



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**
Informe de Valuación de un Inmueble de uso 0 0**AVALUO: RE_PRG_2023_104930-MERCADO
RESIDUAL**

Fecha del avalúo	24/02/2023	Fecha de visita	
Dirigido a	1		
Dirección	1		
Barrio	1		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario			
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	1		
Nit/CC	11		
Consecutivo del bien	1	Garantía	1

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 24/02/2023

Señor(es):

1

Avalúo solicitado por: 1

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 ubicado en la 1 1, de la ciudad de Bogotá D.C..

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$0.00 pesos m/cte ().

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
TOTALES					0%	\$0.00

Valor en letras
Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	327.5783
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	0.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional			Tiempo esperado comercialización	
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	RE_PRG_2023_104930-MERCADO RESIDUAL	Propósito	0	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	1				
Tipo identificación	NIT.	Documento	1	Email	1
Datos del solicitante:					
Solicitante	1				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1	Teléfono	1
Email	1				
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	1				
Nit/CC	11				
Consecutivo del bien	1	Garantía	1		
Datos del propietario:					
Propietario					
Tipo identificación	C.C.	Documento		Ocupante	-1
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	1				
Conjunto					
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	
Sector	0	Barrio	1	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	0	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación					

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	0	Piso inmueble		
Clase inmueble	0	Otro		Método evaluación METODO MERCADO Y RESIDUAL

Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s): 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. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el montó 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.
------------------------------	---

ÁREAS JURÍDICAS		
AREA CONSTRUIDA	M2	
AREA PRIVADA	M2	
AREA LIBRE PRIVADA	M2	
AREA LIBRE COMUN	M2	

ÁREAS CATASTRAL		
AREA AVALUO CATASTRAL 2023	M2 PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	
AREA LIBRE MEDIDA	M2	

ÁREAS VALORADAS		
AREA PRIVADA VALORADA	M2	
AREA LIBRE PRIVADA	M2	

Perspectivas de valorización	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración
Actualidad edificadora	
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 *OFERTA*, y se considera que la demanda es *DEMANDA*.
Reglamentación urbanística:	

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS	
MATRÍCULAS	
Observación	

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	
-------------	--

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTo URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	NO	NO	Alumbrado	NO	
Acueducto	NO	NO	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	NO	NO	Alamedas	NO	
Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante		Área de actividad		Demanda / Interés	
Estrato		Barrio legal	No	Topografia	
Transporte		Condiciones de salubridad			
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas			Andenes	NO	

Áreas verdes			Sardineles	NO	
Estacionamiento			Vías pavimentadas	NO	
Asistencial			Tipo de vía		
Escolar					
Comercial					

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:					

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal			Fecha escritura		
Notaria escritura			Ciudad escritura		
Valor administración		Total unidades		Terraza comunal	No
Condiciones		# Pisos edificio		Porteria	No
Horario vigilancia		Tanque	No	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	

ESTRUCTURA

Estado de la conservación		Estructura		Estructura reforzada	
Material construcción		Tipo estructura			
Daños por Sismos		Ajustes sismos resistentes		Cubierta	
Fachada		Ancho fachada		Irregularidad planta	
Irregularidad altura		Tipología vivienda		Otro tipología vivienda	
Año construcción		Edad Inmueble		Vida útil	
Estado construcción		%Avance			
Licencia construcción					
Observación					

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

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

Oficina		Ventilación		Iluminación	
Observación					

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad								
Estado								
Observación								

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MONTEVECHIO calle 200 # 13-82	1	\$195,000,000	.97	\$189,150,000	0	\$0		\$0	\$3,152,500.00	3175998842
2	MONTEVECHIO calle 200 # 13-82	4	\$277,545,000	.97	\$269,218,650	1	\$25,000,000		\$0	\$3,056,553.82	316 3816898
3	MONTEVECHIO calle 200 # 13-82	4	\$190,000,000	.97	\$184,300,000	0	\$0		\$0	\$3,071,666.67	3134157451
Del inmueble				.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	60	60	1.0	1.10	1.0	1.0	1.0	1.1	\$3,467,750.00
2	10	79.90	79.90	1.0	1.10	1.0	1.0	1.0	1.1	\$3,362,209.20
3	10		60	1.0	1.10	1.0	1.0	1.0	1.1	\$3,378,833.34
									PROMEDIO	\$3,402,930.85
									DESV. STANDAR	\$56,747.09
									COEF. VARIACION	1.67%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,459,677.94	TOTAL	\$276,774,235.12
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,346,183.75	TOTAL	\$267,694,700.35
VALOR TOTAL	\$272,234,480.00			

Observaciones:
La oferta 1 Y 3, no cuenta con garaje, utiliza los comunales. Se trata de un conjunto cercano, torres de 5 pisos, sin ascensor. Ofertas verificadas y vigentes en el mercado en venta de la zona.
Enlaces:
https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10614_archivopdflinks.html
1.- https://www.finceraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/calle-200-floridablanca/floridablanca/7780701
2.- https://www.cienquedras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-montevechio-floridablanca-1151288

MERCADO LOCALES PRIMER PISO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CALLE 200 # 21A-196	1	\$450,000,000	1	\$450,000,000		\$0		\$0	\$6,617,647.06	3022546907
2	CALLE 200 # 21A-196 vendido	1	\$450,000,000	1	\$450,000,000		\$0		\$0	\$6,617,647.06	3022546907
3	lagos del mardel fli¿oridablanca, tipologia similar	1	\$520,000,000	1	\$520,000,000		\$0		\$0	\$6,419,753.09	3242538172

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0		68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,617,647.06
2	0		68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,617,647.06
3	3		81	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,419,753.09
									PROMEDIO	\$6,551,682.40
									DESV. STANDAR	\$114,254.14
									COEF. VARIACION	1.74%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$6,665,936.54	TOTAL	\$199,978,096.21
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$6,437,428.27	TOTAL	\$193,122,847.99
VALOR TOTAL	\$198,000,000.00			

Observaciones:

Enlaces:
[3-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/7941118](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/7941118)

MERCADO LOCALES DE SEGUNDO PISO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CALLE 200 # 21A-196 LATERAL VENDIDO	1	\$200,000,000	1	\$200,000,000		\$0		\$0	\$4,444,444.44	3017403151
2	CALLE 200 # 21A-196 LATERAL VENDIDO	1	\$140,000,000	1	\$140,000,000		\$0		\$0	\$4,666,666.67	3022546907
3	local en terrarium	1	\$364,550,484	0.97	\$353,613,969		\$0		\$0	\$4,980,478.44	3203509888

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0		45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.20	1.2	\$5,333,333.33
2	0		30	1.0	1.0	1.0	1.0	1.20	1.2	\$5,600,000.00
3	2		71	1.0	1.0	1.0	1.0	1.20	1.2	\$5,976,574.13
									PROMEDIO	\$5,636,635.82
									DESV. STANDAR	\$323,181.56
									COEF. VARIACION	5.73%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,959,817.38	TOTAL	\$178,794,521.33
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,313,454.26	TOTAL	\$159,403,627.87
VALOR TOTAL	\$165,000,000.00			

Observaciones:
Se da afectación positiva, al tratarse de locales- oficinas a vender en el residual sobre la 200, en pequeña bahía comercial. Mientras las ofertas son sobre calles secundarias.
Enlaces:
3- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/7133673



QR validaz del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1067715630-2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	YAILER ENRIQUE YEPES ARRIETA	FECHA VISITA	06/03/2023
NIT / C.C. CLIENTE	1067715630	FECHA INFORME	08/03/2023
DIRECCIÓN	CALLE 23A 34-06	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 1	EDAD (AÑOS)	3 años
BARRIO	CAMILO TORRES	REMODELADO	
CIUDAD	Agustín Codazzi	OCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Cesar	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO		
IDENTIFICACIÓN	1065617365		

ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIO	GALVIS SANABRIA DAIRIO HERNANDO			
NUM.	0332 Escritura	UNICA	FECHA	03/09/2020
ESCRITURA	Propiedad			
CIUDAD	Agustín Codazzi	DEPTO	Cesar	
ESCRITURA				
CEDULA	010203090006000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO SE SUMINISTRA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		Viz/M2

M. INMOB.	Nº
Casa	190-152966

OBSERVACIONES GENERALES

1. Predio esquinero, unifamiliar, con una pieza anexa y la parte posterior de su lote con los cimientos de una edificación. 2 Dirección de documentos: CALLE 23A 34-06. 3. El predio cuenta con medidor de gas, no cuenta físicamente con medidor de luz y agua, se indica en sitio que esta situación es normal en toda la zona y el servicio es comunitario en ambos servicios. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dotamen estructural o de cualquier otra rama de la Ingeniería civil o la arquitectura.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	Alc. Serv.	0	Terraza	
Zropa	1	B. Serv	0	Jardín	0
Patio	1	Escalal	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Senolilo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Desdubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	No	Biololetero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	Jardíninfant	No
		unsl		II	
PlantaEleot.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyes	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrina	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 125,865,000.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 93,328,898.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: SI

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Nota: se adjunta cartas de la empresa prestadora del servicio eléctrico eléctrico CONCORPLANET MED; También se adjunta carta de la empresa prestadora del servicio de acueducto.

NOMBRE Y FIRMA

JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
Perito Actuante
C.C: 1065617365
RAA: AVAL-1065617365

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MONTEVECHIO calle 200 # 13-82	5	\$320.000.000	.95	\$304.000.000	1	\$25.000.000		\$0	\$3.361.445,78	300 6207813
2	MONTEVECHIO calle 200 # 13-82	1	\$195.000.000	.95	\$185.250.000	0	\$0		\$0	\$3.087.500,00	317 5998842
3	MONTEVECHIO calle 200 # 13-82	4	\$277.545.000	.95	\$263.667.750	1	\$25.000.000		\$0	\$2.987.080,73	316 3816898
Del inmueble											
						0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	83		1.0	1.10	1.0	1.0	1.0	1.1	\$3.697.590,36
2	10	60		1.0	1.10	1.0	1.0	1.0	1.1	\$3.396.250,00
3	10	79.90	79.90	1.0	1.10	1.0	1.0	1.0	1.1	\$3.285.788,80
PROMEDIO										
\$3.459.876,39										
DESV. STANDARD										
\$213.146,36										
COEF. VARIACION										
6,16%										

VALOR MAXIMO	POR M2	\$3.673.022,74	TOTAL	\$293.841.819,40
VALOR MINIMO	POR M2	\$3.246.730,03	TOTAL	\$259.738.402,46
VALOR TOTAL		\$276.790.111,20		

Observaciones:
La oferta 2, no cuenta con garaje, utiliza los comunales. Se trata de un conjunto cercano, torres de 5 pisos, sin ascensor.

Enlaces:
https://torosalea.com/avaloos/inmuebles/10614_archivos/linea.html

1 - https://torosalea.com/avaloos/inmuebles/10614_archivos/linea.html 2 - https://torosalea.com/avaloos/inmuebles/10614_archivos/linea.html 3 - https://torosalea.com/avaloos/inmuebles/10614_archivos/linea.html

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.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

1. 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.

2. 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.

3. 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. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) 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

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, 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

RE_PRG_2023_104930-MERCADO RESIDUAL



PIN de Validación: bb3f0b15



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) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88229287, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-88229287.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALFONSO 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
17 Oct 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
11 Mayo 2020

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
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bb3f0b15



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
17 Oct 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

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
19 Mayo 2020

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, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bb3f0b15



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
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: bb3f0b15



Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0105, vigente desde el 01 de Abril de 2015 hasta el 11 de Octubre de 2017, 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: KRA 16A 135-50 APTO 203 CARDENAL 2

Teléfono: +57 3014188592

Correo Electrónico: cesar.jq@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Ingeniero Civil - La Universidad Francisco de Paula Santander.

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	16 Ene 2023



PIN de Validación: bb3f0b15



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) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88229287.

El(la) señor(a) CESAR ALFONSO 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

bb3f0b15

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 dieciseis (16) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal