

2024

# AVALÚO COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES URBANOS



**MARTE DE  
COLOMBIA LTDA.  
EN LIQUIDACION  
JUDICIAL  
BOGOTÁ D.C.  
6-2-2024**

*OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO*  
*RAA: AVAL-79110696*



**BODEGA:**  
**AVENIDA CALLE 22 No. 40 – 37**  
**SECTOR PUENTE ARANDA**  
**BOGOTÁ D.C.**

*OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO*  
*RAA: AVAL-79110696*

**AVALÚO DE  
BIENES INMUEBLES URBANOS**

PROPIETARIO:  
**MARTE DE COLOMBIA LTDA. EN LIQUIDACION JUDICIAL**

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

INMUEBLE UBICADO EN:  
**ZONA INDUSTRIAL DE PUENTE ARANDA  
BOGOTÁ D.C.**

SOLICITANTE:  
**Dr. DANILO BERNAL CABRERA**

VALOR DEL INMUEBLE:  
  
**SON: DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES  
QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y  
CINCO PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA. (\$2.376.546.535,-)**

Bogotá, 6 de Febrero de 2024

➤ **ALCANCE DEL AVALÚO**

El presente informe tiene como objetivo dar cumplimiento a la solicitud para realizar el avalúo comercial de una bodega con uso industrial. 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 la Ley 1116 de 2006 en procesos de insolvencia; 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 31302.

**Fecha:** Febrero 6 de 2024

**Fechas de inspección:** Enero 31 de 2024

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

**Solicitante:** Dr. Danilo Bernal Cabrera - Liquidador

---

**A.1. PREDIO URBANO. – BODEGA INDUSTRIAL -**

**1. INFORMACIÓN BÁSICA**

|                                         |                                                    |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>1.1. DEPARTAMENTO:</b>               | BOGOTÁ D.C.                                        |
| <b>1.2. CIUDAD O MUNICIPIO:</b>         | Bogotá                                             |
| <b>1.3. LOCALIDAD:</b>                  | Puente Aranda.                                     |
| <b>1.4. DIRECCIÓN DEL PREDIO:</b>       | Av.- Calle 22 No. 40 - 37                          |
| <b>1.5. TIPO DE INMUEBLE:</b>           | Bodega Industrial                                  |
| <b>1.6. NOMBRE PROPIETARIO:</b>         | Marte de Colombia Ltda. en<br>Liquidación Judicial |
| <b>1.7. IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO:</b> | 800.078.868-3                                      |
| <b>1.8. MATRICULAS INMOBILIARIAS:</b>   | 50C-252469                                         |

**2. DOCUMENTOS DE PROPIEDAD EVALUADOS**

- Certificados de Tradición y Libertad
- Recibo Oficial de Pago de Impuesto Predial 2023
- Información Catastral vigencia 2023 - 2024 (SINUPOT)
- Norma Urbana para Uso – Catastro Bogotá

### **3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR – PUENTE ARANDA**

Situada en el sector central de Bogotá, la localidad Puente Aranda (16) limita al norte con la localidad Teusaquillo, con la Avenida de las Américas o Avenida Calle 23 y la Avenida Ferrocarril de Occidente o Avenida Calle 22 de por medio; al oriente con la localidad Los Mártires, con la Avenida Ciudad de Quito o Avenida Carrera 30 de por medio; al sur con las localidades Tunjuelito y Antonio Nariño, con la Avenida del Sur o Transversal 35 o Avenida Calle 45A Sur de por medio; y al occidente con la localidad de Kennedy, con la Avenida del Congreso Eucarístico o Avenida Carrera 68 de por medio.

En la Localidad de Puente Aranda se mezclan marcadamente, dos tipos de usos de suelo, uso industrial y uso residencial. Existe una dinámica urbana de la Localidad, producto de desglobes y loteos creando nuevas unidades, de acuerdo a las áreas actuales, aumentando el número de lotes, en especial en las UPZ de Ciudad Montes, Muzu y San Rafael, que son sectores residenciales consolidados. De lo anterior se concluye que las UPZ residenciales presentaron mayor cantidad de predios, desarrollos en propiedad horizontal que para los sectores industriales donde se ratifica el uso industrial consolidado.

Se encuentra ubicada hacia el centro occidente de la ciudad. Deriva su nombre del puente de la antigua hacienda de Juan Aranda sobre el río Chinúa, hoy llamado río San Francisco, construida a finales del siglo XVI. Puente Aranda se caracteriza por ser el centro de la actividad industrial de Bogotá.



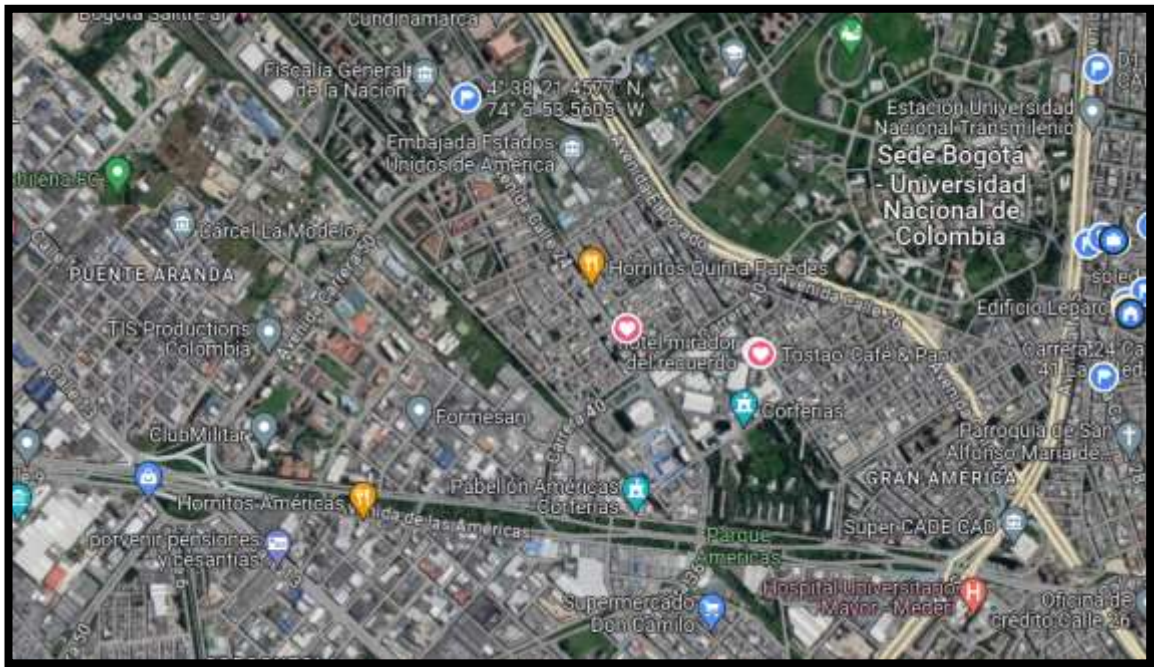
**UBICACIÓN DEL BARRIO CATASTRAL ORTEZAL – UPZ PUENTE ARANDA, SECTOR INDUSTRIAL (SINUPOT)**



4. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA BODEGA

4.1. LOCALIZACION.

La bodega esta ubicada en la Localidad Dieciséis (16) Puente Aranda, barrio catastral Ortezal, con dirección catastral Avenida – Calle 22 No. 40 – 37; Sector industrial de Puente Aranda, Zona centro occidente de Bogotá. Pertenece a la UPZ-111, Puente Aranda. Según POT Dec.555 de 2021, pertenece a la UPL 31 – Puente Aranda.



SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE – SEGÚN SINUPOT BOGOTA

4.2. ALINDERACIÓN.

Los linderos generales del predio son los que aparecen claramente definidos en la Matrícula Inmobiliaria 50C-252469; y en la Escritura Pública No. 1276 del 1997-04-12 de Notaria 49 de Bogotá (Anotación No. 4: Compraventa.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| =====                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| EL LOTE DE TERRENO # 436 DE LA MANZANA 2. DE LA URBANIZACION ORTESAL, SECTOR INDUSTRIAL SITUADO EN BOGOTA D.E. Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE: CON LA DIAGONAL 22A. SUR: CON PARTE DEL LOTE # 438. DE LA MISMA MANZANA 2 Y URBANIZACION. OCCIDENTE: CON PARTE DEL LOTE # 434. DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION. ORIENTE CON EL LOTE # 437. DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION, ESTE LOTE TIENE UNA EXTENSION DE 816.58 VRS. CDS. O SEAN 522.61 MTS. CDS. |

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

| INMUEBLE                                           | ÁREA (m²)  |
|----------------------------------------------------|------------|
| BODEGA                                             | 50C-252469 |
| Área Terreno según M.I.                            | 522,61     |
| Área Terreno según SINUPOT (Información Catastral) | 522        |
| Área Construida                                    | 1245,0     |



UBICACIÓN DE LA BODEGA DENTRO DEL SECTOR Y MANZANA BARRIO ([www.googlemaps.com](http://www.googlemaps.com))

**4.4. ACCESO AL PREDIO, MOVILIDAD Y TRANSPORTE:**

Su buena ubicación dentro del tradicional sector de Puente Aranda y aun mas, con la ubicación de la bodega que se encuentra muy cerca de la zona conocida como Corferias, representa y ofrece todas las facilidades de acceso. Por tal condición, allí confluyen todas las posibilidades para su ingreso y movilidad. Estas calles y accesos son mantenidos en buenas condiciones debido al denso flujo vehicular por Avenida del Congreso Eucarístico o Av.-Kr 68, Avenida Eldorado, Avenida Luis Carlos Galán Sarmiento o Av. La Esperanza, Avenida Batallón Caldas o Carrera 50 y Avenida NQS o Carrera 30, por mencionar las mas importantes.

La consolidación de Planes Integrales de Movilidad Sostenible (PIMS), como instrumento guía en la planeación, implementación y seguimiento de estrategias de movilidad, es clave para la efectiva transformación de la movilidad. Y esta planeación e implementación ha generado un orden en la movilidad y el transporte público en la capital.

La localidad de Puente Aranda y lo que representa parte del centro-sur de Bogotá, está excelentemente bien servida con rutas de servicio público de transporte colectivo

urbano hoy SITP, que conducen a todas las localidades de la ciudad; con buenas características de frecuencia y calidad de servicio. A esta oferta, se le debe incluir el sistema de Transmilenio cuyas estaciones por la Av. NQS, facilitan la movilidad a cualquier parte de la ciudad. A esta oferta se le suma el transporte público individual y nuevas ofertas por aplicaciones.

#### **4.5. SERVICIOS PÚBLICOS:**

| <b>SERVICIO</b>     | <b>DESCRIPCIÓN</b>                            |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| ➤ 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         |

#### **4.6. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:**

Como se ha mencionado, la bodega tiene un uso industrial. La bodega esta sobre un lote medianero, en forma casi cuadrada tal como la construcción y de topografía completamente plana.

Las características constructivas de la bodega están basadas en un sistema aporticado con estructura y placas de piso en concreto reforzado de buena calidad, aunque con desgaste por uso. Cimentación en las mismas características. Mampostería en ladrillo de arcilla pañetados y pintados y otros con ladrillo de arcilla a la vista y pintados.

Piso en regular estado, todo en concreto para servicio pesado, ventanas y puerta y portón del garaje exterior con marcos de perfil de acero común y vidrios; y puertas interiores en similares características e internas en madera.

Cuenta con una nave industrial de triple altura con cubierta en teja de fibrocemento con teja transparente para obtener luz día; sobre estructura metálica de cerchas, correas y vigas. También hay un mezzanine donde están montadas maquinas pequeñas, según necesidad.

Para el área administrativa hay una construcción de tres pisos construida en ladrillo de arcilla con pañete, estuco y pintura y ladrillo a la vista para la fachada exterior. Pisos en baldosa de porcelanato y oficinas con tapete de lana (remodelaciones a lo largo de la vida del edificio).



Las construcciones y los espacios de la bodega cuentan con baños, zona de lockers para el cuerpo de empleados de la planta industrial, cocineta y un espacio para cafetería y área de descanso. Garaje interno para varios vehículos.

## **5. EDAD Y ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:**

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

- Edad de la estructura Cuarenta y seis (46) años.
- La vida útil es de Cien (100) años.
- La vida remanente es de Cincuenta y cuatro (54) 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 y cambios que no permiten diferenciar su estado original.

