



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial Urbano



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: 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: FUNDACION PRODESARROLLO COMUNITARIO ACCION POR COL 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 \$4,305,450,422.45 pesos m/cte (Cuatro mil trescientos cincomillones cuatrocientos cincuenta mil cuatrocientos veintidos).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

MI: 370-400405

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	LOTE # 4	1505.75	M2	\$766,043.00	53.58%	\$1,153,469,247.25
Área construida	AREA CONSTRUIDA BODEGA LOTE 4	365	M2	\$1,300,000.00	22.04%	\$474,500,000.00
Área construida	AREA CONSTRUIDA OFICINAS LOTE 4	349.99	M2	\$1,500,000.00	24.38%	\$524,985,000.00
TOTALES					100%	\$2,152,954,247.25

Valor en letras

Dos mil ciento cincuenta y dos millones novecientos cincuenta y cuatro mil doscientos cuarenta y siete Pesos Colombianos

MI: 370-400407

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	LOTE # 6	1506.40	M2	\$766,043.00	53.61%	\$1,153,967,175.20
Área construida	AREA CONSTRUIDA BODEGA LOTE 6	369.78	M2	\$1,300,000.00	22.33%	\$480,714,000.00
Área construida	AREA CONSTRUIDA BODEGA LOTE 6	345.21	M2	\$1,500,000.00	24.06%	\$517,815,000.00
TOTALES					100%	\$2,152,496,175.20

Valor en letras

Dos mil ciento cincuenta y dos millones cuatrocientos noventa y seis mil ciento setenta y cinco Pesos Colombianos

Valor comercial total:

\$4,305,450,422.45

Valor en letras:

Cuatro mil trescientos cincomillones cuatrocientos cincuenta mil cuatrocientos veintidos 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	2,152,496,175.2

				0
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	CO_PRG_2023_1598414	Propósito	Originación	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	FUNDACION PRODESARROLLO COMUNITARIO ACCION POR COL				
Tipo identificación	C.C.	Documento	900034686	Teléfono	
Email	tesoreria@accionporcolombia.com				
Datos del propietario:					
Propietario	FUNDACION PRODESARROLLO COMUNITARIO ACCION POR COLOMBIA				
Tipo identificación	NIT.	Documento	900034686-3	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
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	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. 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	Comercial	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Comercio	Otro	BODEGA	Método evaluación	METODO MERCADO Y RENTA
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. MÉTODO 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.				

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 BODEGALOTE 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			

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Reglamentación urbanística:	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. INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL, escritura 4359 del 8 de junio de 1992 Notaria 9 de cali. Licencia: https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023061420065355LICENCIA%201.pdf Planos: https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023061614069991PLANOS%20FUNDACION%20PISO%201.pdf https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023061614063524PLANOS%20FUNDACION%20PISO%202.pdf https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023051821052244PLANOS%20FUNDACION.pdf NOTA: En visita se encuentra un área adicional construida que no se encuentra reflejada en la licencia, la cual es de 168.34 m² aproximadamente.

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 80801800000015	BODEGA 4
370-400407	05/05/2023	S/I	7636401000000048 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			AMOBILAMIENTO 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		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	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			
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. En zona se deduce que es estrato 3.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	4359		Fecha escritura	08/09/1992	
Notaria 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	
#Sotanos	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

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

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	2	Estudio	0	Cuarto servicio	0

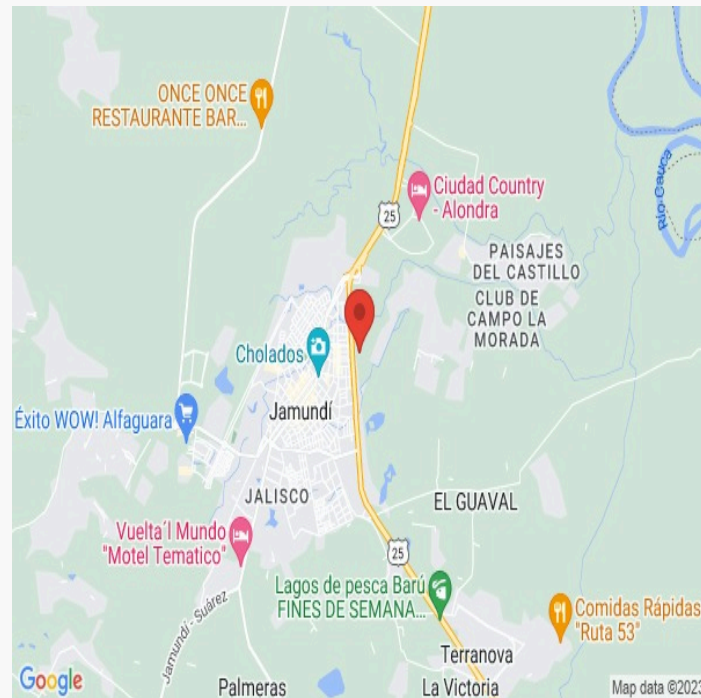
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	Si	Zona verde	Si
Oficina	10	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Bodega. Consta de: Bodega: 2, Jardín: Sí, Zona verde: Sí, Oficina: 10, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno El inmueble se encuentra distribuido así: Área de oficinas, recepción, archivo, zona de bodega, baños, damas, caballeros, lockers, 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. OFICINAS: pisos en porcelanato, cerámica, muros pintados y pañetados, puertas en madera, módulos en vidrio y aluminio. BODEGAS: pisos en cemento pulido, doble altura. Muros pintados y pañetados. 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 CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	la union jamundi	\$2,500,000,000	0.95	\$2,375,000,000	3137216280	1300	900	\$1,500,000	\$1,350,000,000
2	Forestal Garden	\$49,603,708	0.95	\$47,123,523	3168369664	73.92	0	\$	\$0
3	Forestal Garden	\$48,117,647	0.95	\$45,711,765	3168369664	75	0	\$	\$0
4	la morada	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	3195389604	91	110	\$1,500,000	\$165,000,000
5	Forestal Garden	\$53,361,565	0.95	\$50,693,487	3168369664	79.52	0	\$	\$0
Del inmueble						1505.75	714.99		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$1,025,000,000	\$788,462	1.0	1.0	1.00	\$788,462
2	\$47,123,523	\$637,494	1.1	1.1	1.21	\$771,367
3	\$45,711,765	\$609,490	1.1	1.1	1.21	\$737,483
4	\$63,000,000	\$692,308	1.1	1.0	1.10	\$761,538
5	\$50,693,487	\$637,494	1.1	1.1	1.21	\$771,367
					PROMEDIO	\$766,043.50
					DESV. STANDAR	\$18,676.47
					COEF. VARIACION	2.44%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$766,043.00	AREA	1505.75	TOTAL	\$1,153,469,247.25
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,500,000.00	AREA	714.99	TOTAL	\$1,072,485,000.00
VALOR TOTAL	\$2,225,954,247.25					

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-jamundi-la-morada-2-banos/798-M4158995> 2-<https://www.fincaraiz.com.co/proyecto-de-vivienda/forestal-garden/jamundi/valle-del-cauca/6620921> 3-<https://www.fincaraiz.com.co/proyecto-de-vivienda/forestal-garden/jamundi/valle-del-cauca/6620921> 4-https://century21colombia.com/propiedad/107466_casa-en-venta-en-la-morada-jamundi-valle-del-cauca-colombia 5-<https://www.fincaraiz.com.co/proyecto-de-vivienda/forestal-garden/jamundi/valle-del-cauca/6620921>

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.Standard	\$ 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:	9.5	Tasa aplicada M.V:	0.79%	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:	\$2,185,588,200.00

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



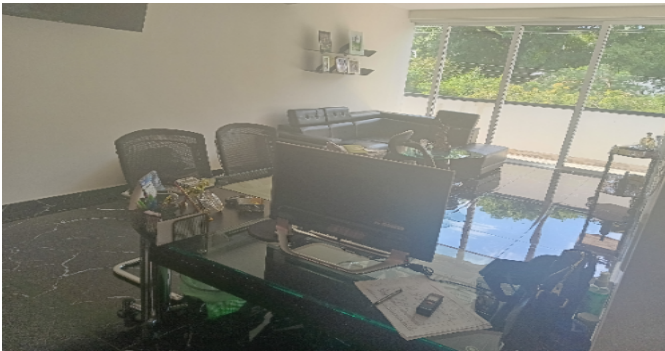
Bodega



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 Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS 14

Nomenclatura



Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Escalera



Balcón



Balcón

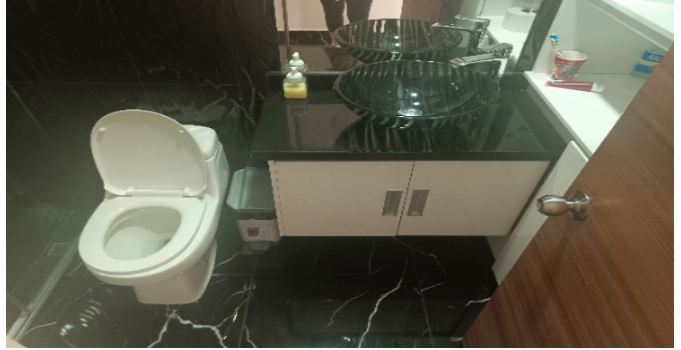


FOTOS 14

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



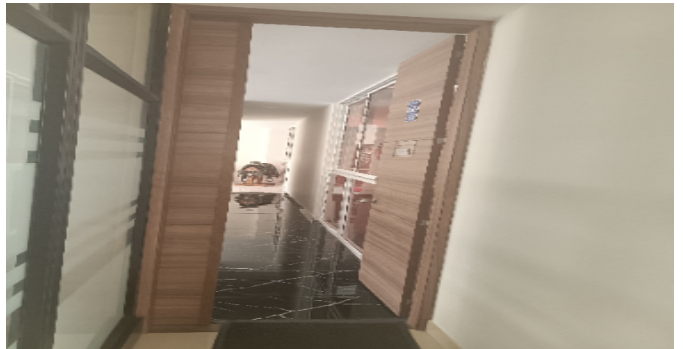
Zonas Verdes



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

FINAL DEL INFORME AVALÚO CO_PRG_2023_1598414



PIN de Validación: ac990a44



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac990a44



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: ac990a44



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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

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

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia_1803@hotmail.com

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

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

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	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: ac990a44



PIN DE VALIDACIÓN

b30f0aa0

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 trece (13) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal