



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso**

QR validez del avalúo

**Comercial**

**Urbano**

## AVALUO: RES\_PRG\_2023\_818008

Fecha del avalúo	Fecha de visita	13/03/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.	
Dirección	CL 8D 82B 50	
Barrio	VALLADOLID	
Ciudad	Bogotá D.C.	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA

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 **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO** ubicado en la CL 8D 82B 50 VALLADOLID, 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 \$808,104,492.40 pesos m/cte (Ochocientos ocho millones ciento cuatro mil cuatrocientos noventa y dos).

Atentamente,

Los Rosales  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

**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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	264.40	M2	\$3,056,371.00	100.00%	\$808,104,492.40
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$808,104,492.40</b>

Valor en letras

Ochocientos ocho millones ciento cuatro mil cuatrocientos noventa y dos Pesos Colombianos

Perito actuante

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

RAA Nro:  
 C.C:  
 Visador

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	808,104,492.40
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

Código	RES_PRG_2023_8 18008	Propósito	Restitución	Tipo avalúo	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
<b>Datos del solicitante:</b>					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
<b>Datos del propietario:</b>					
Propietario	LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8600592943	Ocupante	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
Dirección	CL 8D 82B 50				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	VALLADOLID	Condiciones PH	Terreno
Tipo Inmueble	Lote	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>Inmueble ubicado en CL 8D 82 B 50, cuenta con servicios públicos y funcionaba como un parqueadero.</p> <p><b>Salvedades:</b> El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</p> <p>1-NOTA: la bodega se comunica con el predio colindante izquierdo; sin embargo, mantiene su área, si quisiera independizar se puede realizar la división con muros. 2-NOTA: No tiene nomenclatura física, se identifica el inmueble por mapas, Bogotá, dirección general del sector. 3-NOTA: Se evidencia en visita que los elementos de los baños fueron retirados.</p>				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Comercial	<b>Piso inmueble</b>	1	
<b>Clase inmueble</b>	Comercio	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b> MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	264.40	AREA DE TERRENO	M2	264.50
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	642.735.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	264.40	AREA DE TERRENO	M2	264.40

<b>Forma Geometrica</b>	Regular	<b>Frente</b>	10		
<b>Fondo</b>	26.50	<b>Relación frente fondo</b>			
<b>Perspectivas de valorización</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.				

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	DECRETO 555 DE 2021
<b>Area Del Lote</b>	264.40
<b>Forma Del Lote</b>	Regular
<b>Topografia</b>	Plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	No
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Area de actividad Proximidad - Receptora de soportes urbanos.
<b>Uso Compatible Norma</b>	Residencia, comercial, industrial
<b>Tratamiento</b>	Consolidación
<b>Indice DeOcupacion</b>	N/A
<b>Indice DeContruccion</b>	N/A
<b>Antejardin</b>	0.0
<b>AislamientoPosterior</b>	4
<b>Aislamiento Lateral</b>	N/A
<b>Altura Permitida</b>	3
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	El predio no se encuentra en este riesgo
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	El Predio no se encuentra en este riesgo
<b>Suelos De Proteccion</b>	El predio no se encuentra en este riesgo
<b>Patrimonio</b>	El predio no se encuentra en este riesgo
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4291	EscrituraDePropiedad	04/05/2015	38	Bogotá D.C.

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50C-1285775	14/03/2023	AAA0137TDSY	8D 92 05	LOTE

### Observación

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	SI

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Comercial	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Comercial	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

### EQUIPAMENTO

### VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno

Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	concreto flexible.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	0-100			

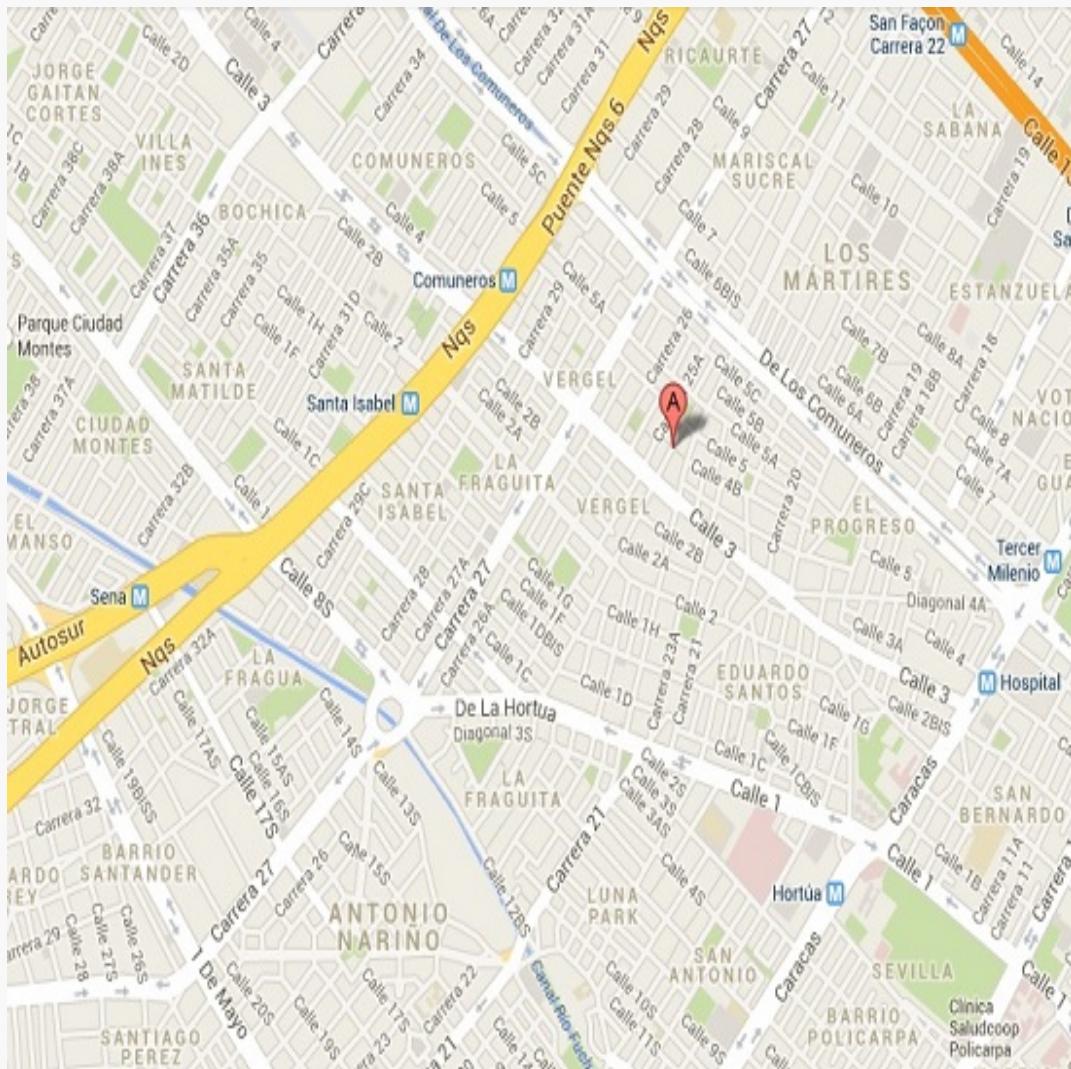
**IMPACTO AMBIENTAL**

Aire	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
Ruido	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO

**Observación:** El sector donde se encuentra el inmueble está consolidado, tiene un equipamiento zonal adecuado con buenas características urbanísticas.  
 NOTA: Se toma registro fotográfico del contador de luz, del contador de agua no se pudo porque se encuentra cubierto de tierra y lodo, se anexa recibo de agua del predio para soportar que cuenta con el servicio.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 8D 82B 50 | VALLADOLID | Bogotá D.C. | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.64760527099997  
GEOGRAFICAS : 4° 38' 51.378''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.147461662  
GEOGRAFICAS : 74° 8' 50.8632''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Valladolid	\$1,650,000,000	0.95	\$1,567,500,000	3204665203	300	430	\$1,500,000	\$645,000,000
2	Valladolid	\$12,500,000,000	0.95	\$11,875,000,000	3214495023	4200		\$0	\$0
3	Las ferias	\$1,597,000,000	0.95	\$1,517,150,000	601 3905331	335	335	\$1,500,000	\$502,500,000
4	Kennedy	\$7,500,000,000	0.95	\$7,125,000,000	601 9063902	2000	356.10	\$1,500,000	\$534,150,000
<b>Del inmueble</b>					<b>264.40</b>				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$922,500,000	\$3,075,000	1.0	1.0	1.00	\$3,075,000
2	\$11,875,000,000	\$2,827,381	1.0	1.0	1.00	\$2,827,381
3	\$1,014,650,000	\$3,028,806	1.0	1.0	1.00	\$3,028,806
4	\$6,590,850,000	\$3,295,425	1.0	1.0	1.00	\$3,295,425
					PROMEDIO	\$3,056,652.98
					DESV. STANDAR	\$192,084.89
					COEF. VARIACION	6.28%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$3,056,652.00	AREA	264.40	TOTAL	\$808,178,788.80
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$808,178,788.80				

**Observaciones:**
**Enlaces:**

1.-<https://www.lincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/valladolid/bogota/7355634>

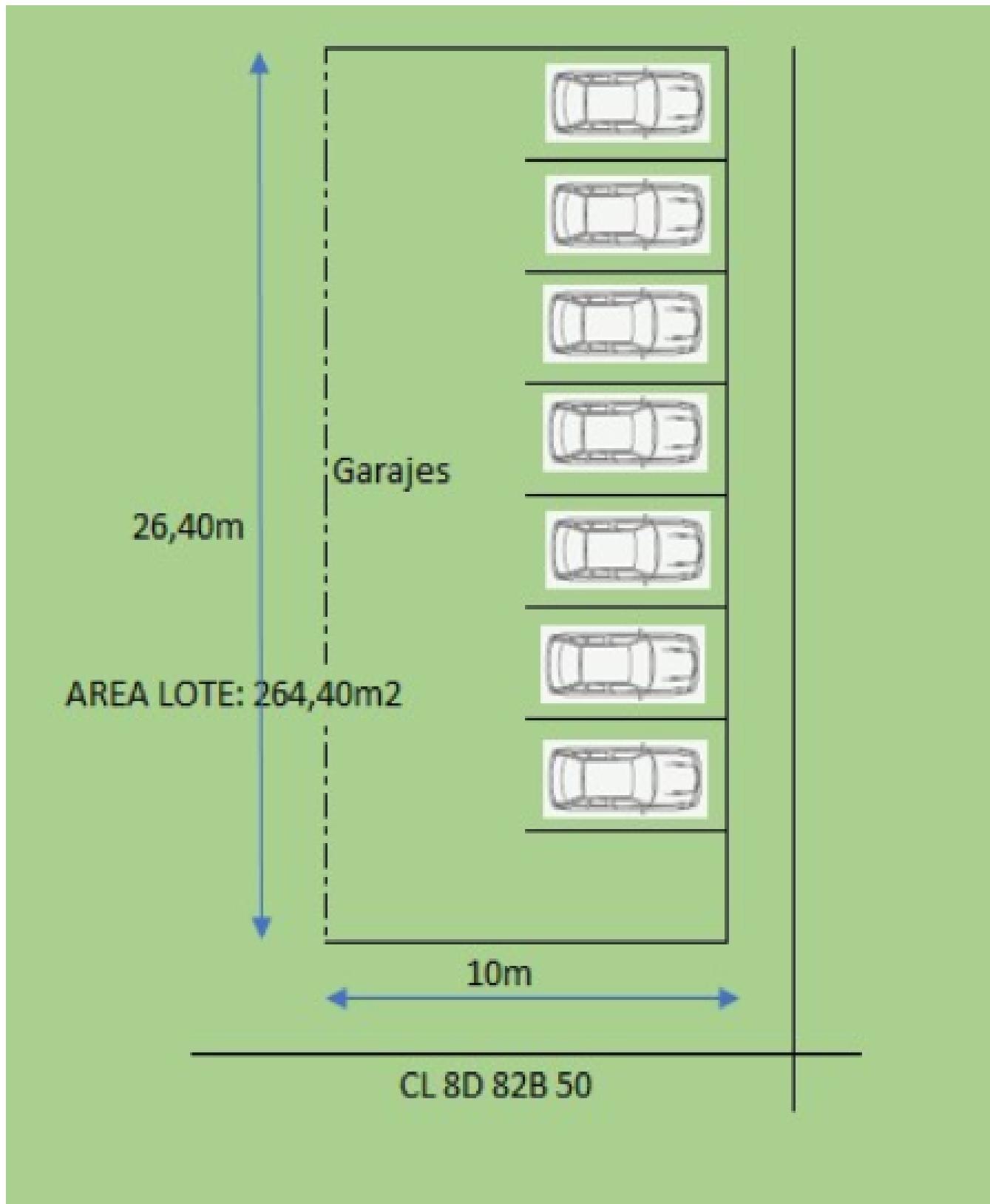
2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-bogota-valladolid734-2003>

3.-<https://www.cienquadras.com/inmueble/bodega-en-venta-en-franco-bogota-2570498>

4.-<https://casas.trovit.com.co/listing/bodega-zona-industrial-abastos-bogota-9cf65ecf7-n593-31d2-8f26-792a19bf0188>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



# FOTOS

## Foto Selfie



### Vía frente al inmueble



### Vía frente al inmueble



## Vía frente al inmueble



## Vía frente al inmueble



## Contador de Energia



## Contador de Agua

FACTURA POR 2 MESES		SILVERO AVILA		CL ID: 928 90	
 acueducto ACUERDOS Y ALANTARILLADO DE BOGOTÁ - ESP		ESTRUCTURA:		CLASE DE USO: 0 UND. NO PREDICIONABLE	
Número de teléfono: 899-999-0994-1		ZONA: 5		CICLO: 5 KUTA: V55804	
DATOS DEL MEDIDOR		MÁS DETALLES		VALIDACIÓN	
Número de contrato: 11267453 Número para cualquier consulta: 17105379014		ÚLTIMA LECTURA: 17/03/2023 FACTURADO CON: Cuentas Fijas Básicas		CONSUMO (m <sup>3</sup> ): 4 Últimos consumos (m <sup>3</sup> ): 0 S09/03/2023: 860.700 S10/03/2023: 861.700 S11/03/2023: 862.700 S12/03/2023: 863.700 S13/03/2023: 864.700 S14/03/2023: 865.700 S15/03/2023: 866.700 S16/03/2023: 867.700 S17/03/2023: 868.700 S18/03/2023: 869.700 S19/03/2023: 870.700 S20/03/2023: 871.700 S21/03/2023: 872.700 S22/03/2023: 873.700 S23/03/2023: 874.700 S24/03/2023: 875.700 S25/03/2023: 876.700 S26/03/2023: 877.700 S27/03/2023: 878.700 S28/03/2023: 879.700 S29/03/2023: 880.700 S30/03/2023: 881.700 S31/03/2023: 882.700 S01/04/2023: 883.700 S02/04/2023: 884.700 S03/04/2023: 885.700 S04/04/2023: 886.700 S05/04/2023: 887.700 S06/04/2023: 888.700 S07/04/2023: 889.700 S08/04/2023: 890.700 S09/04/2023: 891.700 S10/04/2023: 892.700 S11/04/2023: 893.700 S12/04/2023: 894.700 S13/04/2023: 895.700 S14/04/2023: 896.700 S15/04/2023: 897.700 S16/04/2023: 898.700 S17/04/2023: 899.700 S18/04/2023: 900.700 S19/04/2023: 901.700 S20/04/2023: 902.700 S21/04/2023: 903.700 S22/04/2023: 904.700 S23/04/2023: 905.700 S24/04/2023: 906.700 S25/04/2023: 907.700 S26/04/2023: 908.700 S27/04/2023: 909.700 S28/04/2023: 910.700 S29/04/2023: 911.700 S30/04/2023: 912.700 S31/04/2023: 913.700 S01/05/2023: 914.700 S02/05/2023: 915.700 S03/05/2023: 916.700 S04/05/2023: 917.700 S05/05/2023: 918.700 S06/05/2023: 919.700 S07/05/2023: 920.700 S08/05/2023: 921.700 S09/05/2023: 922.700 S10/05/2023: 923.700 S11/05/2023: 924.700 S12/05/2023: 925.700 S13/05/2023: 926.700 S14/05/2023: 927.700 S15/05/2023: 928.700 S16/05/2023: 929.700 S17/05/2023: 930.700 S18/05/2023: 931.700 S19/05/2023: 932.700 S20/05/2023: 933.700 S21/05/2023: 934.700 S22/05/2023: 935.700 S23/05/2023: 936.700 S24/05/2023: 937.700 S25/05/2023: 938.700 S26/05/2023: 939.700 S27/05/2023: 940.700 S28/05/2023: 941.700 S29/05/2023: 942.700 S30/05/2023: 943.700 S31/05/2023: 944.700 S01/06/2023: 945.700 S02/06/2023: 946.700 S03/06/2023: 947.700 S04/06/2023: 948.700 S05/06/2023: 949.700 S06/06/2023: 950.700 S07/06/2023: 951.700 S08/06/2023: 952.700 S09/06/2023: 953.700 S10/06/2023: 954.700 S11/06/2023: 955.700 S12/06/2023: 956.700 S13/06/2023: 957.700 S14/06/2023: 958.700 S15/06/2023: 959.700 S16/06/2023: 960.700 S17/06/2023: 961.700 S18/06/2023: 962.700 S19/06/2023: 963.700 S20/06/2023: 964.700 S21/06/2023: 965.700 S22/06/2023: 966.700 S23/06/2023: 967.700 S24/06/2023: 968.700 S25/06/2023: 969.700 S26/06/2023: 970.700 S27/06/2023: 971.700 S28/06/2023: 972.700 S29/06/2023: 973.700 S30/06/2023: 974.700 S31/06/2023: 975.700 S01/07/2023: 976.700 S02/07/2023: 977.700 S03/07/2023: 978.700 S04/07/2023: 979.700 S05/07/2023: 980.700 S06/07/2023: 981.700 S07/07/2023: 982.700 S08/07/2023: 983.700 S09/07/2023: 984.700 S10/07/2023: 985.700 S11/07/2023: 986.700 S12/07/2023: 987.700 S13/07/2023: 988.700 S14/07/2023: 989.700 S15/07/2023: 990.700 S16/07/2023: 991.700 S17/07/2023: 992.700 S18/07/2023: 993.700 S19/07/2023: 994.700 S20/07/2023: 995.700 S21/07/2023: 996.700 S22/07/2023: 997.700 S23/07/2023: 998.700 S24/07/2023: 999.700 S25/07/2023: 1000.700 S26/07/2023: 1001.700 S27/07/2023: 1002.700 S28/07/2023: 1003.700 S29/07/2023: 1004.700 S30/07/2023: 1005.700 S31/07/2023: 1006.700 S01/08/2023: 1007.700 S02/08/2023: 1008.700 S03/08/2023: 1009.700 S04/08/2023: 1010.700 S05/08/2023: 1011.700 S06/08/2023: 1012.700 S07/08/2023: 1013.700 S08/08/2023: 1014.700 S09/08/2023: 1015.700 S10/08/2023: 1016.700 S11/08/2023: 1017.700 S12/08/2023: 1018.700 S13/08/2023: 1019.700 S14/08/2023: 1020.700 S15/08/2023: 1021.700 S16/08/2023: 1022.700 S17/08/2023: 1023.700 S18/08/2023: 1024.700 S19/08/2023: 1025.700 S20/08/2023: 1026.700 S21/08/2023: 1027.700 S22/08/2023: 1028.700 S23/08/2023: 1029.700 S24/08/2023: 1030.700 S25/08/2023: 1031.700 S26/08/2023: 1032.700 S27/08/2023: 1033.700 S28/08/2023: 1034.700 S29/08/2023: 1035.700 S30/08/2023: 1036.700 S31/08/2023: 1037.700 S01/09/2023: 1038.700 S02/09/2023: 1039.700 S03/09/2023: 1040.700 S04/09/2023: 1041.700 S05/09/2023: 1042.700 S06/09/2023: 1043.700 S07/09/2023: 1044.700 S08/09/2023: 1045.700 S09/09/2023: 1046.700 S10/09/2023: 1047.700 S11/09/2023: 1048.700 S12/09/2023: 1049.700 S13/09/2023: 1050.700 S14/09/2023: 1051.700 S15/09/2023: 1052.700 S16/09/2023: 1053.700 S17/09/2023: 1054.700 S18/09/2023: 1055.700 S19/09/2023: 1056.700 S20/09/2023: 1057.700 S21/09/2023: 1058.700 S22/09/2023: 1059.700 S23/09/2023: 1060.700 S24/09/2023: 1061.700 S25/09/2023: 1062.700 S26/09/2023: 1063.700 S27/09/2023: 1064.700 S28/09/2023: 1065.700 S29/09/2023: 1066.700 S30/09/2023: 1067.700 S31/09/2023: 1068.700 S01/10/2023: 1069.700 S02/10/2023: 1070.700 S03/10/2023: 1071.700 S04/10/2023: 1072.700 S05/10/2023: 1073.700 S06/10/2023: 1074.700 S07/10/2023: 1075.700 S08/10/2023: 1076.700 S09/10/2023: 1077.700 S10/10/2023: 1078.700 S11/10/2023: 1079.700 S12/10/2023: 1080.700 S13/10/2023: 1081.700 S14/10/2023: 1082.700 S15/10/2023: 1083.700 S16/10/2023: 1084.700 S17/10/2023: 1085.700 S18/10/2023: 1086.700 S19/10/2023: 1087.700 S20/10/2023: 1088.700 S21/10/2023: 1089.700 S22/10/2023: 1090.700 S23/10/2023: 1091.700 S24/10/2023: 1092.700 S25/10/2023: 1093.700 S26/10/2023: 1094.700 S27/10/2023: 1095.700 S28/10/2023: 1096.700 S29/10/2023: 1097.700 S30/10/2023: 1098.700 S31/10/2023: 1099.700 S01/11/2023: 1100.700 S02/11/2023: 1101.700 S03/11/2023: 1102.700 S04/11/2023: 1103.700 S05/11/2023: 1104.700 S06/11/2023: 1105.700 S07/11/2023: 1106.700 S08/11/2023: 1107.700 S09/11/2023: 1108.700 S10/11/2023: 1109.700 S11/11/2023: 1110.700 S12/11/2023: 1111.700 S13/11/2023: 1112.700 S14/11/2023: 1113.700 S15/11/2023: 1114.700 S16/11/2023: 1115.700 S17/11/2023: 1116.700 S18/11/2023: 1117.700 S19/11/2023: 1118.700 S20/11/2023: 1119.700 S21/11/2023: 1120.700 S22/11/2023: 1121.700 S23/11/2023: 1122.700 S24/11/2023: 1123.700 S25/11/2023: 1124.700 S26/11/2023: 1125.700 S27/11/2023: 1126.700 S28/11/2023: 1127.700 S29/11/2023: 1128.700 S30/11/2023: 1129.700 S31/11/2023: 1130.700 S01/12/2023: 1131.700 S02/12/2023: 1132.700 S03/12/2023: 1133.700 S04/12/2023: 1134.700 S05/12/2023: 1135.700 S06/12/2023: 1136.700 S07/12/2023: 1137.700 S08/12/2023: 1138.700 S09/12/2023: 1139.700 S10/12/2023: 1140.700 S11/12/2023: 1141.700 S12/12/2023: 1142.700 S13/12/2023: 1143.700 S14/12/2023: 1144.700 S15/12/2023: 1145.700 S16/12/2023: 1146.700 S17/12/2023: 1147.700 S18/12/2023: 1148.700 S19/12/2023: 1149.700 S20/12/2023: 1150.700 S21/12/2023: 1151.700 S22/12/2023: 1152.700 S23/12/2023: 1153.700 S24/12/2023: 1154.700 S25/12/2023: 1155.700 S26/12/2023: 1156.700 S27/12/2023: 1157.700 S28/12/2023: 1158.700 S29/12/2023: 1159.700 S30/12/2023: 1160.700 S31/12/2023: 1161.700 S01/01/2024: 1162.700 S02/01/2024: 1163.700 S03/01/2024: 1164.700 S04/01/2024: 1165.700 S05/01/2024: 1166.700 S06/01/2024: 1167.700 S07/01/2024: 1168.700 S08/01/2024: 1169.700 S09/01/2024: 1170.700 S10/01/2024: 1171.700 S11/01/2024: 1172.700 S12/01/2024: 1173.700 S13/01/2024: 1174.700 S14/01/2024: 1175.700 S15/01/2024: 1176.700 S16/01/2024: 1177.700 S17/01/2024: 1178.700 S18/01/2024: 1179.700 S19/01/2024: 1180.700 S20/01/2024: 1181.700 S21/01/2024: 1182.700 S22/01/2024: 1183.700 S23/01/2024: 1184.700 S24/01/2024: 1185.700 S25/01/2024: 1186.700 S26/01/2024: 1187.700 S27/01/2024: 1188.700 S28/01/2024: 1189.700 S29/01/2024: 1190.700 S30/01/2024: 1191.700 S31/01/2024: 1192.700 S01/02/2024: 1193.700 S02/02/2024: 1194.700 S03/02/2024: 1195.700 S04/02/2024: 1196.700 S05/02/2024: 1197.700 S06/02/2024: 1198.700 S07/02/2024: 1199.700 S08/02/2024: 1200.700 S09/02/2024: 1201.700 S10/02/2024: 1202.700 S11/02/2024: 1203.700 S12/02/2024: 1204.700 S13/02/2024: 1205.700 S14/02/2024: 1206.700 S15/02/2024: 1207.700 S16/02/2024: 1208.700 S17/02/2024: 1209.700 S18/02/2024: 1210.700 S19/02/2024: 1211.700 S20/02/2024: 1212.700 S21/02/2024: 1213.700 S22/02/2024: 1214.700 S23/02/2024: 1215.700 S24/02/2024: 1216.700 S25/02/2024: 1217.700 S26/02/2024: 1218.700 S27/02/2024: 1219.700 S28/02/2024: 1220.700 S29/02/2024: 1221.700 S30/02/2024: 1222.700 S31/02/2024: 1223.700 S01/03/2024: 1224.700 S02/03/2024: 1225.700 S03/03/2024: 1226.700 S04/03/2024: 1227.700 S05/03/2024: 1228.700 S06/03/2024: 1229.700 S07/03/2024: 1230.700 S08/03/2024: 1231.700 S09/03/2024: 1232.700 S10/03/2024: 1233.700 S11/03/2024: 1234.700 S12/03/2024: 1235.700 S13/03/2024: 1236.700 S14/03/2024: 1237.700 S15/03/2024: 1238.700 S16/03/2024: 1239.700 S17/03/2024: 1240.700 S18/03/2024: 1241.700 S19/03/2024: 1242.700 S20/03/2024: 1243.700 S21/03/2024: 1244.700 S22/03/2024: 1245.700 S23/03/2024: 1246.700 S24/03/2024: 1247.700 S25/03/2024: 1248.700 S26/03/2024: 1249.700 S27/03/2024: 1250.700 S28/03/2024: 1251.700 S29/03/2024: 1252.700 S30/03/2024: 1253.700 S31/03/2024: 1254.700 S01/04/2024: 1255.700 S02/04/2024: 1256.700 S03/04/2024: 1257.700 S04/04/2024: 1258.700 S05/04/2024: 1259.700 S06/04/2024: 1260.700 S07/04/2024: 1261.700 S08/04/2024: 1262.700 S09/04/2024: 1263.700 S10/04/2024: 1264.700 S11/04/2024: 1265.700 S12/04/2024: 1266.700 S13/04/2024: 1267.700 S14/04/2024: 1268.700 S15/04/2024: 1269.700 S16/04/2024: 1270.700 S17/04/2024: 1271.700 S18/04/2024: 1272.700 S19/04/2024: 1273.700 S20/04/2024: 1274.700 S21/04/2024: 1275.700 S22/04/2024: 1276.700 S23/04/2024: 1277.700 S24/04/2024: 1278.700 S25/04/2024: 1279.700 S26/04/2024: 1280.700 S27/04/2024: 1281.700 S28/04/2024: 1282.700 S29/04/2024: 1283.700 S30/04/2024: 1284.700 S31/04/2024: 1285.700 S01/05/2024: 1286.700 S02/05/2024: 1287.700 S03/05/2024: 1288.700 S04/05/2024: 1289.700 S05/05/2024: 1290.700 S06/05/2024: 1291.700 S07/05/2024: 1292.700 S08/05/2024: 1293.700 S09/05/2024: 1294.700 S10/05/2024: 1295.700 S11/05/2024: 1296.700 S12/05/2024: 1297.700 S13/05/2024: 1298.700 S14/05/2024: 1299.700 S15/05/2024: 1300.700 S16/05/2024: 1301.700 S17/05/2024: 1302.700 S18/05/2024: 1303.700 S19/05/2024: 1304.700 S20/05/2024: 1305.700 S21/05/2024: 1306.700 S22/05/2024: 1307.700 S23/05/2024: 1308.700 S24/05/2024: 1309.700 S25/05/2024: 1310.700 S26/05/2024: 1311.700 S27/05/2024: 1312.700 S28/05/2024: 1313.700 S29/05/2024: 1314.700 S30/05/2024: 1315.700 S31/05/2024: 1316.700 S01/06/2024: 1317.700 S02/06/2024: 1318.700 S03/06/2024: 1319.700 S04/06/2024: 1320.700 S05/06/2024: 1321.700 S06/06/2024: 1322.700 S07/06/2024: 1323.700 S08/06/2024: 1324.700 S09/06/2024: 1325.700 S10/06/2024: 1326.700 S11/06/2024: 1327.700 S12/06/2024: 1328.700 S13/06/2024: 1329.700 S14/06/2024: 1330.700 S15/06/2024: 1331.700 S16/06/2024: 1332.700 S17/06/2024: 1333.700 S18/06/2024: 1334.700 S19/06/2024: 1335.700 S20/06/2024: 1336.700 S21/06/2024: 1337.700 S22/06/2024: 1338.700 S23/06/2024: 1339.700 S24/06/2024: 1340.700 S25/06/2024: 1341.700 S26/06/2024: 1342.700 S27/06/2024: 1343.700 S28/06/2024: 1344.700 S29/06/2024: 1345.700 S30/06/2024: 1346.700 S31/06/2024: 1347.700 S01/07/2024: 1348.700 S02/07/2024: 1349.700 S03/07/2024: 1350.700 S04/07/2024: 1351.700 S05/07/2024: 1352.700 S06/07/2024: 1353.700 S07/07/2024: 1354.700 S08/07/2024: 1355.700 S09/07/2024: 1356.700 S10/07/2024: 1357.700 S11/07/2024: 1358.700 S12/07/2024: 1359.700 S13/07/2024: 1360.700 S14/07/2024: 1361.700 S15/07/2024: 1362.700 S16/07/2024: 1363.700 S17/07/2024: 1364.700 S18/07/2024: 1365.700 S19/07/2024: 1366.700 S20/07/2024: 1367.700 S21/07/2024: 1368.700 S22/07/2024: 1369.700 S23/07/2024: 1370.700 S24/07/2024: 1371.700 S25/07/2024: 1372.700 S26/07/2024: 1373.700 S27/07/2024: 1374.700 S28/07/2024: 1375.700 S29/07/2024: 1376.700 S30/07/2024: 1377.700 S31/07/2024: 1378.700 S01/08/2024: 1379.700 S02/08/2024: 1380.700 S03/08/2024: 1381.700 S04/08/2024: 1382.700 S05/08/2024: 1383.700 S06/08/2024: 1384.700 S07/08/2024: 1385.700 S	

## Vista del lote



## FOTOS

Vista del lote



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



## 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 --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE

----- **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 SALVEDADES 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 valuar 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 RES\_PRG\_2023\_818008**



PIN de Validación: adbb0a17



### 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 evaluador 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: adbb0a17

## 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 de Transición**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**



PIN de Validación: adbb0a17



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 INSCRIPCIÓN 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	08 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: adb0a17



#### PIN DE VALIDACIÓN

**adb0a17**

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 nueve (09) días del mes de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal