

AVALÚO COMERCIAL DE CUATRO OFICINAS Y DOCE PARQUEADEROS, INCLUIDOS DENTRO DEL EDIFICIO “SEGUROS ATLAS”, P.H.



DIRECCION: CALLE 85 # 18–24 DEL BARRIO ANTIGUO COUNTRY, UPL (24)
CHAPINERO, LOCALIDAD (02) DE CHAPINERO, BOGOTÁ, D.C.

SOLICITADO POR:
ENTIDAD PROMOTORA DE SALUD DEL REGIMEN SUBSIDIADO, EPSS
CONVIDA (EN LIQUIDACION).

BOGOTÁ, 7 DE MARZO DE 2025



CONSULTORIA ECONOMICA GERENCIAL Y AUDITORIA – S.A.S.
Calle 118 No 19-52 of 204
TEL: 571-6-583950
gtoledo@consultoriaeconomicasas.com

CONTENIDO

I. INFORMACION BASICA

II. TITULACIÓN

III. INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y CATASTRAL

IV. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ZONA

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES Y ESPECÍFICAS DE LOS INMUEBLES

VI. CONSIDERACIONES GENERALES

VII. METODOLOGIA

VIII. AVALÚO COMERCIAL

IX. ANEXOS FOTOGRAFICOS

X. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR

I. INFORMACIÓN BÁSICA PROPÓSITO DEL AVALÚO

Se pretende determinar el valor comercial del inmueble, al cual convergen todos los factores intrínsecos y extrínsecos, para concluir en un **“justo precio”** que sustente una negociación justa para los interesados.

Este avalúo es realizado por interés por la Entidad Promotora de Salud del Régimen Subsidiado EPSS CONVIDA (en liquidación), en calidad de compañía propietaria de las cuatro oficinas y los doce parqueaderos, bienes inmuebles objeto del presente informe. El área contable y financiera de La EPSS CONVIDA, desea conocer un valor base y legal de los inmuebles citados, como valor final.

Acogiéndose a las normas vigentes dadas por la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, sobre procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco Ley 388 de 1997 y la competencia del evaluador, según Ley 1673 de 2013, quien debe estar registrado en una Entidad Reconocida de Avaluadores E.R.A. y tener vigente el Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A.

1.1 TIPO DE INMUEBLE

Cuatro oficinas y doce parqueaderos, incluidos en el edificio “Seguros Atlas” P.H., los cuales se encuentran bajo el régimen de la Propiedad Horizontal.

1.2 TIPO DE AVALÚO

Avalúo comercial (con fines de liquidación).

1.3 DIRECCIÓN

Calle 85 # 18–24/28

1.4 LOCALIZACIÓN Y ACCESOS

El inmueble se encuentra localizado sobre el margen norte y con frente a la Avenida calle 85, entre las carreras 18 y 19.

Respecto a la manzana, la cual es muy pronunciada de oriente a occidente, el predio objeto de este avalúo, se encuentra ubicado en el sur de la misma. El lote sobre el cual esta edificado el edificio “Seguros Atlas” P.H., es medianero.

El edificio tiene dos accesos, uno vehicular que da a un sótano en rampa y uno peatonal que da a la recepción; el frente del edificio tiene vista al sur.

1.5 UBICACIÓN, BARRIO, UPZ, UPL Y LOCALIDAD.

El inmueble se encuentra ubicado en el margen nororiental de la ciudad de Bogotá D.C., barrio Antiguo Country, UPZ (88-97) El Refugio-Chico-Lago, UPL (24) Chapinero, de la Localidad (02) Chapinero.

1.6 MUNICIPIO, PAIS Y UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Bogotá D.C., Colombia.

Altura sobre el nivel del mar: 2.640 metros

Coordenadas: 04° 40' 16" Latitud Norte, 74° 03' 26" Longitud Oeste

1.7 DESTINACIÓN ACTUAL

Cuatro oficinas desocupadas y doce garajes sin uso.

1.8 SOLICITANTE DEL AVALÚO

Entidad Promotora de Salud del Régimen Subsidiado EPSS CONVIDA. (En liquidación)

1.9 OBJETO DEL AVALÚO

El presente estudio y análisis se realiza con el fin de establecer los factores físicos y económicos que indiquen el valor comercial del inmueble, para concluir en un “**Valor Neto de liquidación**” de los inmuebles citados.

1.10 FECHA DE INSPECCIÓN Y PRESENTACIÓN DEL INFORME

Inspección el 28 de febrero de 2025 y presentación el 7 de marzo de 2025.

1.11 ÁREAS A VALORAR

	INMUEBLE	AREA PRIVADA
1	Oficina 201	190,05 m2
2	Oficina 301	174,10 m2
3	Oficina 401	91,66 m2
4	Oficina 501	177,00 m2
5	Garaje 8	10,35 m2
6	Garaje 9	11,96 m2
7	Garaje 10	11,96 m2
8	Garaje 13	10,35 m2
9	Garaje 14	10,35 m2
10	Garaje 15	11,96 m2
11	Garaje 16	11,96 m2
12	Garaje 17	10,35 m2
13	Garaje 18	10,35 m2
14	Garaje 19	10,35 m2
15	Garaje 20	10,35 m2
16	Garaje 25	11,35 m2

1.12 MATRICULAS INMOBILIARIAS, CODIGOS CATASTRALES Y COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

	INMUEBLE	MATRICULA INMOBILIARIA	CODIGO CATASTRAL	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD
1	Oficina 201	50C-1406829	AAA0098MRCX	15,82 %
2	Oficina 301	50C-1406830	AAA0098MRDM	14,00 %
3	Oficina 401	50C-1406831	AAA0098MREA	7,37%
4	Oficina 501	50C-1406833	AAA0098MRHY	14,24 %
5	Garaje 8	50C-1406810	AAA0098MRMS	0,83 %
6	Garaje 9	50C-1406811	AAA0098MRNN	0,96 %
7	Garaje 10	50C-1406812	AAA0098MROE	0,96 %
8	Garaje 13	50C-1406813	AAA0098MRSK	0,83 %
9	Garaje 14	50C-1406816	AAA0098MRTO	0,83 %
10	Garaje 15	50C-1406817	AAA0098MRVZ	0,96 %
11	Garaje 16	50C-1406818	AAA0098MRWF	0,96 %
12	Garaje 17	50C-1406819	AAA0098MRXR	0,83 %
13	Garaje 18	50C-1406820	AAA0098MRYX	0,83 %
14	Garaje 19	50C-1406821	AAA0098MRZM	0,83 %
15	Garaje 20	50C-1406822	AAA0098MSAW	0,83 %
16	Garaje 25	50C-1406827	AAA0098MSFZ	0,91 %

1.13 DOCUMENTACION SUMINISTRADA

1.13.1 Certificados de Tradición y Libertad (16) con fecha 09-12-2024.

1.13.2 Impuestos Prediales de 2025 (16)

II TITULACIÓN**2.1 ESCRITURA PÚBLICA**

Escritura Pública (Dación en pago) No. 949 del 31-10-2002 registrada en la Notaria 3 de Manizales.

2.2 ASPECTOS JURIDICOS

CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD

Estado del Folio: ACTIVO

Número total de anotaciones: 12/14 en 5 páginas (en general para los 16 certificados).

Se transcriben las anotaciones más relevantes:

ANOTACION: Nro. 02 Fecha: 04-08-1995 Radicación: 1995-61491

Doc: ESCRITURA No. 5438 del 16-06-1995 registrada en

la Notaria 29 de Bogotá, DC.

ESPECIFICACION: 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro. 10 Fecha: 25-06-2003 Radicación: 2003-57484

DOC.: Escritura Pública de No. 949 del 31-10-2002 registrada en la Notaria 3 de Manizales.

ESPECIFICACION: 0129 DACION EN PAGO

DE: COMPAÑÍA DE SEGUROS ATLAS DE VIDA SA EN LIQUIDACION NIT # 8908001523

A: EPS CONVIDA REGIMEN CONTRIBUTIVO EN LIQUIDACION X

A: EPS CONVIDA REGIMEN SUBSIDIADO X NIT # 8999991079

2.3 ALINDERAMIENTO

Anotados en la Escritura No. 949 del 31-10-2002

Y En el Reglamento de Propiedad Horizontal bajo la Escritura No. 5438 del 16-06-1995.

III. INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y CATASTRAL

3.1 IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

CHIP: AAA0098MRCX y otras 15 citadas anteriormente en el cuadro 1.12

3.2. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

País	 Colombia
Municipio	 Bogotá
Localidad	2-CHAPINERO
UPZ	88-97-CHICO LAGO
DECRETO	075 del 20 de marzo de 2003
Barrio Catastral	008314-ANTIGUO COUNTRY
Dirección inmueble	Calle 85 # 18-32 Of. 201
Chip	AAA0098MRCX
Sector Normativo	Código Sector: 22 Sector Demanda: A Decreto: Dec 059 de 2007 Mod.=Res 1000/2007. 1062/2007.612/2008.2475/2009.2476/2009.Dec 334/2010.Res 595/2012
Acuerdo 6 de 1990	Actividad 6: M Tratamiento 6: A Decretos: Tipología:
Subsector de Uso	III
Excepciones de Norma	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector Edificabilidad	B
Legalización	El predio no se encuentra en esta zona.
Excepciones de Norma	El predio no se encuentra en esta zona.
Inmuebles de Interés Cultural	El predio no se encuentra en esta zona.
Plan Parcial	Nombre: Kira Categoría: DEST Decreto: 1418
Urbanístico	El predio no se encuentra en esta zona.
Topográfico	El predio no se encuentra en esta zona.
Sector Consolidado	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza Remoción masa	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza Inundación	El predio no se encuentra en esta zona.
Reserva Forestal Nacional	El predio no se encuentra en esta zona.
Área Forestal Distrital	El predio no se encuentra en esta zona.
Reserva Vial	El predio no se encuentra en esta zona.
Atípicos	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato	5 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19
Destino del Avaluó	Valoración del Predio
Participación en plusvalía	De manera atenta se informa que este predio registra una liquidación de participación en plusvalía.

