



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Servicios Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: DAC_PRG_2023_1592186

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	26/05/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
Dirección	CALLE 29 CRA. 21/CALLE 29 Y 30 CRAS 20 Y 21 N. 20-35 POR LA CALLE 30 N. 29-60 POR LA CRA 21 N. 20-50 POR LA CALLE 29/CALLE 29 CRAS. 20 Y 21
Barrio	Palmira
Ciudad	Palmira
Departamento	Valle del Cauca
Propietario	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LA ROCA 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



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 **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LA ROCA S.A.S.** ubicado en la CALLE 29 CRA. 21/CALLE 29 Y 30 CRAS 20 Y 21 N. 20-35 POR LA CALLE 30 N. 29-60 POR LA CRA 21 N. 20-50 POR LA CALLE 29/CALLE 29 CRAS. 20 Y 21 Palmira, de la ciudad de Palmira.

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 \$8,139,989,525.27 pesos m/cte (Ocho mil ciento treinta y nueve millones novecientos ochenta y nueve mil quinientos veinticinco).

Atentamente,



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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	3399.96	M2	\$958,857.00	40.05%	\$3,260,075,445.72
Area Construida	CLINICA	3118.17	M2	\$1,306,505.00	50.05%	\$4,073,904,695.85
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	379.75	M2	\$931,883.00	4.35%	\$353,882,569.25
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	452.31	M2	\$999,595.00	5.55%	\$452,126,814.45
TOTALES					100%	\$8,139,989,525.27

Valor en letras

Ocho mil ciento treinta y nueve millones novecientos ochenta y nueve mil quinientos veinticinco Pesos Colombianos

Perito actuante


Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.

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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 CESAR JIMENEZ QUINTERO
 C.C.:88229287
 RAA AVAL-88229287
 RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	0	0		Valor del avalúo en UVR 8,139,989,525.27
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	DAC_PRG_2023_1 592186	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					
Datos del propietario:					
Propietario	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LA ROCA S.A.S.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	830.053.812.2	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 29 CRA. 21/CALLE 29 Y 30 CRAS 20 Y 21 N. 20-35 POR LA CALLE 30 N. 29-60 POR LA CRA 21 N. 20-50 POR LA CALLE 29/CALLE 29 CRAS. 20 Y 21				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Palmira	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	Palmira	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Edificio	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Salvedades: 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.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Servicios	Piso inmueble	3		
Clase inmueble	Comercio	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>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):</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.</p> <p>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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	3399.96	AREA DE TERRENO	M2	S/I
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	AREA CONSTRUIDA	M2	S/I
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	3399.96	AREA DE TERRENO	M2	3399.96
AREA PISO 1	M2	2450.41	AREA PISO 1	M2	2450.41
AREA PISO 2	M2	1363.03	AREA PISO 2	M2	1363.03
AREA PISO 3	M2	136.79	AREA PISO 3	M2	136.79

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	N/A	0
Indice construcción	N/A	0

Forma Geometrica	Irregular	Frente	
------------------	-----------	--------	--

Fondo		Relación frente fondo	
-------	--	-----------------------	--

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.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo 028 del 06 febrero de 2014
Area Del Lote	3399.96
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	plana
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	SECTOR 14 RESIDENCIAL MIXTA
Uso Compatible Norma	Comercial y de servicios
Tratamiento	Consolidación
Amenaza Riesgo Inundacion	El predio no se encuentra en este riesgo
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	El Predio no se encuentra en este riesgo
Suelos De Proteccion	El predio no se encuentra en suelo proteccion
Patrimonio	El predio no se encuentra en patrimonio
Observaciones Reglamentación urbanística:	NOTA: Las áreas son aproximadas y tomadas en visita, ya que en documentos no se encuentran registradas las áreas.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1593	EscrituraDePropiedad	03/10/2014	Cuarta	Palmira

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
378-121841	23/03/2023	76520010101160027000	CLINICA
378-126191	23/03/2023	SIN INFORMACION	CLINICA
378-2132	23/03/2023	SIN INFORMACION	CLINICA

Observación

CERTIFICADO N°378-2132 LIMITACION DE DOMINIO ANOTACION 005 EMBARGO

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El predio cuenta con una bahía la cual sirve de parqueadero, cuenta con aproximadamente 8 cupos de parqueaderos. Interiormente, también cuenta con un área de lote donde se podría acondicionar más estacionamientos si es necesario.

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Comercial	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			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	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	concreto flexible.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	0-100			
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 mixto, que cuentan con una infraestructura de espacio público, equipamiento colectivos y condiciones de hábitat y ambiente adecuadas.				

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	otro
Fachada	concreto texturizado	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	Si	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1976	Edad Inmueble	47 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	S/I				
Observación	La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación, le hace falta mantenimiento y embellecimiento en sus acabados, cuenta con un ascensor el cual informan que no esta funcionando.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	10	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0

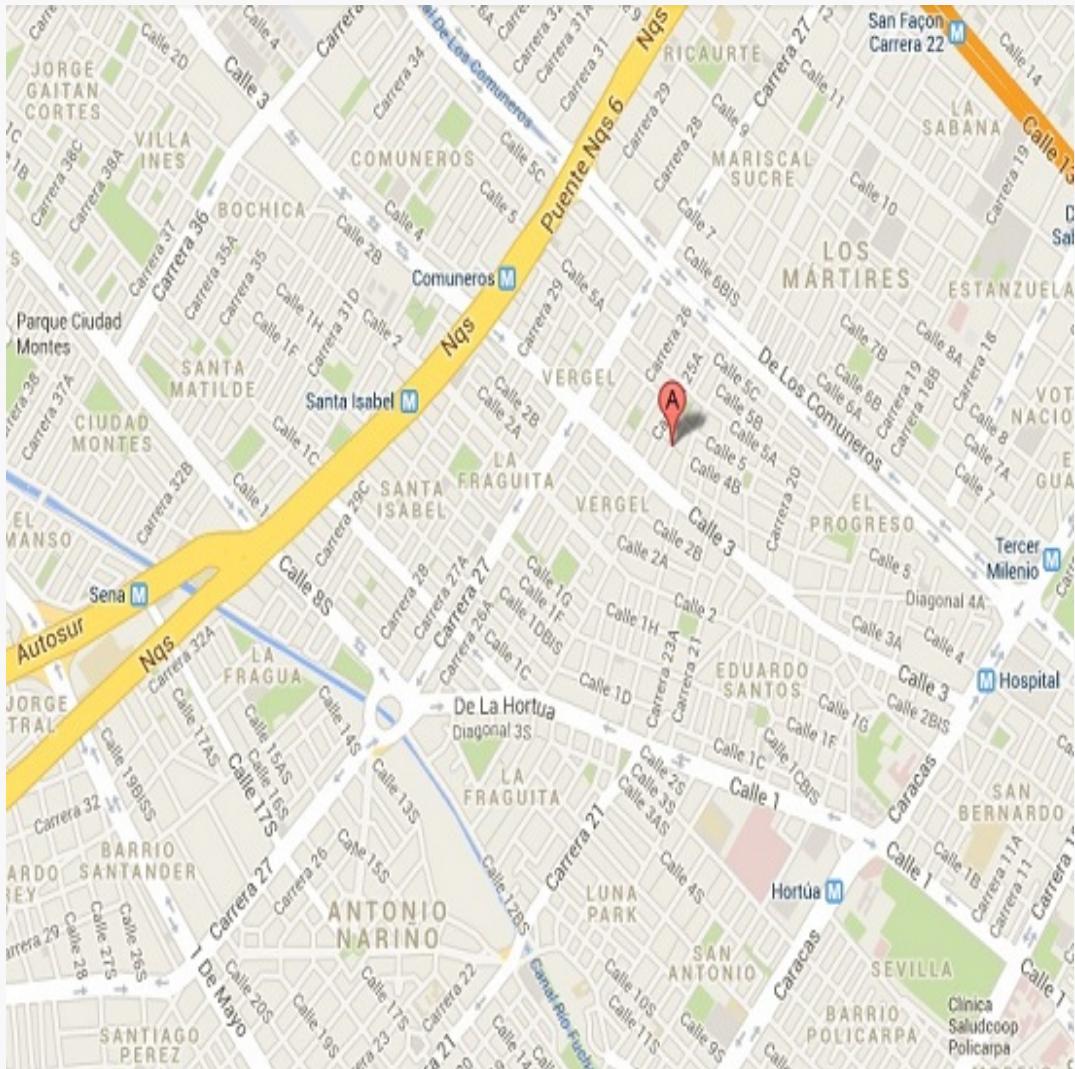
Balcón	0	Jardín	Si	Zona verde	Si
Oficina	4	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Edificio. Consta de: , Baño social: 10, Jardín: Sí, Zona verde: Sí, Oficina: 4, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno DEPENDENCIAS: CLÍNICA: Recepción, salas de espera, consultorios médicos, salas de tomografías, salas de quirófano, salas de radiografías, área de hospitalización, área de archivo, área de laboratorio clínico, oficinas de administración. El predio cuenta con aproximadamente 29 baños entre privados y sociales.				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad				Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado				Regular	Regular	Regular	Regular	No hay
Observación	ACABADOS: Los acabados se encuentran en regular estado de conservación debido a que la clínica se encuentra desocupada, hace más de año, se debe restaurar varias áreas donde los muros, pisos y techos están en mal estado.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 29 CRA. 21/CALLE 29 Y 30 CRAS 20 Y 21 N. 20-35 POR LA CALLE 30 N. 29-60 POR LA CRA 21 N. 20-50 POR LA CALLE 29/CALLE 29 CRAS. 20 Y 21 | Palmira | Palmira | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.525281
GEOGRAFICAS : 3° 31' 31.0116''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.292808
GEOGRAFICAS : 76° 17' 34.1082''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Palmira	\$960,000,000	0.95	\$912,000,000	3208311770	960	0	\$0	\$0
2	Trinidad	\$980,000,000	0.95	\$931,000,000	3183897911	988		\$	\$0
3	Palmira	\$1,880,000,000	0.95	\$1,786,000,000	316 0878103	1144	600	\$1,100,000	\$660,000,000
Del inmueble					3399.96	0			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$912,000,000	\$950,000	1.0	1.0	1.00	\$950,000
2	\$931,000,000	\$942,308	1.0	1.0	1.00	\$942,308
3	\$1,126,000,000	\$984,266	1.0	1.0	1.00	\$984,266
					PROMEDIO	\$958,857.81
					DESV. STANDAR	\$22,337.52
					COEF. VARIACION	2.33%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$958,857.00	AREA	3399.96	TOTAL	\$3,260,075,445.72
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$0.00	AREA	0	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$3,260,075,445.72				

Observaciones:
Enlaces:

 1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/centro/palmira/7844613>

 2.-https://fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/trinidad/palmira/8031218?internal_source=trackuity-3

 3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-palmira-central/860-M4358698>

REPOSICION

CLINICA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	3117.47
Area construida vendible	3117.47
Valor M2 construido	\$2,552,266
Valor reposición M2	\$7,956,612,687
Valor reposición presupuesto M2	\$2,552,266
Fuente	CONSTRU DATA 206
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,552,266
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
Vetus Tez	50
Edad en % de vida útil	50 %
Fitto y corvin %	48.81 %
Valor reposición depreciado	\$1,306,505
Valor adoptado depreciado	\$1,306,505
Valor total	\$4,072,990,142

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	379.75
Area construida vendible	379.75
Valor M2 construido	\$2,552,266
Valor reposición M2	\$969,223,014
Valor reposición presupuesto M2	\$2,552,266
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,041,813
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
VetusTez	44
Edad en % de vida útil	44 %
Fitto y corvin %	54.36 %
Valor reposición depreciado	\$931,883
Valor adoptado depreciado	\$931,883
Valor total	\$353,882,569

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	452.31
Área construida vendible	452.31
Valor M2 construido	\$2,552,266
Valor reposición M2	\$1,154,415,434
Valor reposición presupuesto M2	\$2,552,266
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	30 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,786,586
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	44
Edad en % de vida útil	44 %
Fitto y Corvini %	44.05 %
Valor reposición depreciado	\$999,595
Valor adoptado depreciado	\$999,595
Valor total	\$452,126,814

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS 27

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



FOTOS 27

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS 27

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Fachada posterior



Fachada posterior



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



FOTOS 27

Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



FOTOS 27

Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



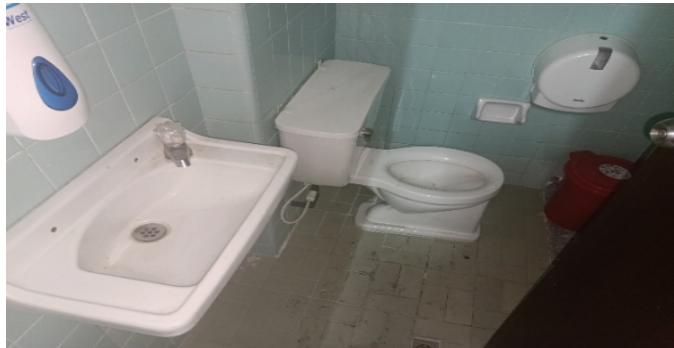
Baño Social 1



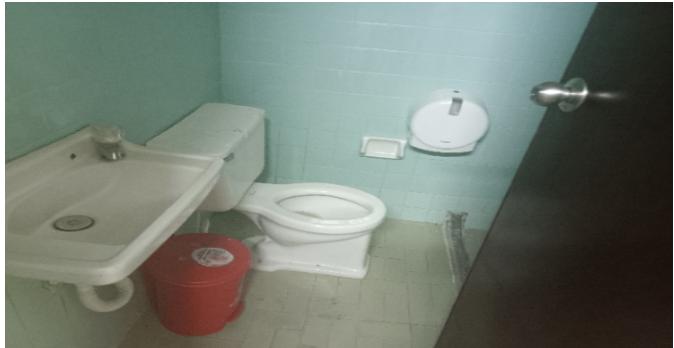
Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1

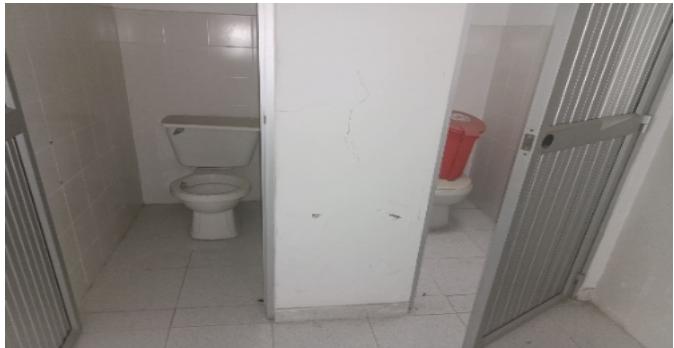


Baño Social 1



FOTOS 27

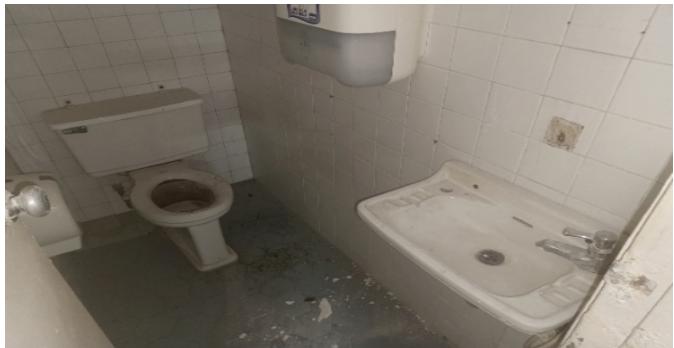
Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



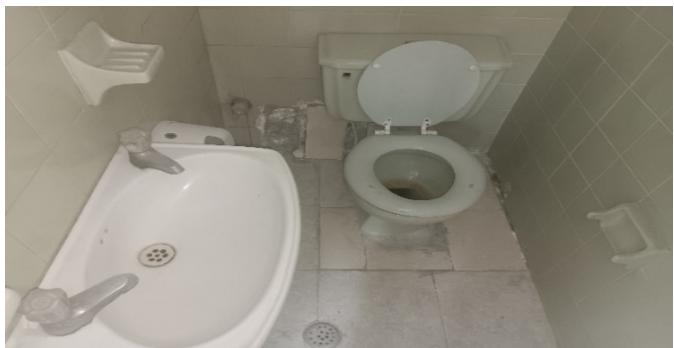
Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1

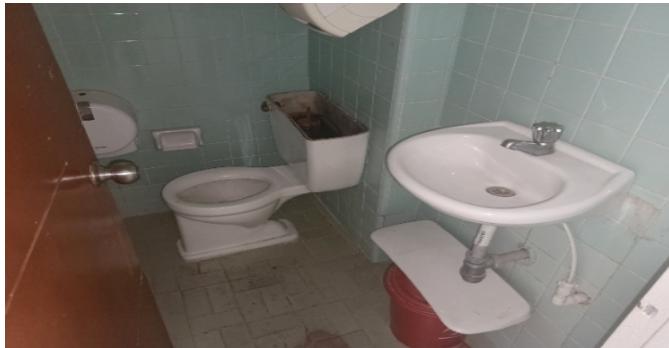


Baño Social 1

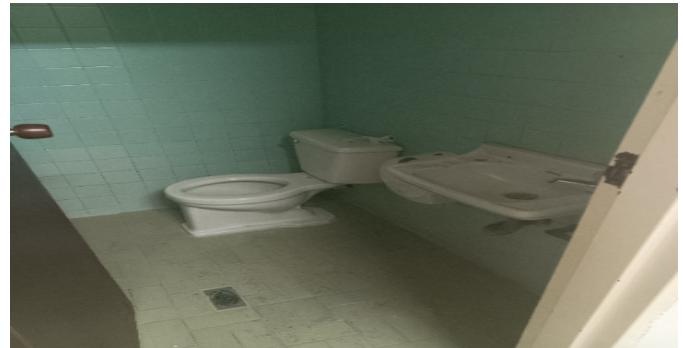


FOTOS 27

Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



FOTOS 27

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Zonas Verdes



FOTOS 27

Zonas Verdes



Zonas Verdes



AscensorCJ



Clínica



Clínica



Clínica



Clínica



FOTOS 27



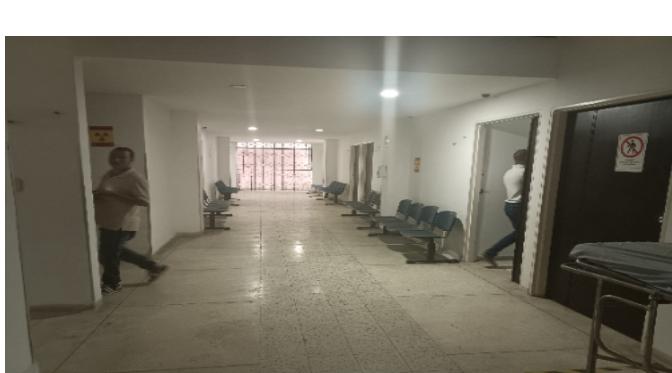
Clínica



Clínica



Clínica



Clínica

FOTOS 27



Clínica



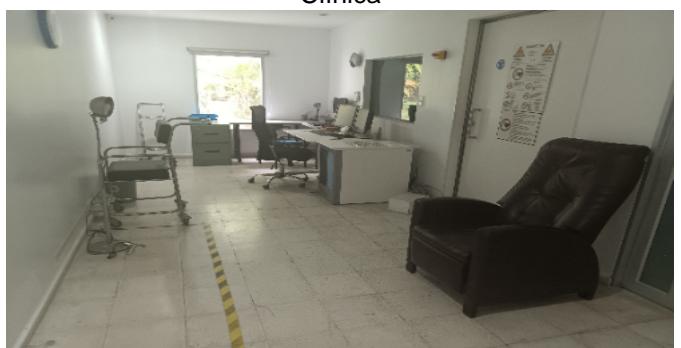
Clínica



Clínica



Clínica



FOTOS 27

Clínica



Clínica



Clínica



Clínica



Clínica



Clínica



Clínica



FOTOS 27

Clínica



Clínica



Clínica



Clínica



Clínica



Clínica



Clínica



Clínica



FOTOS 27

Clínica



Clínica



Clínica



Clínica



Clínica



FOTOS 27



Clínica



Clínica



Clínica



Clínica



Clínica



Clínica



FOTOS 27

Clínica



Clínica



Clínica



Clínica



FOTOS 27

Clínica



Clínica



Clínica



Clínica



Clínica



Clínica



Clínica



FOTOS 27

Clínica



Clínica



Clínica



Clínica



Clínica



Clínica



Clínica



Clínica



FOTOS 27

Clínica



Clínica



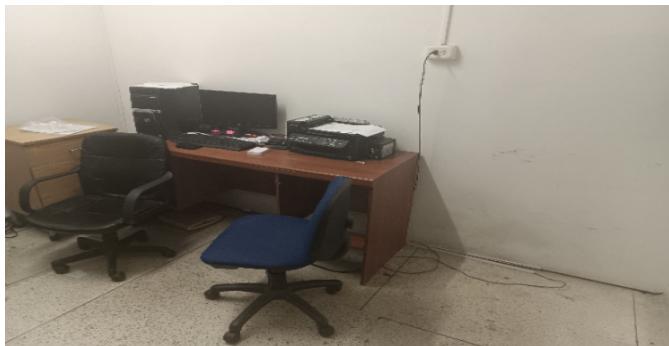
Clínica



Clínica



Clínica



Clínica



Clínica

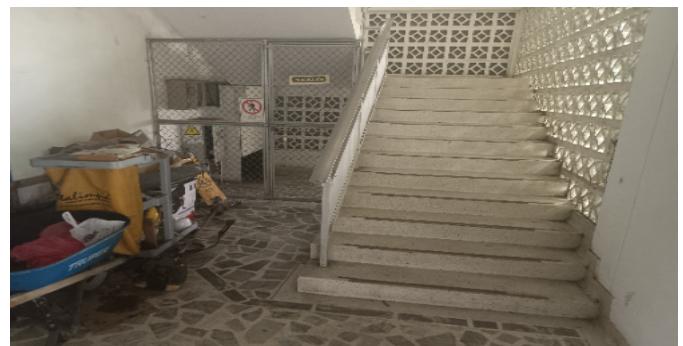


FOTOS 27

Clínica



Clínica



Clínica



Clínica



FOTOS 27

Clínica



Clínica



Clínica

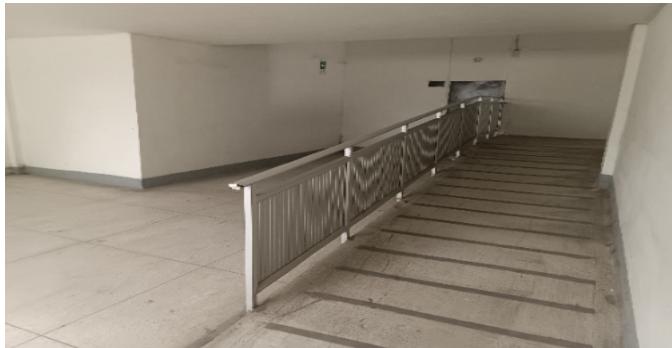


Clínica



FOTOS 27

Clínica



Clínica



Clínica



Clínica



Clínica



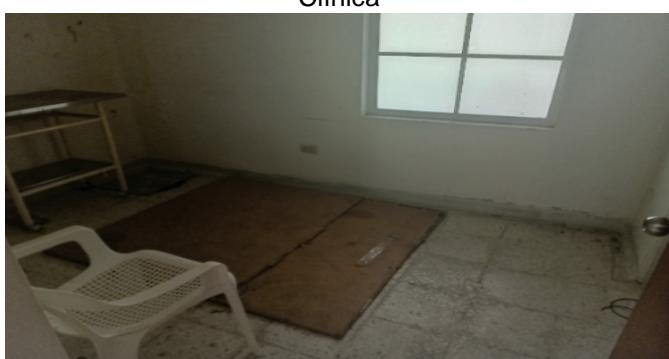
Clínica



Clínica



FOTOS 27



FOTOS 27



Clínica



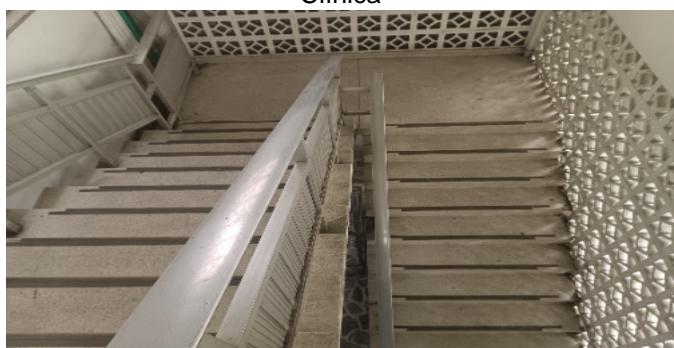
Clínica



Clínica



Clínica



Clínica



FOTOS 27

Clínica



Clínica



Clínica



Clínica



FOTOS 27



FOTOS 27



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 valuador 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 valuador 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 DAC_PRG_2023_1592186



PIN de Validación: c36b0b9d



<https://www.raa.org.co>



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: c36b0b9d

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 Semicamiones y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: c36b0b9d



<https://www.raa.org.co>



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.



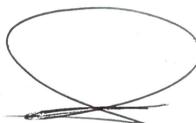
PIN de Validación: c36b0b9d



PIN DE VALIDACIÓN

c36b0b9d

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 doce (12) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal