



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**
Informe de Valuación de un Inmueble de uso**Vivienda****Urbano****AVALUO: DAC-PRG_2022_3183093**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	06/10/2022
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CARRERA 2#2-12 / CALLE 2 #1-100 / CALLE 2 #2-16		
Barrio	Portachuelo		
Ciudad	Zipaquirá		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	JAIRO ENRIQUE RODRIGUEZ GUZMAN		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	asesorias juridicas integrales & abogados		
Nit/CC	900085457		
Consecutivo del bien	-		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: contacto@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **JAIRO ENRIQUE RODRIGUEZ GUZMAN** ubicado en la CARRERA 2#2-12 / CALLE 2 #1-100 / CALLE 2 #2-16 Portachuelo, de la ciudad de Zipaquirá.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$698,447,610.00 pesos m/cte (Seiscientos noventa y ocho millones cuatrocientos cuarenta y siete mil seiscientos diez).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: contacto@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 1	40.62	M2	\$2,763,000.00	16.07%	\$112,233,060.00
Area Privada	Apartamento 2	154.97	M2	\$2,440,000.00	54.14%	\$378,126,800.00
Area Privada	Apartamento 3	74.45	M2	\$2,795,000.00	29.79%	\$208,087,750.00
TOTALES					100%	\$698,447,610.00

Valor en letras

Seiscientos noventa y ocho millones cuatrocientos cuarenta y siete mil seiscientos diez Pesos Colombianos

Perito actuante



GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
RAA Nro: AVAL-30050594
C.C: 30050594



ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442
C.C: 88.229.287
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	698,447,610.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional			Tiempo esperado comercialización	

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

GENERAL					
Código	DAC-PRG_2022_3183093	Propósito	Dación en pago	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	asesorias juridicas integrales & abogados				
Nit/CC	900085457				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	JAIRO ENRIQUE RODRIGUEZ GUZMAN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	11348541	Email	
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 2#2-12 / CALLE 2 #1-100 / CALLE 2 #2-16				
Conjunto					
Ciudad	Zipaquirá	Departamento	Cundinamarca	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	Portachuelo	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	0	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																													
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y RENTA																											
Justificación de Metodología	<p>Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: 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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.</p> <p>MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.</p>																															
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA APTO 1</td><td>M2</td><td>44.34</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA APTO 1</td><td>M2</td><td>40.62</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA APTO 2</td><td>M2</td><td>167.70</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA APTO 2</td><td>M2</td><td>154.97</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA 3</td><td>M2</td><td>80.89</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA APTO 3</td><td>M2</td><td>74.45</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA APTO 1	M2	44.34	AREA PRIVADA APTO 1	M2	40.62	AREA CONSTRUIDA APTO 2	M2	167.70	AREA PRIVADA APTO 2	M2	154.97	AREA CONSTRUIDA 3	M2	80.89	AREA PRIVADA APTO 3	M2	74.45	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA AVALUO CATASTRAL 2022</td><td>M2 PESOS</td><td></td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA AVALUO CATASTRAL 2022	M2 PESOS	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																														
AREA CONSTRUIDA APTO 1	M2	44.34																														
AREA PRIVADA APTO 1	M2	40.62																														
AREA CONSTRUIDA APTO 2	M2	167.70																														
AREA PRIVADA APTO 2	M2	154.97																														
AREA CONSTRUIDA 3	M2	80.89																														
AREA PRIVADA APTO 3	M2	74.45																														
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																														
AREA AVALUO CATASTRAL 2022	M2 PESOS																															
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA APTO 1</td><td>M2</td><td>40.62</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA APTO 2</td><td>M2</td><td>154.97</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA APTO 3</td><td>M2</td><td>74.45</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA APTO 1	M2	40.62	AREA PRIVADA APTO 2	M2	154.97	AREA PRIVADA APTO 3	M2	74.45	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA APTO 1</td><td>M2</td><td>40.62</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA APTO 2</td><td>M2</td><td>154.97</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA APTO 3</td><td>M2</td><td>74.45</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA APTO 1	M2	40.62	AREA PRIVADA APTO 2	M2	154.97	AREA PRIVADA APTO 3	M2	74.45			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																														
AREA PRIVADA APTO 1	M2	40.62																														
AREA PRIVADA APTO 2	M2	154.97																														
AREA PRIVADA APTO 3	M2	74.45																														
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																														
AREA PRIVADA APTO 1	M2	40.62																														
AREA PRIVADA APTO 2	M2	154.97																														
AREA PRIVADA APTO 3	M2	74.45																														
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																															
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																															
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																															

**Reglamentación
urbanística:**

RESOLICION 764 05 NOVIEMBRE DEL 2021, licencia de construcción modalidad modificación y ampliación.

RESOLICION 230 12 DEL ABRIL DEL 2022 Aprobación de planos de la propiedad horizontal

NOTA: Las áreas mencionadas en el certificado de libertad y tradición coinciden con las áreas mencionadas en licencias. El cliente no presento el Reglamento de propiedad horizontal.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5110	EscrituraDePropiedad	23/05/2022	62	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
176-214432	18/08/2022	15.60		Apto 1
176-214433	18/08/2022	59.30		Apto 2
176-214434	18/08/2022	25.10		Apto 3

Observación La información se toma de los documento aportados.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación Sola la unidad 2 cuenta con un espacio para garaje el cual hace parte de la unidad.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBILIAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno		Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno		Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno		Tipo de vía	Concreto Flexible.	
Escolar	Bueno				
Comercial	Bueno				

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación:

El sector donde se encuentra el inmueble está consolidado, tiene un equipamiento zonal adecuado con buenas características urbanísticas. Son sectores de estratos medios con uso básicamente residencial, que cuentan con una infraestructura de espacio público, equipamiento colectivos y condiciones de hábitat y ambiente adecuadas.

NOTA: Los tres apartamentos cuentan con los servicios de agua, luz y gas.

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	5110		Fecha escritura	23/05/2022	
Notaría escritura	62		Ciudad escritura	BOGOTA	
Valor administración	00	Total unidades	3	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	3	Porteria	No
Horario vigilancia		Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos					
Observación	Escritura: 5110, Fecha escritura: 23/05/2022, Notaría escritura: 62, Ciudad escritura: BOGOTA, Administración: 00, Total unidades: 3, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 3, Tanque: Si				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	Si
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2022	Edad Inmueble	0 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Observación	La estructura se encuentra en aparente buen estado, el apartamento 1 y 2 cuenta con una edad aparente 10 ya que era una casa y fue remodelada en sus acabados y tuberías. El apartamento 3 fue construido recientemente cuenta con una edad de 1 año.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación		Iluminación	

