

1. INFORMACION BASICA

PARTICULAR

Titular:	TROOP SAS	Tipo Identificación	NIT	Número Identificación	901429709-4
Fecha Visita:	08-jul.-21	Fecha Aplicación del valor:	12-jul.-21	Sector	URBANO
Departamento	CUNDINAMARCA	Ciudad	BOGOTÁ	Cod DANE	11001
Dirección	CL 95 13 55 LC 6 DP 1 GJ 50 GJ 52				

Conjunto/Edificio	EDIFICIO PAVILLON	Barrio	CHICÓ NORTE-CHAPINERO
-------------------	-------------------	--------	-----------------------

Metodología Valuatoria	METODO DE COMPARACION O DE MERCADO	Objeto Avalúo	ORIGINACION
------------------------	------------------------------------	---------------	-------------

Justificación metodología
ESTABLECE EL VALOR COMERCIAL DEL BIEN A PARTIR DEL ESTUDIO DE LAS OFERTAS DE BIENES SEMEJANTES Y COMPARABLES A EL OBJETO DE ESTUDIO.

2. INFORMACION DEL BARRIO

Estrato	6	Legalidad	APROBADO	Topografía	PLANA	Transporte	BUENO		
SERVICIOS PÚBLICOS		USO PREDOMINANTE BARRIO		VÍAS DE ACCESO		AMOBLIAMIENTO URBANO			
Acueducto	SI SI	Industria		Estado	BUENO	Parques	SI	Arborización	SI
Alcantarillado	SI SI	Vivienda	X	Pavimentada	SI	Paradero	SI	Alamedas	SI
E. Eléctrica	SI SI	Comercio	X	Sardineles	SI	Alumbrado	SI	Zonas Verdes	SI
Gas Natural	SI NO	Otro		Andenes	SI	Ciclo rutas	SI		
Telefonía	SI SI								

3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

ES UN BUEN PRODUCTO INMOBILIARIO QUE POR SUS CARACTERISTICAS DE FUNCIONALIDAD Y UBICACIÓN PRESENTA UNA BUENA VALORIZACION EN EL MERCADO.

4. INFORMACION DEL INMUEBLE

Tipo	LOCAL	Tipo Vivienda	NO VIS	Ubicación	MEDIANERO	CHIP (Solo Bogotá):	AAA0095EXDE
Uso	COMERCIO			Clase	COMERCIAL		
M. Inmob. Principal 1	50C-1330788	M. Inmob. GJ 2	50C-1330761	M. Inmob. GJ 5	-		
M. Inmob. Principal 2	50C-1330796	M. Inmob. GJ 3	-	M. Inmob. DP 1	50C-1330778		
M. Inmob. GJ 1	50C-1330759	M. Inmob. GJ 4	-	M. Inmob. DP 2	-		
Núm. Escritura	9313	Núm. Notaria	6	Fecha	1-dic.-93	Ciudad	BOGOTÁ

5. INFORMACION DE LA CONSTRUCCION

Número de pisos	4	Número de sótanos	1	Vetustez (Años)	28
Estado de Construcción	USADO	Estado Conservación	BUENO	Coordenadas de Georeferenciación:	
Terminado	SI	Terminada		Estructura	TRADICIONAL
Sin Terminar		En Obra		Fachada	LADRILLO A LA VISTA
Remodelado		Avance (%)		Cubierta	PLACA CONCRETO
				Relación: Frente/Fondo:	-

6. INFORMACION DE LA CONSTRUCCION - DEPENDENCIAS

Sala	0	Estudios	0	Habitaciones	0	Patio Interior	1	Balcones	0
Comedor	0	Baños Privados	0	Cuarto Servicio	0	Jardin	0	Terrazas	0
Cocina	0	Baños Sociales	0	Baño Servicio	0	Zonas Verdes	0		
		Uso Privado		Uso Exclusivo		Iluminación	BUENA	Ventilación	BUENA
Número de Garajes	2	x	-	Cubierto Sencillo	0	Cubierto Doble	1	Bahía Comunal	0
Número de Depósitos	1	x	-	Descub. Sencillo	0	Descub. Doble	0	Servidumbre	1
Local	1	Bodega	0	Oficina	0	Lote	0		