## **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-252469  |
| C.H.I.P.               | AAA0074AWAW |
| MANZANA CATASTRAL      | 00620839    |
| LOTE CATASTRAL         | 0062083919  |

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

**7.1. Uso de suelo:** Los usos permitidos para la UPZ-111 Puente Aranda (Decreto 317 de 2011 y Modificado con Decreto 497 de 2012), tenemos:

### **1. Política de usos y ocupación del suelo.**

1.1. Consolidar y cualificar el desarrollo de la actividad industrial, incentivando la aplicación de nuevas tecnologías y la implementación de centros de investigación, que contribuyan al desarrollo y consolidación del Anillo de Innovación a lo largo del eje de la Avenida Centenario (Av. Calle 13) propiciando el mejoramiento de las condiciones de conectividad con la ciudad y la región.

- Norma Urbanística - Sector Normativo: I.

| SECTOR | ÁREA DE ACTIVIDAD | ZONA       | TRATAMIENTO                                  | NORMA ESPECÍFICA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------|-------------------|------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1      | INDUSTRIAL        | INDUSTRIAL | CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES | <p>- Artículos 352, 353, y 372 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decretos Distritales 159 de 2004 y 333 de 2010, y demás normas complementarias.</p> <p>- FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 3 y 5) del presente decreto.</p> <p>Modificado por el art. 4, Decreto Distrital 497 de 2012</p> <p>Modificado por el art. 7, Decreto Distrital 497 de 2012</p> |

FACSIMIL DE LAS NORMAS DE USO PARA LA UPZ-111, SECTOR NORMATIVO 1 DECRETO 317 DE 2011

- ☐ Área de actividad: INDUSTRIAL
- ☐ Zona: Industrial
- ☐ Tratamiento: RENOVACION (DEC 555 DE 2021)
- ☐ Tratamiento: CONSOLIDACION (DEC 190 DE 2004)
- ☐ Modalidad: - Sectores Urbanos Especiales
- ☐ Uso y Edificabilidad: Industrial
- ☐ Sector Normativo: I

**7.2. Reservas:** Avenida del Ferrocarril de Occidente con Avenida Pedro León Trabuchy Tipo Vía: V-1 Acto Administrativo: RES 778 de 18/08/2006.

**7.3. Riesgo:** El predio no tiene amenaza de riesgos naturales.

**7.4. Estratificación:** La estratificación solo aplica para inmuebles residenciales (Ley 142 de 1994). Estrato 0 (Decreto 551 de 2019)

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

**7.6. Uso Actual del Predio:** tiene uso Industrial.

|                                        |                                                                                      |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| UPL (POT 555):                         | UPL31 - Puente Aranda                                                                |
| Área de actividad (POT 555):           | Área de Actividad Grandes Servicios Metropolitanos - AAGSM                           |
| Tratamiento (POT 555):                 | RENOVACION                                                                           |
| Altura máxima (POT 555):               |                                                                                      |
| Tipología (POT 555):                   |                                                                                      |
| Antejardines Dimensión (POT 555):      | 0                                                                                    |
| Antejardines Nota (POT 555):           | N/A                                                                                  |
| Actuación Estratégica (POT 555):       | Zona Industrial                                                                      |
| UPZ (POT 190):                         | 111 - PUENTE ARANDA                                                                  |
| Sector Normativo (POT 190):            | Código Sector: 1 Sector Demanda: None Decreto: Dec. 317 de 2011 Mod.=Dec 497 de 2012 |
| Subsector Uso (POT 190):               | II                                                                                   |
| Subsector de Edificabilidad (POT 190): | B                                                                                    |
| Excepciones de Norma (POT 190):        | El predio no se encuentra en esta zona.                                              |
| Acuerdo 6 de 1990:                     | Actividad6: ZID Tratamiento6: A Decretos: 735 de 1993 Tipología: E.MET               |

DESCRIPCION DE LA NORMA URBANA QUE RIGE PARA LA UPZ-111, PUENTE ARANDA – SINUPOT BOGOTA



DEMARCAACION DEL INMUEBLE SEGÚN SINUPOT

## 8. EL PROCESO DE URBANIZACIÓN DE PUENTE ARANDA

Al establecerse el Distrito Especial de Bogotá, como área Metropolitana de la ciudad en 1954, se anexaron cinco municipios cercanos, pero al ya ser los caseríos tan dependientes a Bogotá, se prefirió integrárseles totalmente al perímetro de la capital.

El suelo urbano del territorio distrital lo constituyen las áreas que por contar con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado hacen posible la urbanización o edificación. El suelo urbano de Puente Aranda comprende un total de 1.731 hectáreas (ha), de las cuales 48 corresponden a áreas protegidas; En este suelo urbano se localizan 1.869 manzanas que ocupan un total de 1.160 ha. ([www.sdp.gov.co/documentos](http://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*)

Existe una baja considerable en el apetito de compra, incluso pueden ser cerca a las generadas por la crisis de la covid 19, donde la variación fue de -62%. Para la Crisis Subprime de 2008 apenas cayó 1,7%.

En todos estos hitos históricos si bien la intención de compra era baja, las ventas no caían más de una cuarta parte. Ahora, con una disposición de compra que desciende y roza el 50%, se presentan caídas en ventas, como es el caso de la Vivienda Interés Social (VIS) de más de 58%.

Por niveles socioeconómicos, tanto los estratos medio como bajo fueron optimistas, lo que representa, que si bien aún se perciben dificultades económicas, cada vez más hogares encuentran viable adquirir vivienda. Por el contrario, el segmento socioeconómico alto refleja un pesimismo mayor que el mes anterior.





## **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.”.*

*El Artículo 14 de la Resolución 620 de 2008 (ultimo párrafo), indica que “Cuando se requiera presentar en el avalúo de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble”.*

## **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 (X)  | ➤ 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, un banco de datos de propiedad del perito valuador, 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 DE LOS MÉTODOS UTILIZADOS.

- **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.

- **MÉTODO DE REPOSICIÓN:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. (Art. 3º. Res. 620 de 2008, IGAC)

En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. (Art. 13, Res. 620 de 2008 IGAC)

## 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: BODEGA AV.-CL 22 No. 40 – 37, BOGOTA |           |                    |                      |                                    |
|---------------------------------------------------|-----------|--------------------|----------------------|------------------------------------|
| TIPO DE PREDIO                                    | ÁREA (m²) | VALOR DEL INMUEBLE | VALOR POR m² TERRENO | CONTACTO Y CÓDIGO                  |
| BODEGA K 43 – C 20C                               | 750       | \$2.300.000.000    | <b>\$3.066.667</b>   | metrocuadrado.com - 2765-M3855801  |
| BODEGA PTE. ARANDA                                | 1050      | \$3.300.000.000    | <b>\$3.142.857</b>   | metrocuadrado.com - 11204-M4472177 |
| BODEGA PTE. ARANDA                                | 1050      | \$3.300.000.000    | <b>\$3.142.857</b>   | metrocuadrado.com - 11204-M4506091 |
| BODEGA PTE. ARANDA                                | 965       | \$2.700.000.000    | <b>\$2.797.927</b>   | metrocuadrado.com - 412-M3918604   |
| BODEGA PTE. ARANDA                                | 965       | \$2.750.000.000    | <b>\$2.849.741</b>   | metrocuadrado.com - 412-M3918662   |
| BODEGA PTE. ARANDA                                | 960       | \$2.750.000.000    | <b>\$2.864.583</b>   | metrocuadrado.com - 734-M4503395   |
| BODEGA PTE. ARANDA                                | 1100      | \$3.300.000.000    | <b>\$3.000.000</b>   | metrocuadrado.com - 10457-M4075632 |
| <b>SUMATORIA</b>                                  |           |                    |                      | <b>\$20.864.632</b>                |
| <b>PROMEDIO</b>                                   |           |                    |                      | <b>\$2.980.662</b>                 |
| <b>Nº DE DATOS</b>                                |           |                    |                      | <b>7</b>                           |
| <b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>                        |           |                    |                      | <b>143986,09</b>                   |
| <b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>                   |           |                    |                      | <b>4,83%</b>                       |
| <b>COEFICIENTE DE ASIMETRÍA</b>                   |           |                    |                      | <b>-0,0572</b>                     |
| <b>LÍMITE SUPERIOR</b>                            |           |                    |                      | <b>\$3.124.648</b>                 |
| <b>LÍMITE INFERIOR</b>                            |           |                    |                      | <b>\$2.833.676</b>                 |
| <b>VALOR DEL TERRENO DE LA BODEGA POR m²</b>      |           |                    |                      | <b>\$3.100.000</b>                 |

#### • 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.
- Con las anteriores premisas considerativas, se realizan los cálculos estimativos de los costos y deducciones que se le deben aplicar a los valores comerciales obtenidos para entregar un VALOR FINAL DE VALUACION del bien inmueble en estudio.

| P R E D I O: BODEGA AV.-CL 22 No. 40 – 37, BOGOTA |                        |                          |                   |
|---------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------|
| DESCRIPCIÓN                                       | AREA EN m <sup>2</sup> | VALOR POR m <sup>2</sup> | VALOR RAZONABLE   |
| BODEGA – M.I. 50C-252469                          | 522,61                 | \$3.100.000              | \$1.620.091.000,- |

## **12.2. CALCULO DE LAS CONSTRUCCIONES - 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., 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 m<sup>2</sup> 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 – “Parágrafo. - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.”).

| ITEM   | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTA-DO | DEPRE-CIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
|--------|------|-----------|-------------------|---------|---------------|------------------|------------------|-------------|----------------|
| BODEGA | 46   | 100       | 46%               | 3,0     | 45,6%         | \$1.353.640      | \$617.260        | \$736.380   | \$740.000      |

| BODEGA AV-CL 22 No. 40 – 37 BOGOTA   |                      |                          |                                      |
|--------------------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| 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 |
| BODEGA                               | 1245,50              | \$740.000                | \$921.670.000                        |
| VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES    |                      |                          | \$921.670.000,-                      |

Para determinar los costos invertidos en la ejecución de una obra similar, se tomaron valores obtenidos de la firma constructora Planicost S.A.S. de Bogotá y de la firma Iseconstru S.A.S. de Cali, para el año 2023, en obras de proyectos de construcción de parques industriales (Bogotá) y proyecto de vivienda VIS y NoVIS en Yumbo, Valle del Cauca, respectivamente.

CONTRATO INTERVENTORÍA TÉCNICA - ADMINISTRATIVA PROYECTO BIOBOLSA FASE 1

INFORME No. 27 DEL 01 AL 30 DE ENERO DEL 2023

1. INFORMACIÓN BÁSICA

CONSTRUCTOR:

NOMBRE PROYECTO:

DIRECCION:

DESCRIPCION DEL PROYECTO:

PLANICOST SAS

ISLA MAGARETAS-PLANTA 1

AUTOPISTA NEQUELUN KM 7 VEREDA LA ISLA

CONSTRUCCION PLANTA BIOBOLSA FASE 1



DINL

2. PROGRAMACION DE OBRA

FECHA INICIO DE OBRA

FECHA FIN DE OBRA

7 DE NOVIEMBRE DEL 2022

30 DE JUNIO DEL 2023

3. CUADRO DE COSTOS

| ITEM                          | CAPITULOS                                                                     | VR PFTD | % PROGRAMADO      | VR PROGRAMADO | % EJECUTADO    | VR EJECUTADO      |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------|---------------|----------------|-------------------|
| 1                             | CONSTRUCCION VÍA ACCESO MEDIO DEL CORREDOR OLLER 82                           | 2       | 1.770.576.789,00  | 100,00%       | 2              | 1.770.576.789,00  |
| 2                             | CONSTRUCCION BODEGAS FASE 1 (1470 M2)                                         | 2       | 8.843.800.000,00  | 100,00%       | 2              | 8.843.800.000,00  |
| 3                             | CONSTRUCCION BODEGAS FASE 2 (8470 M2)                                         | 2       | 8.843.800.000,00  | 100,00%       | 2              | 8.843.800.000,00  |
| 4                             | CONSTRUCCION TRAMPA DE SERVIDO DE 10 MT FASE 1                                | 2       | 1.040.320.288,47  | 100,00%       | 2              | 1.040.320.288,47  |
| 5                             | CONSTRUCCION CIRCULANTE CONTADO CRISTAL (840 M2)                              | 2       | 820.000.046,18    | 100,00%       | 2              | 820.000.046,18    |
| 6                             | CONSTRUCCION BODEGA FASE 1 (2880 M2)                                          | 2       | 13.888.890.000,00 | 100,00%       | 2              | 13.888.890.000,00 |
| 7                             | CONSTRUCCION BODEGAS FASE 1 MEDIANE (820 M2)                                  | 2       | 8.111.304.800,00  | 100,00%       | 2              | 8.111.304.800,00  |
| 8                             | CONSTRUCCION BODEGA 1 + 2 SANICHALES MULTIPLES-ANDENOS -PARQUEADEROS DE MOTOS | 2       | 1.884.800.000,00  | 100,00%       | 2              | 1.884.800.000,00  |
| 9                             | CONSTRUCCION CAMINO PARA TRABAJADORES (1040 M2)                               | 2       | 1.888.882.280,00  | 100,00%       | 2              | 1.888.882.280,00  |
| 10                            | CONSTRUCCION EDIFICIO ADMINISTRATIVO (1470 M2) 1 X 4 NIVEL                    | 2       | 1.016.491.000,00  | 83,00%        | 2              | 1.016.491.000,00  |
| PRESUPUESTO PROYECTO AÑO 2022 |                                                                               | 2       | 47.882.288,079    | 2             | 48.782.883,670 | 48.884.000.000    |
| PORCENTAJES                   |                                                                               |         | 88,10%            |               | 88,00%         |                   |

FACSIMIL DEL INFORME DE INTERVENTORIA DE PALNICOST S.A.S. EN OBRA DE BODEGAS



### 12.3. VALOR CALCULADO DEL INMUEBLE.

| P R E D I O: BODEGA AV-CL 22 No. 40 – 37 BOGOTA |                          |
|-------------------------------------------------|--------------------------|
| DESCRIPCIÓN                                     | VALOR RAZONABLE          |
| VALOR TERRENO (LOTE) – M.I. 50S-970315          | \$1.620.091.000,-        |
| VALOR CONSTRUCCIONES                            | \$921.670.000,-          |
| <b>TOTAL DEL INMUEBLE</b>                       | <b>\$2.541.761.000,-</b> |

A este valor de avalúo obtenido por los métodos descritos y según la Resolución 620 de 2008 - IGAC, se debe descontar, entonces, los factores de NEGOCIACION y los costos de venta y por Venta Forzada para obtener un VALOR NETO DE LIQUIDACION, tal como lo dicta el Decreto 2101 de 2016.

#### ➤ VALOR NETO DE LIQUIDACION.

| P R E D I O : BODEGA AV-CL 22 No. 40 – 37 BOGOTA |                 |                     |                      |                           |
|--------------------------------------------------|-----------------|---------------------|----------------------|---------------------------|
| DESCRIPCIÓN                                      | VALOR CALCULADO | FACTOR DE NEGOCIAC. | COSTOS VENTA FORZADA | VALOR NETO DE LIQUIDACION |
| BODEGA                                           | \$2.541.761.000 | 4% (0,04)           | 2,5% (0,025)         | \$2.376.546.535           |
| ➤ VALOR NETO DE LIQUIDACION DEL INMUEBLE         |                 |                     |                      | \$2.376.546.535           |



➤ **AVALÚO TOTAL**

| <b>VALOR TOTAL DEL AVALÚO</b>                                                                                                                                    |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>CONCEPTO</b>                                                                                                                                                  | <b>VALOR RAZONABLE</b>   |
| <b>VALOR TOTAL DE LA BODEGA INDUSTRIAL IDENTIFICADA CON MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 50C-252469, PROPIEDAD DE MARTE DE COLOMBIA LTDA. EN LIQUIDACION JUDICIAL.</b> | <b>\$2.376.546.535,-</b> |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                                                                     | <b>\$2.376.546.535,-</b> |

**SON: DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO 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**

*OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO*  
*RAA: 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*



*OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO*  
*RAA: AVAL-79110696*

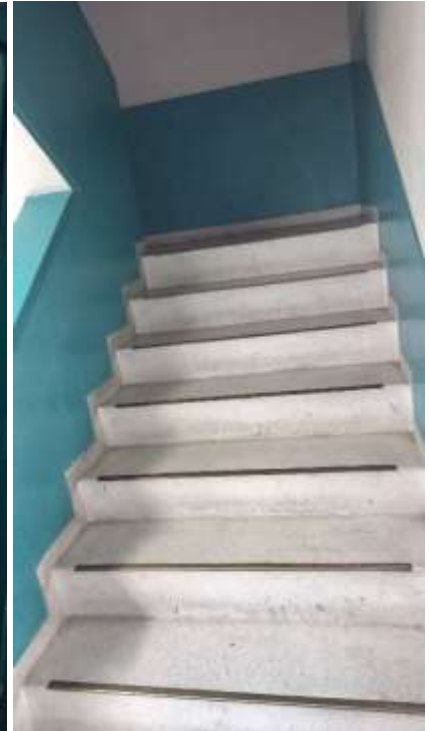




*OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO*  
*RAA: AVAL-79110696*

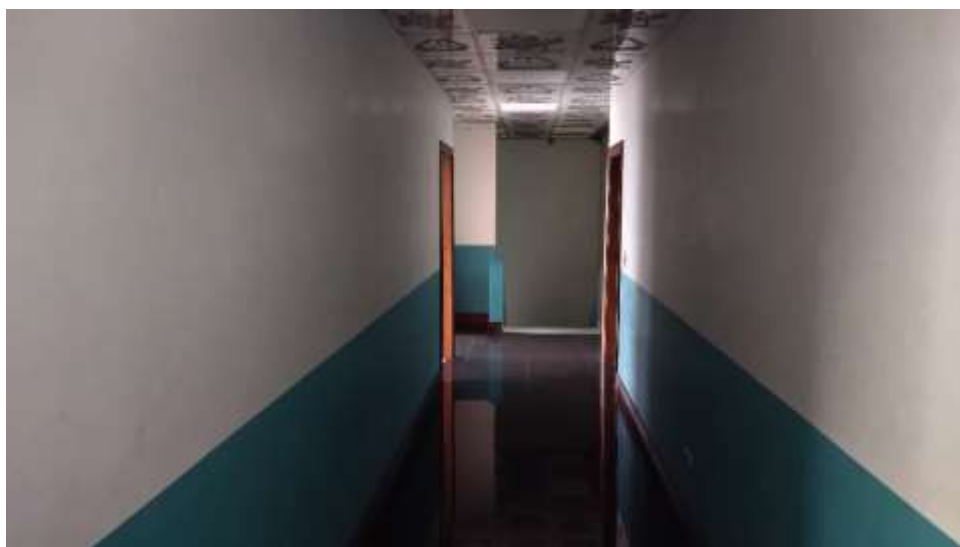


***OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO***  
***RAA: AVAL-79110696***





*OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO*  
*RAA: AVAL-79110696*



| FUENTES DE INFORMACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• (2) – Robledo, William. Avalúos, Generalidades y Métodos. Bogotá D. C. 2005</li><li>• (3) - Enriquez de Rivera, Sylvia Meljem et Alcalá Canto, María Iztchel. Instituto Tecnológico Autónomo de México. México D. F. 2002.</li><li>• (4) – Alonso S., Ramón et Villa Pérez, Aurelio. Valoración de Empresas. Madrid, 2007</li><li>• (5) – PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. DECRETO 317 DE 2011, UPZ-111</li><li>• Revista Construdata 2023 – No. 208 (Noviembre)</li><li>• Legislación pertinente a avalúos y disposiciones normativas</li><li>• Santamaría, Mauricio. “Desempeño Reciente del Sector Construcción y Perspectivas 2020”. Bogotá, 2020-04-15. La República</li><li>• Morales Soler, Daniela. “Disponibilidad de Inventario Inmobiliario”. La República, Bogotá, 15 de Abril de 2022.</li></ul> |
| • 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| • <a href="http://www.fincaraiz.com.co/">www.fincaraiz.com.co/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| • <a href="http://www.ciencuadras.com">www.ciencuadras.com</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| • <a href="http://www.mitula.com.co">www.mitula.com.co</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |