



QR validez del avalúo



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



AVALUO: MAN_PRG_2024_611801

Fecha del avalúo	08/03/2024	Fecha de visita	23/02/2024
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CALLE 12 # 24-35		
Barrio	LA PEPITA		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	NEIRA RAMIREZ ALFREDO DE JESUS		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	CREACIONES MONALISA LTDA		
Nit/CC	860513828		
Garantía	-		

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., 08/03/2024

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: CREACIONES MONALISA LTDA

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 **NEIRA RAMIREZ ALFREDO DE JESUS** ubicado en la CALLE 12 # 24-35 LA PEPITA, 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 \$2,390,338,077.50 pesos m/cte (Dos mil trescientos noventa millones trescientos treinta y ocho mil setenta y siete).

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

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	258.75	M2	\$3,830,426.00	41.46%	\$991,122,727.50
Area Construida	PISO 1	258.75	M2	\$2,069,080.00	22.40%	\$535,374,450.00
Area Construida	PISO 2	208.75	M2	\$2,069,080.00	18.07%	\$431,920,450.00
Area Construida	PISO 3-doble altura	208.75	M2	\$2,069,080.00	18.07%	\$431,920,450.00
TOTALES					100%	\$2,390,338,077

Valor en letras
Dos mil trescientos noventa millones trescientos treinta y ocho mil setenta y siete Pesos Colombianos

Perito actuante

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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	8,419,555	3,108,604	Valor del avalúo en UVR	6,644,674.91
Proporcional	991,122,728	2,390,338,077	Valor asegurable	2,390,338,077
% valor proporcional	41.463704947	58.536295053	Tiempo esperado comercialización	24
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Mantenimiento			
Observación	<p>General: Inmueble ubicado en: CALLE 12 # 24-35 Al inmueble se llega así: CALLE 12, AV NQS. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p>-El inmueble se encuentra unido, físicamente, con otras dos propiedades contiguas, las cuales en visita manifiestan que son del mismo propietario, pero su subdivisión, o que sé de su independencia, es posible, con muros divisorios, sin una afectación, fuerte, más que la separación.</p>			

-En el presente informe, no se tiene en cuenta Goodwill, o demás valores derivados de marca; se valora terreno y construcciones principales, no se valora maquinaria y equipos, ni muebles y enseres, jardines, enramadas, cerramientos, entre otros, esto por políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN:

Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos.

Área construida: Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 845.3 m² aproximados, válidos por norma: 676.25 m², existe una diferencia de 169.05 m² los cuales corresponden aproximadamente 338'000.000. PARA UN TOTAL DE 2.700'.000.000 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

GENERAL					
Código	MAN_PRG_2024_611801	Propósito	Mantenimiento	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	CREACIONES MONALISA LTDA				
Tipo identificación	NIT.	Documento	860513828	Teléfono	3153066839
Email	asistentemonalisa@hotmail.com				
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	CREACIONES MONALISA LTDA				
Nit/CC	860513828				
Garantía	-				
Datos del propietario:					
Propietario	NEIRA RAMIREZ ALFREDO DE JESUS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	19191910	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 12 # 24-35				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	LA PEPITA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Edificio	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: CALLE 12 # 24-35 Al inmueble se llega así: CALLE 12, AV NQS. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial	Piso inmueble	4		
Clase inmueble	Comercio	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	260	
AREA CONSTRUID A_escritura			M2	408	
AREA DE TERREN O_licencia_2002			M2	258.75	
AREA CONSTRUID A:licencia_2002			M2	676.25	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	266.70	
AREA CONSTRUIDA			M2	863.66	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	\$ 1626.127.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	260	
AREA PISO 1			M2	260	
AREA PISO 2			M2	266	
AREA PISO 3-DOBLE ALTURA			M2	266	
AREA PISO 4 CONTENIDO EN LA DOLE ALTURA			M2	53.30	
AREA TOTAL			M2	845.3	
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	258.75	
AREA PISO 1_LICENCIA			M2	258.75	
AREA PISO 2_LICENCIA			M2	208.75	
AREA PISO 3 doble altura_LICENCIA			M2	208.75	
AREA TOTAL			M2	676.25	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			N/A	0	
Indice construcción			N/A	0	
Forma Geometrica	Regular	Frente	10		
Fondo	26	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	260
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Estructurante- AAE-Receptora de vivienda de interes social
Uso Compatible Norma	Residencial, comercial, de servicios e industrial
Uso Prohibido Norma	Industria Pesada
Tratamiento	Consolidación- UPL 22 centro historico
Actuaciones Estrategicas	N/A
Antejardin	0.0
AislamientoPosterior	4
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	4 Pisos
Amenaza Riesgo Inundacion	Pedio no se encuetrea en este riesgo
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Proteccion	Pedio no se encuentra en protección
Patrimonio	Pedio no se encuentra en patrimonio
Observaciones Reglamentación urbanística:	DECRETO 555 DEL 2021. El área liquidada se toma aplicando la norma actual. PISO 1: 10 m de frente * 22 de fondo, se descuenta 4 m de aislamiento posterior. Área total del piso 1: 220 m². PISO 2: 10 m de frente * 22 de fondo, se descuenta 4 m de aislamiento posterior y se suma 0.60 de voladizo *10 de frente. Área total del piso 2: 226 m². PISO 3: 10 m de frente * 22 de fondo, se descuenta 4 m de aislamiento posterior y se suma 0.60 de voladizo *10 de frente. Área total del piso 2: 226 m². Piso 3 es doble altura, en el área menos 43.30 m², que sería altura sencilla entre piso 3 y 4.

CRUCE CARTOGRÁFICO

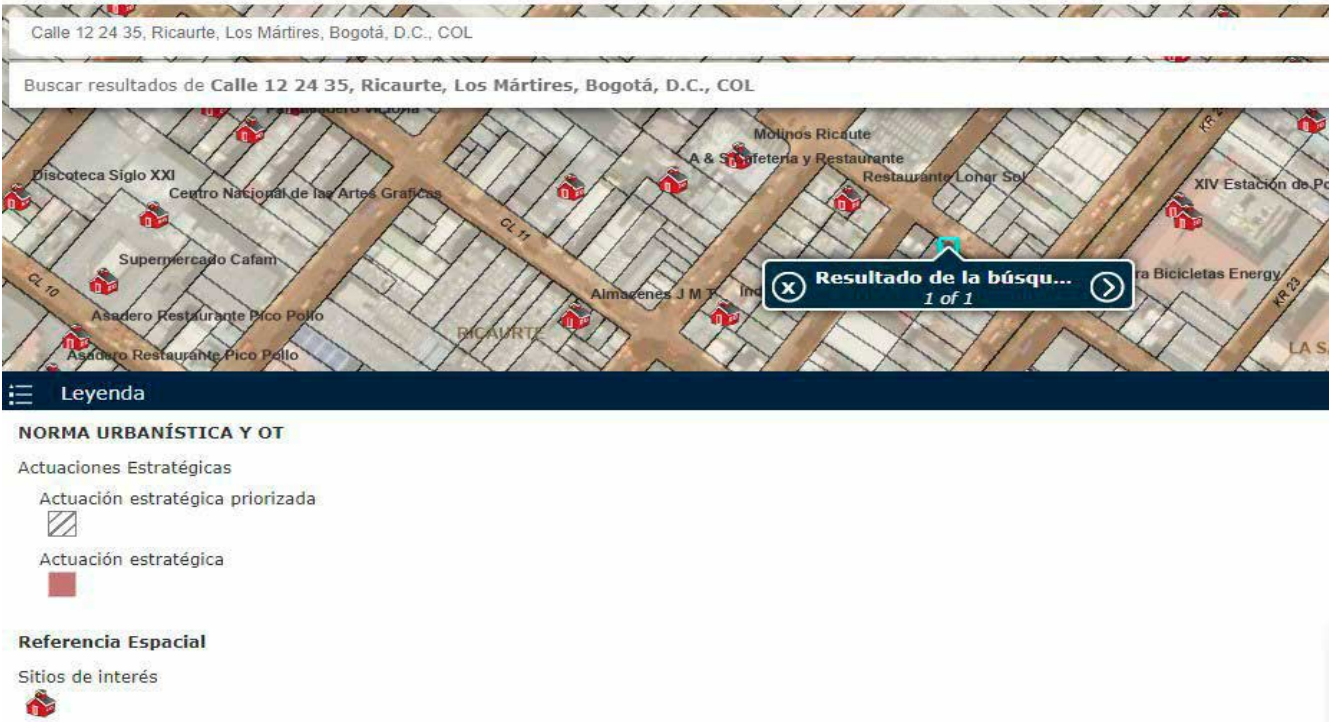
Plano Uso de suelo-actividad

SINUPOT Galería de Mapas



Plano Actuaciones Estratégicas

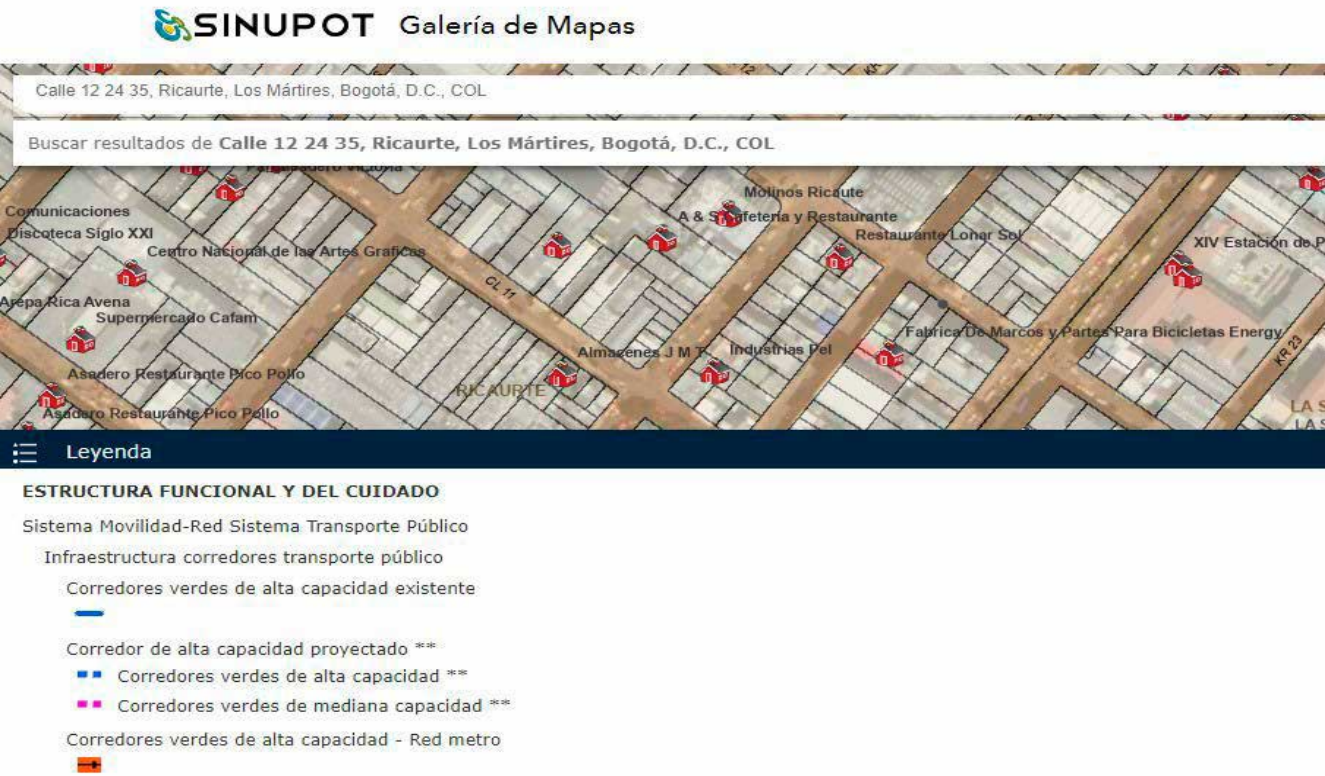
SINUPOT Galería de Mapas



Plano Tratamiento urbanistico



Afectación Vial



Afectación Vial

SINUPOT Galería de Mapas



ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO

Sistema Movilidad - Red Transporte de Carga y Actividad Logística

- Corredores de carga
- Helipuertos Aerocivil
- Aeródromo de Guaymaral
- Complejo aeroportuario Aeropuerto El Dorado

Afectación Vial

SINUPOT Galería de Mapas



Sistema Movilidad - Red Vial

- Malla Vial de Integración Regional Existente y Proyectada
- Red infraestructura vial arterial
 - Perfil Tipo A-0
 - Perfil Tipo A-1
 - Perfil Tipo A-2
 - Perfil Tipo A-3
 - Perfil Tipo A-3E
 - Perfil Tipo Rural Primaria

Plano edificabilidad



Aislamientos y Altura permitida



Plano remoción masa



AMENAZAS Y RIESGOS

- Amenaza por Movimientos en Masa
- Amenaza por Movimientos en Masa
- Amenaza por movimiento en masa en suelo urbano y de expansión
- Alta
 - Media
 - Baja

Plano Patrimonio



ESTRUCTURA INTEGRADORES DE PATRIMONIOS

- Patrimonio cultural material
- Bien interés cultural
- Conservación monumental - BIC nacional
 - Nivel 1 (Conservación integral)
 - Nivel 2 (Conservación de tipo arquitectónico o tipológico)
- Sector de interés urbanístico
- Ejecución proyectos PEMP CHB

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
681	EscrituraDePropiedad	14/03/1996	50	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50C-369450	08/03/2024	AAA0034AJJH	11 24 2	EDIFICIO

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
Limitaciones al dominio: anotación 10, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble cuenta con 7 cupos de parqueo para vehículos en el primer piso, los cuales hacen parte integral del inmueble.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Comercial	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Comercial	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Concreto flexible	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Cuenta con equipamiento urbano diverso, como parques, escuelas y centros comerciales, promoviendo la interacción comunitaria. El impacto ambiental varía, con áreas verdes que contribuyen positivamente, pero también desafíos en gestión de residuos. Las vías presentan una red que facilita la movilidad, aunque pueden existir problemas de congestión en ciertos puntos.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2002	Edad Inmueble	22 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	N/A				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.				

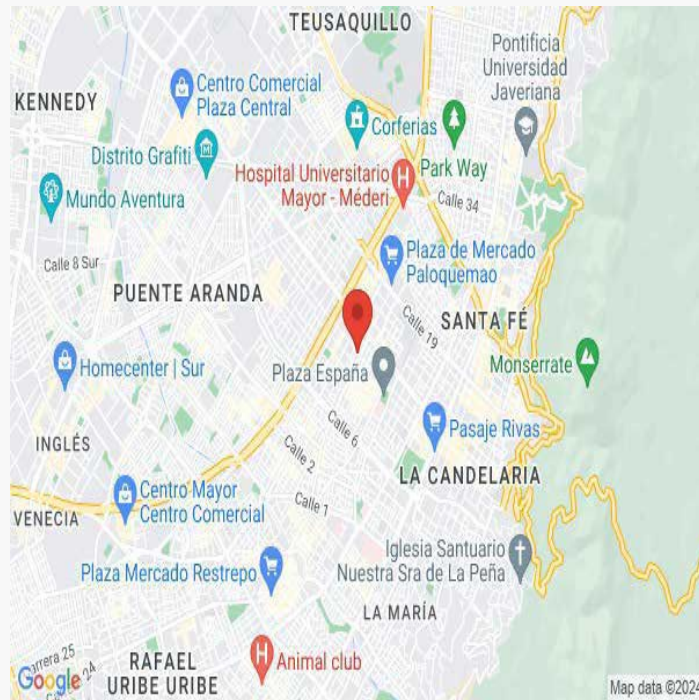
DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	3	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	8	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Edificio. Consta de: Baño social: 2, Baño privado: 1, Oficina: 8, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno PISO 1: Recepción, baño social, garajes, escaleras al piso 2, escaleras al piso 2. PISO 2: Oficina de gerencia con baño privado, 7 oficinas, baños sociales, bodega de insumos, escaleras al piso 3. PISO 3: Bodega de confecciones, cuarto de herramientas, baño social, escaleras al piso 4. Mezanine o parte piso 4, ya que está contenido en la doble altura del piso 3.: Comedor comunal.				

ACABADOS								
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad				Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado				Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Los acabados del inmueble están en buen estado de conservación, lo que contribuye positivamente a su valor. La calidad y el mantenimiento adecuado de estos elementos reflejan un nivel satisfactorio de cuidado y pueden influir favorablemente en la tasación del inmueble.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 12 # 24-35 | LA PEPITA | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.60891394599997
GEOGRAFICAS : 4° 36' 32.0904''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.089640402
GEOGRAFICAS : 74° 5' 22.704''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	RICaute	\$1,600,000,000	0.94	\$1,504,000,000	6018630404	259.85	304.95	\$1,800,000	\$548,910,000
2	RICaute	\$1,300,000,000	0.94	\$1,222,000,000	3118835297	154	350	\$1,800,000	\$630,000,000
3	RICaute	\$1,990,000,000	0.94	\$1,870,600,000	3212099735	190	620	\$1,800,000	\$1,116,000,000
Del inmueble						260	676.25		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$955,090,000	\$3,675,544	1.0	1.0	1.00	\$3,675,544
2	\$592,000,000	\$3,844,156	1.0	1.0	1.00	\$3,844,156
3	\$754,600,000	\$3,971,579	1.0	1.0	1.00	\$3,971,579
					PROMEDIO	\$3,830,426.12
					DESV. STANDAR	\$148,494.49
					COEF. VARIACION	3.88%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$3,830,426.00	AREA	260	TOTAL	\$995,910,760.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	676.25	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$995,910,760.00					

Observaciones:

Enlaces:

2 -<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/ricaurte/bogota/8090549> 3 -<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/el-progreso/bogota/10141721>

REPOSICION

EDIFICIO

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	845.30
Area construida vendible	676.25
Valor M2 construido	\$2,600,000
Valor reposición M2	\$1,758,250,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,600,000
Fuente	
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,600,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	22
Edad en % de vida útil	22 %
Fito y corvin %	20.42 %
Valor reposición depreciado	\$2,069,080
Valor adoptado depreciado	\$2,069,080
Valor total	\$1,399,215,350

Observaciones: Valor de referencia, realizando un análisis, ya que cuenta con buenos acabados, piso 1 2 son oficinas parqueaderos, y sirve también de bodegaje. Y piso 3 doble altura, tipo bodega que es donde funciona la fábrica. Debe tener buena estructura y cimentaciones. Se realiza un análisis, entre construdata y INFORME VALORES DE REPOSICIÓN EDIFICACIONES 2024 Gerencia de Valoración de Garantías y Activos.

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Baño Social 1

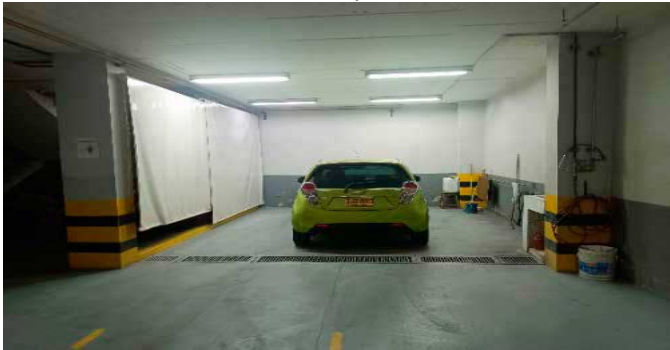


FOTOS General

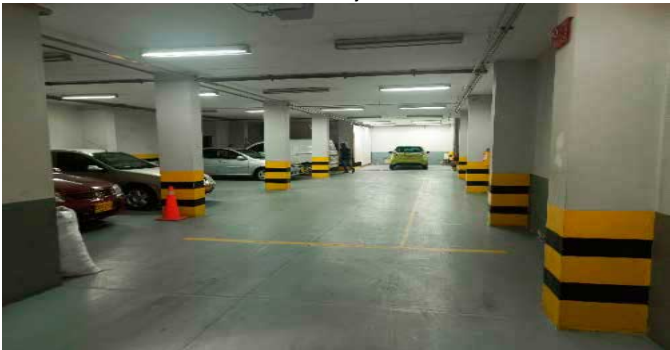
Garaje



Garaje



Garaje



FOTOS PISO 2

Bodega



Bodega



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



FOTOS PISO 2

Oficina



Oficina



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Baño Privado Hab 1



Closet 1



Baño Social 1



FOTOS PISO 2

Baño Social 1



Baño Social 1



FOTOS PISO 3

Cubierta-Techos



zonas de confecciones



zonas de confecciones



zonas de confecciones



zonas de confecciones



zonas de confecciones



Taller



zonas de confecciones



FOTOS PISO 3

zonas de confecciones



FOTOS PISO 4

Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Comedor



Comedor



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---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I

----- **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 SALVEDADE 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, informada por el 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 MAN_PRG_2024_611801



PIN de Validación: aa490a74



<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 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 Académico

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: aa490a74



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

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 Académico

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 Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa490a74



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 de procesos disciplinarios 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 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: aa490a74



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



PIN DE VALIDACIÓN

aa490a74

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 quince (15) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: MAN_PRG_2024_611801 M.I.: 50C-369450