



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: MAN_PRG_2024_611801

Fecha del avalúo	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

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: 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 \$2,189,084,348.78 pesos m/cte (Dos mil ciento ochenta y nueve millones ochenta y cuatro mil trescientos cuarenta y ocho).

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	260	M2	\$3,746,851.00	44.50%	\$974,181,260.00
Area Construida	PISO 1	260	M2	\$1,674,966.00	19.89%	\$435,491,160.00
Area Construida	PISO 2	226	M2	\$1,674,966.00	17.29%	\$378,542,316.00
Area Construida	PISO 3	226	M2	\$1,674,966.00	17.29%	\$378,542,316.00
Area Construida	PISO 4	13.33	M2	\$1,674,966.00	1.02%	\$22,327,296.78
TOTALES					100%	\$2,189,084,348

Valor en letras

Dos mil ciento ochenta y nueve millones ochenta y cuatro mil trescientos cuarenta y ocho 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	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	2,189,084,348.00
Proporcional	0	2,189,084,348	Valor asegurable	2,189,084,348
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	18
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	MAN_PRG_20 24_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				
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					
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	Unifamiliar	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	M2	260	AREA DE TERRENO	M2	260
AREA CONSTRUIDA	M2	408	AREA CONSTRUIDA	M2	863.66
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	1626127000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	260	AREA DE TERRENO	M2	260
AREA PISO 1	M2	260	AREA PISO 1	M2	220
AREA PISO 2	M2	266	AREA PISO 2	M2	226
AREA PISO 3	M2	266	AREA PISO 3	M2	226
AREA PISO 4	M2	53.30	AREA PISO 4	M2	13.3
AREA TOTAL	M2	845.3			

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación		0
Indice construcción		0

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

Fondo	26	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

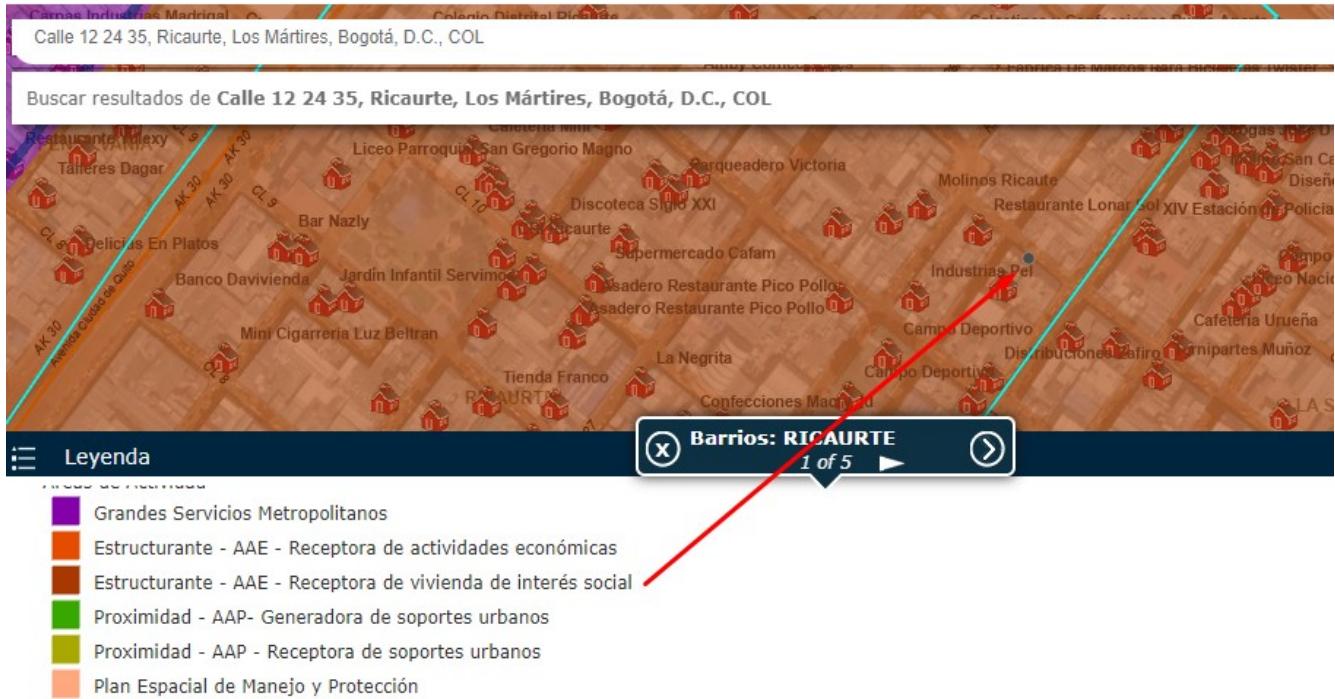
Acuerdo Decreto	DECRETO 555 DE 2021
Area Del Lote	260
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	No
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Estructurante- AAE-Receptora de vivienda de interes social
Uso Compatible Norma	Residencial, comercial, 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	Predio no se encuetra en este riesgo
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Proteccion	Predio no se encuentra en protección
Patrimonio	Predio no se encuentra en patrimonio
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>DECRETO 555 DEL 2021.</p> <p>El área liquidada se toma aplicando la norma actual.</p> <p>PISO 1: 10m de frente * 22 de fondo, se descuenta 4 m de aislamiento posterior. Área total del piso 1: 220m2.</p> <p>PISO 2: 10m 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: 226m2.</p> <p>PISO 3: 10m 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: 226m2.</p> <p>PISO 4: Solo se tiene en cuenta una aparte de la construcción, ya que</p>

se encuentra ubicada en la parte posterior del edificio y se debe descontar el aislamiento de 4m. El área valora del piso 4 es de 13.33m²

CRUCE CARTOGRÁFICO

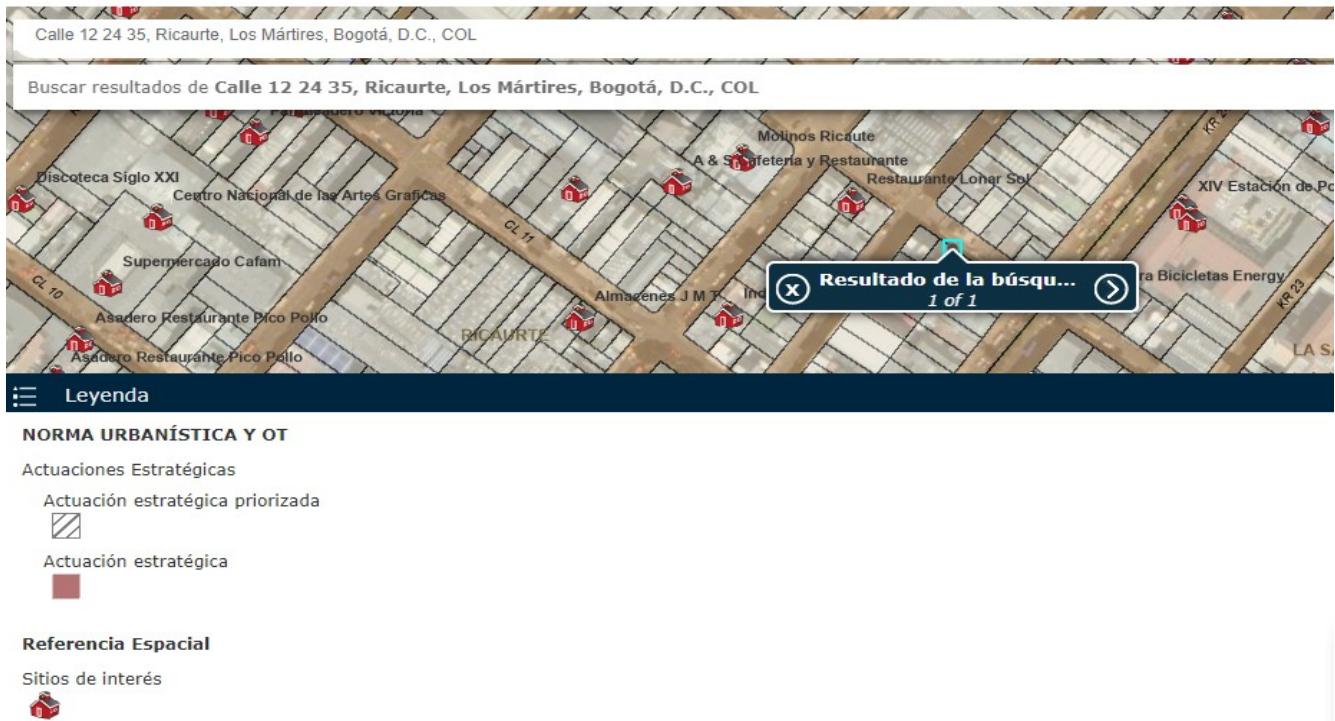
Plano Uso de suelo-actividad

 **SINUPOT** Galería de Mapas



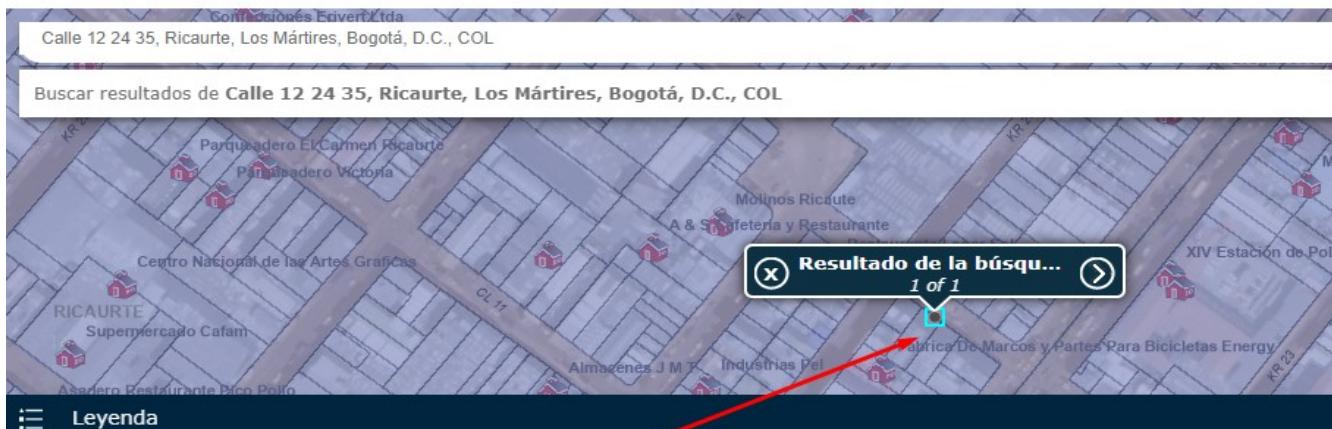
Plano Actuaciones Estratégicas

 **SINUPOT** Galería de Mapas



Plano Tratamiento urbanístico

SINUPOT Galería de Mapas



Leyenda

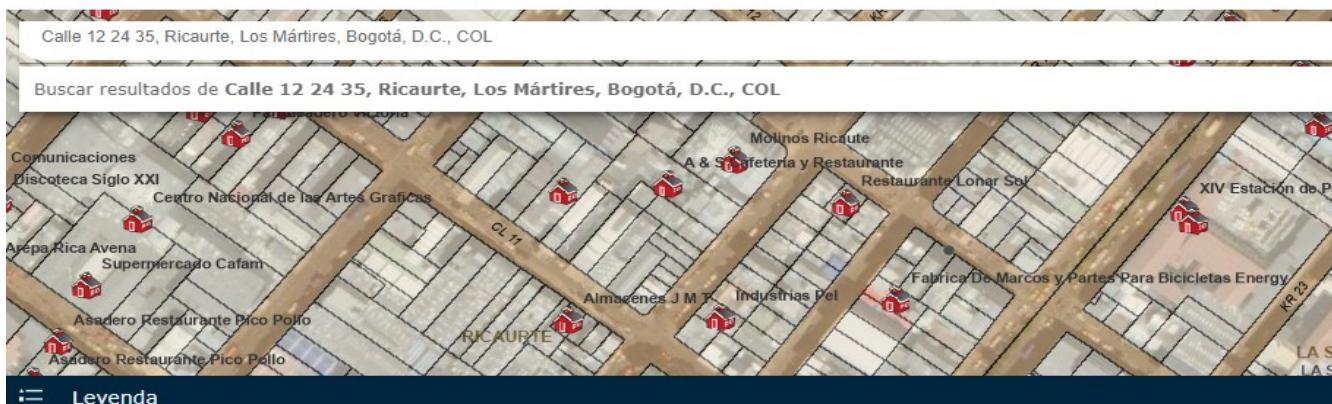
NORMA URBANÍSTICA Y OT

Tratamientos Urbanísticos