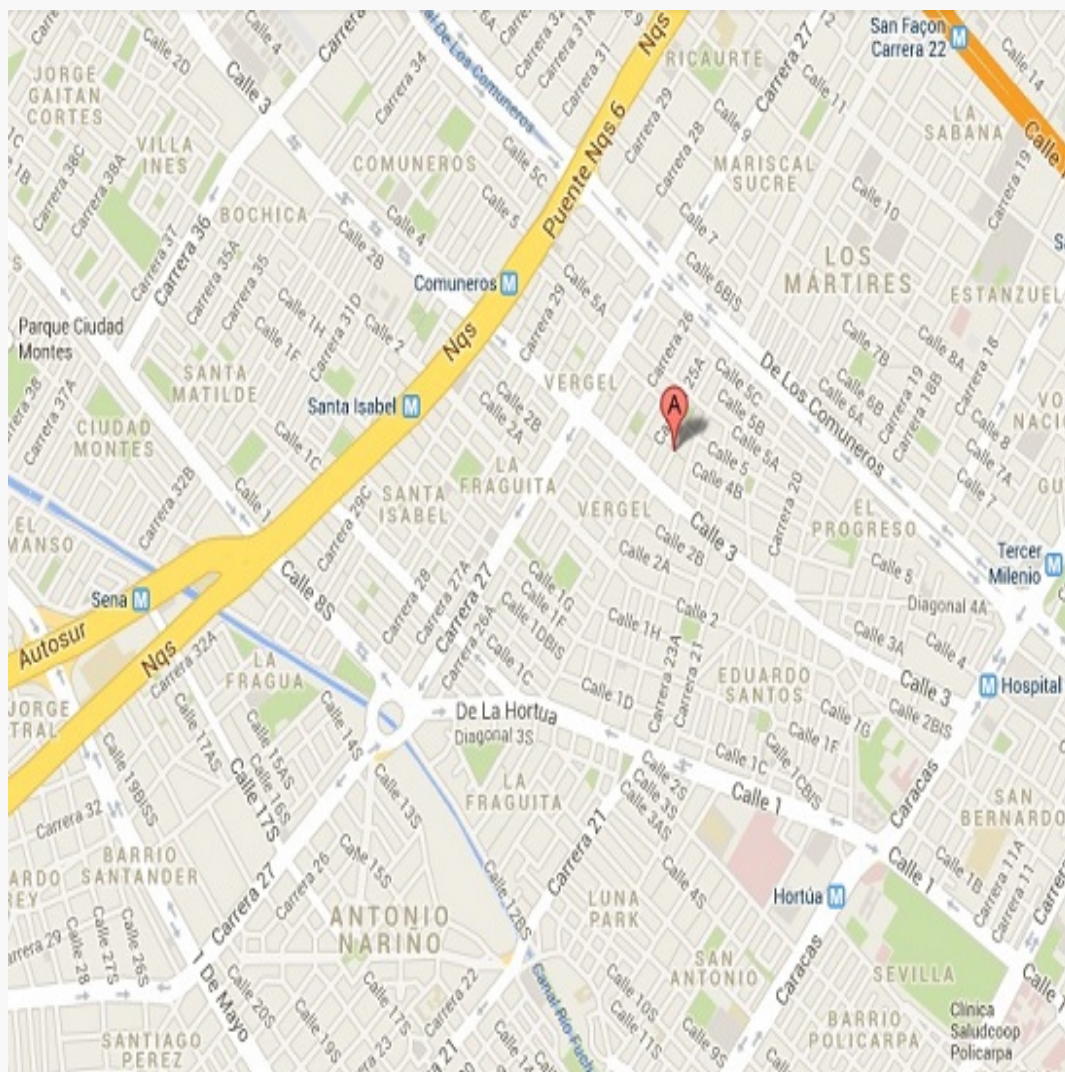
Observación	<p>Apartamento 1: sala comedor, una habitación con baño privado, habitación 2, baño social, patio ropas, cocina semi integral.</p> <p>Apartamento 2: piso 1: Garaje y escaleras. piso 2: sala, comedor, cocina, dos habitaciones con baño privado. Piso 3: estar, estudio, dos habitaciones, zona de ropas, un baño social, terraza.</p> <p>Apartamento 3: Piso 1: sala, comedor, cocina, un baño social, escaleras, zona de ropas. Piso2: habitación con baño privado, habitación 2.</p>
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad								
Estado								
Observación	<p>PISOS: cerámica MUROS: pintados y pañetado BAÑOS: pisos y muros enchapados en cerámica, divisiones en acrílico. COCINA: pisos y muros enchapados en cerámica, gabinetes en madera, lavaplatos en acero.</p>							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 2#2-12 / CALLE 2 #1-100 / CALLE 2 #2-16 | Portachuelo | Zipaquirá | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.00309

GEOGRAFICAS : 5° 0' 11.124"

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.00500

GEOGRAFICAS : 74° 0' 17.9994"

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Hacienda San rafael	5	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	0	\$0	0	\$0	\$3,087,500.00	3112474760
2	Zipaquira	3	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	0	\$0	0	\$0	\$2,850,000.00	3182374814
3	villa maria	2	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	0	\$0		\$0	\$2,755,000.00	3208562112
4	Zipaquira	5	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	0	\$0	0	\$0	\$2,940,476.19	3112474760
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	42	40	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$2,933,125.00
2	2	48	45	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$2,707,500.00
3	3	53	50	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$2,617,250.00
4	5	46	42	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$2,793,452.38
	0 años									
									PROMEDIO	\$2,762,831.85
									DESV. STANDAR	\$134,403.70
									COEF. VARIACION	4.86%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,897,235.54	TOTAL	\$117,685,707.77
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,628,428.15	TOTAL	\$106,766,751.31
VALOR TOTAL	\$112,192,440.00			

Observaciones:			
Se afecta el mercado por ubicación ya que el inmueble se encuentra retirado del centro de zipaquira.			
Enlaces:			
1- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/condo-hacienda-san-rafael/zipaquira/2283186	2- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/zipaquira/zipaquira/7272343	3- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-maria/zipaquira/7650668	4- https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-zipaquira-hacienda-san-rafael-2-habitaciones-1-baños/348-M1461756

MERCADO UNIDAD 3

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	zipaquira	1	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$2,971,428.57	3135538479
2	Zipaquira	5	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	1	\$	0	\$0	\$3,040,000.00	3118720881
3	Zipaquira	2	\$217,000,000	0.95	\$206,150,000	1	\$0	0	\$0	\$3,031,617.65	3105652669
4	Zipaquira	5	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$3,000,000.00	3104055701
5	Zipaquira	1	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	1	\$0		\$0	\$2,533,333.33	3017601397

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	74	70	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$2,822,857.14
2	10	79	75	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$2,888,000.00
3	1	70	68	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$2,880,036.77
4	1	86	82	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$2,850,000.00
5	10	80	75	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,533,333.33
									PROMEDIO	\$2,794,845.45
									DESV. STANDAR	\$148,450.83
									COEF. VARIACION	5.31%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,943,296.28	TOTAL	\$219,128,408.12
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,646,394.62	TOTAL	\$197,024,079.09
VALOR TOTAL	\$208,087,750.00			

Observaciones: Se afecta el mercado por ubicación ya que el inmueble se encuentra retirado del centro de zipaquira.				
Enlaces:				
1- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/toscana/zipaquira/7466250	2- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cerca-a-metro/zipaquira/7516830	3- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/algarra/zipaquira/7430459	4- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/hacienda-la-quinta-ii-algarra/zipaquira/7489917	5- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-pablo/zipaquira/7439207

MERCADO UNIDAD 2

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	zipaquira	2	\$375,000,000	0.95	\$356,250,000	1	\$0		\$0	\$2,544,642.86	3203107111
2	Zipaquira	2	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000		\$0		\$0	\$2,313,043.48	6017868754
3	ZIPAQUIRA	4	\$310,000,000	0.95	\$294,500,000	1	\$0		\$0	\$2,945,000.00	3133338881

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	149	140	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$2,417,410.72
2	0	125	115	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$2,197,391.31
3	0	110	100	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$2,797,750.00
									PROMEDIO	\$2,470,850.68
									DESV. STANDAR	\$303,726.05
									COEF. VARIACION	12.29%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,774,576.72	TOTAL	\$0.00
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,167,124.63	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$0.00			

Observaciones:
Enlaces: <div>1-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-zipaquira-las-villas-zipaquira-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/883-M2594457 2-https://www.puntopropiedad.com/inmueble/2441788 3-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-zipaquira-algarra-iii-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/271-M3476564</div>

FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta Principal



FOTOS

sala comedor



1 habitación



baño privado



baño privado



baño privado



habitación 2



cocina



baño social



FOTOS

baño social



patio



zona de ropas



Contador de Agua



Contador de Energia



Contador de Gas



nomenclatura



Puerta principal



FOTOS

garaje



escalera



sala



cocina



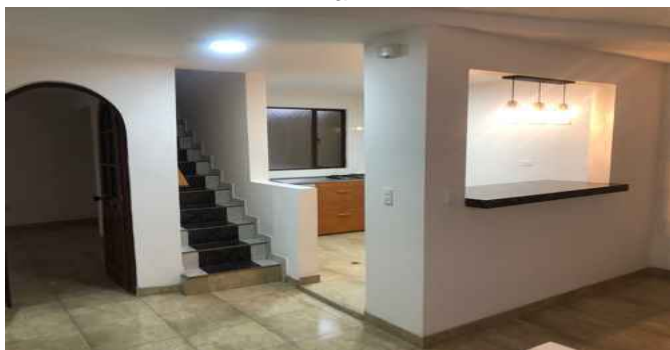
cocina



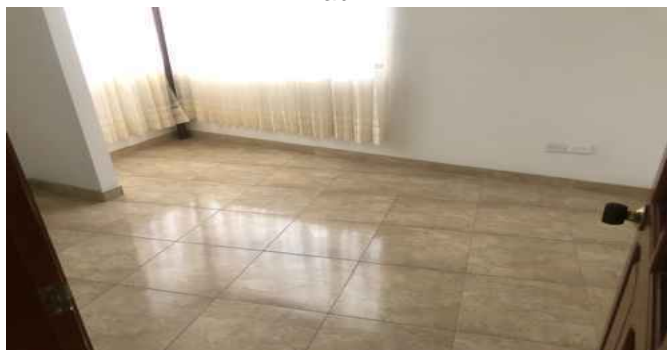
comedor



hall



hab 1



FOTOS

baño privado



baño



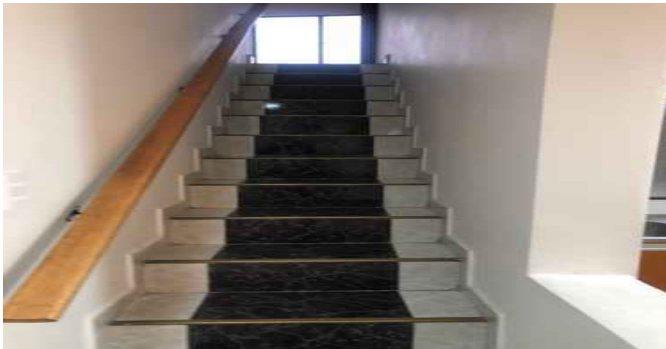
baño



habitacion 2



escaleras



estar



estar



hall



FOTOS

baño



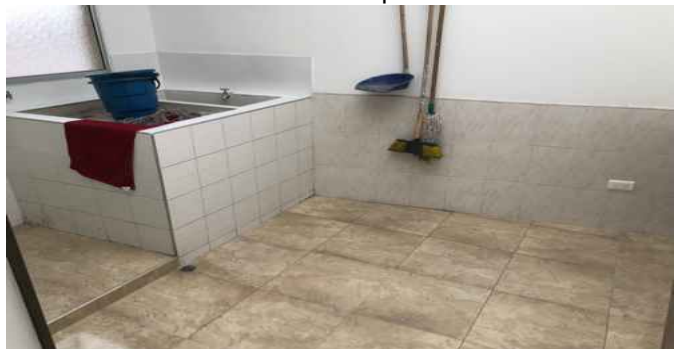
baño



patio



zona de ropas



habitacion 3



habitacion 4



closet



terrazza



FOTOS

terraza



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Puerta Principal



Nomenclatura



sala comedor



cocina



FOTOS

zona de ropas



zona ropas



baño



baño



baño



escalera



hall



habitacion 1



FOTOS

hall



habitacion 2



habitacion 3



baño



baño



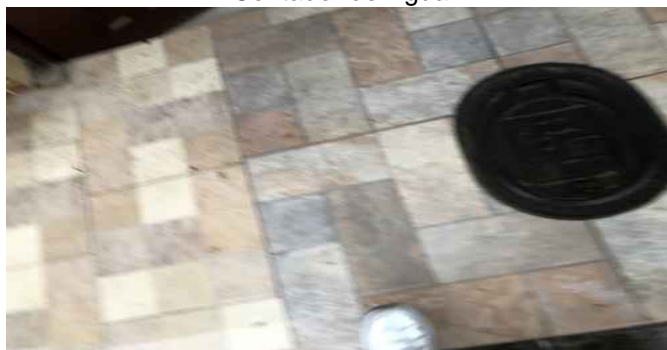
Contador de Energia



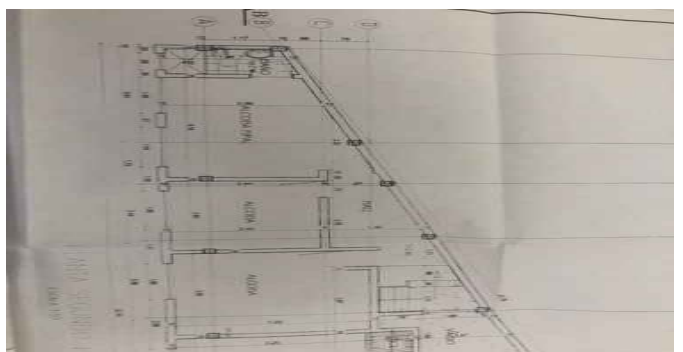
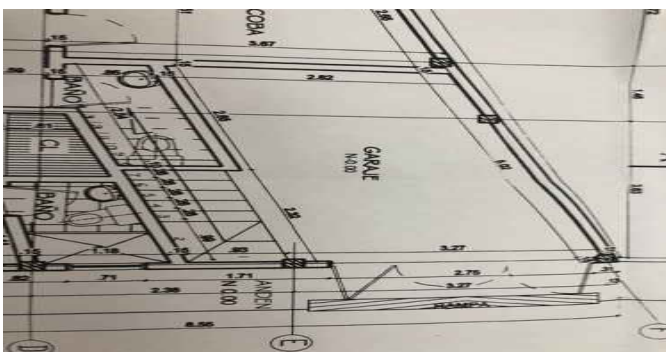
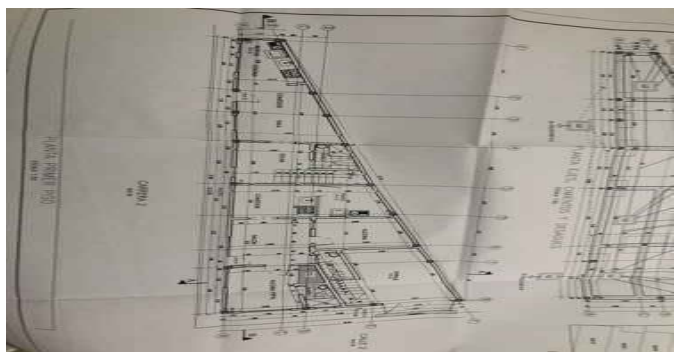
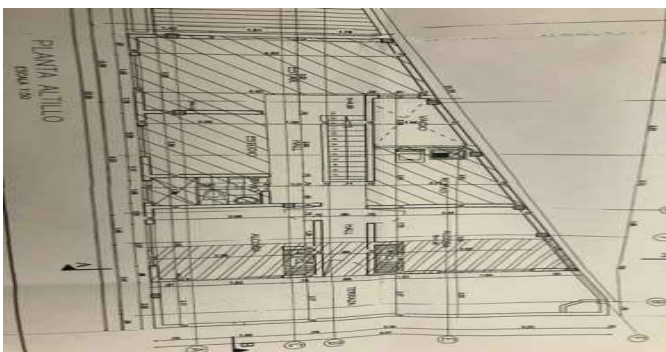
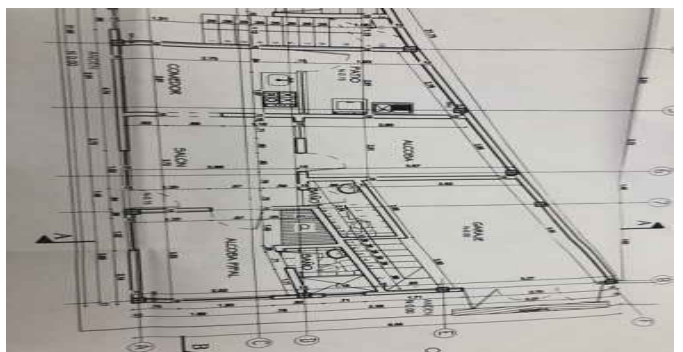
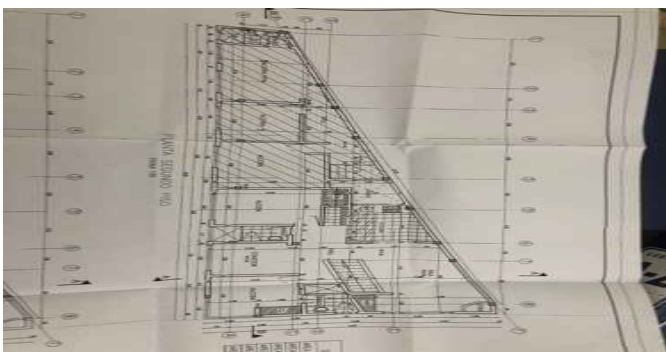
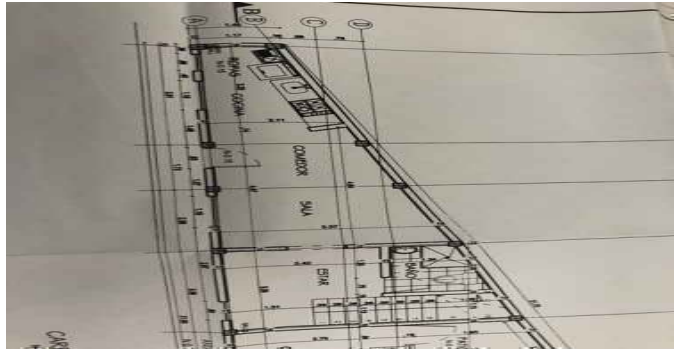
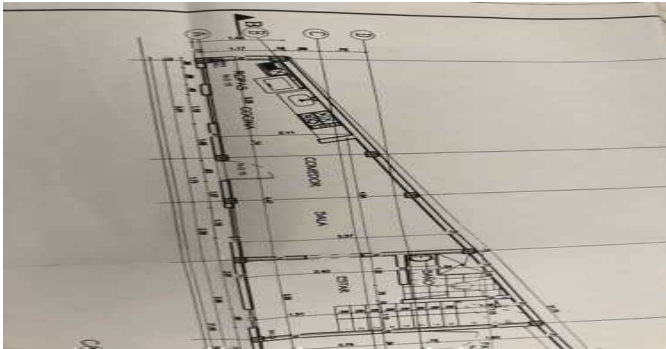
Contador de Gas



Contador de Agua



FOTOS



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. ----- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. ----- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados. ----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

1. Enfoque de comparación de mercado: **a-) Método de comparación o de mercado:** 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

2. Enfoque de renta: **a-) Método de Capitalización de Rentas:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Enfoque de costo: **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este

informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO DAC-PRG_2022_3183093



PIN de Validación: b3ee0ad4



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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
23 Mayo 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
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3ee0ad4



Categoría 6 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
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen de Transición

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, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3ee0ad4



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia_1803@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	06 Abr 2020

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594.

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: b3ee0ad4



PIN DE VALIDACIÓN

b3ee0ad4

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 veinte (20) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal