

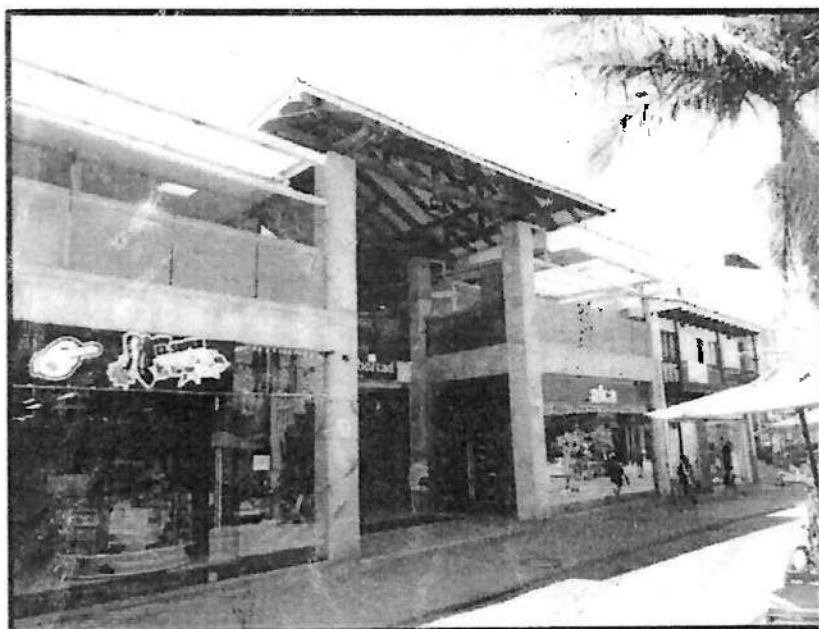
Juan Camilo Pachón Valbuena
Avalúos R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores
Administración de Propiedad Horizontal
Finca Raíz - Ventas

REPORTE DE AVALUO COMERCIAL

Avaluo. 028-2024

INVERSIONES GOMEZ CASTRO Y CIA S.A.S.

NIT .808 001.754-0.



PREDIO: Calle 11 N° 11-23/27/31/33/39 y Calle 10
 N° 11-726/36/38/40, Centro Comercial La Libertad, Locales:
 N°: 110, 111, 201, 201 A, terraza anexa 201 A, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208,
 209, 210, 213, 214, 215, 216, 217, terraza anexa 217.

MUNICIPIO DE CHIA, CUNDINAMARCA
 Solicitado por: Sr: **RICARDO LEON GOMEZ GOMEZ**

Elaborado por: JUAN CAMILO PACHON VALBUENA
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
R.A.A. N° AVAL-2995098
CHIA, 23 Enero de 2024

Carrera 13 No. 11 - 74 Chía - Cund.
 Cel. 310 565 6897 / 300 219 1607 E-mail: avaluosjuancamilopachon@hotmail.com



*Juan Camilo Pachón Valbuena
Avalúos R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores
Administración de Propiedad Horizontal
Finca Raíz - Ventas*

INFORME DE AVALUO

Carrera 13 No. 11 - 74 Chía - Cund.
Cel. 310 565 6897 / 300 219 1607 E-mail: avaluosjuancamilopachon@hotmail.com



Juan Camilo Pachón Valbuena
Avalúos R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores
Administración de Propiedad Horizontal
Finca Raíz - Ventas

Chía, Enero 23 de 2024.

INFORME DE AVALUO

1. DATOS DE CONTROL

- 1.1. Solicitante: Sr: **RICARDO LEON GOMEZ GOMEZ.**
- 1.2. Propietarios: **INVERSIONES GOMEZ CASTRO Y CIA EN C.S.**
Hoy INVERSIONES GOMEZ CASTRO Y CIA S.A.S.
NIT .808 001.754-0.
- 1.3. Fecha Visita: **16 de Enero de 2024**
- 1.4. Fecha de Presentación del Avalúo: **23 de Enero de 2024.**
- 1.5. Dirección de los Inmuebles: **Calle 11 N° 11-/23/27/31/33/39 y Calle 10 N° 11-26/36/38/40, Centro Comercial La Libertad P.H., Locales: N°: 110, 111, 201, 201 A, terraza anexa 201 A, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 213, 214, 215, 216, 217, terraza anexa 217. Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca, Colombia.**
- 1.6. Tipo de Inmueble: **Locales comerciales.**
- 1.7. Uso del inmueble: **Institucional y Comercial.**
- 1.8. Tipo de Avalúo: **Comercial.**

2. PROPOSITO - CONCEPTO DE VALOR Y SUPUESTOS

Establecer el valor comercial actual, en un mercado normal del inmueble que adelante se identifica y describe. Se supone que la transferencia de los derechos de propiedad en caso de venta, puede efectuarse sin limitaciones.

3. IDENTIFICACION Y DESCRIPCION

3.1. Localización:

Se trata de dieciocho (18) locales comerciales contiguos, solo dos de ellos en primer piso local L-110 y L- 111 y dos terrazas anexas al local 217 y al local 201A, que hacen parte del Centro Comercial la Libertad ubicado en la Calle 11 N° 11-/23/27/31/33/39 y Calle 10 N° 11/26/36/38/40, locales: **N°: 110, 111, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 213, 214, 215, 216, 217 y terraza anexa 217. Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca, Colombia.**

3.2. DESTINACION ECONOMICA DEL INMUEBLE:

Comercial -Institucional.

Juan Camilo Pachón Velbuena
Avalúos R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores
Administración de Propiedad Horizontal
Finca Raíz - Ventas

3.3. DOCUMENTACION UTILIZADA

- Fotocopia de la Escritura N.º 2516 del 01 de noviembre de 2018 de la Notaría Segunda 2ª del Circulo de Chía.
- Se anexaron copias de los recibos de impuesto predial año 2023 y copia respectiva de los certificados de libertad con fecha de expedición 23 de Enero de 2024 a las 02:28:38 PM

AREAS TOTALES				
LOCAL	AREA(M ²)	coefi entes %	Cedula Catastral	Matricula Inmobi.
110	24,11	0,83	10000230168903	50N-20843673
111	32,24	1,11	10000230169903	50N-20843674
201	38,13	1,32	10000230203903	50N-20843708
201-A	38,07	1,32	10000230186903	50N-20843691
202	41,98	1,45	10000230187903	50N-20843692
203	29,02	1,00	10000230188903	50N-20843693
204	29,82	1,03	10000230189903	50N-20843694
205	30,00	1,04	10000230190903	50N-20843695
206	29,64	1,02	10000230191903	50N-20843696
207	29,94	1,03	10000230192903	50N-20843697
208	24,11	0,83	10000230193903	50N-20843698
209	32,29	1,12	10000230194903	50N-20843699
210	29,92	1,03	10000230195903	50N-20843700
213	23,55	0,81	10000230198903	50N-20843703
214	36,34	1,25	10000230199903	50N-20843704
215	32,10	1,11	10000230200903	50N-20843705
216	31,54	1,09	10000230201903	50N-20843706
217	32,52	1,12	10000230202903	50N-20843707
Terraza Anexa al 217	54,58			
Terraza Anexa al Local 201 A	63,78			
TOTAL	683,68	19,51		

Carrera 13 No. 11 - 74 Chía - Cund.

Cel. 310 555 6897 / 300 219 1607 E-mail: avaluosjuancamilopachon@hotmail.com



Juan Camilo Pachón Valbuena
Avalúos R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores
Administración de Propiedad Horizontal
Finca Raíz - Ventas

3.4. INFORMACION JURIDICA:

Este capítulo no constituye un estudio jurídico.

3.5. PROPIETARIOS

Figura: **INVERSIONES GOMEZ CASTRO Y CIA EN C.S.**
 Hoy **INVERSIONES GOMEZ CASTRO Y CIA S.A.S.**
NIT .808 001754-0.

3.6. TITULO DE ADQUISICION

Adquirió el inmueble por medio de la venta registrada en Escritura N° 2516 del 01 de noviembre de 2018 de la Notaria Segunda 2ª del Círculo de Chía.

4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

4.1. DELIMITACION DE LAS CONTRUCCIONES ADYACENTES:

Los enunciados en las anteriores escrituras.

4.2. BARRIO DONDE SE LOCALIZA EL INMUEBLE A AVALUAR:

Urbano con nomenclatura-centro.

4.3. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

Comercio I y II, institucional. Viviendas unifamiliares, multifamiliares, conjuntos cerrados y construcciones en forma individual, Zona Historica (Z,H).

4.4. TIPOS DE EDIFICACION

Encontramos alrededor pequeños centros comerciales en tres niveles, viviendas unifamiliares de construcción de más de 20 años el comercio adyacente se ha ido acondicionando en las viviendas, urbanizaciones tanto en conjunto cerrado como abiertas, casas de dos pisos viviendas multifamiliares, comercio tipos I y II escasos lotes para construir.

*Juan Camilo Pachón Valbuena
Avalúos R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores
Administración de Propiedad Horizontal
Finca Raíz - Ventas*

4.5. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR

Centro Comercial Valvanera, Centro Comercial Antigua Notaria, Parque Principal de Chía, entre otros.

4.6. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA.

Comercial-institucional.

4.7. NORMA URBANISTICA

Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 17 del 2000, clasifica, como Zona comercial y de servicios.

4.8. EJE VIALES PERIMETRALES

- Autopista Norte Bogotá-Chía
- Avenida Pradilla -anillo vial.
- Calle 10 -cra.12-calle 9ª
- Variante Chía -Cota.

4.9. VIAS DE ACCESO:

- Autopista Bogotá -Chía ,Avda Pradilla Chía.
- Variante Chía-Cota, Calle 10 y Carrera 12.

4.10. VIAS INTERNAS:

- Calle 10 y Carrera 12.y 11.

4.11.INFRAESTRUCTURA URBANISTICA:

El sector cuenta con vías vehiculares pavimentadas, andenes y Sardineles, postes de alumbrado público, ausencia de zonas verdes.

4.12. TRANSPORTE PUBLICO

Se toma por las vías perimetrales, por la vía de penetración a nivel urbano e intermunicipal. El sistema de transporte intermunicipal, se integra por la

Carrera 13 No. 11 - 74 Chía - Cund.

Cel. 310 565 6897 / 300 219 1607 E-mail: avaluosjuancamilopachon@hotmail.com



R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores

Autopista Norte y por la vía a Cota al sistema de transporte masivo Transmilenio de Bogotá.

4.13. ACTIVIDAD EDIFICADORA.

El sector actualmente se encuentra en una zona consolidada por lo tanto hay pocos lotes en desarrollo, en el último año se ha notado una lenta dinámica en la construcción de nuevos centros comerciales tanto en el municipio de Chía, como en el resto del país después de la fase de la epidemia "covid 19".

El municipio de Chía sigue aun así dinámica comercial en cuanto a proyectos de Vivienda y en menor grado los proyectos comerciales, siendo mas relevante sobre el corredor vial entre Chía y Cajicá.

4.14. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Actualmente, la inversión en finca raíz tanto a nivel local, como en el resto del País sigue siendo una de las alternativas de inversión, aunque en la actualidad se comienza a resentir dado las altas tasas de interés que cobran los bancos actualmente por los créditos hipotecarios, por lo que estos momentos es muy incierto poder vaticinar su efecto de una posible valorización o no de los inmuebles, dentro de este sector, se encuentran muy pocos inmuebles para la venta. Se considera una valorización por ahora normal.

5. DESCRIPCION GENERAL DE LA CONSTRUCCION Y DEL INMUEBLE

Los locales a Avaluar se encuentran ubicados en el segundo piso del Centro Comercial la Libertad, y dos en primer piso, con frentes sobre el hall interno del Centro comercial.

El Centro Comercial la Libertad es un centro Comercial Moderno construido en 3 niveles, con buen acceso dado que se encuentra entre las calle 10 y

Juan Camilo Pachón Valbuena
Avalúos R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores
Administración de Propiedad Horizontal
Finca Raíz - Ventas

11 con comunciacion mediante pasaje comercial, posee escaleras, electricas, ascensor y escaleras en concreto.

Hall con barandas en vidrio y pasamanos en acero , y entre sus espacios o vacios hay una malla protectora.

En el momento de la visita del suscrito todos los locales se encuentran ocupados por oficinas e inspecciones de policia adscritas o de la Alcaldia Municipal de Chía.

6. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION.

- Edad de la Construcción: reciente 8 años aprox.
- Destino o uso asignado: Comercial-Institucional
- Estado de conservación: Nuevo-Bueno.

