prevé que ciertos sectores incrementen su **movilidad y versatilidad** inmobiliaria. Además de la demanda acumulada que se vio en el 2021.*

Asimismo, esperan que se tenga un crecimiento en cuanto al tema de recuperación de empleo. Así como al de estabilización económica, ya que lo anterior ayudará a que muchas personas decidan invertir en el sector de bienes raíces.

Pero para abril de 2023, Camacol reporta un decrecimiento considerable en la venta de inmuebles con las cifras mas bajas en la última década. El reporte refiere que durante marzo de 2023 se documentó una caída de ventas, en comparación a este mismo mes durante el año anterior, del 61,4 %, lo que representa que se pasó de la venta de 18.000 unidades de vivienda a 5.800. (*La República, Abril 19 de 2023 – Reportaje al Presidente de Camacol, Guillermo Herrera*)

Comportamiento del mercado de vivienda nueva y usada. *Respecto a la demanda, el indicador de confianza del consumidor calculado por Fedesarrollo y su componente de intención de compra de vivienda mostraron su menor registro histórico en abril de 2020 como consecuencia de los impactos económicos derivados de la pandemia. Para el 2023 no se observa un repunte del indicador y permanece en registros significativamente más bajos que el promedio histórico.*

- ANÁLISIS DE LA CARTERA Y DEL MERCADO INMOBILIARIO EN COLOMBIA. Carranza, Juan David y Mariño, Juan Sebastián. Informes de Estabilidad Financiera, Banco de la República.
-

10. NORMATIVIDAD VALUATORIA DE BIENES INMUEBLES:

Para efecto de avaluar los inmuebles, se tiene en cuenta el Método de Comparación o De Mercado, por indagación de los precios del sector, exclusivamente (Artículos 10 y 18 de la Res. 620 de 2008 IGAC).

El Artículo 10 de la Resolución 620 de 2008 indica que: *“Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser*

analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.”.

11. MÉTODOS APLICADOS:

Con el avalúo del inmueble en cuestión, se procede según las normas establecidas por el numeral No. 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico (hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo), y hoy regentadas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio; y de acuerdo con las normativas establecidas en la Resolución 620 del 2008 del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” – IGAC-, donde se determina la forma y métodos permitidos de la actividad valuatoria en Colombia.

Para efecto de avaluar el predio en estudio, se tuvo en cuenta el Método de Comparación o De Mercado, por indagación de los precios del sector, exclusivamente (Artículos 10 y 18 de la Res. 620 de 2008 IGAC).

11.1. ANÁLISIS Y PROCEDIMIENTO

Se desarrolla el mismo análisis y se genera el mismo procedimiento de valoración.

11.1.1. FORMACIÓN DEL VALOR - MÉTODOS DE VALORACIÓN

➤ COMPARATIVO O DE MERCADO (X)	➤ DE LA RENTA ()
➤ DE REPOSICIÓN O ADITIVO ()	➤ RESIDUAL ()

11.1.2. ELEMENTOS DE JUICIO

El método más adecuado para investigar en el presente Avalúo es el **Comparativo**, para el cálculo del valor por predio, basados en los datos estadísticos, con los cuales se hace una comparación directa con las ventas de propiedades similares o comparables, y así poder determinar el valor del metro cuadrado. Dicha comparación puede valerse de muchos medios, aun incluyendo costos y rentas.

Para determinar este valor, se realizaron las inspecciones en el sitio, a fin de verificar valores en el contorno, como también, se indagó en las oficinas inmobiliarias, banco de datos de la Lonjas de Propiedad Raíz de Bogotá, un banco de datos de propiedad del perito valuator, comparación de avalúos similares en zonas adyacentes con iguales características y referencias de operaciones de compraventa de inmuebles similares al inmueble en estudio.

11.1.3. DEFINICIÓN DEL MÉTODO UTILIZADO.

- **MÉTODO COMPARATIVO:** Es útil para la mayoría de los bienes inmuebles, eso sí, con la condición de que exista información del mercado - operaciones de venta,

avalúos, ofertas, etc.-, para bienes iguales, similares o de alguna manera comparables.

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. (Artículo 1º. de Resolución 620 de 2008 – IGAC)

Es útil para la mayoría de los bienes inmuebles, eso sí, con la condición de que exista información del mercado - operaciones de venta, avalúos, ofertas, etc.-, para bienes iguales, similares o de alguna manera comparables.

12. CÁLCULO DE AVALÚO.

Aplicando los principios de mayor valor y mejor uso posibles, el de conformidad y el principio del equilibrio, para dar valor lo más cercano posible a un concepto de equilibrio y bajo el principio de que un avalúo se ejecuta en “**una fecha determinada**”, se presenta el siguiente valor de avalúo para el predio en estudio.

12.1. ANÁLISIS DEL MERCADO – Y CÁLCULO DE VALOR.

P R E D I O: CASA CL 64 3 31 – SECTOR CHAPINERO				
TIPO DE PREDIO	ÁREA (m²)	VALOR POR m²	VALOR m² TERRENO	CONTACTO Y CÓDIGO
CASA CHAPINERO ALTO	212	\$5.283.019		www.fincaraiz 8021555
CASA CHAPINERO ALTO	215	\$5.348.837		www.fincaraiz 7650603
CASA CHAPINERO ALTO	204	\$5.637.255		www.fincaraiz 7542501
SUMATORIA			\$16.269.111	
PROMEDIO			\$5.423.037	
Nº DE DATOS			3	
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			188.414,47	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			3,47%	
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA			1,4973	
LÍMITE SUPERIOR			\$5.611.451	
LÍMITE INFERIOR			\$5.234.623	
VALOR COMERCIAL DE LA CASA POR m² ADOPTADO			\$5.600.000	

12.2. VALOR FINAL CALCULADO DEL TERRENO.

P R E D I O: CASA CL 64 3 31 – SECTOR CHAPINERO			
DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	Vr. m² TERRENO	VALOR TOTAL
VALOR LOTE, M.I. 50C-845984	204,20	\$5.000.000	\$1.021.000.000,-
TOTAL DEL TERRENO			\$1.021.000.000,-

Teniendo como punto de partida las muestras de inmuebles en oferta de venta en el sector de Pardo Rubio, ubicación específica del inmueble en estudio, que indica que el promedio de venta de una casa de similares características por edad, áreas, diseños de arquitectura pero en mejores condiciones que la casa propiedad de la concursada y de otra parte, como se muestra en el siguiente numeral sobre el valor de las construcciones, se puede colegir que la media respecto estado de conservación de la muestra estadística, este valor (construcción) será mayor, así lo indica el Coeficiente de Asimetría (tendencia positiva).

Hecho ese análisis, se determinan las siguientes conclusiones:

- El valor por metro cuadrado de las construcciones, por su estado, no serán mayores a \$1.800.000.
-
- Si el promedio del metro cuadrado ofrecido de manera integral (así se publica en las páginas especializadas: fincarai, metrocuadrado, mitula, ciencuadras, etc.), es de \$6.000.000.
-
- Se puede concluir que, entonces, el terreno será la diferencia entre el valor de oferta menos el valor de las construcciones en buen estado, es decir, el mero cuadrado de terreno se estima en promedio entre \$4.900.000 y \$5.100.000.



12.3. CALCULO DE LA CONSTRUCCIÓN METODO COSTO DE REPOSICIÓN.

El valor de las construcciones se calcula aplicando el Método de Reposición, el cual consiste en determinar el valor actual o nuevo de cada edificación y restarle la depreciación acumulada. La depreciación se calcula utilizando las fórmulas de Fitto y Corvini, las cuales tienen en cuenta la edad y el estado de conservación de cada construcción.

Como se estableció en el numeral 10.3., de este avalúo, es el método que se usa para hacer la valoración de las construcciones. La aplicación de este método se justifica en la medida que es necesario determinar dicho valor, considerando que el área construida es menor que el área del lote de terreno y de no hacerlo así se generaría una descompensación en el avalúo, contrariando así el principio de determinar el mejor valor posible del inmueble que rige esta actividad.

La resolución 620 de 2008 del IGAC en su "ARTÍCULO 3o. 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."

Después, se aplica lo expresado en el párrafo del mencionado artículo: "Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas)." y su ecuación.

Considerando la Ecuación que nos da la Resolución mencionada

$$A = V_n - (V_n * Y) + V_t$$

A = avalúo del bien.

Vn = valor nuevo de la construcción

Vt = valor del terreno = Precio del lote, (= precio de m² de terreno x área de terreno)

Y = valor porcentual a descontar. Según la tabla de depreciación de Fitto y Corvini (de dicha resolución), entonces:

La edad máxima será según dicha resolución de una construcción que tenga estructura metálica o de concreto es de 100 años. (Art. 2 – "Párrafo. - 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.").

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASA	52	100	52,0%	2,5	44,41%	\$3.260.903	\$1.448.167	\$1.812.736	\$1.800.000

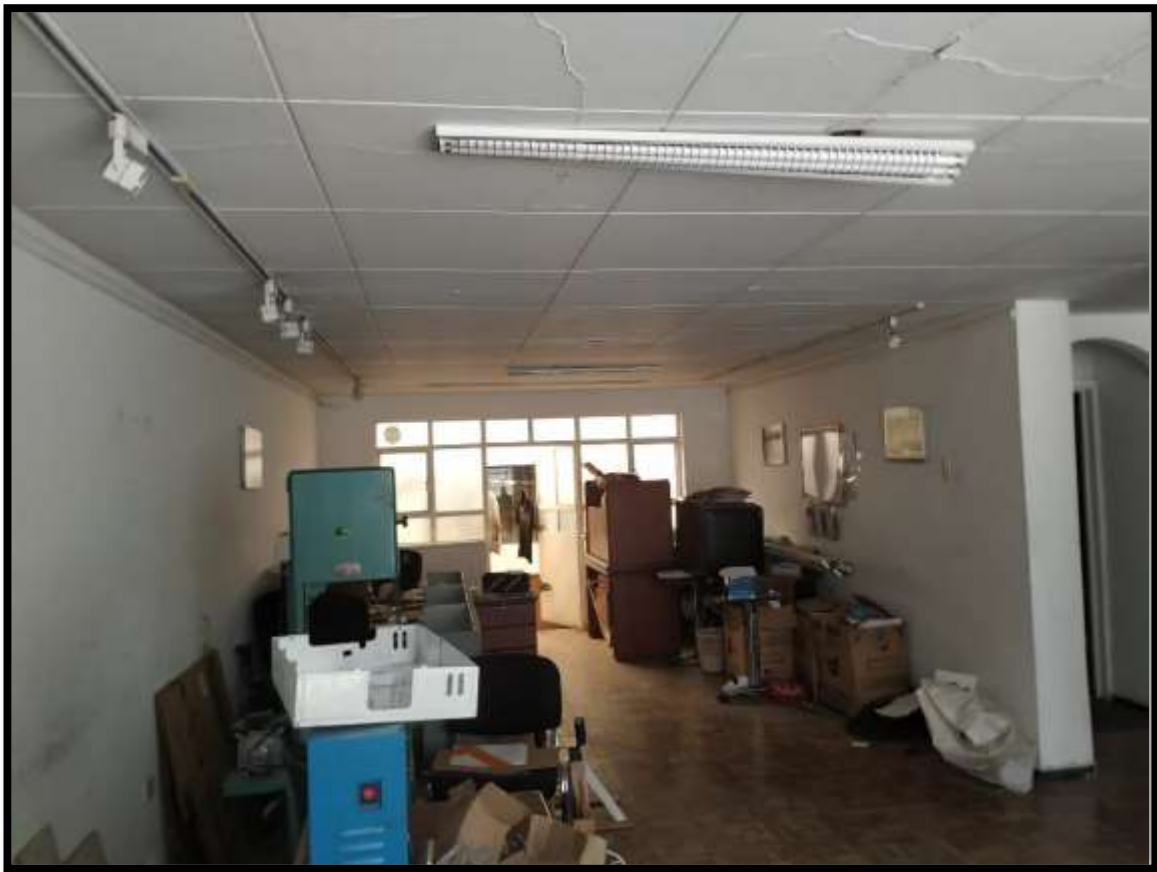
AVALÚO COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES			
CÁLCULO DE VALOR - CONSTRUCCIONES			
DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	ÁREA CONSTRUIDA (m²)	VALOR POR METRO CUADRADO	VALOR TOTAL DE AVALÚO CONSTRUCCIONES
CONSTRUCCIÓN	252,10	\$1.800.000	\$453.780.000
VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES			\$453.780.000,-

➤ **OTRAS CONSIDERACIONES DE VALOR PARA LAS CONSTRUCCIONES.**

- Todos los bienes analizados y registrados están ofrecidos en el mercado con un “Precio”; y el avalúo se refiere a un “Valor”. Esto significa que los precios propuestos son “Negociables”, es decir, son precios para negociar según sean las condiciones de compra-venta. Por eso, el valor presentado, es un valor de referencia, pero considerando que por principios de avalúo se debe entregar el mayor valor.
- Obviamente, para efectos de valuación, debe tenerse en cuenta su depreciación. Son 55 años de depreciación que de acuerdo con las tablas de Fitto & Corvini, observando que la calificación se afecta por la situación de abandono. Calificación adoptada: 3,5.
- **En diciembre de 2021, el ICC presentó una variación anual de 6,87%**, en comparación con diciembre de 2020. Por insumos, las mayores alzas se presentaron en: alambres (28,34%), mallas (23,93%) y hierros y aceros (22,86%). (Fuente: <https://www.dane.gov.co>).
- El fenómeno de precios al alza es global. En Colombia la situación es similar. El año 2021 cerró con una inflación de 5,6%, la más alta en 5 años, y durante 2022 el DANE ha reportado tasas inflacionarias cada vez más altas, hasta llegar a 13,6% a diciembre. Las presiones alcistas en los precios afectan no solo a los hogares, sino también a las actividades productivas. La autoridad estadística colombiana señala que el Índice de Precios al Productor - IPP registró un incremento de 35,7% anual en el cuarto mes de 2022, frente a 16,5% en 2021. (Fuente: Reporte de Tendencias de la Construcción – Camacol, Edición No. 23, Junio de 2022)
- Para 2022, la nueva operación estadística del DANE para la medición de los costos del sector (Índice de Costos de Construcción de Edificaciones – ICOCED) da cuenta de **un incremento de 6,1%** para construcciones en los cuatro primeros meses del año. La escalada sin precedentes de los costos de construcción es, sin duda, uno de los principales retos del sector en 2022. En particular la actividad edificadora. El aumento no previsible de los precios de materiales de construcción constituye un factor de riesgo para la puesta en marcha de proyectos.

12.4. VALOR FINAL CALCULADO DEL INMUEBLE.

P R E D I O: CASA – CALLE 64 No. 3-31, SECTOR CHAPINERO	
DESCRIPCIÓN	VALOR RAZONABLE
VALOR TERRENO (LOTE) – M.I. 50C-845984	\$1.021.000.000,-
VALOR CONSTRUCCIONES	\$453.780.000,-
TOTAL DEL INMUEBLE	\$1.474.780.000,-



➤ **AVALÚO TOTAL**

VALOR TOTAL DEL AVALÚO	
CONCEPTO	VALOR TOTAL
VALOR TOTAL DE LA CASA IDENTIFICADA CON MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 50C-845984, PROPIEDAD DE ARAMSE S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL	\$1.474.780.000,-
TOTAL	\$1.474.780.000,-

SON: UN MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

El presente Informe se elabora bajo absoluta responsabilidad profesional del Avaluador, quien está sujeto a la Ley 1673 de 2013 – Ley del Avaluador.

El presente Informe de Avalúo tiene validez de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición. Decreto 1420 de 1998; Artículo 19°.

El Avaluador declara que no tiene ningún interés directo o indirecto en el resultado del estudio de valoración o en sus posibles utilidades. Artículo 2.2.2.13.1.3.; Sección 1; Capítulo 13 del Decreto 1074 de 2015.



OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA No. AVAL-79110696

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

- a. Las descripciones de hechos presentados en el presente informe son correctas hasta donde los peritos Avaluadores alcanzan a conocer, por lo tanto, se parte del principio de la buena fe por parte de la parte solicitante en cuanto a la veracidad de la información suministrada por el personal encargado de la misma.
- b. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- c. Los peritos Avaluadores tiene experiencia en el mercado local y la tipología del bien que se están valorando.
- d. Los peritos Avaluadores realizaron visita y verificación personal al inmueble objeto de este informe.
- e. Los peritos Avaluadores no son ni serán responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten la propiedad o al título legal de la misma.
- f. Los peritos Avaluadores no presentan ninguna clase de interés relacionado con los activos objeto del avalúo ni con los resultados del proceso.
- g. Declaramos que No tenemos interés presente ni futuro, en el inmueble objeto del informe. No hemos recibido ninguna propuesta por parte del solicitante ni de terceros para comercializar estos y me abstengo de celebrar negociación alguna sin la debida autorización escrita que así me lo permita.
- h. Confirmo que este informe es confidencial entre las partes hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo.
- i. Los peritos Avaluadores no acepta ninguna responsabilidad ante ningún tercero, y no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe o las asesorías que se puedan dar a partir del contenido aquí expresado.
- j. Por la elaboración de este informe los peritos Avaluadores no se hace responsable de las negociaciones que realice el propietario o solicitante de este, pues el contenido de este documento es meramente de información.
- k. Declaramos que no sostenemos ningún vínculo con el solicitante de este avalúo o persona encargada, por lo que este informe se elabora sin coacción alguna más que la premura en su presentación.
- l. El Registro de Avaluador profesional se encuentra vigente y en caso de que este documento nos sea el del mes corriente esta experticia no tendrá ninguna validez.



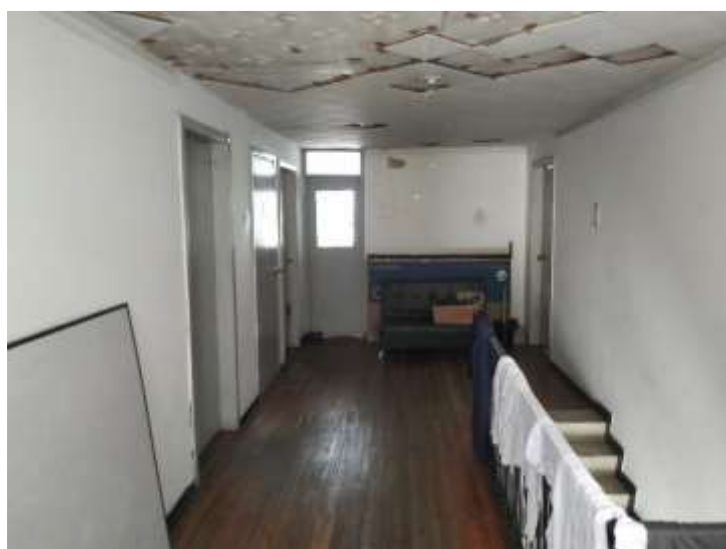
OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-7911069
PERITO AVALUADOR

ANEXO No. 1

REGISTRO FOTOGRÁFICO



OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696



OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696



ANEXO No. 2

FUENTES DE INFORMACIÓN
• (2) – Robledo, William. Avalúos, Generalidades y Métodos. Bogotá D. C. 2005 • (3) - Enriquez de Rivera, Sylvia Meljem et Alcalá Canto, María Iztchel. Instituto Tecnológico Autónomo de México. México D. F. 2002. • (4) – Alonso S., Ramón et Villa Pérez, Aurelio. Valoración de Empresas. Madrid, 2007 • (5) – PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. DECRETO 614 DE 2006, UPZ-90 • Revista Construdata 2023 – No. 207 • Santamaría, Mauricio. “Desempeño Reciente del Sector Construcción y Perspectivas 2020”. Bogotá, 2020-04-15. La República • Morales Soler, Daniela. “Disponibilidad de Inventario Inmobiliario”. La República, Bogotá, 15 de Abril de 2022.
• DOCUMENTOS DE PROPIEDAD DEL BIEN • BANCO DE DATOS DE LOS AVALUADORES • PÁGINAS WEB ESPECIALIZADAS EN MERCADO INMOBILIARIO • ENTREVISTAS CON PROFESIONALES ESPECIALIZADOS • NORMAS Y LEGISLACIÓN PERTINENTE • www.fincaraiz.com.co/ • www.ciencuadras.com • www.mitula.com.co