



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: DAC_PRG_2023_1813168

Fecha del avalúo	Fecha de visita	14/06/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.	
Dirección	CL 102A 47A 64 / CL 102A 47A 54	
Barrio	Estoril	
Ciudad	Bogotá D.C.	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	PASADENA 64 S.A.S./PASADENA 54 SAS	

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 **PASADENA 64 S.A.S./PASADENA 54 SAS** ubicado en la CL 102A 47A 64 / CL 102A 47A 54 Estoril, de la ciudad de Bogotá D.C..

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$2,512,967,694.37 pesos m/cte (Dos mil quinientos docemillones novecientos sesenta y siete mil seiscientos noventa y cuatro).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

LOTE 50N-152671

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE 50N-152671	255.60	M2	\$3,357,635.00	67.05%	\$858,211,506.00
Area Construida	PISO 1	165.04	M2	\$1,408,194.00	18.16%	\$232,408,337.76
Area Construida	PISO 2	121.68	M2	\$1,408,194.00	13.39%	\$171,349,045.92
Area Construida	PATIO	23.06	M2	\$779,624.00	1.40%	\$17,978,129.44
TOTALES					100%	\$1,279,947,019.12

Valor en letras

Mil doscientos setenta y nueve millones novecientos cuarenta y siete mil diecinueve Pesos Colombianos

LOTE 50N-369893

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE 50N-369893	255.59	M2	\$3,357,635.00	69.60%	\$858,177,929.65
Area Construida	PISO 1	143.59	M2	\$1,408,194.00	16.40%	\$202,202,576.46
Area Construida	PISO 2	112.41	M2	\$1,408,194.00	12.84%	\$158,295,087.54
Area Construida	TERRAZA	18.40	M2	\$779,624.00	1.16%	\$14,345,081.60
TOTALES					100%	\$1,233,020,675.25

Valor en letras

Mil doscientos veintitres millones veinte mil seiscientos setenta y cinco Pesos Colombianos

Valor comercial total:

\$2,512,967,694.37

Valor en letras:

Dos mil quinientos docemillones novecientos sesenta y siete mil seiscientos noventa y cuatro Pesos Colombianos

Perito actuante

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

RAA Nro:
C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	1,233,020,675.2

				5
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	DAC_PRG_2023_1 813168	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	PASADENA 64 S.A.S./PASADENA 54 SAS				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9009912295/90097 43507	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 102A 47A 64 / CL 102A 47A 54				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	5
Sector	Urbano	Barrio	Estoril	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Los inmuebles se encuentran ubicados en CL 102A 47A 64 / CL 102A 47A 54, cuentan con servicios públicos. 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		Método evaluación
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 TE RRENO 50N-152671	M2	255.60	AREA DE TE RRENO 50N-152671	M2	256
AREA DE TE RRENO 50N-369893	M2	255.59	AREA CONSTRUIDA	M2	276.03

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TE RRENO 50N-152671	M2	255.60	AREA DE TE RRENO 50N-152671	M2	255.60
AREA PISO 1	M2	188.10	AREA PISO 1	M2	165.04
AREA PISO 2	M2	121.68	AREA PISO 2	M2	121.68
AREA DE TE RRENO 50N-369893	M2	255.59	PATIO CUBIERTO	M2	23.06
AREA PISO 1	M2	176.60	AREA DE TE RRENO 50N-369893	M2	255.59
AREA PISO 2	M2	112.41	AREA PISO 1	M2	143.59
			AREA PISO 2	M2	112.41
			TERRAZA CUBIERTA	M2	18.40

ÁREAS POR NORMA	VALOR

Indice ocupación	N/A	0	
Indice construcción		0	
Forma Geometrica	Regular	Frente	9
Fondo	28.40	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	DECRETO 555 DE 2021
Area Del Lote	255.60-255.59
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	SERVICIOS - SERVICIOS EMPRESARIALES, SERVICIOS FINANCIEROS-SUCURSALES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Crédito, Seguros, cooperativas, Casas de cambio
Tratamiento	Consolidación
Indice DeOcupacion	N/A
Indice DeContruccion	N/A
Antejardin	3.5
AislamientoPosterior	4
Aislamiento Lateral	0
Altura Permitida	2
Amenaza Riesgo Inundacion	No presenta este riesgo
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Bajo
Suelos De Proteccion	El predio no se encuentra en suelo protección
Patrimonio	El predio si se encuentra en patrimonio cultural
Observaciones Reglamentación urbanística:	Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
21786	EscrituraDePropiedad	22/11/2011	29	Bogotá D.C.
1245	EscrituraDePropiedad	14/06/2016	52	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50N-152671	14/06/2023	AAA0126HPXS	SB 101A T39 98	casa
50N-369893	14/06/2023	AAA0126HPWW	SB 101A T31 10	casa

Observación

Nro. Matrícula: 50N-369893 LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 013 hipoteca abierta.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Integral a la casa	50N-369893	N/A	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	NO	1

Observación

Nro. Matrícula: 50N-369893, el inmueble cuenta con un cupo para parqueadero cubierto, el cual hace parte integral de la casa.

Nro. Matrícula: 50N-152671, no cuenta actualmente con garaje disponible para parqueadero.

NOTA: Los antejardines no son cupos de parqueo.

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	SI
CARACTERISTICAS				
Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés
Estrato	5	Barrio legal	Si	Topografia
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno	
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES	
	Nivel	Nivel Distancia		Sector
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	concreto flexible.
Escolar	Bueno	mas de 500		
Comercial	Bueno	100-200		
IMPACTO AMBIENTAL				
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro
Observación:	El sector donde se encuentra el inmueble está consolidado, tiene un equipamiento zonal adecuado con buenas características urbanísticas. Son sectores de estratos medios y altos con uso básicamente residencial, 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	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1963	Edad Inmueble	60 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	N/A				
Observación	La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	4	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0

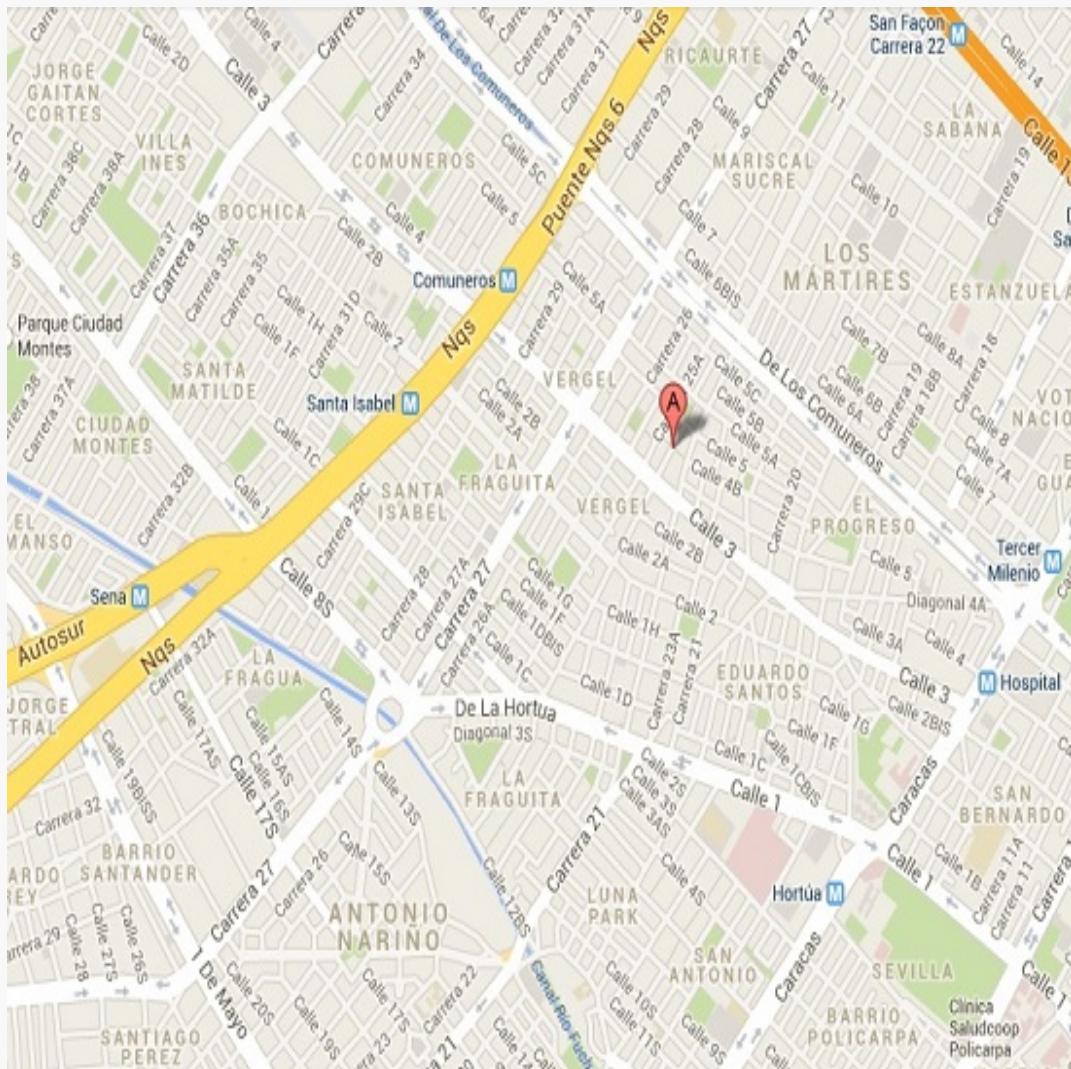
Oficina	10	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: , Baño social: 4, Baño privado: 1, Oficina: 10, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno CASA, calle 102A 47, A 74: Antejardín, Recepción, Oficinas, baños sociales, escaleras, cafetería, patio interno. CASA, calle 102A 47 A 54: Antejardín, Garaje, Recepción, Oficinas, baños sociales, escaleras, terraza, patio interno.				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad				Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado				Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	PISOS: pisos en cerámica, mármol, madera laminada. MUROS: pintados y pañetados. BAÑOS: pisos y muros enchapados en cerámica, división de ducha en vidrio templado. PUERTAS Y VENTANAS: Puerta principal metálica, puertas interiores en madera, vidrio y aluminio. COCINA- CAFETERÍA: mesón en cemento cubierto en cerámica, lavaplatos en acero inoxidable. CUBIERTAS: Placa, eternit, tejas plásticas.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 102A 47A 64 / CL 102A 47A 54 | Estoril | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.689619511052744
GEOGRAFICAS : 4° 41' 22.6314''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.05984472352601
GEOGRAFICAS : 74° 3' 35.4414''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	PASADENA	\$1,350,000,000	0.95	\$1,282,500,000	3005668831	248	288	\$1,500,000	\$432,000,000
2	PASADENA	\$2,020,000,000	0.95	\$1,919,000,000	3153472133	384	360	\$1,500,000	\$540,000,000
3	PASADENA	\$1,290,000,000	0.95	\$1,225,500,000	3123266068	245	296	\$1,500,000	\$444,000,000
4	PASADENA	\$1,250,000,000	0.95	\$1,187,500,000	3165279629	243	270	\$1,500,000	\$405,000,000
Del inmueble					255.60				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$850,500,000	\$3,429,435	1.0	1.0	1.00	\$3,429,435
2	\$1,379,000,000	\$3,591,146	1.0	1.0	1.00	\$3,591,146
3	\$781,500,000	\$3,189,796	1.0	1.0	1.00	\$3,189,796
4	\$782,500,000	\$3,220,165	1.0	1.0	1.00	\$3,220,165
					PROMEDIO	\$3,357,635.46
					DESV. STANDAR	\$188,636.05
					COEF. VARIACION	5.62%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$3,357,635.00	AREA	255.60	TOTAL	\$858,211,506.00
	ADOPTADOM2	\$1,300,000.00	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$858,211,506.00				

Observaciones:
Enlaces:

1.-En sitio 2.-En sitio 3.-<https://fincaRAIZ.com.co/inmueble/casa-en-venta/pasadena/bogota/7523975> 4.-<https://fincaRAIZ.com.co/inmueble/casa-en-venta/pasadena/bogota/7427966>

REPOSICION

CL 102A 47A 74

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	286.72
Area construida vendible	286.72
Valor M2 construido	\$2,552,000
Valor reposición M2	\$731,709,440
Valor reposición presupuesto M2	\$2,552,000
Fuente	CONSTRU DATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,552,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
Vetus Tez	45
Edad en % de vida útil	45 %
Fitto y corvin %	44.82 %
Valor reposición depreciado	\$1,408,194
Valor adoptado depreciado	\$1,408,194
Valor total	\$403,757,384

CL 102A 47A 74

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	23.06
Área construida vendible	23.06
Valor M2 construido	\$1,523,000
Valor reposición M2	\$35,120,380
Valor reposición presupuesto M2	\$1,523,000
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,523,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	50
Edad en % de vida útil	50 %
Fitto y corvin %	48.81 %
Valor reposición depreciado	\$779,624
Valor adoptado depreciado	\$779,624
Valor total	\$17,978,129

CL 102A 47A 54

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	256
Área construida vendible	256
Valor M2 construido	\$2,552,000
Valor reposición M2	\$653,312,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,552,000
Fuente	CONSTRU DATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,552,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
Vetus Tez	45
Edad en % de vida útil	45 %
Fitto y corvin %	44.82 %
Valor reposición depreciado	\$1,408,194
Valor adoptado depreciado	\$1,408,194
Valor total	\$360,497,664

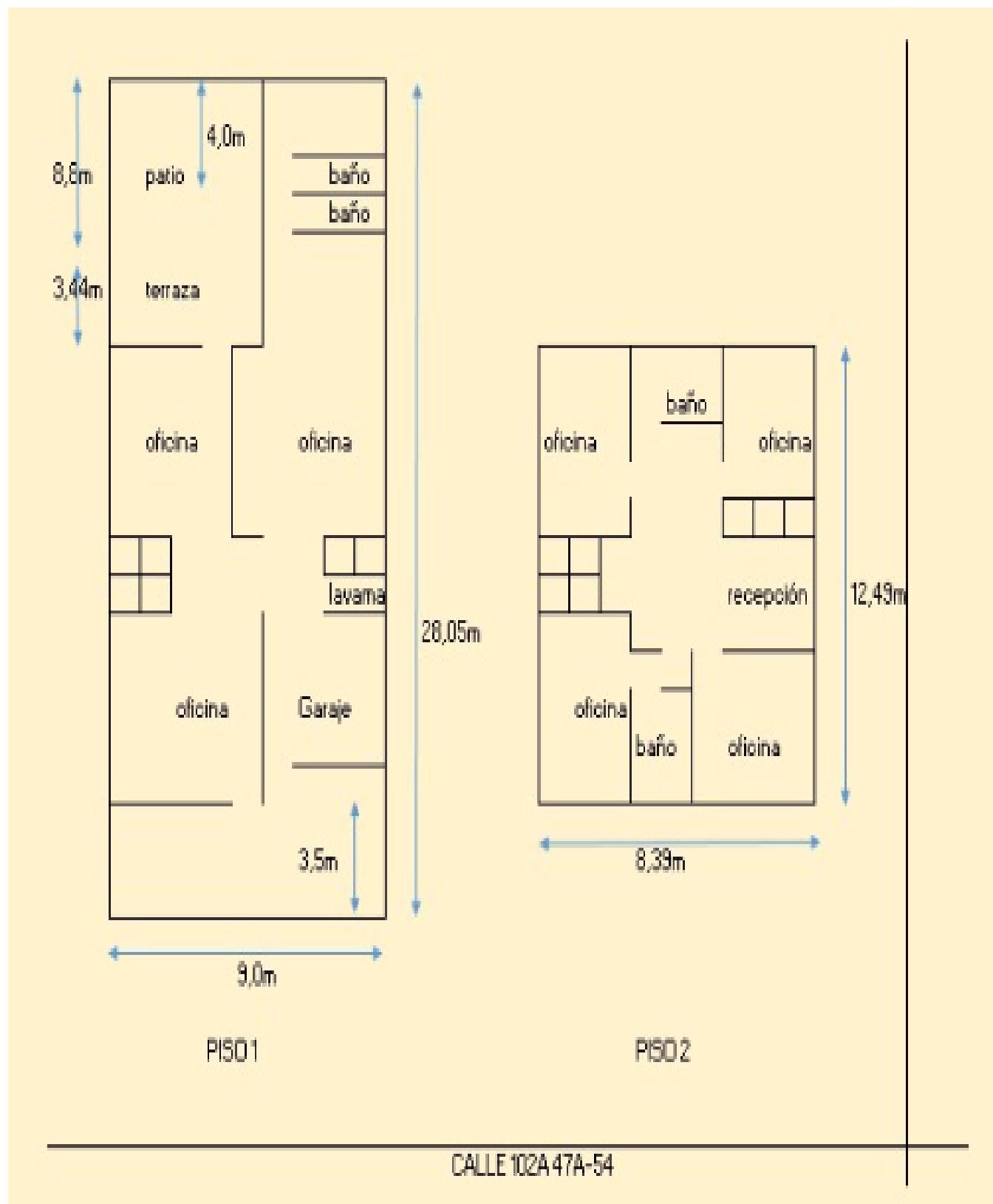
CL 102A 47A 54

Depreciación Fitto y Corvini

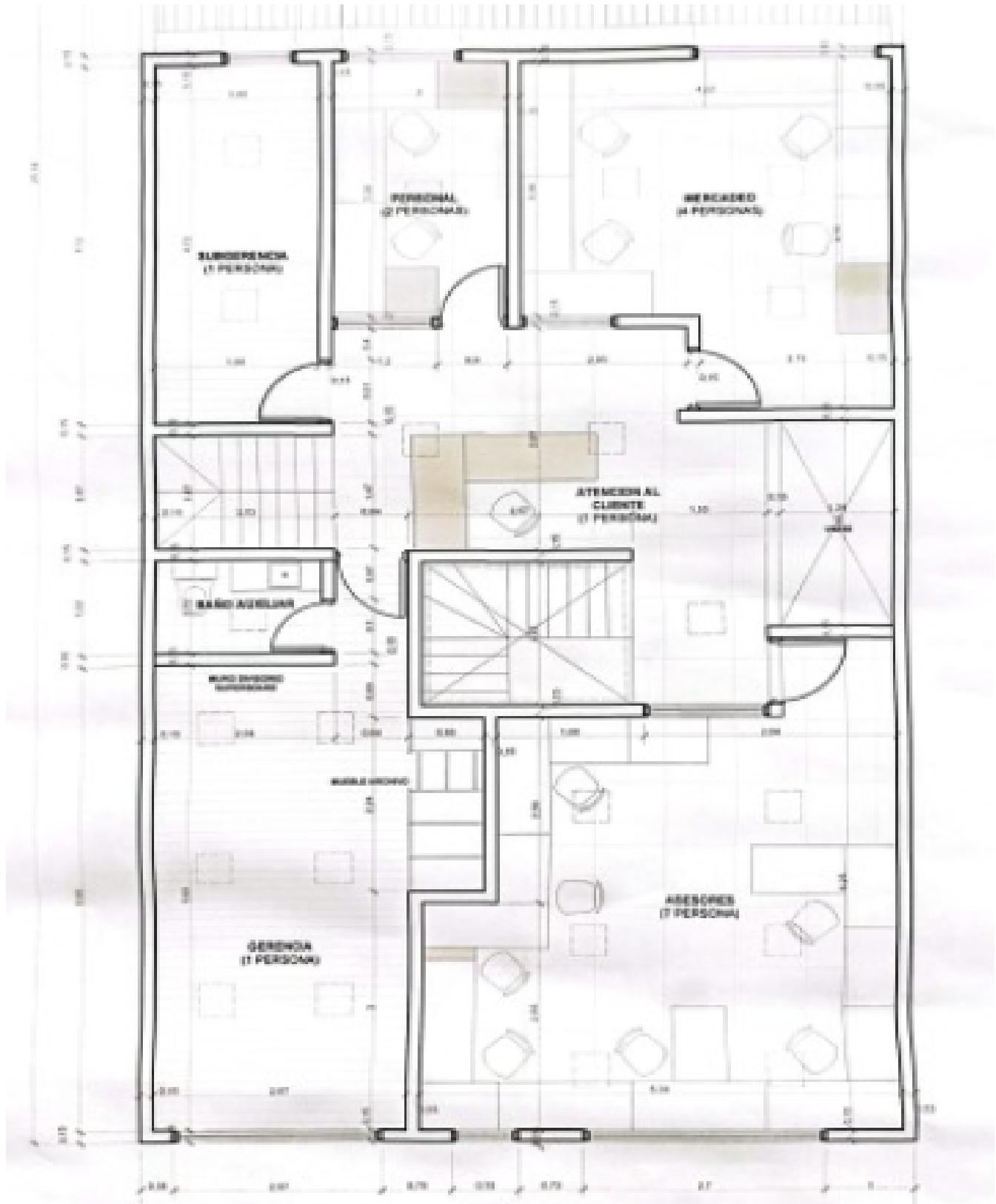
Área construida total	18.40
Área construida vendible	18.40
Valor M2 construido	\$1,523,000
Valor reposición M2	\$28,023,200
Valor reposición presupuesto M2	\$1,523,000
Fuente	CONSTRU DATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,523,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
Vetus Tez	50
Edad en % de vida útil	50 %
Fitto y corvin %	48.81 %
Valor reposición depreciado	\$779,624
Valor adoptado depreciado	\$779,624
Valor total	\$14,345,082

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

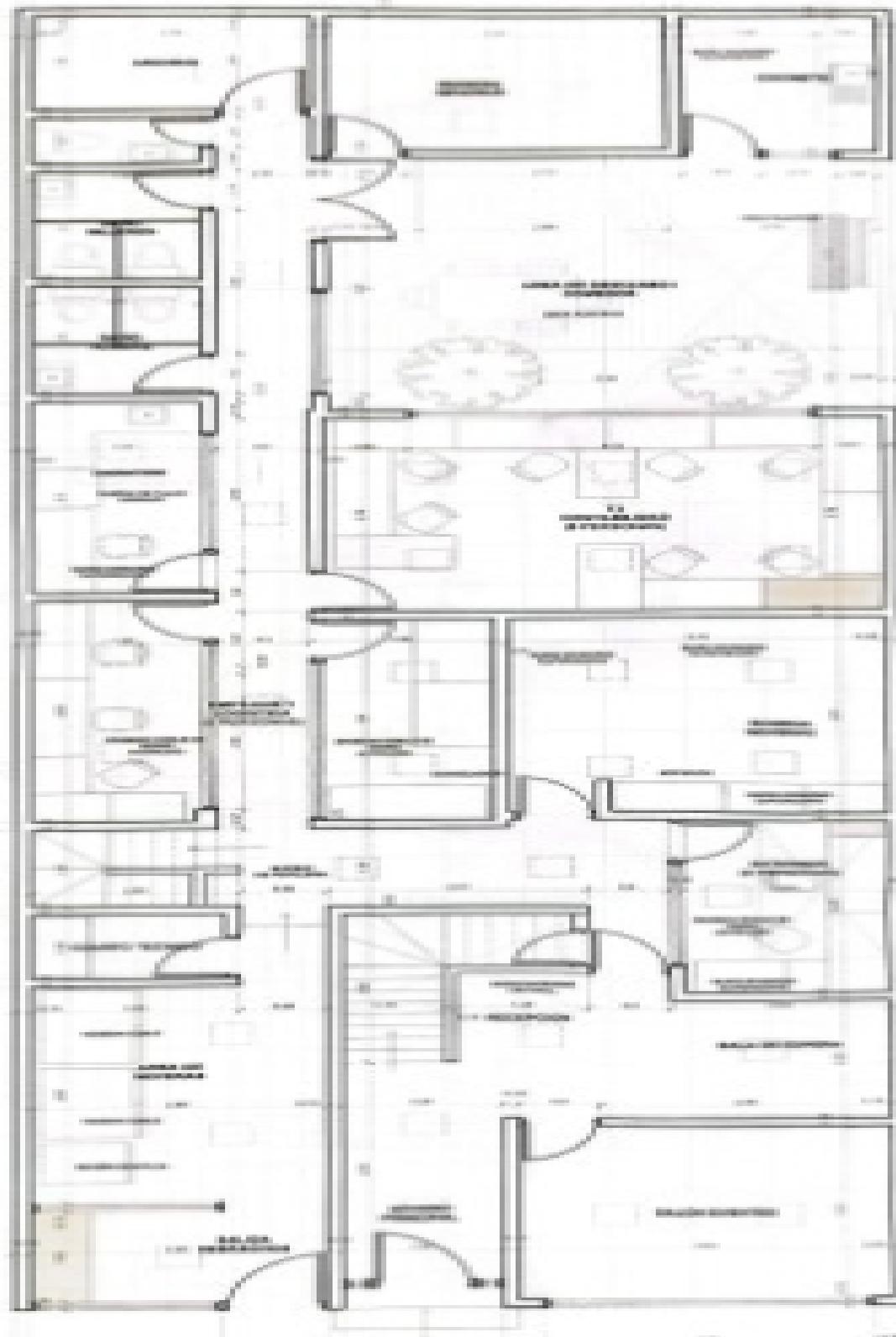
Plano



Plano



Plano



FOTOS 12

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Oficina



Oficina



Oficina



FOTOS 12

Oficina



Oficina



Oficina



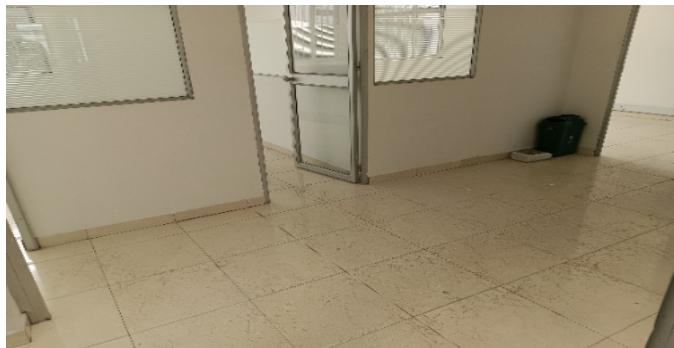
Oficina



Oficina



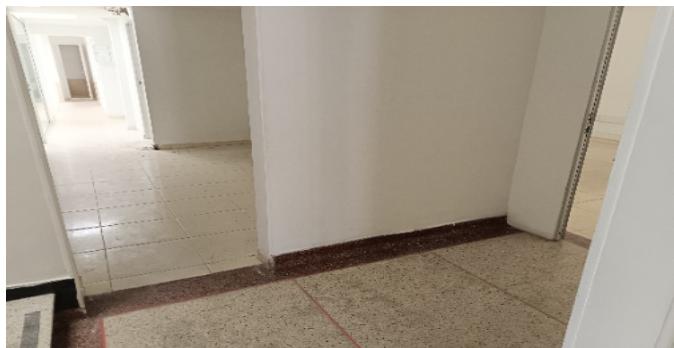
Oficina



Oficina



Oficina



FOTOS 12

Oficina



Oficina



Oficina



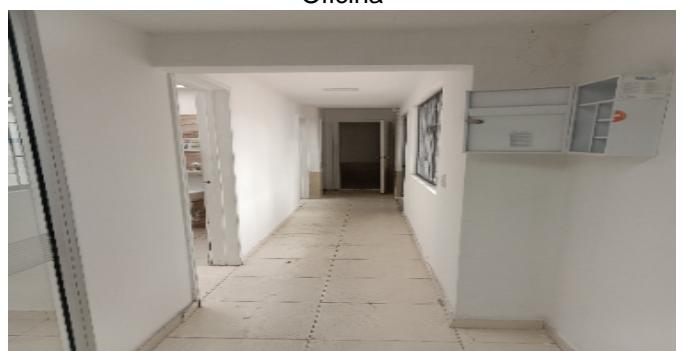
Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



FOTOS 12

Oficina



Oficina



Oficina



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



Puerta de entrada



FOTOS 12

Cocina



Patio Interior



Escalera



Escalera



Escalera



Escalera



Escalera

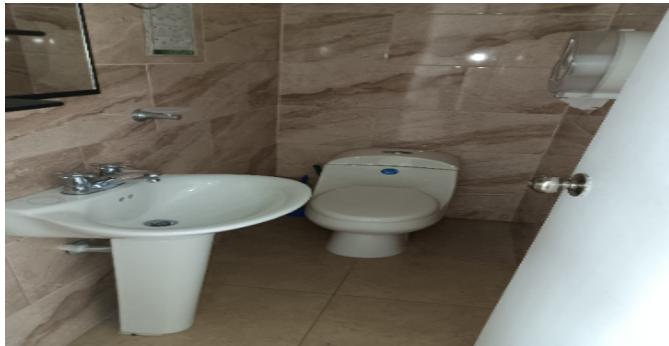


Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS 12

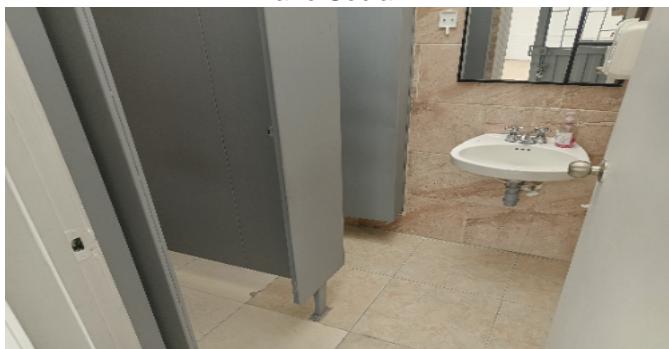
Baño Social 1



Baño Social 2



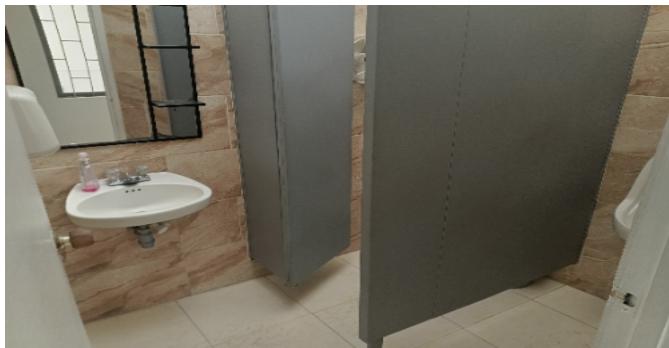
Baño Social 2



Baño Social 3



Baño social 4



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



FOTOS 12

FACHADA



FOTO SELFIE



NOMENCLATURA



ANTEJARDIN



PUERTA PRINCIPAL



GARAJE



OFICINAS



ESCALERAS



FOTOS 12

OFICINA



OFICINA



PATIO INTERIOR



PATIO INTERIOR



PATIO INTERIOR



PATIO INTERIOR



DETALLES DE ACABADOS



OFICINA



FOTOS 12

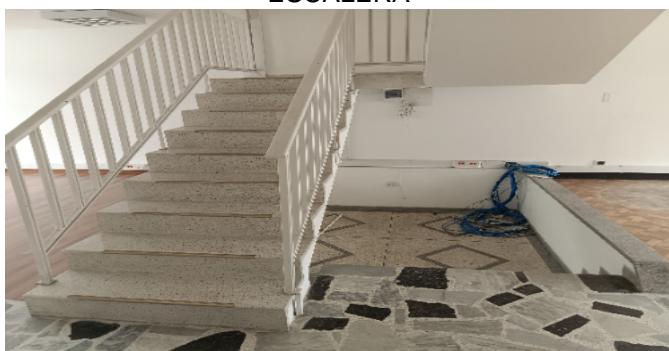
OFICINA



OFICINA



ESCALERA



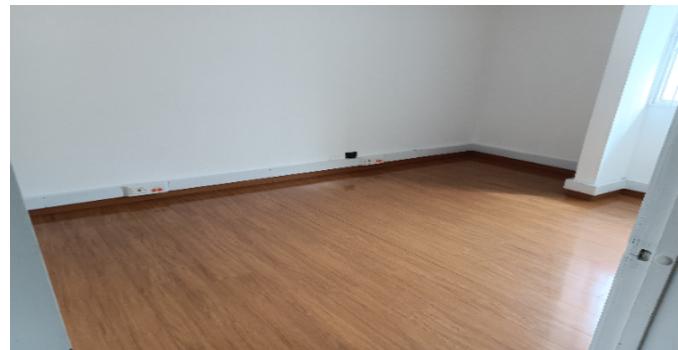
HALL



OFICINA



OFICINA



ESTAR



ESTAR

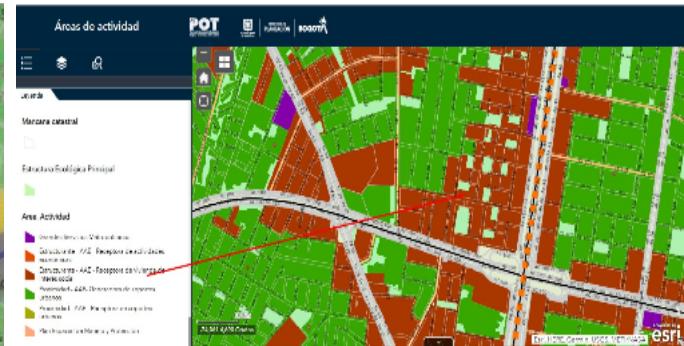


FOTOS 12

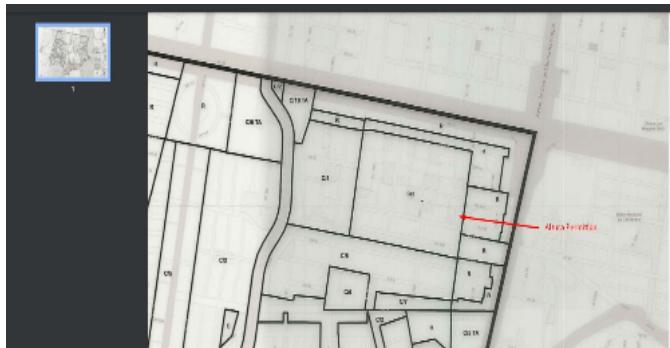
ANTEJARDIN



AREA DE ACTIVIDAD



ALTURA PERMITIDA



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

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

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

1. **Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
2. **Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.
3. **Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.
- 4-) **Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA

vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO DAC_PRG_2023_1813168



PIN de Validación: ac990a44



<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: 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 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: 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