NORMA URBANA

Sector Normativo	Código Sector: 22 Sector Demanda: A Decreto: Dec 059 de 2007 Mod.=Res 1000/2007. 1062/2007.612/2008.2475/2009.2476/2009.Dec 334/2010.Res 595/2012
Acuerdo 6 de 1990	Actividad 6: M Tratamiento 6: A Decretos: Tipología:
Subsector Uso	III
Excepciones de Norma	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector Edificabilidad:	B
TRATAMIENTO:	RENOVACION URBANA



CONSULTORIA ECONOMICA GERENCIAL Y AUDITORIA – S.A.S.
Calle 118 No 19-52 of 204
TEL: 571-6-583950
gtoledo@consultoriaeconomicasas.com

AREA DE ACTIVIDAD	COMERCIO Y SERVICIOS
MODALIDAD	DE REACTIVACIÓN
ZONA	ZONA DE COMERCIO CUALIFICADO
No. DECRETO	Dec 059 de 2007 Mod.=Res 1000/200

USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: III

SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD: B

EDIFICABILIDAD

TIPO FRENTE: Mayor a 25 mts y/o área mínima de 1200 mt2

Altura Máxima (Pisos)	7 Pisos
Antejardín (Metros)	5.0
Índice de Construcción	3.5
Índice de Ocupación	0.5
Semisótano (Si/No)	Si
Subdivisión Mínima (Metros)	0
Tipología	CONTINUA

TIPO FRENTE: Menor a 25 mts

Altura Máxima (Pisos)	6
Antejardín (Metros)	5.0
Índice de Construcción	3.0
Índice de Ocupación	0,6
Semisótano (Si/No)	Si
Subdivisión Mínima (Metros)	0
Tipología	CONTINUA

Las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 88 / 97, EL REFUGIO / CHICO - LAGO, fueron reglamentadas por el Decreto 075 del 20 de marzo de 2003, según disposiciones del Decreto 619 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial, el cual fue modificado por el Decreto 469 de 2003, que adoptó la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial (Revisión POT), cuya compilación se recoge en el Decreto 190 de 2004.

Área de Actividad: RESIDENCIAL Y COMERCIAL EN CORREDOR COMERCIAL.

Sector Normativo: 1 Sector Demanda: A Actividad 6: RG Tratamiento 6: A Subsector de
Uso: 1 Subsector Edificabilidad: A

Estrato: 5 según Decreto 551 12 sept. 2019



Plano delimitando (rayas) el barrio Antigua Country

IV. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ZONA

4.1 CARACTERÍSTICAS Y ENTORNO:

“El barrio Antigua Country es un barrio tradicional de la localidad de Chapinero en Bogotá, Colombia. Se desarrolló en los terrenos de la antigua Hacienda el Retiro.

El Antigua Country, ubicado en la localidad de Chapinero, está situado en uno de los puntos más concurridos de Bogotá; el sector se encuentra de norte a sur entre el Parque el Virrey y la calle 82, y de oriente a occidente entre la carrera 15 y la Autopista Norte limitando con importantes barrios del sector como El Lago, La Cabrera, el Retiro y El Chicó.

Acceder al barrio Antigua Country es fácil debido a que está rodeado de importantes vías principales como lo son la carrera 15, la autopista norte y las calles 82. El Antigua Country, ubicado en la localidad de Chapinero, está situado en uno de los puntos más concurridos de Bogotá; el sector se encuentra de norte a sur entre el Parque el Virrey y la calle 82, y de oriente a occidente entre la carrera 15 y la Autopista Norte limitando con importantes barrios del sector como El Lago, La Cabrera, el Retiro y El Chicó.

El barrio Antigua Country, es uno de los barrios con mayor valoración de Bogotá. Aunque el entorno del barrio está completamente urbanizado, aún conserva áreas verdes para el esparcimiento y la práctica deportiva. El Parque el Virrey, ubicado en el límite norte del barrio, ofrece una ubicación privilegiada cerca de una de las zonas comerciales y empresariales más importantes de Bogotá.

El comercio en el Antiguo Country es variado, esto debido al gran número de población flotante que a diario visita el barrio; restaurantes, casinos, boutiques, salas de belleza, almacenes de cadena como el reconocido Carulla de la calle 85, bares y negocios de venta de bienes y servicios, hoteles y centros de salud, son algunos de los principales representantes de la dinámica comercial de la zona.

Adicionalmente, el barrio también es reconocido por ser un epicentro de la salud dentro de Bogotá; en la zona se encuentran la Clínica del Country y diversos edificios de consultorios médicos.

Otra de las múltiples ventajas de vivir en el Antiguo Country es su oferta educativa. Este barrio dispone de cuatro destacadas instituciones que ofrecen programas de educación inicial, básica y secundaria. Entre estas, el Colegio Nuevo Gimnasio y el Liceo de Cervantes sobresalen por su excelencia académica. Adicionalmente, reconocidas universidades de Bogotá, como la Fundación Universitaria San Martín y la Universidad Sergio Arboleda, se encuentran en proximidad, enriqueciendo el perfil educativo del sector.

El barrio Antiguo Country, nació como una zona residencial para la clase alta capitalina que migró hacia el norte de Bogotá. En la actualidad, edificios, oficinas, comercio y torres de apartamentos han ido transformando la oferta inmobiliaria de este sector.

Así mismo, las casas que se caracterizaban por su arquitectura clásica se transformaron de a poco en espacio de trabajo, oficinas y consultorios médicos, dándole al sector un carácter comercial, el cual atrae no solo a un gran número de población flotante, también a inversionistas que ven en este barrio un gran potencial para la apertura de bares, restaurantes, boutiques y otro tipo de negocios de venta de bienes y servicios.

Si está interesado en comprar vivienda en este barrio, tenga en cuenta que a nivel residencial, el valor del metro cuadrado en el Antiguo Country fluctúa entre los \$6.000.000 COP, hasta los \$10.000.000 COP, precios que dependen de la antigüedad y características especiales del inmueble.

Actualmente, la oferta inmobiliaria en el sector está marcada por la compra y venta de apartamentos usados y el arriendo de oficinas, los cuales en su mayoría pertenecen al estrato 5.” Tomado de internet: Wikipedia. Arriendo.comblog.

4.2 VIAS DE ACCESO, MOVILIDAD Y TRANSPORTE:

Se cuenta con muy buena accesibilidad mediante la Avenida Cra. 15, Avenida Calle 85 y la Autopista Norte (Paseo de los Libertadores).

La movilidad para el tránsito de vehículos es muy fluida, desde y hacia todos los puntos cardinales de la ciudad, hay facilidad de tomar transporte público como taxi, Sitp y Transmilenio en la Autopista Norte, con las estaciones cercanas Calle 85 o El Virrey.

Buen equipamiento urbanístico con parques con zonas verdes amplias, red de andenes y ciclorutas al costado oriental de la Autopista Norte y dentro del parque El Virrey.

4.3 SERVICIOS PÚBLICOS:

La zona cuenta con todos los servicios públicos. Energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, gas natural, recolección de basuras, telefonía fija, señal para celular y tendido de cableado o fibra óptica para televisión, telefonía e internet.

4.4 EDIFICABILIDAD EN LA ZONA:

Es una zona **consolidada**; hay sendos edificios y presencia de casas con una vetustez considerable, para demolición y poder disponer de lotes de segunda que ofrecen un potencial para una futura construcción de edificios con uso de oficinas o vivienda multifamiliar.

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES Y ESPECÍFICAS DE LOS INMUEBLES

5.1 CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

El edificio “Seguros Atlas” P.H. tiene siete pisos y dos sótanos y un nivel intermedio para garajes, rampas y áreas para tráfico vehicular bajando en rampas. Cuenta con áreas comunes como: recepción, baño, escaleras, dos ascensores certificados, corredores, cuarto de bombas para el agua potable, subestación eléctrica, planta generadora de energía eléctrica, tanque de reserva de agua potable y tanque de aguas residuales. A partir del segundo piso y por piso, hay dos baterías de baños (mujeres y hombres) y una cocineta.

5.2 DISTRIBUCIÓN Y ACABADOS DE LAS OFICINAS

Oficina 201:

Distribución: La oficina 201 tiene forma de “U”, tiene dos accesos, y una ventanilla de recepción; el acceso principal da a un salón amplio con ventanales que dan vista a la calle 85; hay un muro a media altura (1,70 mts.) en drywall que separa dos cubículos de oficina abierta, siguen al costado occidental, dos puertas que acceden a otro salón, y al fondo dirigiéndose al norte hay una pequeña área encerrada en paredes en drywall, luego para encerrar la oficina en “U”, hay otra área amplia que da de oriente a occidente y un corredor pequeño que dirige a la ventanilla de recepción de documentos. Terraza amplia al costado norte, que ocupa lo largo de la oficina desde el oriente al occidente.

Acabados: Puertas de acceso en vidrio de seguridad esmerilado, puertas internas en madera, algunos muros de separación de áreas en drywall, pisos en baldosa de cerámica color beige 50x50 cm., guardaescobas con tapas metálicas cubriendo instalaciones eléctricas para tomacorriente, cielo rasos en láminas de sonocor perfilera en aluminio, bombillas led dispuestas equidistantes, ventanería en aluminio y vidrios de seguridad con película oscura, paredes pañetadas y pintadas con vinilos blancos.

Oficina 301:

Distribución: La oficina 301, similar a la oficina 201 tiene forma de “U”, tiene dos accesos, el acceso principal da a un salón amplio con ventanales que dan vista a la calle 85; hay dos muros a media altura (1,70 mts.) en drywall que separan tres cubículos para oficina abierta, sigue al costado occidental, una puerta que accede a un área pequeña, puerta de salida o acceso auxiliar. Extensión de la oficina 301 al costado norte del edificio con acceso independiente en puerta de vidrio; cuarto separado con puerta, usado anteriormente como rack de comunicaciones, sigue un salón amplio que da de oriente a occidente, hay un pequeño muro divisorio a media altura (1,70 mts.) en drywall para dos cubículos. Balcón con vista a la calle 85.

Acabados: Puertas de acceso en vidrio de seguridad, puertas internas en madera, algunos muros de separación de áreas en drywall, pisos en caucheta color gris oscuro., guardaescobas con tapas metálicas cubriendo instalaciones eléctricas para tomacorriente, cielo rasos en láminas de sonocor perfilera en aluminio, bombillas led dispuestas equidistantes, ventanería en aluminio y vidrios de seguridad con película oscura, paredes pañetadas y pintadas con vinilos blancos. Balcón con el piso en granito lavado.

Oficina 401:

Distribución: La oficina 401 ocupa la mitad del piso cuarto; tiene dos accesos en puertas de vidrio de seguridad, el acceso principal da a una recepción que tiene un escritorio modular de atención al público, siguen dos puertas en batiente en madera, para dar a un amplio salón con vista a la calle 85, baño de mujeres y pequeño closet, continua al occidente otro salón con un baño para hombres y al fondo hay una puerta de salida o acceso auxiliar.

Acabados: Puertas de acceso en vidrio de seguridad, puertas internas en madera, algunos muros enchapados en madera pintados de blanco, pisos en tabletas de madera laminada color caoba, cielo rasos abovedados, pañetados, estucados y pintados con vinilo blanco, bombillas led dispuestas equidistantes, ventanería en aluminio y vidrios de seguridad con película oscura, baños enchapados con baldosa en cerámica, mesón del lavamanos en granito, aparatos sanitarios en porcelana, grifería de lujo dorada.

Oficina 501:

Distribución: La oficina 501 ocupa todo el piso quinto separada en dos oficinas con accesos diferentes; tiene dos accesos en puertas de vidrio de seguridad, el acceso principal da a un corredor pequeño, a la derecha hay una oficina cerrada en divisiones de vidrio de seguridad de piso a techo, a la izquierda también con acceso en puerta de vidrio y divisiones de piso a techo da a un salón con vista a la calle 85, tiene un mueble de 3x0,7 mts. en gabinete de piso con puertas en formica y chapilla blanca con mesón en acero inoxidable con bandeja lavaplatos usado para cafetería, continua al occidente otra pequeña oficina cerrada en módulos de vidrio de seguridad, sigue un área amplia con aire acondicionado incrustado en el cielo raso y ventiladores de extracción de olores. La extensión de la oficina 501 tiene

acceso en puerta de vidrio, corredor, salón amplio de oriente a occidente y al fondo hay un cuarto pequeño encerrado.

Acabados: Puertas de acceso en vidrio de seguridad, divisiones de piso a techo en vidrio de seguridad para dos oficinas cerradas y división de un salón. Pisos en tabletas de madera laminada, cielo rasos en láminas de sonocor con perfilera en aluminio, bombillas led dispuestas equidistantes, ventanería en aluminio y vidrios de seguridad con película oscura, paredes pañetadas y pintados con vinilos blancos y puerta interior en madera.

5.3 VETUSTEZ Y ESTADO DE CONSERVACION DE LAS OFICINAS

La vetustez de la construcción del edificio de este estudio se asume basada en la fecha de constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal (04-08-1995), por lo cual, a la fecha de este informe, los inmuebles tienen vetustez de 29 años.

El estado de conservación del edificio es bueno estructuralmente, en el aspecto de áreas comunes, baños y cafeterías, acabados de pisos, paredes, enchapes, cielorosos y carpintería en general, es bueno. El estado de conservación en acabados para las oficinas 201 y 301, es regular, hay que hacer cambio de pisos y cielorosos, las paredes necesitan pintura en general; la oficina 501 presenta daños en algunas secciones del piso, también con estado regular y el estado de conservación de la oficina 401 es bueno, tiene unos acabados de lujo y están en buen estado, también necesitan sus paredes pintura en general.

VI. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del valor comercial del inmueble, las siguientes particularidades:

- 6.1 Se llegó a un justiprecio, teniendo en cuenta la ubicación del inmueble y su entorno, respecto a las buenas vías de penetración. El inmueble materia del avalúo está localizado dentro de un sector con uso de suelo residencial y comercial en corredor, ventaja comparativa que permite vivir en sosiego y tener el comercio muy cerca.
Existen en el sector sendas casas con vetuztes mediana y alta, lo que hace que haya una potencial oferta de lotes de segunda, una vez demolidas las casas que den a una proyección futura en el crecimiento hacia la propiedad horizontal con edificios multifamiliares.
- 6.2 Se observa una vetustez de 29 años y un regular estado de conservación en cuanto a acabados al interior de las oficinas 201, 301 y 501; la oficina 401 tiene un mejor estado de conservación en sus acabados; esto contribuye para justificar que haya una mediana depreciación.

- 6.3** El avalúo corresponde a la aplicación de dos métodos avalados por el IGAC y las Lonjas de Propiedad Raíz, de acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, tales como el método de comparación de precio de mercado de inmuebles en venta en el sector y el método por costo de reposición, aplicando los índices de estado de conservación de la tabla de Heidecke y los factores que dan las tablas de depreciación de Fitto y Corvini.
- 6.4** Este informe exime la responsabilidad donde haya vicios ocultos en la propiedad y no es un estudio de títulos. El presente avalúo comercial 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 ni de su normatividad.
- 6.5** Es importante referenciar algunos textos extractados del Decreto 2101 de 2016, sobre las entidades en liquidación, debido a que la EPSS CONVIDA, se encuentra en dicha instancia.
- “DECRETO 2101 DE 2016** (Diciembre 22) **Normas de Información Financiera para Entidades que no Cumplen la Hipótesis de Negocio en Marcha**, a la Parte 1 del Libro 1 del Decreto 2420 de 2015, Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, y se dictan otras disposiciones. **ARTÍCULO 3º. E. Principios de Medición** Principio general de medición **42.** Los activos y pasivos de una entidad que aplique la base contable del valor neto de liquidación deben ser medidos por su valor neto de liquidación. **43.** El valor neto de liquidación de un activo es el valor estimado de efectivo u otra contraprestación que una entidad espera obtener. **49.** El valor neto de liquidación de los activos y pasivos se calculará con base en la información más fiable con que cuente la entidad, deduciendo al valor de liquidación de los activos los costos y gastos estimados para su terminación y disposición, y adicionando al valor de liquidación de los pasivos los gastos estimados que serán necesarios para liquidar o ser exonerado de las obligaciones. La información es fiable cuando es verificable y existe poca incertidumbre sobre la medición. **APÉNDICE DEFINICIONES: Valor neto de liquidación de un activo:** es el valor estimado de efectivo u otra contraprestación que una entidad espera obtener por la venta o disposición forzada de un activo al llevar a cabo su plan de liquidación, menos los costos estimados de terminación y los costos estimados necesarios para realizar la venta.” Tomado de internet: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma>.

VII. METODOLOGÍA

En cumplimiento de recomendaciones legales y para llegar a una buena resultante, como lo dicta la estadística y concluir en un satisfactorio informe, se utilizaron los siguientes métodos.

7.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO

Se comparan los precios de mercado del metro cuadrado de oficinas en el sector del inmueble en estudio, buscando de tal forma y en lo posible, inmuebles de condiciones similares en todos sus aspectos, tales como vetustez, características de tipología constructivas y arquitectónicas, entre otros. Se calcula tomando varias muestras (más de cuatro) y con el uso de la estadística, utilizando el promedio aritmético, la desviación estándar y el coeficiente de variación, el cual no debe ser mayor de 7,5 para dar un nivel aceptable de confiabilidad en el muestreo.

La indagación de mercado de oficinas en venta en el sector con información necesaria y los cálculos estadísticos se aprecian en el siguiente cuadro:

No.	Inmueble	Direccion	Cod. Inmueble (metrocuadrado.com)	Telefono	Nombre contacto	Area m2	Valor	Valor metro cuadrado
1	Oficina		990-M2588454	311 202 41 72	Luz C. Marin	568	\$ 2.500.000.000	\$ 4.401.408
2	Oficina	Av. Calle 85 # 19 C-12		310 230 47 40	Juan Carlos Castillo	280	\$ 1.350.000.000	\$ 4.821.429
3	Oficina	Av. Calle 85 X Cra. 19		315 306 79 49	Aura Fernandez	169	\$ 820.000.000	\$ 4.852.071
4	Oficina		2489-M4652241	316 527 88 11	Pacto SAS	32	\$ 190.000.000	\$ 5.937.500
5	Oficina	Av. Cra. 15 X Calle 82	34-M4073358	316 527 88 11	Inm. Julio Corredor	700	\$ 4.200.000.000	\$ 6.000.000
6	Oficina	Av. Calle 85 # 19 B-22		310 850 30 99	Paola Cortes	36	\$ 220.000.000	\$ 6.111.111
7	Oficina		ID-10858-M5177647	310 316 87 29	Inm. Rentahouse	73	\$ 470.000.000	\$ 6.438.356
8	Local y oficina	Av. Calle 85 # 18-32		315 305 71 99	Luisa Giraldo /BBVA	165,4	\$ 1.691.367.000	\$ 10.225.919
							Media aritmética	\$ 6.121.742
							Desviación estándar	\$ 222.953
							Coeficiente de variación	3,64%
							Límite inferior	\$ 5.898.789
							Límite superior	\$ 6.344.695

Arrojando un valor promedio del metro cuadrado en \$ 6´121.742

7.2 MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Para este método se toman los precios por metro cuadrado de un proyecto nuevo, teniendo en cuenta los costos directos, costos indirectos y la utilidad esperada, que al sumarlos y descontar la depreciación del inmueble inspeccionado en vida útil remanente, basado en la tabla de depreciación de Fitto y Corvini, la cual debido a la vetustez del inmueble y en función de categorías de estado de conservación, el cual resulta en un precio sustentado.

7.3 ESTADO DE CONSERVACION (EC)

Es un factor que amerita o demerita, según apreciación visual, el estado de conservación en que se encuentra el inmueble, al observar el estado general de pisos, paredes, cielo rasos, baños y cocina; bajo un criterio depreciativo y con la tabla de Heidecke.

Óptimo: Una construcción en estado óptimo es aquella que no ha sufrido ni requiere

reparaciones de ningún tipo.

Bueno: Una construcción en estado bueno es aquella que requiere o ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones de agua sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié, marcos de ventanas o puertas y otros.

Regular: Una construcción en estado regular es aquella que requiere reparaciones simples, por ejemplo, pintura, cambios parciales en pisos, cielos, ventanería, y otros.

Malo: Una construcción en estado malo es aquella que requiere reparaciones importantes, por ejemplo cambio total de cubierta, pisos, cielos, instalaciones mecánicas, y otros.

Muy malo: Una construcción en estado muy malo es aquella que requiere de muchas reparaciones importantes en forma inmediata y de no recibirlas en poco tiempo, estará en estado de demolición.

ESTADOS DE CONSERVACIÓN DE HEIDECKE	
(Valoración Inmobiliaria Métodos y Aplicaciones, Jerónimo Aznar y Otros, Página 82)	
ESTADOS	Característica
1,0	Nuevo. En condiciones de uso de acuerdo a diseño
1,5	Intermedio. En Excelente estado de conservación, pero no es nuevo. El programa de mantenimiento ha sido continuo y adecuado.
2,0	Normal. En general algunos de sus acabados pueden requerir un mantenimiento preventivo que con su aplicación le devolverán al inmueble una muy buena condición (pinturas parciales, impermeabilizaciones, limpiezas, etc.)
2,5	Intermedio entre el estado 2 y 3
3,0	Reparaciones Sencillas. Requiere reparaciones sencillas no estructurales (reparaciones en ventanería, pintura mayor, herrería, pluviales y similares)
3,5	Intermedio entre el estado 3 y 4
4,0	Reparaciones Importantes. Reparaciones importantes que generalmente involucran elementos estructurales y cambios mayores sustituciones o restituciones en acabados
4,5	Intermedio entre el estado 4 y 5
5,0	Demolición. Inmueble para demolición o desecho

Para este caso, se califica con un estado **CLASE 3,5** (entre 3 y 4) reparaciones importantes en acabados, para las oficinas 201, 301 y 501; para la oficina 401 se establece con la **CLASE 2,5**, (entre 2 y 3), que significa que el inmueble está necesitando reparaciones sencillas en todos los acabados y no involucra elementos estructurales.

7.4 FACTOR DE COMERCIALIZACION (FC):

Se debe tener en cuenta el concepto de “Valor de Mercado”, el cual es el mayor valor que adquiere una propiedad en el mercado abierto, durante un tiempo razonable para su comercialización. Para aplicar el Factor de Comercialización, se tienen en cuenta:

- Características de la zona geoeconómica donde está el inmueble
- Condiciones de economía y los negocios
- Localización específica
- Obsolescencia económica y física
- Servicios públicos, edad y estado de conservación
- Centro comerciales, proyectos hoteleros.

Por lo anterior se concluye que el Factor de Comercialización es bueno y se le da un 5 %, de tal manera que se amerita el valor de la casa, al multiplicar la cifra resultante por un Factor de Comercialización (FC) del **1,05**.

ÍNDICES ECONÓMICOS:

A nivel informativo, se anotan los índices de la Tasa Representativa del Mercado, con el objetivo de llamar la atención sobre la economía a nivel mundial a la fecha de elaborar este informe. TRM: Un dólar = \$ 4.100,66 COP

Nota aclaratoria: Las cifras resultantes de los dos métodos no constituye que se deban promediar, son bases para que el evaluador defina con su criterio y experticia para arrojar el valor concluyente. Para los cálculos finales se toma como referente el promedio del valor del metro cuadrado arrojado en las estadísticas de la indagación de mercado de oficinas usadas en venta en la zona y basado en los avalúos catastrales actuales de cada inmueble, para concluir en un avalúo con fines de liquidación.

VIII. AVALÚO COMERCIAL

Avalúo comercial para las oficinas 201, 301, 401 y 501, con sus garajes No. 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 25, ubicados en la dirección Calle 85 # 18-22/32, del edificio “Seguros Atlas, P.H.”, barrio Antiguo Country, Localidad de Chapinero, Bogotá, D.C.

	INMUEBLE	AREA	VALOR METRO CUADRADO	AVALUO
1	Oficina 201	190,05 m2	\$ 6.684.942	\$ 1.270.473.240
2	Oficina 301	174,10 m2	\$ 6.684.942	\$ 1.163.848.414
3	Oficina 401	91,66 m2	\$ 6.813.499	\$ 624.525.286
4	Oficina 501	177,00 m2	\$ 6.684.942	\$ 1.183.234.746
5	Garaje 8	10,35 m2	\$ 3.374.610	\$ 34.927.216
6	Garaje 9	11,96 m2	\$ 3.374.610	\$ 40.360.339
7	Garaje 10	11,96 m2	\$ 3.374.610	\$ 40.360.339
8	Garaje 13	10,35 m2	\$ 3.374.610	\$ 34.927.216
9	Garaje 14	10,35 m2	\$ 3.374.610	\$ 34.927.216
10	Garaje 15	11,96 m2	\$ 3.374.610	\$ 40.360.339
11	Garaje 16	11,96 m2	\$ 3.374.610	\$ 40.360.339
12	Garaje 17	10,35 m2	\$ 3.374.610	\$ 34.927.216
13	Garaje 18	10,35 m2	\$ 3.374.610	\$ 34.927.216
14	Garaje 19	10,35 m2	\$ 3.374.610	\$ 34.927.216
15	Garaje 20	10,35 m2	\$ 3.374.610	\$ 34.927.216
16	Garaje 25	11,35 m2	\$ 3.374.610	\$ 38.301.827
	TOTAL			\$ 4.686.315.381

AVALUO TOTAL \$ 4.686.315.381

El mejor valor comercial calculado como “**Valor Neto de liquidación**” de los inmuebles en su ESTADO ACTUAL, expresados en pesos colombianos Moneda Corriente, es de **CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS QUINCE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS MDA. CTE.**

A los 7 días de Marzo de 2025 se concluye éste análisis y avalúo comercial.



GUSTAVO TOLEDO
RAA-AVA 80.418.192
Cedula 80.418.192.

IX. ANEXOS FOTOGRAFICOS



Tomado de Google Earth



Tomado de Google Earth

FOTOS DE LAS OFICINAS Y PARQUEADEROS

OFICINA 201



AREAS COMUNES EN EL SEGUNDO PISO



OFICINA 301



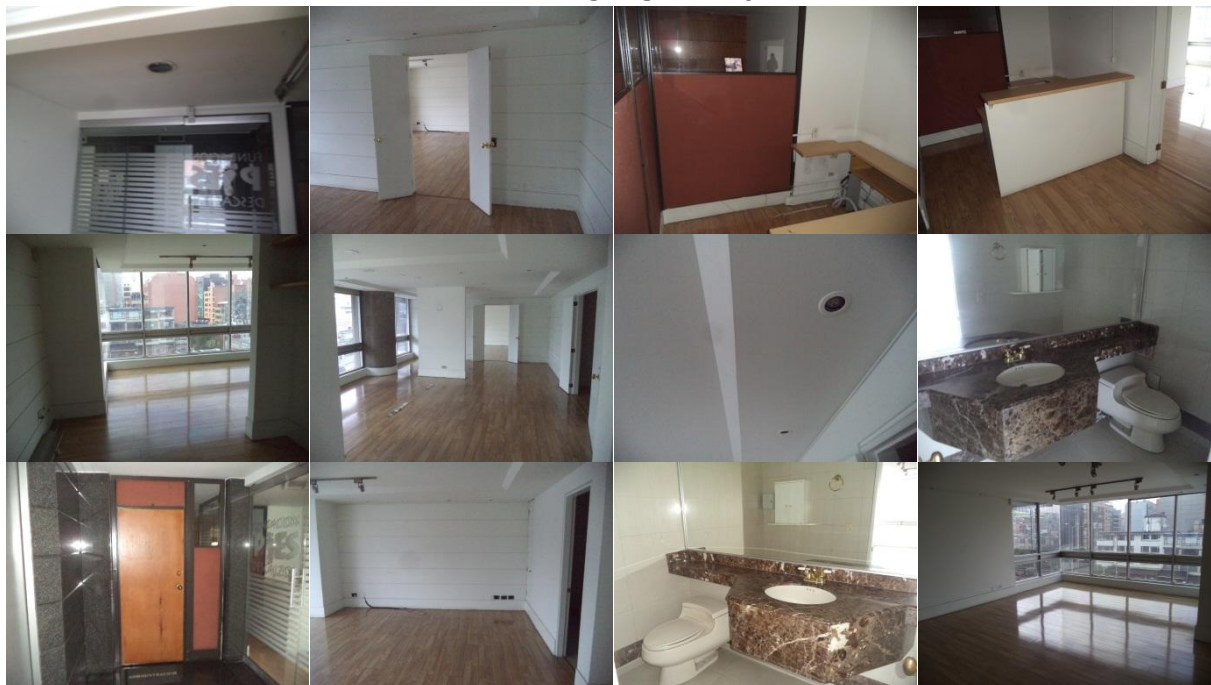
AREAS COMUNES EN EL TERCER PISO



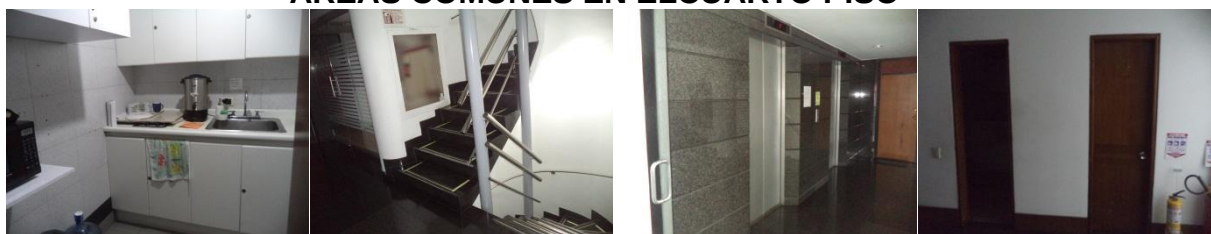


CONSULTORIA ECONOMICA GERENCIAL Y AUDITORIA – S.A.S.
Calle 118 No 19-52 of 204
TEL: 571-6-583950
gtoledo@consultoriaeconomicasas.com

OFICINA 401



AREAS COMUNES EN EL CUARTO PISO



OFICINA 501





CONSULTORIA ECONOMICA GERENCIAL Y AUDITORIA – S.A.S.
Calle 118 No 19-52 of 204
TEL: 571-6-583950
gtoledo@consultoriaeconomicasas.com



AREAS COMUNES EN EL QUINTO PISO



GARAJES





CONSULTORIA ECONOMICA GERENCIAL Y AUDITORIA – S.A.S.
Calle 118 No 19-52 of 204
TEL: 571-6-583950
gtoledo@consultoriaeconomicasas.com

AREAS COMUNES EN EL EDIFICIO



ENTORNO



INMUEBLES EN LA ZONA EN VENTA



X. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A.