Area de los locales:

AREAS TOTALES			Cedula Catastral	Matricula Inmobi.
LOCAL	AREA(M ²)	coefi- cien- tes %		
110	24,11	0,83	10000230168903	50N-20843673
111	32,24	1,11	10000230169903	50N-20843674
201	38,13	1,32	10000230203903	50N-20843708
201-A	38,07	1,32	10000230186903	50N-20843691
202	41,98	1,45	10000230187903	50N-20843692
203	29,02	1,00	10000230188903	50N-20843693
204	29,82	1,03	10000230189903	50N-20843694
205	30,00	1,04	10000230190903	50N-20843695
206	29,64	1,02	10000230191903	50N-20843696
207	29,94	1,03	10000230192903	50N-20843697
208	24,11	0,83	10000230193903	50N-20843698
209	32,29	1,12	10000230194903	50N-20843699
210	29,92	1,03	10000230195903	50N-20843700
213	23,55	0,81	10000230198903	50N-20843703
214	36,34	1,25	10000230199903	50N-20843704
215	32,10	1,11	10000230200903	50N-20843705
216	31,54	1,09	10000230201903	50N-20843706
217	32,52	1,12	10000230202903	50N-20843707
Terraza Anexa al 217	54,56			
Terraza Anexa al Local 201 A	63,78			
TOTAL	683,68	19,51		

Carrera 13 No. 11 - 74 Chía - Cund.

Cel. 310 565 6397 / 300 219 1607 E-mail: avaluosjuancamilopachon@hotmail.com



R.A.A.
 Registro Abierto de Avaluadores

9

Juan Camilo Pachón Valbuena
Avalúos R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores
Administración de Propiedad Horizontal
Finca Raíz - Ventas

- Area total construida de los 18 locales: 565.32m².
- Area terraza plazoleta local 217: 54.58 m²
- Area terraza plazoleta local 201 A.: 63.78 m².
- Area total : 683.68 M².
- Area construida Primer piso: N/A
- Area construida segundo piso: N/A.
- Area construida altillo: N/A.
- Area libre privada interior: N/A.

Linderos: Los linderos ya enunciados anteriormente ademas se encuentran dentro de la Escritura N.º 2516 del 01 de noviembre de 2018 de la Notaria Segunda 2ª del Circulo de Chía

NOTA: Los locales se encuentra en buen estado de conservación.

7. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION

- Cimentación: Zapatas y pilotes en concreto.
- Estructura: Vigas y Columnas de concreto
- Muros: En bloque y ladrillo con pañete -estuco- pintura
- Fachada: En vidrio templado de seguridad.
- Ventanería: Si en aluminio
- Vidrios: Si de seguridad.
- Patio: N/A.
- Puertas: En Vidrio.
- Cielo rasos: en sistema Dray Wall.
- Pisos: en porcelanato
- Segundo nivel: Si.
- Escaleras: Si en concreto.
- Ascensor : Si.
- Escaleras electricas: Cuenta con una a cada lado del Centro Comercial
- Cocina: N/A.
- Baños: Si hay bateria de Baños hombre y mujeres.
- servicios públicos: el inmueble cuenta con servicio de acueducto y alcantarillado, energia electrica y telefono.

8. CONSIDERACIONES GENERALES

Al avaluar el inmueble se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones así:

Carrera 13 No. 11 - 74 Chía - Cund.
Cel. 310 565 6897 / 300 219 1607 E-mail: avaluosjuancamiopachon@hotmail.com



R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores

*Juan Camilo Pachón Vallbuena
Avalúos R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores
Administración de Propiedad Horizontal
Finca Raíz - Ventas*

8.1. DEL SECTOR:

Ubicado dentro de uno de los sectores centrales (a 1 Cuadra del Parque Principal) y de gran desarrollo tanto de comercio como de viviendas de estrato tipo 3. Sector con vías importantes, las cuales rodean el inmueble a avaluar, de gran importancia dentro del municipio. Se combinan con comercio de gran importancia y cercano del inmueble a avaluar.

8.2. LOCALIZACION

Este centro comercial se localiza a media cuadra del Parque principal de Chía en una zona de comercio central y de construcciones y urbanizaciones de fácil acceso por las vías perimetrales.

8.3. DEL INMUEBLE:

Se ha tenido en cuenta, el terreno como tal su fácil acceso su localización, así como su vecindario, estado de conservación y materiales constructivos. Estado actual, su funcionamiento y posible desarrollo.

9. FACTORES Y ASPECTOS SOCIOECONOMICOS

Para adoptar el precio unitario se adelantaron encuestas de opinión con otros expertos de finca raíz, se actualizó el banco de datos del sector, mediante estudio de ofertas y transacciones comparables.

Juan Camilo Pachón Valbuena
Avalúos R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores
Administración de Propiedad Horizontal
Finca Raíz - Ventas

MEMORIAS DE CALCULO METODO COMPARATIVO DE MERCADO
DE LOCALES DE SIMILARES CARACTERISTICAS EN VENTA

N°	TIPO DE INMUEBLE	VALOR PEDIDO	% DE NEGOCIO	CONSTRUCCION			CONTACTO
				VALOR DEPURADO	AREA M2	V./M2	
1	LOCAL C.CIAL	\$ 4.024.000.000	5%	3.822.800.000	343	\$ 11.145.190	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/local-comercial-chia/772896
2	LOCAL C.CIAL	\$ 3.000.000.000	5%	2.850.000.000	138	\$ 20.652.174	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/local-comercial-chia/7988613
3	LOCAL C.CIAL	\$ 2.300.000.000	5%	2.185.000.000	129	\$ 16.937.994	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/chia/chia/7988613
4	LOCAL C.CIAL	\$ 4.024.000.000	5%	3.819.000.000	344	\$ 11.101.744	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/averida-averida/chia/730996
5	LOCAL C.CIAL	\$ 2.400.000.000	5%	2.280.000.000	129	\$ 17.674.419	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/local-comercial-chia-caleras-de-la-sabana-5-banios-4-parajes/18144146720
6	LOCAL C.CIAL .CHIA	\$ 1.950.000.000	5%	1.852.500.000	129	\$ 14.360.465	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/chia/chia/Buscador
PPROMEDIO						\$ 15.311.996	
DESVIACION ESTANDAR						\$ 3.814.087	
COEFICIENTE DE VARIACION						24,91	
LIMITE SUPERIOR						\$ 19.126.083	
LIMITE INFERIOR						\$ 11.497.909	

MUESTRAS DEPURADAS

N°	TIPO DE INMUEBLE	VALOR PEDIDO	% DE NEGOCIO	CONSTRUCCION			CONTACTO
				VALOR DEPURADO	AREA M2	V./M2	
3	LOCAL C.CIAL	\$ 2.300.000.000	5%	2.185.000.000	129	\$ 16.937.994	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/chia/chia/7988613
5	LOCAL C.CIAL	\$ 2.400.000.000	5%	2.280.000.000	129	\$ 17.674.419	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/local-comercial-chia-caleras-de-la-sabana-5-banios-4-parajes/18144146720
6	LOCAL C.CIAL .CHIA	\$ 1.950.000.000	5%	1.852.500.000	129	\$ 14.360.465	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/chia/chia/Buscador
PPROMEDIO						\$ 16.324.289	
DESVIACION ESTANDAR						\$ 1.740.126	
COEFICIENTE DE VARIACION						10,66	
LIMITE SUPERIOR						\$ 18.064.415	
LIMITE INFERIOR						\$ 14.584.163	

Dado que las muestras anteriores no son representativas por estar su desviacion estandar fuera de los rangos aceptados o permitidos (7,5%), el suscrito adopta el metodo de renta para poder obtener un metro cuadrado de area comercial mas cercano a la realidad .

Carrera 13 No. 11 - 74 Chía - Cund.

Cel. 310 565 6097 / 300 215 1607 E-mail: avaluosjuan.camilopachon@hotmail.com



Juan Camilo Pachón Valsuena
Avalúos R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores
Administración de Propiedad Horizontal
Finca Raíz - Ventas

METODO COMPARATIVO LOCALES POR RENTA

Se aplica una tasa del 0.55%.

OFERTA	UBICACION	PISO	AC.	AC. P2	VALOR	NEGOCIACION	VALOR DE LA	VALOR UNIFORMIZADO DE PLANTA	TASA DE RENTA / V/m2	FUENTE
1	CHIA	1	888		\$4386000	10%	\$40.822.400	\$46.800	\$7.385.890.900	
2	CHIA	1	694		\$4146000	10%	\$48.731.400	\$70.318	\$8.890.254.545	
3	CHIA	1	672		\$22000000	10%	\$19.800.000	\$29.464	\$3.600.000.000	
4	CHIA	1	662		\$31000000	10%	\$20.790.000	\$45.000	\$5.416.338.686	
5	CHIA	1	282		\$25000000	10%	\$22.500.000	\$70.787	\$4.098.900.091	
6	CHIA	1	282		\$8000000	50%	\$34.200.000	\$131.177	\$6.218.181.818	
7	CHIA	1	117,2		\$7618950	10%	\$8.837.253	\$88.500	\$1.246.900.800	
8	CHIA	1	96		\$7.100.000	35%	\$6.745.000	\$70.260	\$1.226.363.686	
9	CHIA	1	130		\$3.900.000	10%	\$3.150.000	\$24.231	\$572.727.273	
10	CHIA	1	80		\$3.800.000	10%	\$3.090.000	\$38.250	\$556.353.636	
11	CHIA	1	104,4		\$8.000.000	10%	\$8.100.000	\$79.071	\$1.472.727.273	
12	CHIA	1	117		\$8.792.290	5%	\$8.262.638	\$71.950	\$1.518.061.864	
13	CHIA	1	1358		\$83.000.000	10%	\$40.500.000	\$29.821	\$7.365.636.364	
14	CHIA	1	282		\$38.000.000	10%	\$34.200.000	\$121.277	\$6.218.181.818	

PROMEDIO		\$68.789	\$1.981.940.182
DESVIACION ESTANDAR		\$10.862	\$2.604.376.120
COEFICIENTE DE VARIACION		15,94	65,40
LIMITE SUPERIOR		\$79.651	\$6.586.316.282
LIMITE INFERIOR		\$57.927	\$1.377.564.083

Carrera 13 No. 11 - 74 Chía - Cund.
Cel. 310 545 6897 / 300 219 1607 E-mail: avaluosjuancamilopachon@hotmail.com



R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores

Juan Camilo Pachón Valbuena
Avalúos R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores
Administración de Propiedad Horizontal
Finca Raíz - Ventas

MUESTRAS DEPURADAS

locales comerciales en renta											
OFERTA	UBICACION	PISO	AC.	AC. P2	VALOR	NEGOCIA	VALOR DEPU.	VALOR UNI. DEPURADO	TASA DE RENTA / Vr. m2	FUENTE	VALOR M2
2	CHIA	1	694		\$6346200	10%	\$48.791.400	\$70.218	\$6.860.254.545	https://fincarait.com.co/bo...	\$12.766.937
5	CHIA	1	282		\$25000000	10%	\$22.500.000	\$79.787	\$4.090.909.091	https://fincarait.com.co/bo...	\$14.506.770
8	CHIA	1	96		\$7.100.000	5%	\$6.745.000	\$70.150	\$1.226.369.686	https://www.metrocuadra...	\$12.774.621
11	CHIA	1	102,4		\$9.000.000	10%	\$8.100.000	\$79.071	\$1.472.727.273	https://www.metrocuadra...	\$14.376.086
12	CHIA	1	117		\$8.792.250	5%	\$8.352.638	\$71.390	\$1.518.661.364	https://www.metrocuadra...	\$12.980.032
								\$74.145	\$3.438.793.192		\$13.480.965
								\$4.839	\$157.895.106		\$1.582.319
								6,54	4,58		6,54
								\$78.998	\$2.980.968.287		\$14.363.284
								\$69.299	\$3.276.598.077		\$12.598.647

Por el metodo de renta obtenemos un valor promedio de renta de m2 de \$ 74.145.

Por el metodo de renta obtenemos un valor promedio de venta de m2 de \$ 13'480.955.

Dada la Ubicación estrategica del centro comercial la Libertad el suscrito a adopta el valor del limite superior para los locales del 1 piso es decir \$14.363.284 m2 de local comercial dada su ubicacion (a media cuadra del parque Principal) y estado de conservacion que tiene el Centro Comercial. Se adopta el promedio por valor de \$ 13' 480.985.00 m2. por metro cuadrado de local en 2 piso.

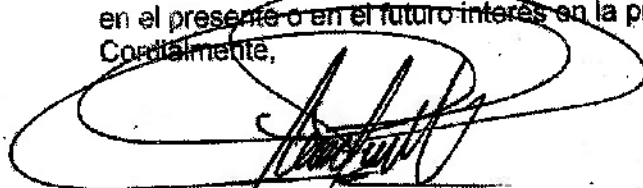
Juan Camilo Pachón Valbuena
Avalúos R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores
Administración de Propiedad Horizontal
Finca Raíz - Ventas

10. RESULTADO DEL AVALUO.

LOCAL	AREA(M ²)	coeficien tes %	VALOR M2	VALOR TOTAL
110	24,11	1,11	\$14.363.284	\$346.298.777
111	32,24	0,83	\$14.363.284	\$463.072.276
201	38,13	1,32	\$13.480.955	\$514.028.814
201-A	38,07	1,32	\$13.480.955	\$513.219.957
202	41,98	1,45	\$13.480.955	\$565.930.491
203	29,02	1,00	\$13.480.955	\$391.217.314
204	29,82	1,03	\$13.480.955	\$402.002.078
205	30,00	1,04	\$13.480.955	\$404.428.650
206	29,64	1,02	\$13.480.955	\$399.575.506
207	29,94	1,03	\$13.480.955	\$403.619.793
208	24,11	0,83	\$13.480.955	\$325.025.825
209	32,29	1,12	\$13.480.955	\$435.300.037
210	29,92	1,03	\$13.480.955	\$403.350.174
213	23,55	0,81	\$13.480.955	\$317.476.490
214	36,34	1,25	\$13.480.955	\$489.897.905
215	32,10	1,11	\$13.480.955	\$432.738.656
216	31,54	1,09	\$13.480.955	\$425.189.321
217	32,52	1,12	\$13.480.955	\$433.400.657
Terraza Anexa al 217	54,58		\$5.392.400	\$294.317.192
Terraza Anexa al Local 201 A	63,78		\$5.392.400	\$343.927.272
TOTAL	683,68	19,51		\$8.309.017.184

**SON: OCHO MIL TRESCIENTOS NUEVE MILLONES DIECISIETE MIL
CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. (\$ 8.309'017.184.00).**

CERTIFICACION: El suscrito perito evaluador hace constar que ha
examinado cuidadosamente la propiedad arriba descrita y que la cantidad
indicada corresponde a su mejor criterio imparcial. Además certifico no tener
en el presente o en el futuro interés en la propiedad evaluada.
Cordialmente,



JUAN CAMILO PACHON VALBUENA
Perito Avaluador

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES ,AVAL-2995098
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES N° -MI-0274
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A. RADICACION 03031808

Carrera 13 No. 11 - 74 Chía - Cund.

Cel. 310 565 5897 / 300 219 1607 E-mail: avaluosjuancamilopachon@hotmail.com





Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JUAN CAMILO PACHON VALBUENA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 2995098, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-2995098.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CAMILO PACHON VALBUENA se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Jun 2015

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CHÍA, CUNDINAMARCA
Dirección: CARRERA 13 N° 11-74
Teléfono: (1) 8637250
Correo Electrónico: avaluoscjpachon@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico por Competencias Laborales en Avalúos de Bienes Muebles e Inmuebles Urbanos y Rurales y Especiales -
Tecnó-Incas.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN CAMILO PACHON VALBUENA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 2995098

El(la) señor(a) JUAN CAMILO PACHON VALBUENA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b9ea0b25

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
 Alexandra Suarez
 Representante Legal

*Juan Camilo Pachón Valbuena
Avalúos R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores
Administración de Propiedad Horizontal
Finca Raíz - Ventas*

FOTOGRAFIAS

Carrera 13 No. 11 - 74 Chía - Cund.
Cel. 310 565 6897 / 300 219 1607 E-mail: avaluosjuancamilopachon@hotmail.com



R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores

Juan Camilo Pachón Valbuena
Avalúos R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores
Administración de Propiedad Horizontal
Finca Raíz - Ventas

Detalle acceso sobre calle 11



Detalle Entorno sobre la calle 11



Carrera 13 No. 11 - 74 Chía - Cund.
Cel. 310 565 6897 / 300 219 1607 E-mail: avaluosjuancamilopachon@hotmail.com

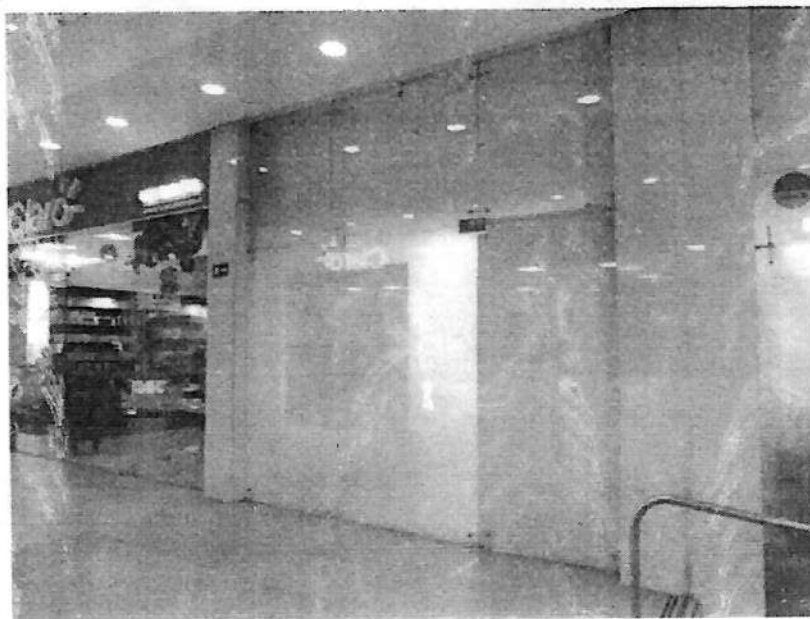


Juan Camilo Pachón Valbuena
Avalúos R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores
Administración de Propiedad Horizontal
Finca Raíz - Ventas

Detalle de acceso por la calle 10



Detalle local 110 (primer piso)



Carrera 13 No. 11 - 74 Chia - Cund.
 Cel. 310 565 6397 / 300 219 1607 E-mail: avaluosjuancamilopachon@hotmail.com



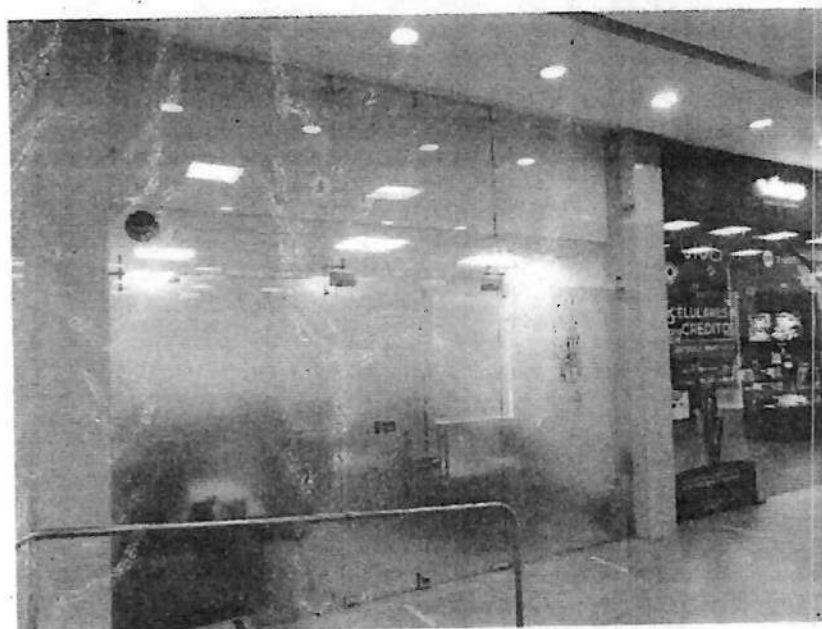
R.A.A.
 Registro Abierto de Avaluadores

Juan Camilo Pachón Valbuena
Avalúos R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores
Administración de Propiedad Horizontal
Finca Ratz - Ventas

Local 111 (primer Piso)



Local 110 (primer Piso)



Carrera 13 No. 11 - 74 Chía - Cund.

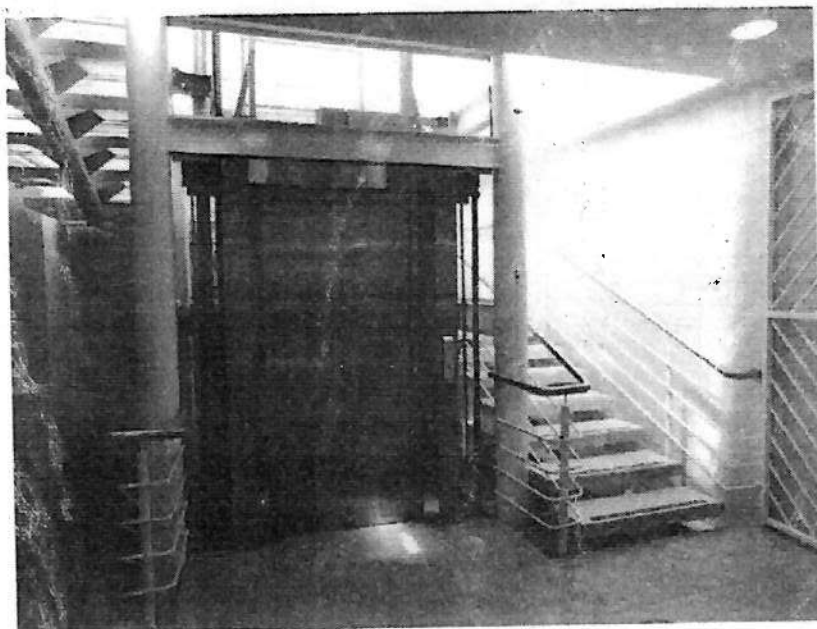
Cel. 310 565 6897 / 300 219 1607 E-mail: avaluos/juancamilopachon@hotmail.com



R.A.A.
 Registro Abierto de Avaluadores

Juan Camilo Pachón Valbuena
Avalúos R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores
Administración de Propiedad Horizontal
Finca Raíz - Ventas

Detalle ascensor y escaleras



Detalle hall oficinas en 2 piso



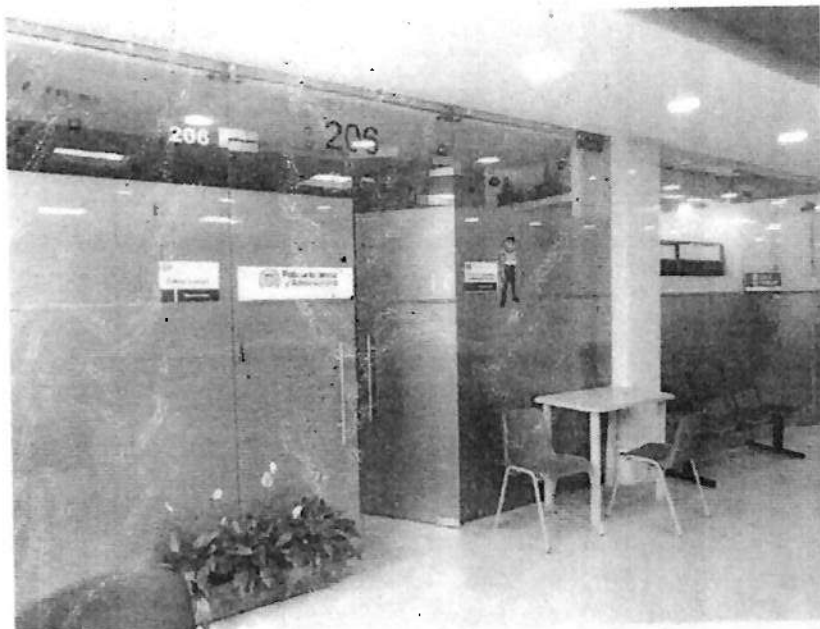
Carrera 13 No. 11 - 74 Chía - Cund.
Cel. 320 565 6897 / 300 219 1607 E-mail: avaluosjuancamilopachon@hotmail.com



R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores

Juan Camilo Pachón Valbuena
Avalúos R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores
Administración de Propiedad Horizontal
Finca Raíz - Ventas

Detalle oficina 208



Detalle oficina de recepción-atención al usuario



Carrera 13 No. 11 - 74 Chía - Cund.

Cel. 310 565 6897 / 300 219 1507 E-mail: avaluosjuancamilopachon@hotmail.com



R.A.A.
 Registro Abierto de Avaluadores

*Juan Camilo Pachón Valbuena
Avalúos R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores
Administración de Propiedad Horizontal
Finca Raíz - Ventas*

Detalle hall de circulación y escalera eléctrica



Detalle -vista oficinas



Carrera 13 No. 11 - 74 Chía - Cund.
Cel. 310 365 6897 / 300 219 1607 E-mail: avaluosjuancamilopachon@hotmail.com



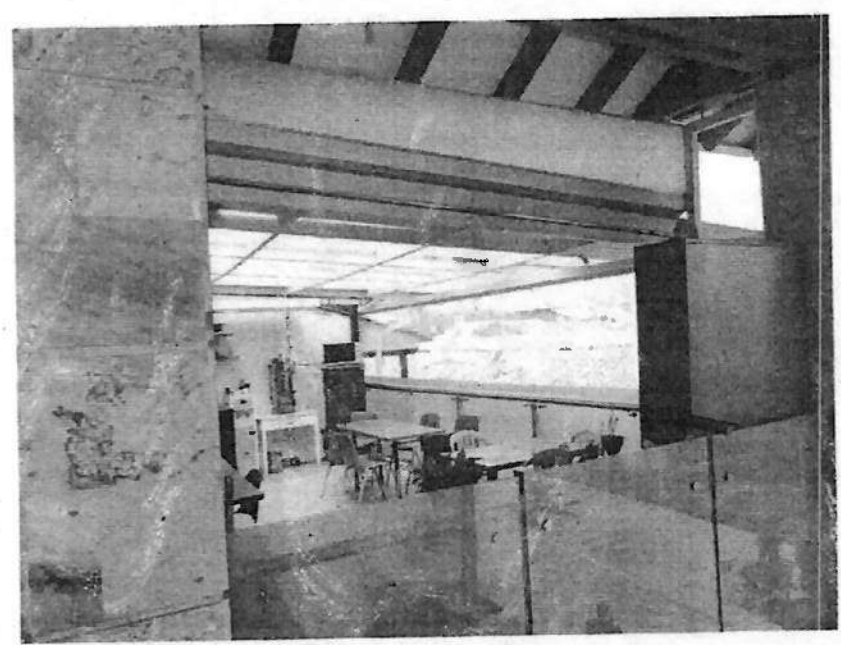
R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores

Juan Camilo Pachón Valbuena
Avalúos R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores
Administración de Propiedad Horizontal
Finca Raíz - Ventas

DETALLE OFICINA COMISARIA



Detalle local terraza



Carrera 13 No. 11 - 74 Chía - Cund.
Cel. 310 565 6897 / 300 219 1607 E-mail: avaluosjuancamilopachon@hotmail.com

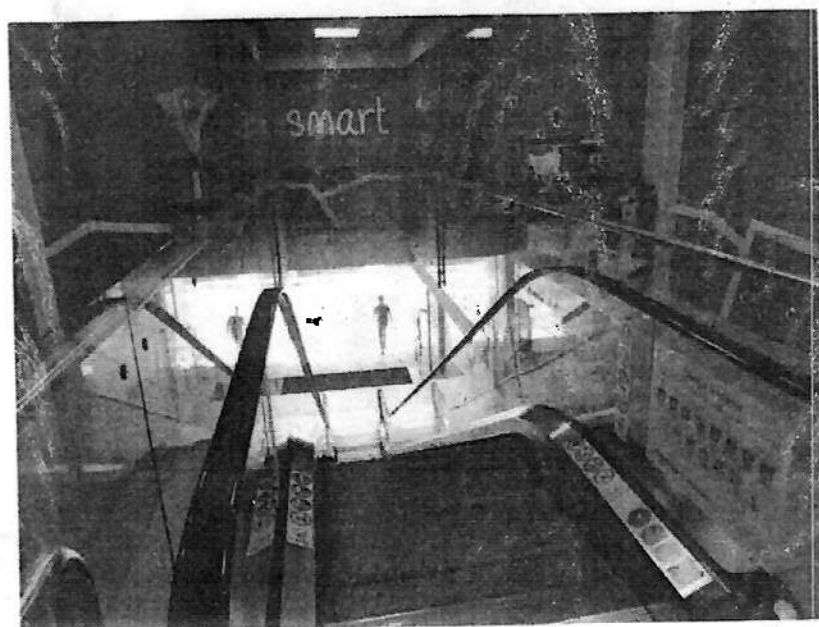


Juan Camilo Pachón Valbuena
Avalúos R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores
Administración de Propiedad Horizontal
Finca Raíz - Ventas

Detalle escaleras eléctricas a calle 11



Detalle escaleras eléctricas a calle 10



Carrera 13 No. 11 - 74 Chía - Cund.
Cel. 310 565 5997 / 300 219 1607 E-mail: avaluosjuancamiopachon@hotmail.com



R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores

Juan Camilo Pachón Valbuena
Avalúos R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores
Administración de Propiedad Horizontal
Finca Raíz - Ventas

Detalle hall de oficinas 2 piso



Detalle oficinas



Carrera 13 No. 11 - 74 Chía - Cund.
 Cel. 310 565 6897 / 300 219 1607 E-mail: avaluosjuancamilopachon@hotmail.com



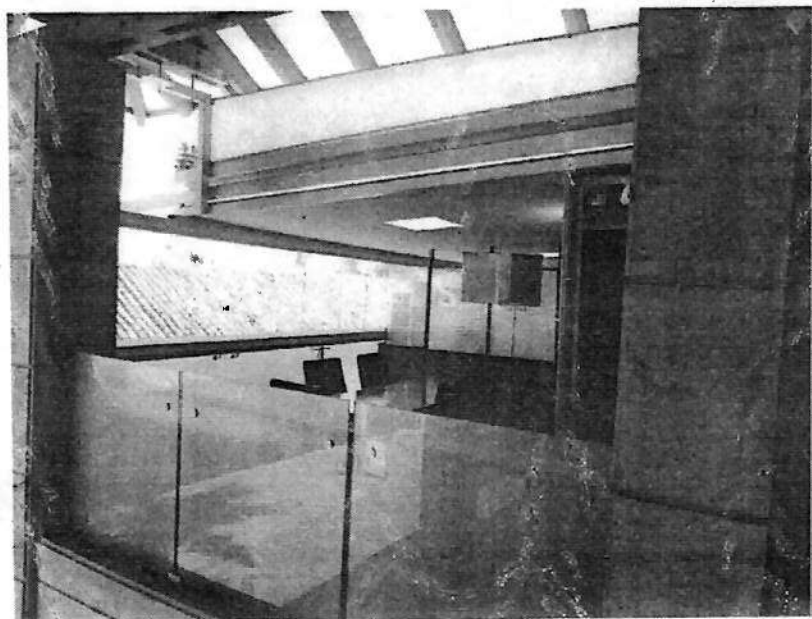
Registro Abierto de Avaluadores

*Juan Camilo Pachón Valbuena
Avalúos R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores
Administración de Propiedad Horizontal
Finca Raíz - Ventas*

DETALLE OFICINAS -LOCAL



Detalle terraza -oficina- 2 piso



Carrera 13 No. 11 - 74 Chía - Cund.
Cel. 310 565 6897 / 300 219 1607 E-mail: avaluosjuancamilopachon@hotmail.com



R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores

19
Juan Camilo Pachón Valbuena
Avalúos R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores
Administración de Propiedad Horizontal
Finca Raíz - Ventas

PLANOS DE LOCALIZACION

Carrera 13 No. 11 - 74 Chía - Cund.
Cel. 316 565 6897 / 300 219 1607 E-mail: avaluosjuancamilopachon@hotmail.com



R.A.A.
Registro Abierto de Avaluadores

77055.E 482.75.41 (44)
1673333

CENTRO COMERCIAL LA LIBERTAD CALLE 11 N° 1-23 / 2731633

Consultor Calcestra

Numerical prediction 293

Marina G. Pineda (pineda@ucla.edu)

சென்னை, 17.12.2019 -

Financial Analysts' Conference Call

154C

Cel. 310 565 6897 / 310 219 1607 E-mail: avaluosjuancamillopachon@hotmail.com



R.A.A.



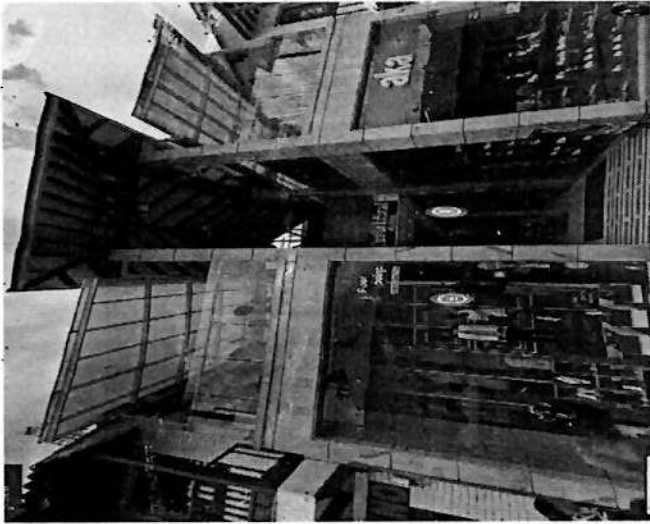
ALCALDIA MUNICIPAL DE CHÍA

PROCESO GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
ARRENDAMIENTO- ANEXO No. 1. ANALISIS DE MERCADO DEL INMUEBLES	CÓDIGO	GEC-FT-74-V1
	PAGINAS	Página 1 de 3

I. DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE REQUERIDO	COMERCIAL-INSTITUCIONAL
NOMBRE DEL PROPIETARIO	INVERSIONES GOMEZ CASTRO SAS
IDENTIFICACION	NIT
DOCUMENTO DE IDENTIDAD	808.001.754-0
CEL No.	3103279746
IDENTIFICACION DEL INMUEBLE	50N-20843673, 50N-20843674, 50N-20843708, 50N-20843691, 50N-20843692, 50N-20843693, 50N-20843694, 50N-20843695, 50N-20843696, 50N-20843697, 50N-20843698, 50N-20843699, 50N-20843700, 50N-20843703, 50N-20843704, 50N-20843705, 50N-20843706, 50N-20843707.
DIRECCION DEL INMUEBLE	Calle 10 No 11-36 y Calle 11 No 11-33 centro comercial Chía la Libertad
AREA EN M2	683.68m2
DISTRIBUCION	Tres niveles del cual se tomará en arriendo el piso 2 Completo y 2 locales del primer piso
TIEMPO DE USO DEL INMUEBLE	Menos de cinco (5) años

IMAGEN DEL BIEN INMUEBLE



ADJUNTO EN EL AVALUO

II. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

1. El inmueble debe Estar ubicado en la zona urbana del Municipio de Chía, Tener fácil acceso, buenas vías y rutas del sistema de transporte público, Uso de suelo deber ser institucional, No estar en zona de riesgo, No estar ubicado en zona de protección ambiental, Tener un área mínima de 683.68 metros cuadrados, Tener Dieciocho (18) espacios para la ubicación de oficinas para albergar cerca de 100 funcionarios, contemplando convenios interadministrativos (CBF, Fiscalía, Jiees de paz, entre otros), Área para el funcionamiento de servicios generales





ALCALDIA MUNICIPAL DE CHÍA

PROCESO GESTIÓN EN CONTRATACIÓN

ARRENDAMIENTO- ANEXO No. 1. ANALISIS DE MERCADO DEL INMUEBLES

GEC-FT-74-V1

Página 2 de 3

(cafetería- aseo), Baterías de baños públicos y privados para uso de funcionarios, incluidos los de personas en condición de discapacidad, Espacio para la de recepción de los usuarios. Rampas y/o ascensor que permitan el acceso para personas en condición de discapacidad. El inmueble debe contar con servicios públicos domiciliarios básicos y esenciales como alcantarillado, acueducto y luz. El pago de las facturas debe ser realizado por el arrendatario. Deberá contar con un área mínima construida 683.68 m2. Adicionalmente debe contar con cuatro (4) parqueaderos uso exclusivo de vehículos oficiales

III. SERVICIOS DEL INMUEBLE

CROQUIS DEL INMUEBLE

ACUEDUCTO	☐	x
ALCANTARILLADO	☐	x
GAS NATURAL DOMICILIARIO	☐	
TELEFONIA	☐	
LUZ	☐	x
SERVICIO DE TELEVISION	☐	
POSEE VIAS DE ACCESO	☐	x
POSEE PARQUEADEROS	☐	x

IV. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Item	Descripción	Cantidad	Item	Descripción	Cantidad
No. Pisos		3	Locales	LOCALES EN VIDRIO	
No. Alcobas		0	Tipo de muros	EN BLOQUE Y LADRILLO	
No. Baños	ENCHAPE CERAMICO	3	Tipo de cubierta	PLACA EN CONCRETO	
No. Locales		18	Fachada	LADRILLO Y BLOQUE PAÑETADO Y REMATADO EN PINTURA Y PARCIAL EN ENCHAPE	
Tipo de piso	Primer Y segundo piso en cerámica y tercer piso y sótano en cemento				
Tipo de acabados	Rematado en pintura y enchape, techos placa pañete, techos en pañete pintados en vinilo, cubierta a la vista en policarbonato, puertas en vidrio, circulaciones en baldosa y barandas en vidrio,				



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

PROCESO GESTIÓN EN CONTRATACIÓN

ARRENDAMIENTO- ANEXO No. 1. ANALISIS DE MERCADO DEL
INMUEBLES

CÓDIGO
PAGINAS

GEC-FT-74-V1
Página 3 de 3

FIRMAS DE RESPONSABLES

FAUSTO ALEJANDRO AMAYA CASTRO
Secretario General

OSCAR FERNANDO AFANADOR BOHORQUEZ
Directora de Servicios Administrativos
REVISÓ Y APROBO