7. INFORMACION DE LA CONSTRUCCION - ACABADOS INMUEBLE - Estado

Pisos	BUENO	Muros	BUENO	Carp. Metal	BUENO	Cocina	NO APLICA
Techos	BUENO	Carp. Madera	BUENO	Baños	BUENO		

8. INFORMACION DE LA CONSTRUCCION - ACABADOS INMUEBLE - Calidad

Pisos	NORMAL	Muros	NORMAL	Carp. Metal	NORMAL	Cocina	NO APLICA
Techos	NORMAL	Carp. Madera	NORMAL	Baños	NORMAL		

9. INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL

Sometido a Propiedad Horizontal	SI	Conjunto Cerrado o Agrup. Cerrada	SI	Ubicación del Inmueble	EXTERIOR
Número de Edificios / Casas	1	Unidades por Piso	6	Total Unidades	6

10. INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - DOTACIÓN COMUNAL

Portería	x	Shut Basuras	-	Tanque de Agua (reserva)	x	Circuito Cerrado de TV	x
Juegos Niños	-	Garaje de Visitantes	-	Bbq	-		
Citófono	x	Gimnasio	-	Piscina	-		
Salón Comunal	-	Terraza Comunal	-	Vigilancia Privada	x		
Bicicletero	-	Zonas Verdes	-	Batería Baños (H/M)	-		
Ascensor	x	Número de Ascensores	1	Planta Eléctrica	-		
Otros							

11. ACTUALIDAD EDIFICADORA

ACTUALMENTE SE DESARROLLAN PROYECTOS DE VIVIENDA EN EL SECTOR.

12. COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA

SE ENCUENTRAN EN EQUILIBRIO LA OFERTA Y LA DEMANDA.

Tiempo Esperado Comercialización Aprox. (En meses) **12**

13. CONDICIONES DE SALUBRIDAD E IMPACTO AMBIENTAL

Condiciones de Salubridad **BUENA**

Impacto Ambiental Positivo **SI**

Otros

Impacto Ambiental Negativo

Por Aire **NO** Basura **NO** Inseguridad **NO** Ruido **NO** Aguas Servidas **NO**

Otros

14. LIQUIDACION AVALUO

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)	VALOR UNITARIO (m2)	SUBTOTAL
ÁREA PRIVADA LOCAL 6	148,58	\$9.450.000,00	\$1.404.081.000,00
DEPÓSITO # 1	3,26	VALOR COMERCIAL GLOBAL	\$7.000.000,00
GARAJE CUBIERTO SERV. #50	10,69	VALOR COMERCIAL GLOBAL	\$19.000.000,00
GARAJE CUBIERTO SERV. #52	12,15	VALOR COMERCIAL GLOBAL	\$19.000.000,00
PATIO CUBIERTO (UNION LOCAL)	65,55	\$9.450.000,00	\$619.447.500,00
VALOR TOTAL INMUEBLE:			\$2.068.528.500,00

16.OBSERVACIONES

INFORME DE AVALÚO DEL INMUEBLE TIPO LOCAL COMERCIAL, UBICADO EN EL BARRIO CHICO NORTE DE LA LOCALIDAD DE CHAPINERO, SECTOR CONSOLIDADO CON CALIDAD DE VIDA ALEDAÑO A VÍAS PRINCIPALES CALLE 95, AVENIDA CARRERA 11, AVENIDA CARRERA 15 Y SECUNDARIAS CALLE 94, FACILIDAD DE INGRESO Y TRANSPORTE, EL SECTOR PRESENTA DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA Y DOTACIONAL ADECUADA PARA LA ZONA. EL LOCAL FORMA PARTE DE UNA AGRUPACIÓN COMERCIAL BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DENOMINADO "EDIFICIO PAVILLON P.H.". CONFORMADO POR 6 LOCALES Y EDIFICIO DE OFICINAS Y CONSULTORIOS. EL PREDIO CUENTA EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN, CON BUENA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL, BUEN DISEÑO DE ESPACIOS INTERIORES, CON ACABADOS PREDOMINANTES: PISOS: CERÁMICA, MUROS Y TECHOS: ESTUCCO-PINTURA CUENTA CON ÁREA DE OFICINA DOS BAÑOS, BODEGA Y UN SALÓN AUXILIAR CON DIVISIONES EN VIDRIO. EL LOCAL CUENTA CON LA UNION FISICA DEL PATIO, EL USO PRIVADO DE DOS GARAJES EN SERVIDUMBRE Y UN DEPÓSITO, CADA DEPENDENCIA CUENTA CON EL DISCRIMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL GLOBAL O POR M2.

Otras Direcciones -

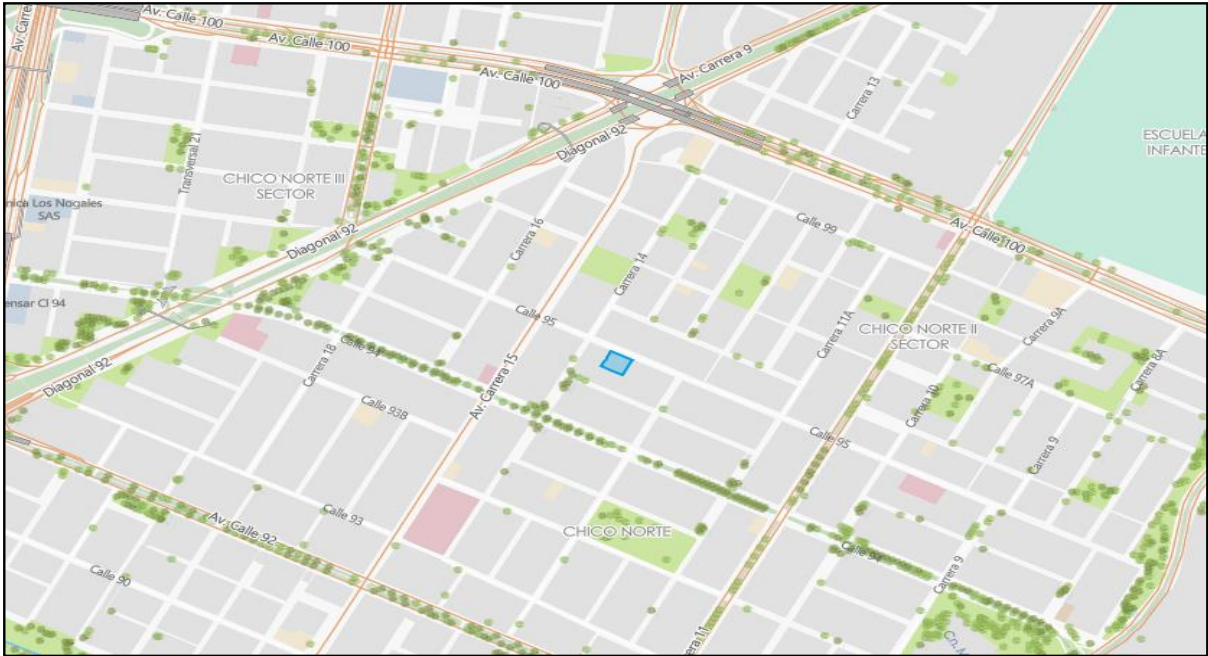
Dirección Anexos -

Perito Avaluador: HERNANDO PAEZ REY / AVALUOS INTEGRALES S.A.S
 C.C / NIT.: 13.830.399 / 830.049.115-1
 Registro R.A.A.: AVAL: 13830399
 Registro Privado: R.N.A: 3474 / ASOLONJAS: MI 0312
 Fecha Avalúo: 12 de julio de 2021

Hernando P. Rey
HERNANDO PAEZ REY
 Matricula Registro Nacional de Avaluadores
 R.N.A. 3474
 R.A.A. AVAL - 13830399
 Inscripción Registro Nacional de Avaluadores
 superintendencia de industria y comercio
 0110395600000000

Firma Perito

UBICACIÓN SATELITAL DEL EDIFICIO



DELIMITACIÓN SATELITAL



REGISTRO FOTOGRAFICO



REGISTRO FOTOGRÁFICO INTERIOR

