



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

#### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial Urbano

QR validez del avalúo



## AVALUO: CO\_PRG\_2023\_1598414

| Fecha del avalúo | Fecha de visita   | 25/05/2023 |
|------------------|---|------------|
| Dirigido a       | GRUPO BANCOLOMBIA S.A.                                  |            |
| Dirección        | CALE 18 # 2-31 BARRIO LA UNION- lote 4 y lote 6         |            |
| Barrio           | La Unión  |            |
| Ciudad           | Jamundi   |            |
| Departamento     | Valle del Cauca   |            |
| Propietario      | FUNDACION PRODESARROLLO COMUNITARIO ACCION POR COLOMBIA |            |

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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: **FUNDACION PRODESARROLLO COMUNITARIO ACCION POR COLOMBIA**  
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 **FUNDACION PRODESARROLLO COMUNITARIO ACCION POR COLOMBIA** ubicado en la CALE 18 # 2-31 BARRIO LA UNION- lote 4 y lote 6 La Unión, de la ciudad de Jamundi.

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 \$3,504,089,000.00 pesos m/cte (Tres mil quinientos cutromillones ochenta y nueve mil).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

MI: 370-400405

| Tipo de Área    | Descripción                     | Área    | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total               |
|-----------------|---------------------------------|---------|--------|----------------|-------------|---------------------------|
| Área terreno    | LOTE # 4                        | 1505.75 | M2     | \$500,000.00   | 42.96%      | \$752,875,000.00          |
| Área construida | AREA CONSTRUIDA BODEGA LOTE 4   | 365     | M2     | \$1,300,000.00 | 27.08%      | \$474,500,000.00          |
| Área construida | AREA CONSTRUIDA OFICINAS LOTE 4 | 349.99  | M2     | \$1,500,000.00 | 29.96%      | \$524,985,000.00          |
| <b>TOTALES</b>  |                                 |         |        |                | <b>100%</b> | <b>\$1,752,360,000.00</b> |

Valor en letras

Mil setecientos cincuenta y dosmillones trescientos sesenta mil Pesos Colombianos

MI: 370-400407

| Tipo de Área    | Descripción                   | Área    | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total               |
|-----------------|-------------------------------|---------|--------|----------------|-------------|---------------------------|
| Área terreno    | LOTE # 6                      | 1506.40 | M2     | \$500,000.00   | 43.00%      | \$753,200,000.00          |
| Área construida | AREA CONSTRUIDA BODEGA LOTE 6 | 369.78  | M2     | \$1,300,000.00 | 27.44%      | \$480,714,000.00          |
| Área construida | AREA CONSTRUIDA BODEGA LOTE 6 | 345.21  | M2     | \$1,500,000.00 | 29.56%      | \$517,815,000.00          |
| <b>TOTALES</b>  |                               |         |        |                | <b>100%</b> | <b>\$1,751,729,000.00</b> |

Valor en letras

Mil setecientos cincuenta y unomillones setecientos veintinueve mil Pesos Colombianos

**Valor comercial total:** \$3,504,089,000.00

**Valor en letras:** Tres mil quinientos cuitromillones ochenta y nueve mil Pesos Colombianos

Perito actuante

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               | 1                |
|----------|---------|--------------|-------------------------|------------------|
| Integral | 0       | 0            | Valor del avalúo en UVR | 1,751,729,000.00 |

|                                     |   |     |                                  |    |
|-------------------------------------|---|-----|----------------------------------|----|
| Proporcional                        | 0 | 0   | Valor asegurable                 | 0  |
| % valor<br>proporcional             |   | 100 | Tiempo esperado comercialización | 12 |
| <b>Calificación<br/>garantía</b>    |   |     |                                  |    |
| <b>Observación<br/>calificación</b> |   |     |                                  |    |
| <b>Observación</b>                  |   |     |                                  |    |

## GENERAL

|   |   |               |                 |                |                        |
|---|---|---------------|-----------------|----------------|------------------------|
| Código                                      | CO_PRG_2023_15<br>98414   | Propósito     | Originación     | 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                                 | FUNDACION PRODESARROLLO COMUNITARIO ACCION POR COL  |               |                 |                |                        |
| Tipo identificación                         | C.C.  | Documento     | 900034686       | Teléfono       |                        |
| Email                                       | tesoreria@accionporcolombia.com   |               |                 |                |                        |
| <b>Datos del propietario:</b>               |   |               |                 |                |                        |
| Propietario                                 | FUNDACION PRODESARROLLO COMUNITARIO ACCION POR COLOMBIA   |               |                 |                |                        |
| Tipo identificación                         | NIT.  | Documento     | 900034686-3     | Ocupante       | Propietario            |
| <b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b> |   |               |                 |                |                        |
| Dirección                                   | CALE 18 # 2-31 BARRIO LA UNION- lote 4 y lote 6   |               |                 |                |                        |
| Conjunto                                    | Condominio La Unión   |               |                 |                |                        |
| Ciudad                                      | Jamundi   | Departamento  | Valle del Cauca | Estrato        | Comercial              |
| Sector                                      | Urbano  | Barrio        | La Unión        | Condiciones PH | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble                               | Bodega  | Tipo subsidio | N/A             | Sometido a PH  | Si                     |
| Observación                                 | <p>El predio se encuentra ubicado CALE 18 # 2-31 BARRIO LA UNIÓN- lote 4 y lote 6, cuenta con servicios públicos, dentro de sus instalaciones cuenta con 10 cupo para parqueo de vehículos.</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> |               |                 |                |                        |

## CARACTERISTICAS GENERALES

|                              |   |               |        |                   |                        |
|------------------------------|---|---------------|--------|-------------------|------------------------|
| Uso actual                   | Comercial   | Piso inmueble | 2      |                   |                        |
| Clase inmueble               | Comercio  | Otro          | BODEGA | Método evaluación | METODO MERCADO Y RENTA |
| Justificación de Metodología | <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; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuaria 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><b>MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS:</b> Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.</p> |               |        |                   |                        |

| ÁREAS JURÍDICAS        | UND | VALOR   | ÁREAS CATASTRAL        | UND   | VALOR       |
|------------------------|-----|---------|------------------------|-------|-------------|
| AREA DE TERRENO LOTE 4 | M2  | 1505.75 | AREA DE TERRENO LOTE 4 | M2    | 1753        |
| AREA DE TERRENO LOTE 6 | M2  | 1506.40 | CONSTRUCCION           | M2    | S/I         |
|                        |     |         | AVALUO CATASTRAL 2023  | PESOS | 114.520.000 |
|                        |     |         | AREA DE TERRENO LOTE 6 | M2    | 1754        |
|                        |     |         | CONSTRUCCION           | M2    | S/I         |
|                        |     |         | AVALUO CATASTRAL 2023  | PESOS | 128.822.000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA         | UND | VALOR   | ÁREAS VALORADAS        | UND | VALOR   |
|---------------------------------|-----|---------|------------------------|-----|---------|
| AREA DE TERRENO LOTE 4          | M2  | 1505.75 | AREA DE TERRENO LOTE 4 | M2  | 1505.75 |
| AREA CONSTRUIDA BODEGA LOTE 4   | M2  | 365     | AREA VALORADA LOTE 4   | M2  | 714.99  |
| AREA CONSTRUIDA OFICINAS LOTE 4 | M2  | 349.99  | AREA LIBRE LOTE 4      | M2  | 800.19  |
| AREA DE TERRENO LOTE 6          | M2  | 1506.40 | AREA DE TERRENO LOTE 6 | M2  | 1506.40 |
| AREA CONSTRUIDA BODEGA LOTE 6   | M2  | 369.78  | AREA VALORADA LOTE 6   | M2  | 714.99  |
| AREA CONSTRUIDA OFICINAS LOTE 6 | M2  | 345.21  | AREA LIBRE LOTE 6      | M2  | 800.19  |
| AREA CONSTRUIDA OTRAS LOTE 6    | M2  | 168.34  |                        |     |         |

|  |   |
|--|---|
| <b>Perspectivas de valoración</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.  |
| <b>Reglamentación urbanística:</b>     | <p>Áreas tomadas de la licencia de construcción, Resolución N.º 39-49-272 mayo 05 de 2015 y Resolución N.º 39-43-270 del 05 de mayo del 2015.</p> <p><b>INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL, escritura 4359 del 8 de junio de 1992 Notaría 9 de cali.</b></p> <p><b>Licencia:</b><br/> <a href="https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023061420065355LICENCIA%201.pdf">https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023061420065355LICENCIA%201.pdf</a></p> <p><b>Planos:</b><br/> <a href="https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023061614069991PLANOS%20FUNDACION%20PISO%201.pdf">https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023061614069991PLANOS%20FUNDACION%20PISO%201.pdf</a><br/> <a href="https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023061614063524PLANOS%20FUNDACION%20PISO%202.pdf">https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023061614063524PLANOS%20FUNDACION%20PISO%202.pdf</a><br/> <a href="https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023051821052244PLANOS%20FUNDACION.pdf">https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023051821052244PLANOS%20FUNDACION.pdf</a></p> <p><b>NOTA:</b><br/> En visita se encuentra un área adicional construida que no se encuentra reflejada en la licencia, la cual es de 168.34 m<sup>2</sup> aproximadamente.</p> |

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria          | Ciudad  |
|----------------|----------------------|------------|------------------|---------|
| 2355           | EscrituraDePropiedad | 29/11/2017 | UNICA de JAMUNDI | Jamundi |

### MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha      | Coeficiente | Cédula catastral                   | Detalle  |
|----------------|------------|-------------|------------------------------------|----------|
| 370-400405     | 05/05/2023 | S/I         | 7636401000000048<br>80801800000015 | BODEGA 4 |
| 370-400407     | 05/05/2023 | S/I         | 7636401000000048<br>80801800000016 | BODEGA 6 |

#### Observación

**MATRÍCULA 370-400405:** DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 4359 DEL 08 DE SEPTIEMBRE DE 1.992 NOTARIA 9 DE CALI. (DECRETO 1711 DE JULIO 6/84) LOTE CON ÁREA: 1.505.75 METROS CUADRADOS.

**MATRÍCULA 370-400407 :** DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 4359 DEL 08 DE SEPTIEMBRE DE 1.992 NOTARIA 9 DE CALI. (DECRETO 1711 DE JULIO 6/84) LOTE CON ÁREA: 1.506.40 METROS CUADRADOS.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

Se observan 10 cupos de parqueaderos que hacen parte integral del predio.

## 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     | SI       | Ciclo rutas  | NO     |

### CARACTERISTICAS

#### Uso

Comercial

#### Área de

Comercial.

#### Demanda /

Media

| predominante                      |  | actividad                 |                                   | Interés           |              |
|-----------------------------------|--|---------------------------|-----------------------------------|-------------------|--------------|
| Estrato                           | Comercial  | Barrio legal              | Si                                | Topografia        | Plana        |
| Transporte                        | Bueno  | Condiciones de salubridad | Bueno                             |                   |              |
| <b>EQUIPAMIENTO</b>               |  |                           | <b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b> |                   |              |
|                                   | Nivel  | Nivel Distancia           |                                   | Sector            | Conservación |
| Zonas recreativas                 | Bueno  | 300-400                   | Andenes                           | SI                | Bueno        |
| Áreas verdes                      | Bueno  | 300-400                   | Sardineles                        | SI                | Bueno        |
| Estacionamiento                   | Bueno  | mas de 500                | Vías pavimentadas                 | SI                | Bueno        |
| Asistencial                       | Bueno  | 300-400                   | Tipo de vía                       | Concreto flexible |              |
| Escolar                           | Bueno  | mas de 500                |                                   |                   |              |
| Comercial                         | Bueno  | 100-200                   |                                   |                   |              |
| <b>IMPACTO AMBIENTAL</b>          |  |                           |                                   |                   |              |
| 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. En zona se deduce que es estrato 3. |                           |                                   |                   |              |
| <b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>       |  |                           |                                   |                   |              |
| Escritura de Propiedad Horizontal | 4359   |                           | Fecha escritura                   | 08/09/1992        |              |
| Notaría escritura                 | 9  |                           | Ciudad escritura                  | Cali              |              |
| Valor administración              | 0  | Total unidades            | 10                                | Terraza comunal   | No           |
| Condiciones                       | Terreno-construcción   | # Pisos edificio          | 2                                 | Porteria          | Si           |
| Horario vigilancia                | 24 horas   | Tanque                    | Si                                | Cancha            | No           |

|                    |  |                  |    |                 |    |
|--------------------|--|------------------|----|-----------------|----|
| Zonas verdes       | Si   | Shut             | Si | Citófono        | Si |
| Aire acondicionado | Si   | Teatrino         | No | Sauna           | No |
| Club               | No   | Bomba eyectora   | Si | Gimnasio        | No |
| Bicicletero        | No   | Garaje visitante | No | Golfito         | No |
| Calefacción        | No   | Planta eléctrica | Si | Jardín infantil | No |
| Piscinas           | No   | Ascensores       | No | #Ascensores     |    |
| #Sótanos           | 0  |                  |    |                 |    |
| Observación        | Escritura: 4359, Fecha escritura: 08/09/1992, Notaría escritura: 9, Ciudad escritura: Cali, Administración: 0, Total unidades: 10, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: Si, Bomba eyectora: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No |                  |    |                 |    |

## ESTRUCTURA

|                                  |  |                                   |                                      |                                |               |
|----------------------------------|--|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|---------------|
| <b>Estado de la conservación</b> | Bueno  | <b>Estructura</b>                 | Tradicional                          | <b>Estructura reforzada</b>    | NO            |
| <b>Material construcción</b>     | mixtas   | <b>Tipo estructura</b>            | Mampostería Confinada                |                                |               |
| <b>Daños por Sismos</b>          | NO   | <b>Ajustes sismos resistentes</b> | NO                                   | <b>Cubierta</b>                | teja plastica |
| <b>Fachada</b>                   | otro   | <b>Ancho fachada</b>              | Mayor 9 metros                       | <b>Irregularidad planta</b>    | No            |
| <b>Irregularidad altura</b>      | No   | <b>Tipología vivienda</b>         | Edificio en Altura - Piso en Manzana | <b>Otro tipología vivienda</b> |               |
| <b>Año construcción</b>          | 2016   | <b>Edad Inmueble</b>              | 7 años                               | <b>Vida útil</b>               | 100           |
| <b>Estado construcción</b>       | Usada  | <b>%Avance</b>                    | 100                                  |                                |               |
| <b>Licencia construcción</b>     | Resolución N.º 39-49-272 mayo 05 de 2015 y Resolución N.º 39-43-270 del 05 de mayo del 2015.   |                                   |                                      |                                |               |
| <b>Observación</b>               | <p>La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.</p> <p>Resolución N.º 39-49-272 mayo 05 de 2015 y Resolución N.º 39-43-270 del 05 de mayo del 2015. Resolución modificatoria 39-49-493 de julio 26 de 2016.</p> <p>Ver</p> <p>licencia: <a href="https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023061420065355LICENCIA%201.pdf">https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023061420065355LICENCIA%201.pdf</a></p> |                                   |                                      |                                |               |

## DEPENDENCIAS

| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS |   |                       |   |                        |   |
|--------------------------|---|-----------------------|---|------------------------|---|
| <b>Sala</b>              | 0 | <b>Comedor</b>        | 0 | <b>Cocina</b>          | 0 |
| <b>Baños Sociales</b>    | 0 | <b>Patio interior</b> | 0 | <b>Habitaciones</b>    | 0 |
| <b>Closet</b>            | 0 | <b>Baños privados</b> | 0 | <b>Estar</b>           | 0 |
| <b>Bodega</b>            | 2 | <b>Estudio</b>        | 0 | <b>Cuarto servicio</b> | 0 |

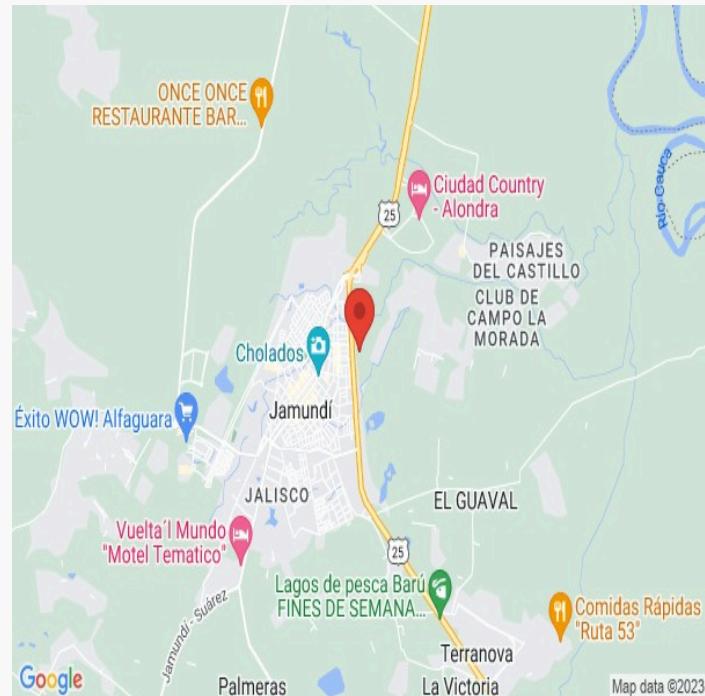
|                |   |             |       |             |       |
|----------------|---|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 0   | Zona ropa   | 0     | Local       | 0     |
| Balcón         | 0   | Jardín      | Si    | Zona verde  | Si    |
| Oficina        | 10  | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación    | Bodega. Consta de: Bodega: 2, Jardín: Sí, Zona verde: Sí, Oficina: 10, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno<br>El inmueble se encuentra distribuido así:<br>Área de oficinas, recepción, archivo, zona de bodega, baños, damas, caballeros, lokers, cuarto eléctricos, cuartos de congelación, cocina, comedor para empleados, parqueaderos, zonas verdes. Zona de limpieza, zona de cargue y descargue, bodega de almacenamiento, bodega de manipulación de alimentos. |             |       |             |       |

## ACABADOS

|             | Sala   | Comedor | Cocina | Baño   | Piso   | Techo  | Muro   | Carpintería |
|-------------|--|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| Calidad     |  |         | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal      |
| Estado      |  |         | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno.      |
| Observación | Acabado en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.<br>OFICINAS: pisos en porcelanato, cerámica, muros pintados y pañetados, puertas en madera, módulos en vidrio y aluminio.<br>BODEGAS: pisos en cemento pulido, doble altura. Muros pintados y pañetados.<br>BAÑOS: pisos y muros empañetados en cerámica. |         |        |        |        |        |        |             |

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALE 18 # 2-31 BARRIO LA UNION- lote 4 y lote 6 | La Unión | Jamundi | Valle del Cauca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.266816726946388  
GEOGRAFICAS : 3° 16' 0.5412''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.53166294097  
GEOGRAFICAS : 76° 31' 53.9862''

## MERCADO

| #                   | DIRECCION | VALOR VENTA     | NEG  | VALOR DEPURADO  | TELEFONO   | TERRENO M2     | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|-----------|-----------------|------|-----------------|------------|----------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1                   |           | \$2,500,000,000 | 0.95 | \$2,375,000,000 | 3137216280 | 1300           | 900                    | \$1,300,000           | \$1,170,000,000    |
| 2                   | jamundi   | \$890,000,000   | 0.95 | \$845,500,000   | 3102816925 | 384.30         | 672                    | \$1,000,000           | \$672,000,000      |
| <b>Del inmueble</b> |           |                 |      |                 |            |                |                        |                       |                    |
|                     |           |                 |      |                 |            | <b>1505.75</b> | <b>714.99</b>          |                       |                    |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS   |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|--------------|
| 1 | \$1,205,000,000        | \$926,923  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$926,923    |
| 2 | \$173,500,000          | \$451,470  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$451,470    |
|   |                        |            |               |                  | PROMEDIO          | \$689,196.64 |
|   |                        |            |               |                  | DESV. STANDAR     | \$336,195.95 |
|   |                        |            |               |                  | COEF. VARIACION   | 48.78%       |

|                      |            |                    |      |         |       |                    |
|----------------------|------------|--------------------|------|---------|-------|--------------------|
| TERRENO CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$971,528.00       | AREA | 1505.75 | TOTAL | \$1,462,878,286.00 |
| CONSTRUCCION         | ADOPTADOM2 | \$1,300,000.00     | AREA | 714.99  | TOTAL | \$929,487,000.00   |
| VALOR TOTAL          |            | \$2,392,365,286.00 |      |         |       |                    |

**Observaciones:**

**Enlaces:**

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-jamundi-la-morada-2-banos/788-M4158995>

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-jamundi-bela-cazar-ii-etapa-5-banos-4-garajes/2412-M4319178>

## RENTA

| # | Dirección        | Piso | Valor Venta | Valor Renta | NEG  | Valor Depurado | Descuentos | Valor Renta Neta | Valor M2    |
|---|------------------|------|-------------|-------------|------|----------------|------------|------------------|-------------|
| 1 | VIA PANAMERICANA |      | \$          | \$9,500,000 | 0.98 | \$9,310,000    | \$         | \$9,310,000.00   | \$11,083.33 |
| 2 |                  |      | \$          | \$8,500,000 | 0.98 | \$8,330,000    | \$         | \$8,330,000.00   | \$11,900.00 |

| # | Fuente     | Edad | Area lote | Area construida | Area valorada | Relación lote | Por edad | Acabado | Factor Homologado | Resultados   |
|---|------------|------|-----------|-----------------|---------------|---------------|----------|---------|-------------------|--------------|
| 1 | 3137216280 | 28   | 840       | 840             | 840           | 1             | 1        | 1       | 1.00              | \$11,083.33  |
| 2 | 3137216280 | 25   | 900       | 700             | 700           | 1             | 1        | 1       | 1.00              | \$11,900.00  |
|   |            |      |           |                 |               |               |          |         | Promedio          | \$ 11,491.67 |
|   |            |      |           |                 |               |               |          |         | Desv. Standar     | \$ 577.47    |
|   |            |      |           |                 |               |               |          |         | Coef. variación   | 5.03%        |

|                                    |                 |                    |    | Por Mt2                               |                 |                           | Total            |                       |                    |
|------------------------------------|-----------------|--------------------|----|---------------------------------------|-----------------|---------------------------|------------------|-----------------------|--------------------|
| Valor Máximo                       |                 |                    |    | \$ 12,069.14                          |                 |                           | \$ 18,173,106.90 |                       |                    |
| Valor Mínimo                       |                 |                    |    | \$ 10,914.19                          |                 |                           | \$ 16,434,047.27 |                       |                    |
| Valor Adoptado M2:                 | 11491           | Tasa aplicada E.A: | 9  | Tasa aplicada M.V:                    | 0.75%           | Deducciones:              |                  |                       |                    |
| Valor renta bruta mensual (R.B.M): | \$17,302,573.25 | Deducciones:       | \$ | Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D: | \$17,302,573.25 | Renta neta anual (R.N.A): | \$207,630,879.00 | Valor capitalización: | \$2,307,009,766.67 |

## FOTOS 14

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



## FOTOS 14

Contador de Agua



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



## FOTOS 14

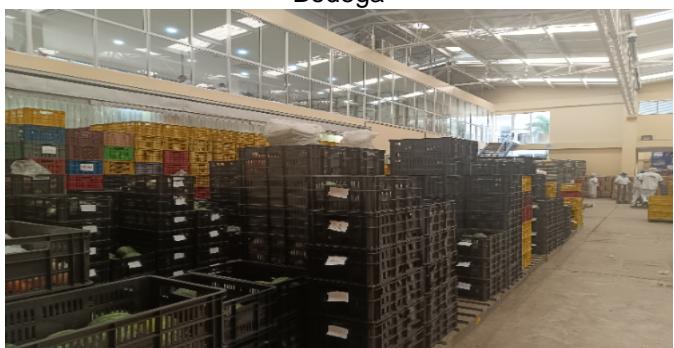
Bodega



Bodega



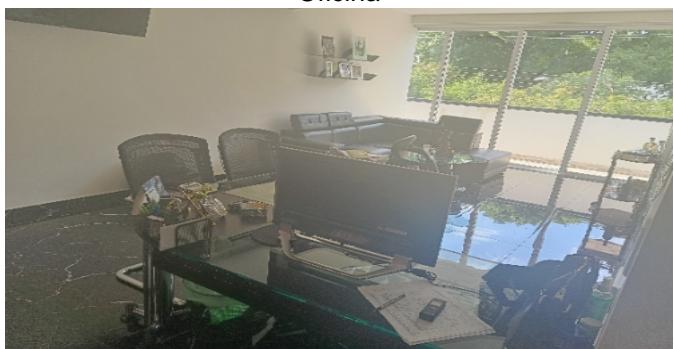
Bodega



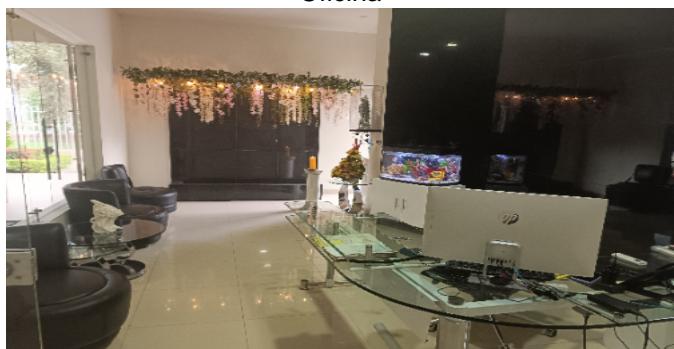
Bodega



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



## FOTOS 14

Oficina



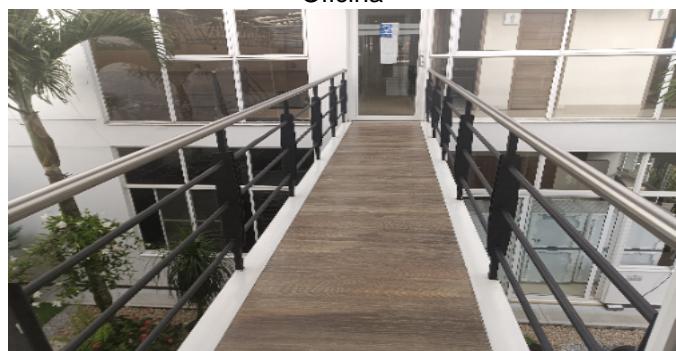
Oficina



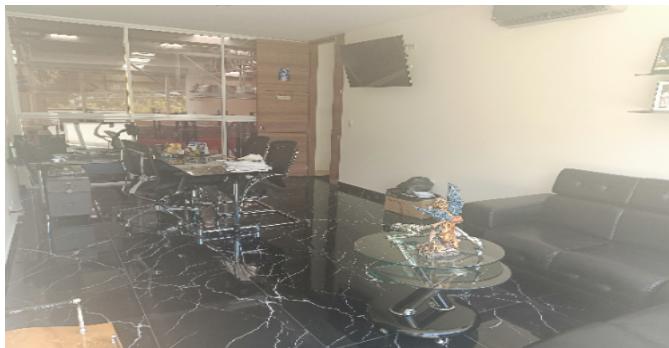
Oficina



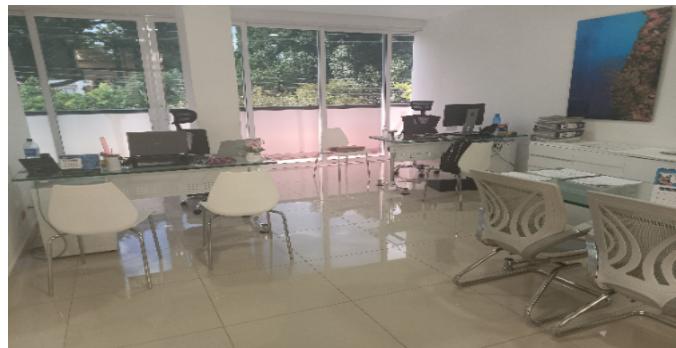
Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



## FOTOS 14

Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



## FOTOS 14

Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



## FOTOS 14

Oficina



Oficina



Oficina



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



## FOTOS 14

Nomenclatura



Comedor



Comedor



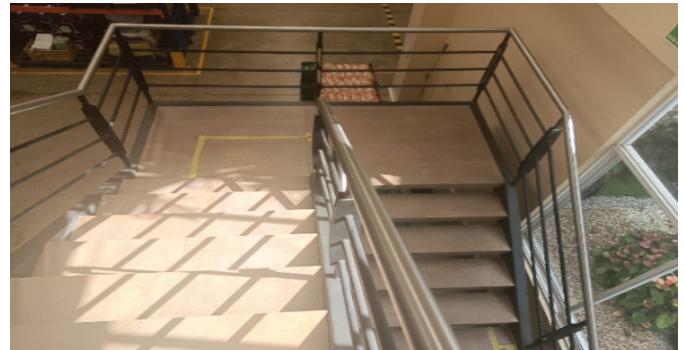
Cocina



Cocina



Escalera



Balcón



Balcón

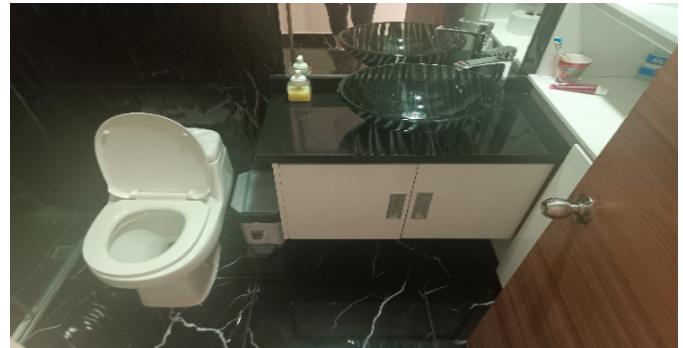


## FOTOS 14

Balcón



Baño Privado



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



## FOTOS 14

Baño Social 1



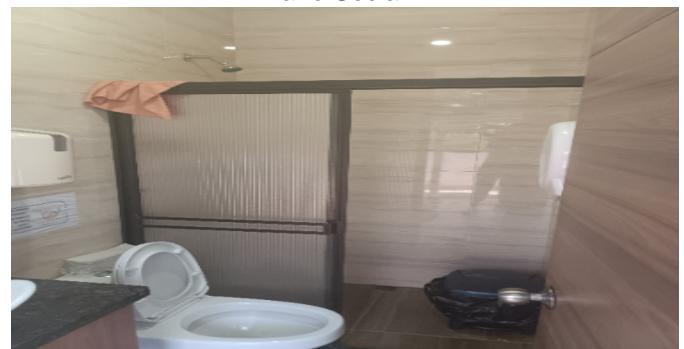
Baño Social 1



Baño Social 1



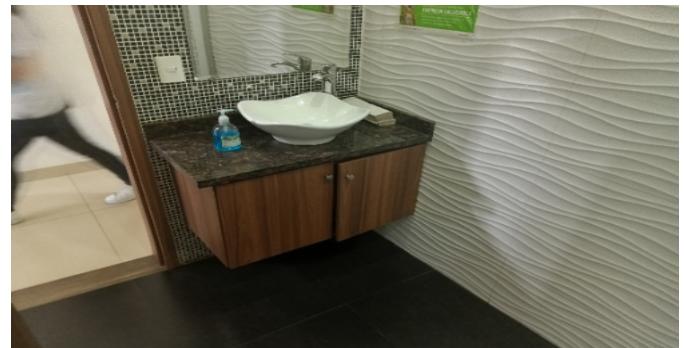
Baño Social 1



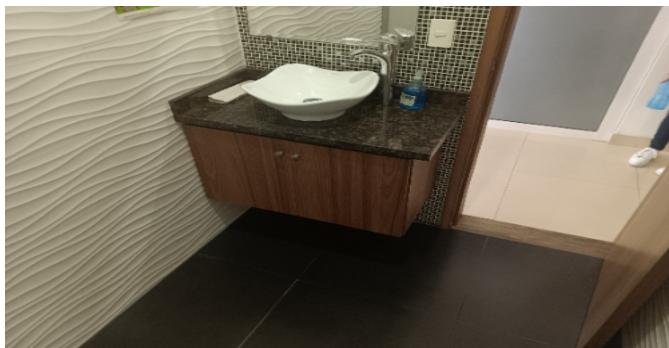
Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 2



## FOTOS 14

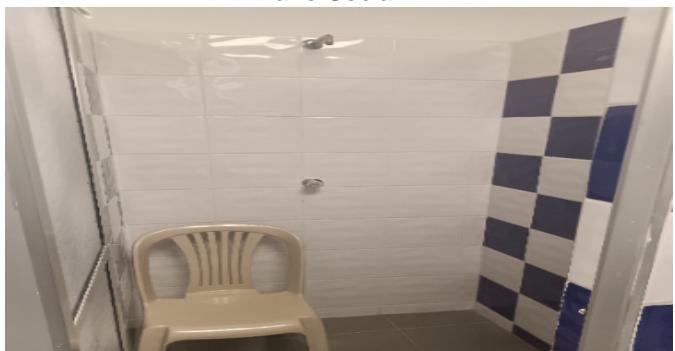
Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 2



Detalle de acabados



Detalle de acabados



## FOTOS 14

Garaje



Garaje



Oficina



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



## FOTOS 14

Zonas Verdes



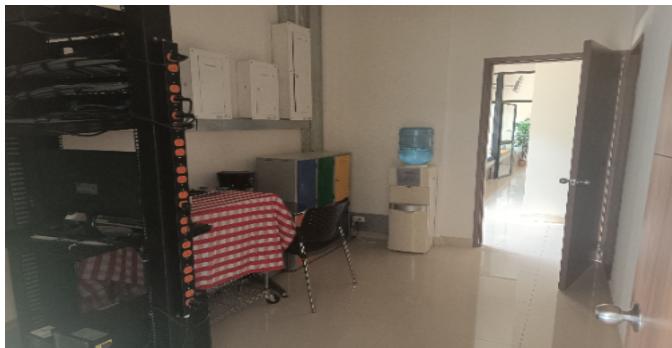
Zonas Verdes



Zonas Verdes



Oficina



## FOTOS 14



## 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 CO\_PRG\_2023\_1598414**



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



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



## 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 Semicomponentes y Animales

### Alcance

- Semicomponentes, 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