



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial Urbano

QR validez del avalúo



AVALUO: CO_PRG_2023_1877753

Fecha del avalúo	Fecha de visita	20/06/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.	
Dirección	CL 111 51 42	
Barrio	La Alhambra	
Ciudad	Bogotá D.C.	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	CERVANTES ARCINIEGAS JAIME ANDRES	

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: EPC ENERGY

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 **CERVANTES ARCINIEGAS JAIME ANDRES** ubicado en la CL 111 51 42 La Alhambra, 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 \$1,332,821,489.63 pesos m/cte (Mil trescientos treinta y dos millones ochocientos veintiún mil cuatrocientos ochenta y nueve).

Atentamente,



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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	240	M2	\$2,717,500.00	48.93%	\$652,200,000.00
Area Construida	PISO 1	164.57	M2	\$2,303,095.00	28.44%	\$379,020,344.15
Area Construida	PORCHE	70.43	M2	\$1,143,036.00	6.04%	\$80,504,025.48
Area Construida	PISO 2	96	M2	\$2,303,095.00	16.59%	\$221,097,120.00
TOTALES					100%	\$1,332,821,489.63

Valor en letras

Mil trescientos treinta y dosmillones ochocientos veintiún mil cuatrocientos ochenta y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante

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

RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS
RAA Nro: AVAL-60394693 RNA-4228
C.C: 60394693
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	5,386,730	4,961,489	Valor del avalúo en UVR	1,332,821,489.63
Proporcional	0	1,292,815,230	Valor asegurable	1,292,815,230
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	22
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación			
Observación	<p>Inmueble ubicado en laCL 111 51 42,LOTE 22 MANZANA 39 SECTOR SUR URBANIZACIÓN LA ALHAMBRA; cuenta con servicios públicos, en el antejardín cuenta con dos cupos 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.</p> <p>El predio cuenta con dos cupos para parqueo de vehículos, los cuales se encuentran ubicados en el frente del inmueble, son cubiertos.</p> <p>El sector donde se encuentra el inmueble está consolidado, tiene un equipamiento zonal</p>			

adequado 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.

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

Consta de: , Cocina: Semi integral, Baño social: 3, Closet: 1, Oficina: 10, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno CASA: Uso comercial de oficina, cuenta con aproximadamente 10 áreas para oficina, 4 baños, cocina y/o cafetería, zona de limpieza, archivo, escaleras, antejardín.

PISOS: Pisos en cerámica, madera laminada. MUROS: Pintados y pañetados, algunos muros enchapados en cerámica, aplicaciones en yeso en su cubierta. BAÑOS: pisos y muros enchapados en cerámica. COCINA: Pisos y muros en cerámica, gabinetes en madera, lavaplatos en acero inoxidable. PUERTAS Y VENTANAS: Puerta principal en madera, puertas del antejardín metálicas, puertas interiores en madera.

GENERAL

Código	CO_PRG_2023_18 77753	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	EPC ENERGY				
Tipo identificación	NIT.	Documento	900632976	Teléfono	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	CERVANTES ARCINIEGAS JAIME ANDRES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	91270802	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 111 51 42				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	5
Sector	Urbano	Barrio	La Alhambra	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en la CL 111 51 42, LOTE 22 MANZANA 39 SECTOR SUR URBANIZACIÓN LA ALHAMBRA; cuenta con servicios públicos, en el antejardín cuenta con dos cupos 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		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 TERRENO CLT-ESCRITURA	M2	240	AREA DE TERRENO	M2	240

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	240	AREA DE TERRENO	M2	240
AREA PISO 1 CASA	M2	169.57	AREA PISO 1	M2	129.57
AREA PISO 1 PORCHE	M2	70.43	AREA PISO 2	M2	96
AREA PISO 2	M2	96	AREA PORCHE	M2	70.43
AREA TOTAL	M2	336			

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

Forma Geometrica	Regular	Frente	10	
-------------------------	---------	---------------	----	--

Fondo	24	Relación frente fondo	1:2	
--------------	----	------------------------------	-----	--

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	240
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	Netamente residencial
Uso Compatible Norma	Netamente residencial
Uso Condicionado Norma	Netamente residencial
Uso Prohibido Norma	Netamente residencial
Tratamiento	Consolidación
Indice DeOcupacion	N/A
Indice DeContrucción	N/A
Antejardin	3.5
AislamientoPosterior	4
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	2 Pisos
Amenaza Riesgo Inundacion	El predio no se encuentra en este riesgo
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Protección	El predio no se encuentra en este riesgo
Patrimonio	El predio NO se encuentra en patrimonio cultural
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>Proximidad - AAP- Generadora de soportes urbanos Nota: Se liquida el área de construcción después de aplicar la norma urbanística, se registra en inspección: 336 m², válidos por norma: 261 m², existe una diferencia de 40 m² los cuales corresponden aproximadamente \$92.123.800. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.</p> <p>Presenta una obsolescencia funcional normativa, ya que el uso de acuerdo al POT es netamente comercial, y el uso en visita es oficinas, la estructura, está diseñada de vivienda, al ser desocupado, sería viable el uso vivienda.</p>

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2134	EscrituraDePropiedad	10/10/2017	Octava	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50N-429600	08/06/2023	AAA0121MWPP	SB D109 T37 22	CASA

Observación

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS LOTE 22 MANZANA 39.- URBANIZACION LA ALHAMBRA SECTOR SUR, CON AREA DE 240.00METROS CUADRADOS CONPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE EN LONGITUD DE 10.00METROS CON EL LOTE 7 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION ,POR EL SUR EN LONGITUD DE 10.00METROS CON LA DIAGONAL 1099 DE LA NOMECLATURA URBANA DE BOGOTA,POR EL ORIENTE EN LONGITUD DE 24.00METROS CON EL LOTE NUMERO 23 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION. POR EL OCCIDENTE EN LONGITUD DE 24.00METROS CON EL LOTE NUMERO 21 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

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

Observación

El predio cuenta con dos cupos para parqueo de vehículos, los cuales se encuentran ubicados en el frente del inmueble, son cubiertos.

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	100-200	Andenes	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI
Estacionamiento	Bueno	mas de 500	Vías pavimentadas	SI
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Concreto flexible
Escolar	Bueno	mas de 500		
Comercial	Bueno	300-400		
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	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	otro	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1981	Edad Inmueble	42 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	Semilnt
Baños Sociales	3	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	1	Baños privados	0	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	Consta de: , Cocina: Semi integral, Baño social: 3, Closet: 1, Oficina: 10, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno CASA: Uso comercial de oficina, cuenta con aproximadamente 10 áreas para oficina, 4 baños, cocina y/o cafetería, zona de limpieza, archivo, escaleras, antejardín.				

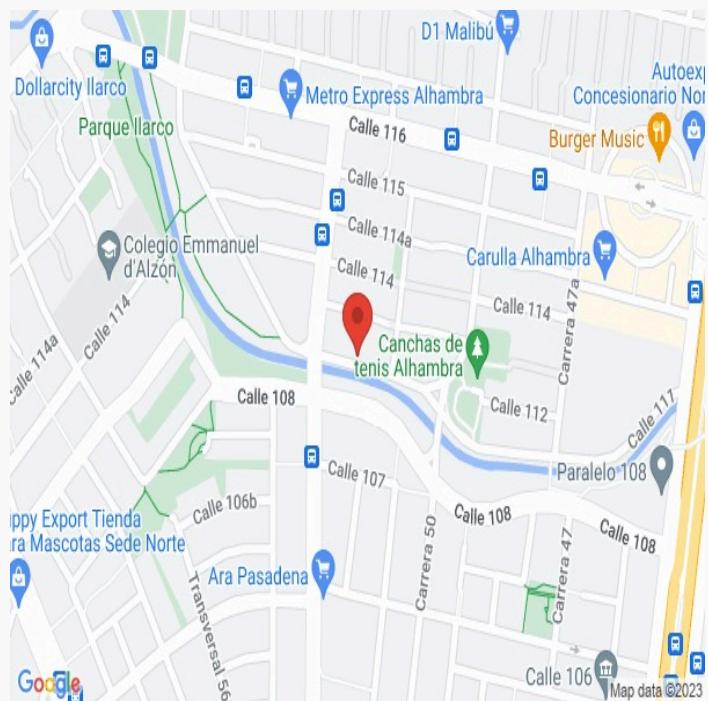
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad			Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado			Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	PISOS: Pisos en cerámica, madera laminada. MUROS: Pintados y pañetados, algunos muros enchapados en cerámica, aplicaciones en yeso en su cubierta. BAÑOS: pisos y muros enchapados en cerámica. COCINA: Pisos y muros en cerámica, gabinetes en madera, lavaplatos en acero inoxidable. PUERTAS Y VENTANAS: Puerta principal en madera, puertas del antejardín metálicas, puertas interiores en madera.
--------------------	---

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 111 51 42 | La Alhambra | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.69774454700001
GEOGRAFICAS : 4° 41' 51.882''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.061882374
GEOGRAFICAS : 74° 3' 42.7746''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Alhambra	\$980,000,000	0.95	\$931,000,000	3123455858	240	250	\$1,200,000	\$300,000,000
2	Alhambra	\$1,300,000,000	0.95	\$1,235,000,000	3115915647	240	323	\$1,800,000	\$581,400,000
3	Alhambra	\$1,200,000,000	0.95	\$1,140,000,000	3013855716	240	260	\$1,800,000	\$468,000,000
Del inmueble					240	260.57			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$631,000,000	\$2,629,167	1.0	1.0	1.00	\$2,629,167
2	\$653,600,000	\$2,723,333	1.0	1.0	1.00	\$2,723,333
3	\$672,000,000	\$2,800,000	1.0	1.0	1.00	\$2,800,000
				PROMEDIO	\$2,717,500.00	
				DESV. STANDAR	\$85,565.92	
				COEF. VARIACION	3.15%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,717,500.00	AREA	240	TOTAL	\$652,200,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,800,000.00	AREA	260.57	TOTAL	\$469,026,000.00
VALOR TOTAL		\$1,121,226,000.00				

Observaciones:
Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/alhambra/bogota/2437642>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/alhambra/bogota/6409774>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/suba/bogota/6986781>

REPOSICION

CASA PISO 1 Y 2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	260.57
Area construida vendible	260.57
Valor M2 construido	\$2,935,000
Valor reposición M2	\$764,772,950
Valor reposición presupuesto M2	\$2,935,000
Fuente	CONSTRU DATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,935,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
Vetus Tez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fitto y corvin %	21.53 %
Valor reposición depreciado	\$2,303,095
Valor adoptado depreciado	\$2,303,095
Valor total	\$600,117,464

PORCHE

Depreciación Fitto y Corvini

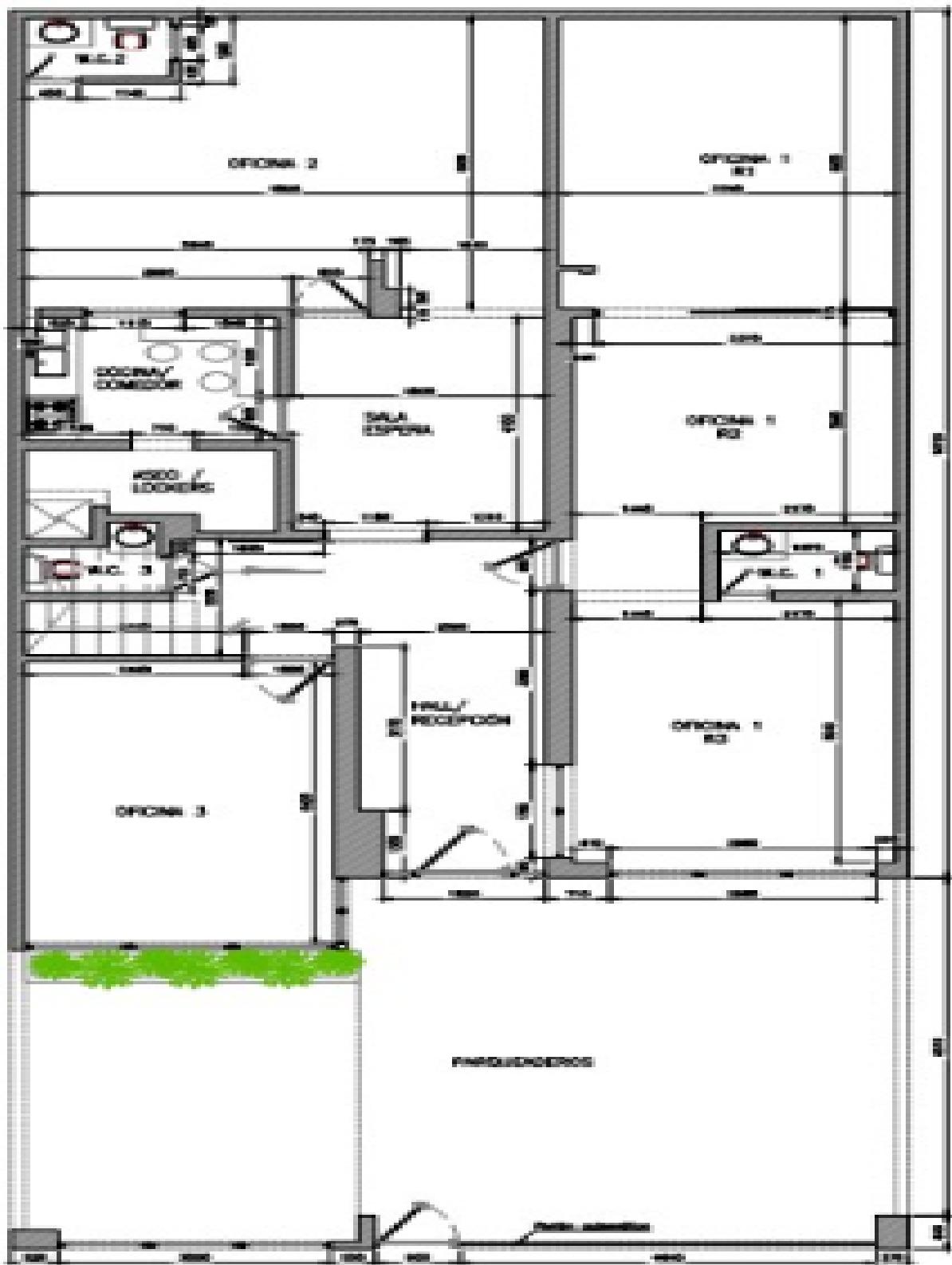
Area construida total	35.43
Area construida vendible	35.43
Valor M2 construido	\$1,988,581
Valor reposición M2	\$70,455,425
Valor reposición presupuesto M2	\$1,988,581
Fuente	CONSTRU DATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,988,581
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
Vetus Tez	42
Edad en % de vida útil	42 %
Fito y corvin %	42.52 %
Valor reposición depreciado	\$1,143,036
Valor adoptado depreciado	\$1,143,036
Valor total	\$40,497,765

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

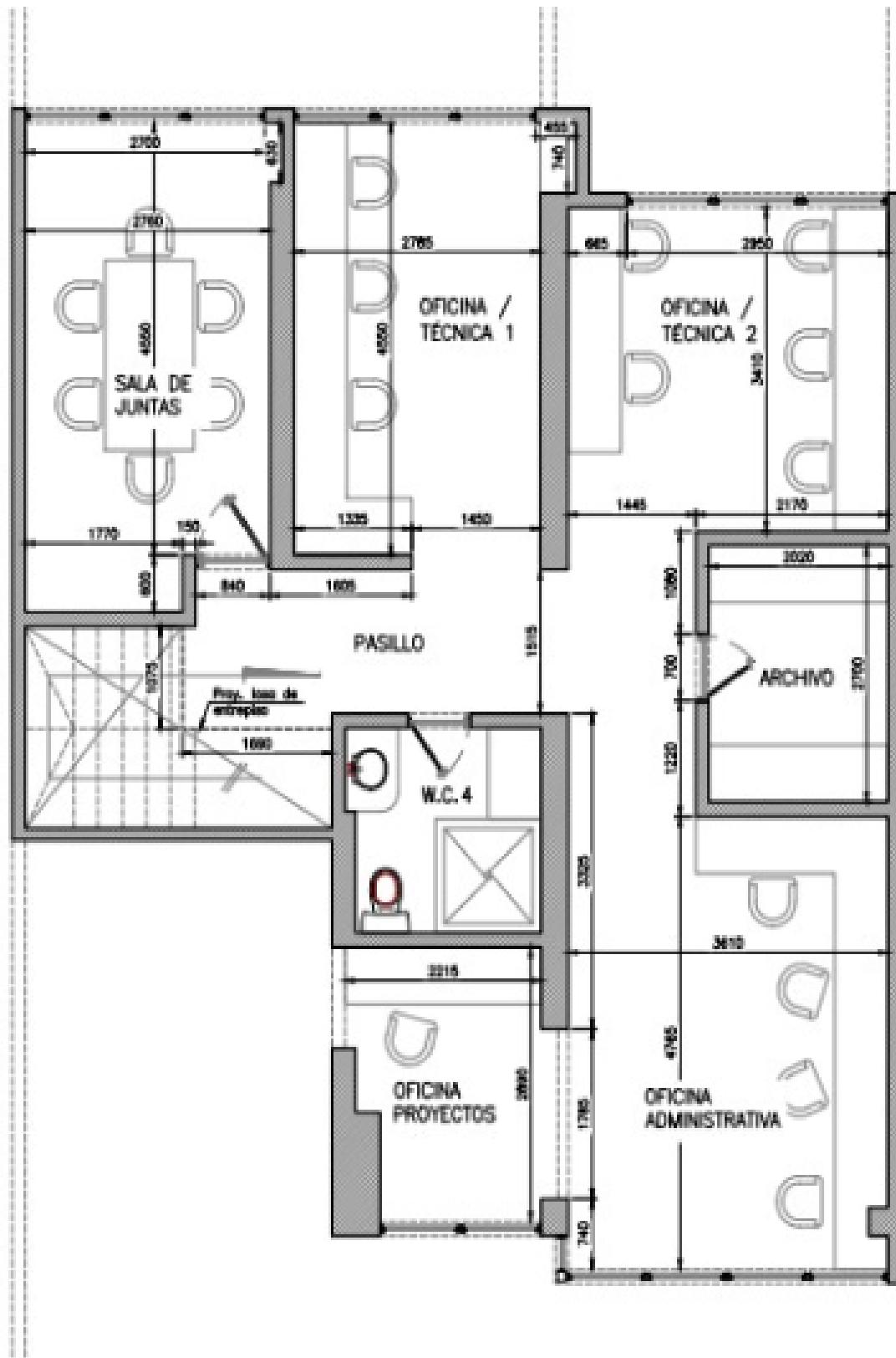
Plano



Plano



Plano



FOTOS 6

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



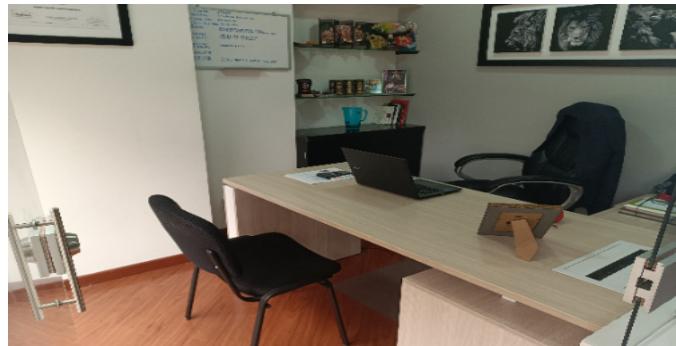
Contador de Gas



Oficina



Oficina



FOTOS 6



FOTOS 6

Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



FOTOS 6

Puerta de entrada



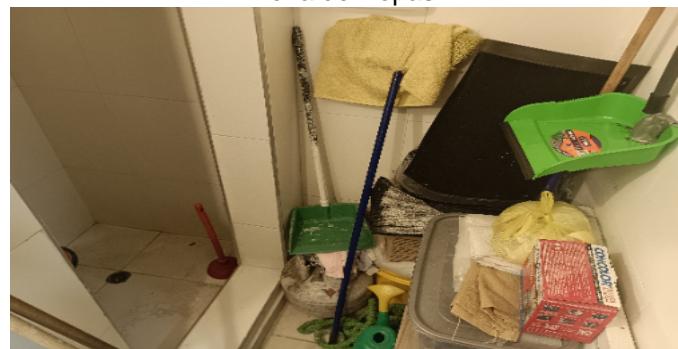
Cocina



Cocina



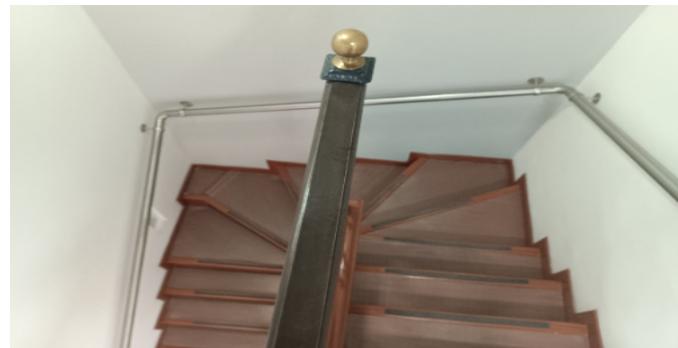
Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera



Hall o Estar de Habitaciones



Closest 1

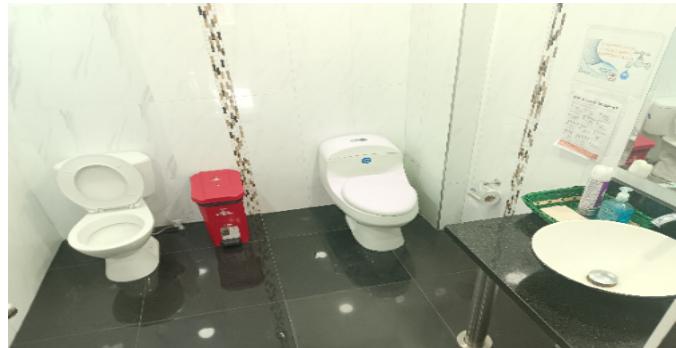


FOTOS 6

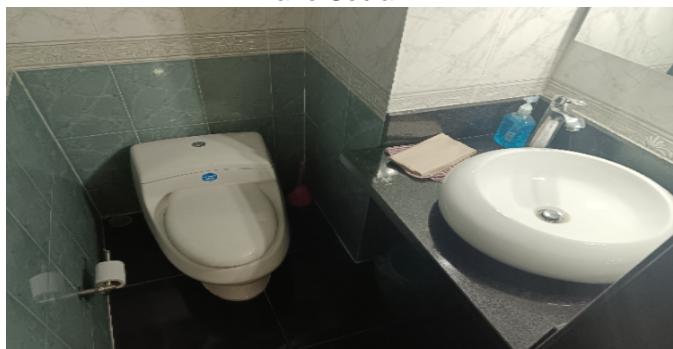
Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Garaje



Garaje

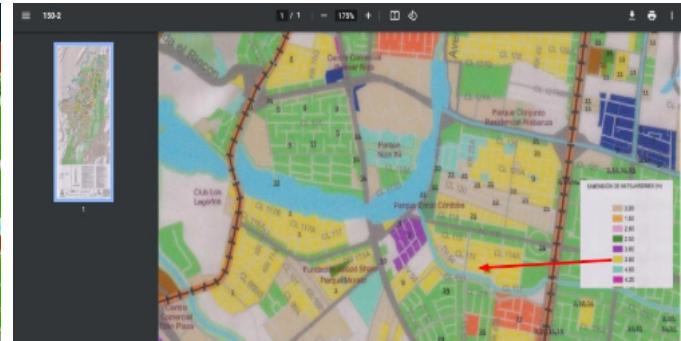


FOTOS 6

AREA DE ACTIVIDAD



ANTEJARDIN



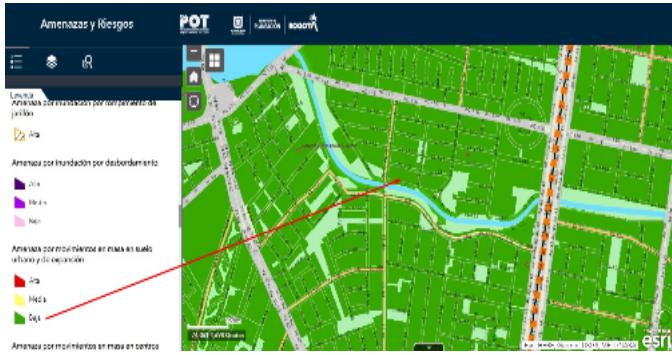
ALTURA



TRATAMIENTO



RIEGOS



AREA DE ACTIVIDA



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_1877753



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