- Tratamiento urbanístico
- CONSERVACION
- CONSOLIDACION
- DESARROLLO
- MEJORAMIENTO INTEGRAL
- RENOVACION

Afectación Vial

SINUPOT Galería de Mapas



Leyenda

ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO

Sistema Movilidad-Red Sistema Transporte Público

Infraestructura corredores transporte público

Corredores verdes de alta capacidad existente

Corredor de alta capacidad proyectado ***

- Corredores verdes de alta capacidad ***

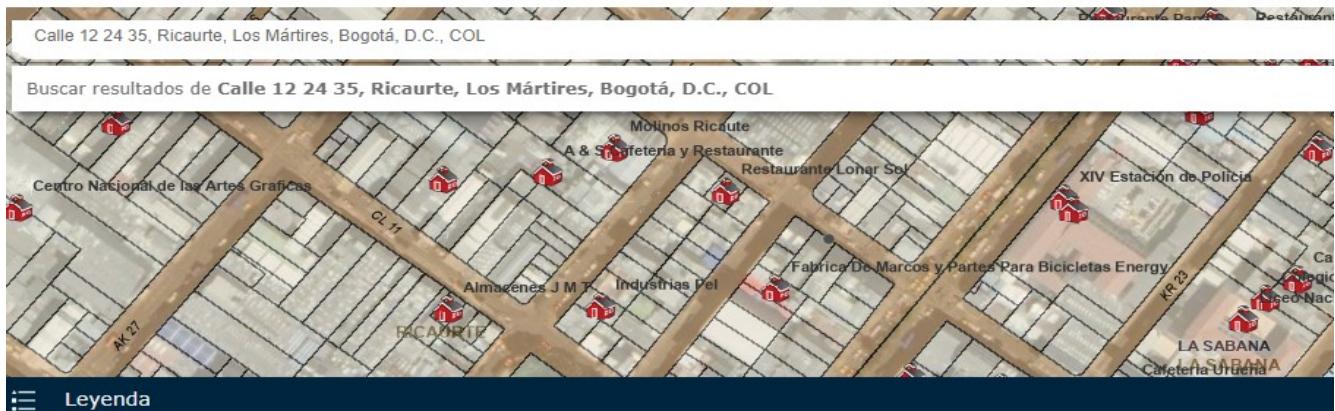
- Corredores verdes de mediana capacidad ***

Corredores verdes de alta capacidad - Red metro



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

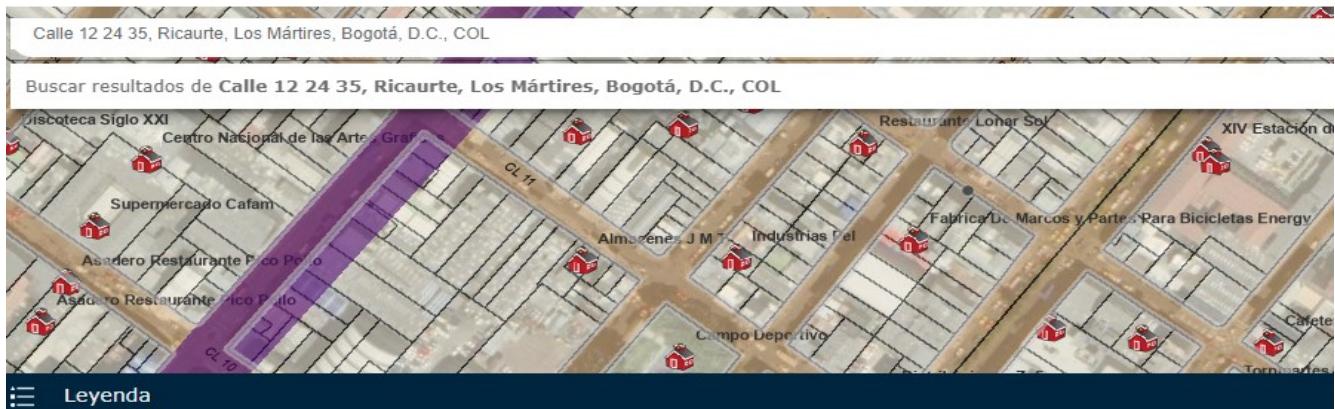


Complejo aeroportuario Aeropuerto El Dorado



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

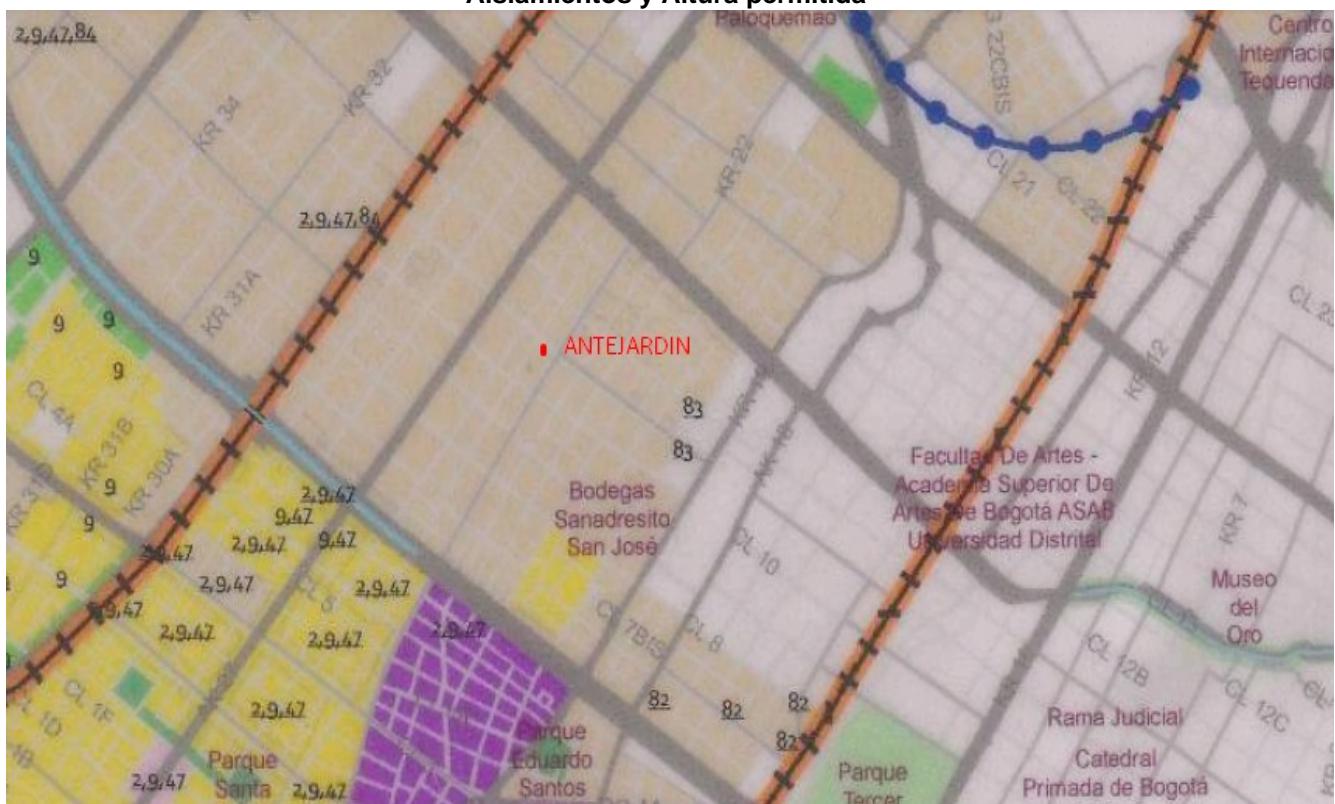
Perfil Tipo A-3E

Perfil Tipo Rural Primaria

Plano edificabilidad

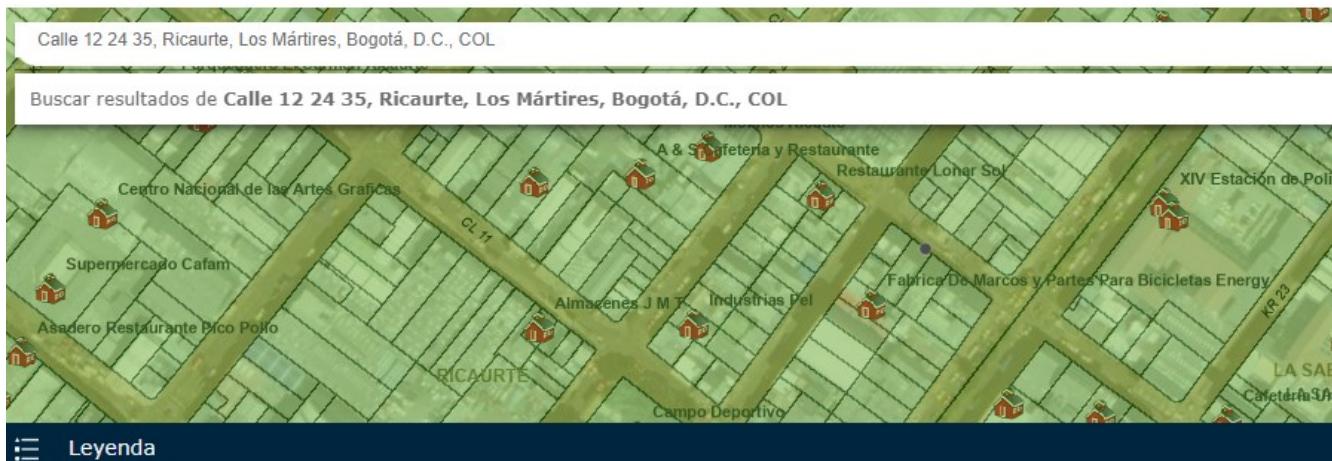


Aislamientos y Altura permitida



Plano remoción masa

 **SINUPOT** Galería de Mapas



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

 **SINUPOT** Galería de Mapas



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
2067	EscrituraDePropiedad	08/04/1986	27	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50C-369450	21/06/2023	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 N°006 HIPOTECA ABIERTA, ANOTACIÓN N°007 AMPLIACIÓN DE LA HIPOTECA, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
N/A	Común uso exclusivo	N/A	N/A	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	NO	7

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			AMOBLAMIENTO 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		
EQUIPAMENTO			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	Mampostería Confinada		
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	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1944	Edad Inmueble	80 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
Closest	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

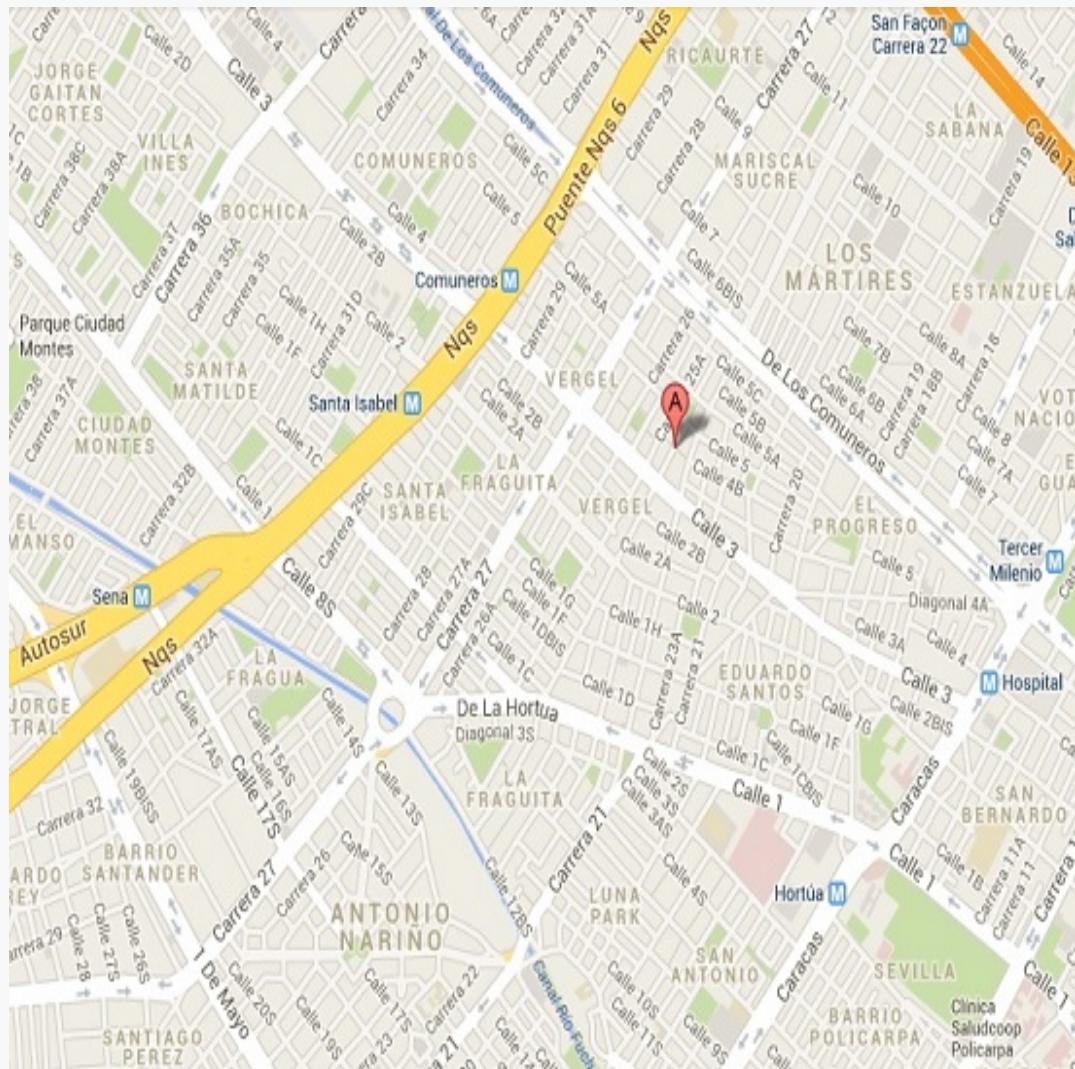
Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	8	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Edificio. Consta de: Baño social: 2, Baño privado: 1, Oficina: 8, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno PISO 1: Recepción, baño social, garajes, escaleras al piso 2, escaleras 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. PISO 4: 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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	RICAUTE	\$1,600,000,000	0.93	\$1,488,000,000	6018630404	259.85	304.95	\$1,800,000	\$548,910,000
2	RICAUTE	\$1,300,000,000	0.93	\$1,209,000,000	3118835297	154	350	\$1,800,000	\$630,000,000
3	RICAUTE	\$1,990,000,000	0.93	\$1,850,700,000	3212099735	190	620	\$1,800,000	\$1,116,000,000
Del inmueble					260				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$939,090,000	\$3,613,970	1.0	1.0	1.00	\$3,613,970
2	\$579,000,000	\$3,759,740	1.0	1.0	1.00	\$3,759,740
3	\$734,700,000	\$3,866,842	1.0	1.0	1.00	\$3,866,842
				PROMEDIO	\$3,746,850.65	
				DESV. STANDAR	\$126,928.06	
				COEF. VARIACION	3.39%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$3,746,851.00	AREA	260	TOTAL	\$974,181,260.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,800,000.00	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$974,181,260.00				

Observaciones:**Enlaces:**1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/los-martires/neiva/7926484>2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/ricaute/bogota/8090549>3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/el-progreso/bogota/10141721>

REPOSICION

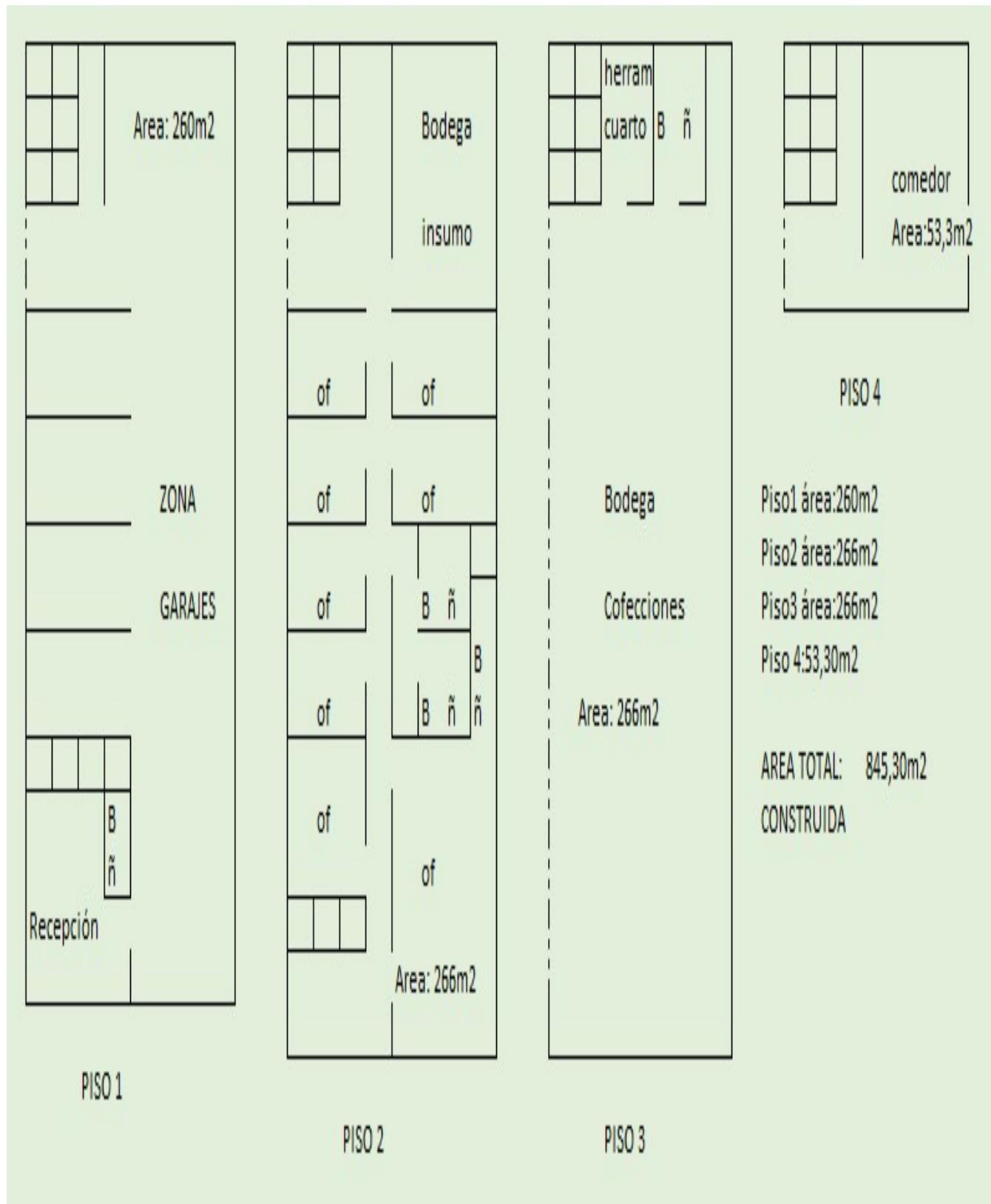
EDIFICIO

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	845.30
Area construida vendible	805.33
Valor M2 construido	\$2,982,000
Valor reposición M2	\$2,401,494,060
Valor reposición presupuesto M2	\$2,982,000
Fuente	CONSTRU DATA 209
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,982,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
Vetus Tez	50
Edad en % de vida útil	50 %
Fitto y corvin %	39.07 %
Valor reposición depreciado	\$1,816,933
Valor adoptado depreciado	\$1,816,933
Valor total	\$1,463,230,653

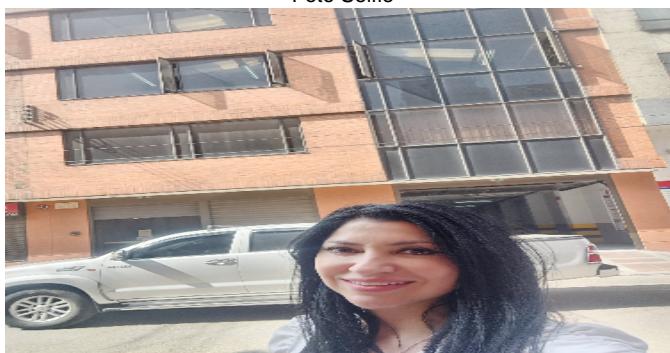
PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



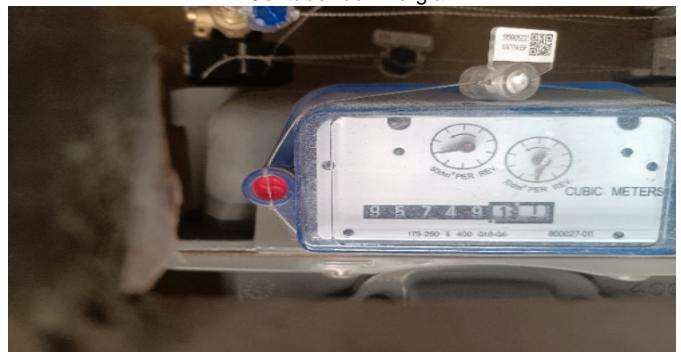
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



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

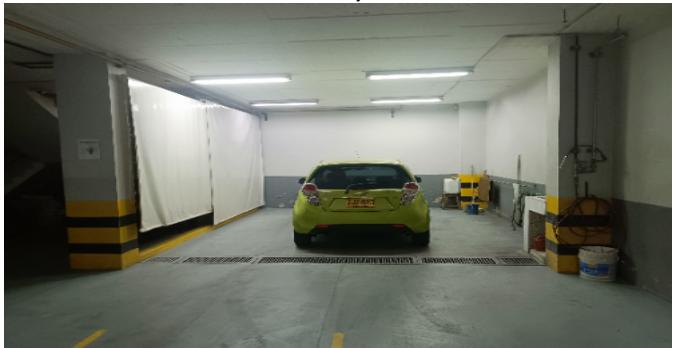


FOTOS General

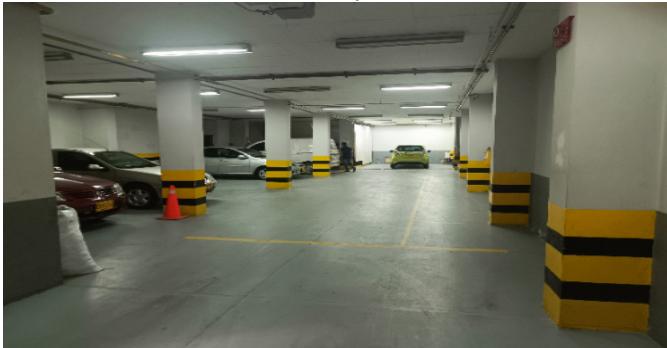
Garaje



Garaje



Garaje



FOTOS PISO 2

Bodega



Bodega



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



FOTOS PISO 2

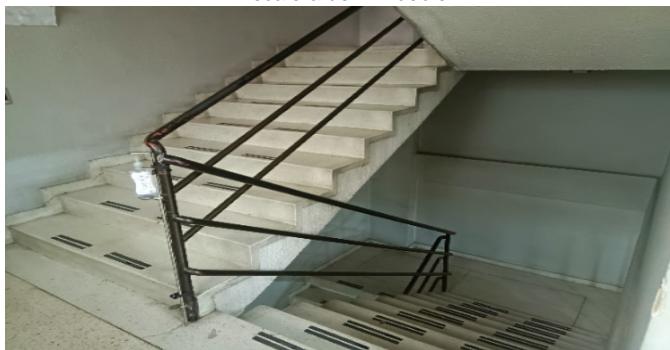
Oficina



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



Taller



zonas de confecciones



zonas de confecciones



zonas de confecciones



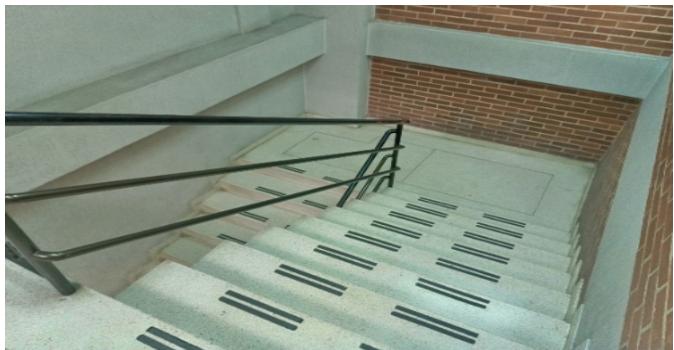
FOTOS PISO 3

zonas de confecciones

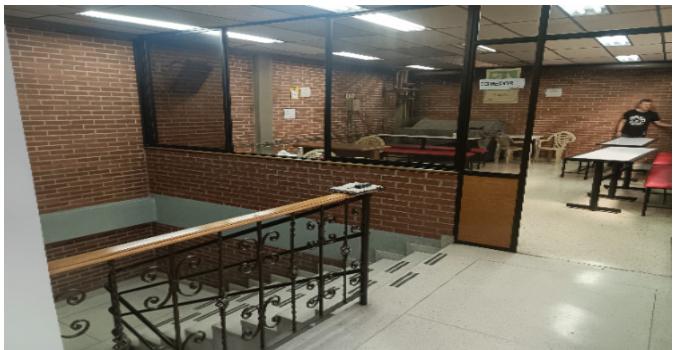


FOTOS PISO 4

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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

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, 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 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 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 Autoregulación 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

Regímen
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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa490a74

<https://www.raa.org.co>CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE VALUADORES**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 2020Régimen
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 radio comunicación. 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 2020Régimen
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 2020Régimen
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa490a74

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

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN
 Teléfono: 3045634995
 Correo Electrónico: lucia_1803@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANAV	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 reporta 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.

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

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal