



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

#### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial Urbano

QR validez del avalúo

## AVALUO: CO\_PRG\_2024\_655446

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	29/03/2024
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
Dirección	KR 24C 17 48 SUR
Barrio	Restrepo Occidental
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	COLOMBIA SKINS 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: IMPORTADORA ICOLTEX SAS

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 **COLOMBIA SKINS S.A.S** ubicado en la KR 24C 17 48 SUR Restrepo Occidental, 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 \$2,169,327,738.40 pesos m/cte (Dos mil ciento sesenta y nueve millones trescientos veintisiete mil setecientos treinta 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	310	M2	\$3,242,722.00	46.34%	\$1,005,243,820.00
Area Construida	PISO 1	270	M2	\$1,842,488.00	22.93%	\$497,471,760.00
Area Construida	PISO 2	276	M2	\$1,842,488.00	23.44%	\$508,526,688.00
Area Construida	PISO 3	85.8	M2	\$1,842,488.00	7.29%	\$158,085,470.40
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$2,169,327,738</b>

Valor en letras

Dos mil ciento sesenta y nueve millones trescientos veintisiete mil setecientos treinta y ocho Pesos Colombianos

Perito actuante



GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO

RAA Nro: AVAL-30050594

C.C: 30050594

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	2,169,327,738.00
Proporcional	0	2,169,327,738	Valor asegurable	2,169,327,738
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	18
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	CO_PRG_2024_655446	<b>Propósito</b>	Originación	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	IMPORTADORA ICOLTEX SAS				
<b>Tipo identificación</b>	0	<b>Documento</b>	900769268	<b>Teléfono</b>	
<b>Email</b>					
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	COLOMBIA SKINS S.A.S				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	9005090628	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	KR 24C 17 48 SUR				
<b>Conjunto</b>	N/A				
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	Comercial
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Restrepo Occidental	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Edificio	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> KR 24C 17 48 SUR  <b>Al inmueble se llega así:</b> KR 24C, CALLE 17            Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.            NOTA: La construcción encontrada en visita es totalmente diferente a los planos aprobados por licencia, El área liquidada es la tomada en visita teniendo la norma vigente.</p>				

## CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial	Piso inmueble	3	
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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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	310	AREA DE TERRENO	M2	310
AREA CONSTRUIDA	M2	1192	AREA CONSTRUIDA	M2	0
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	1784378000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	310	AREA DE TERRENO	M2	310
AREA PISO 1	M2	310	AREA PISO 1	M2	270
AREA PISO 2	M2	310	AREA PISO 2	M2	276
AREA PISO 3	M2	85.8	AREA PISO 3	M2	85.8

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación		0
Indice construcción		0

Forma Geometrica	Regular	Frente	10	
Fondo	31	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			

<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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

<b>Acuerdo Decreto</b>	DECRETO 555 DE 2021
<b>Area Del Lote</b>	310
<b>Forma Del Lote</b>	Regular
<b>Topografia</b>	Plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	2
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	Residencia, comercial, industrial
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Industria pesada
<b>Tratamiento</b>	Consolidación
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social
<b>Indice DeOcupacion</b>	N/A
<b>Indice DeContrucción</b>	N/A
<b>Antejardin</b>	0.0
<b>AislamientoPosterior</b>	4
<b>Aislamiento Lateral</b>	N/A
<b>Altura Permitida</b>	5 pisos
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	Predio no se encuentra en este riesgo
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	Baja
<b>Suelos De Protección</b>	El predio no se encuentra en suelo protección
<b>Patrimonio</b>	El predio si se encuentra en patrimonio cultural
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	El área liquidada es la tomada en visita teniendo la norma vigente Así: PISO 1: 10 F* 31 F:310 - 4M aislamiento posterior : 270m2. PISO : 10 F* 31,6 F:316 - 4M aislamiento posterior : 276m2. PISO 1: 10 F* 8.58 F: 85.80m2

## CRUCE CARTOGRÁFICO

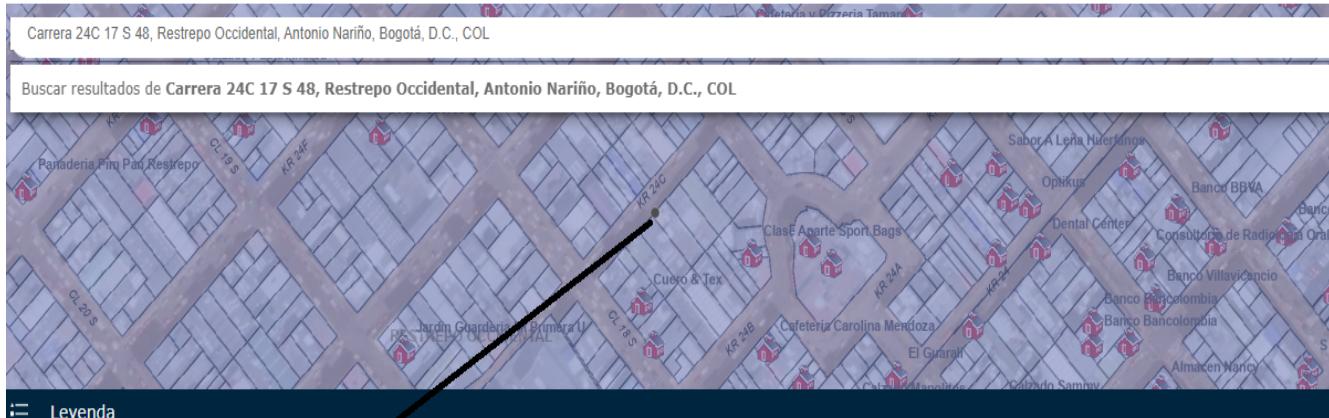
### Plano Uso de suelo-actividad

 **SINUPOT** Galería de Mapas



### Plano Tratamiento urbanístico

 **SINUPOT** Galería de Mapas



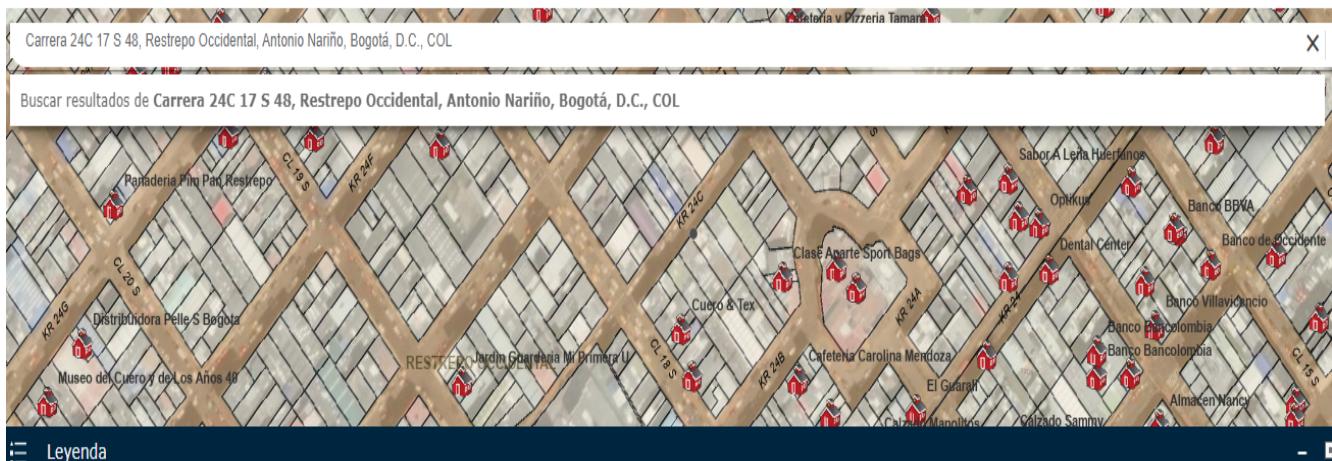
#### NORMA URBANÍSTICA Y OT

##### Tratamientos Urbanísticos

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

## Afectación Vial

 **SINUPOT** Galería de Mapas



### NORMA URBANÍSTICA Y OT

#### Actuaciones Estratégicas

Actuación estratégica priorizada

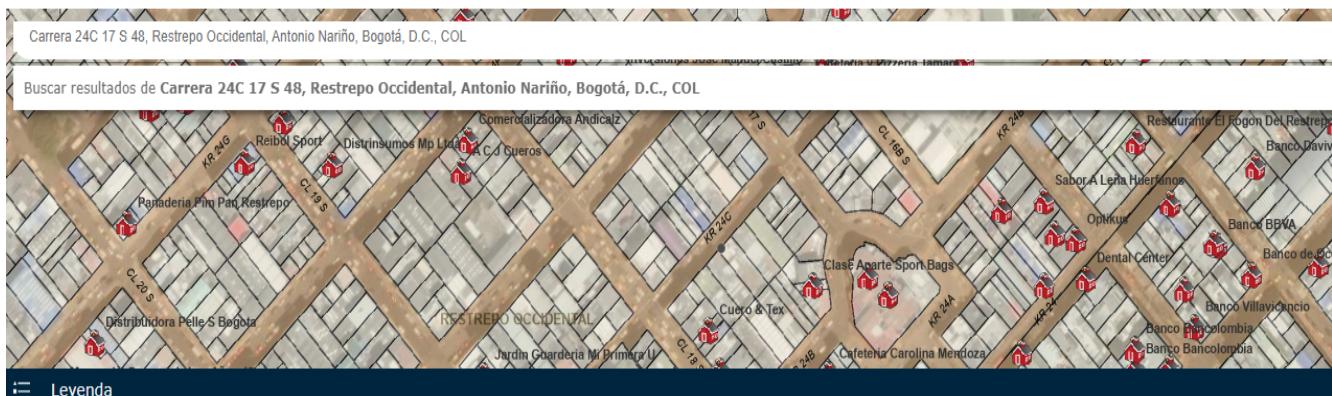


Actuación estratégica



## Afectación Vial

 **SINUPOT** Galería de Mapas



### 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 \*\*

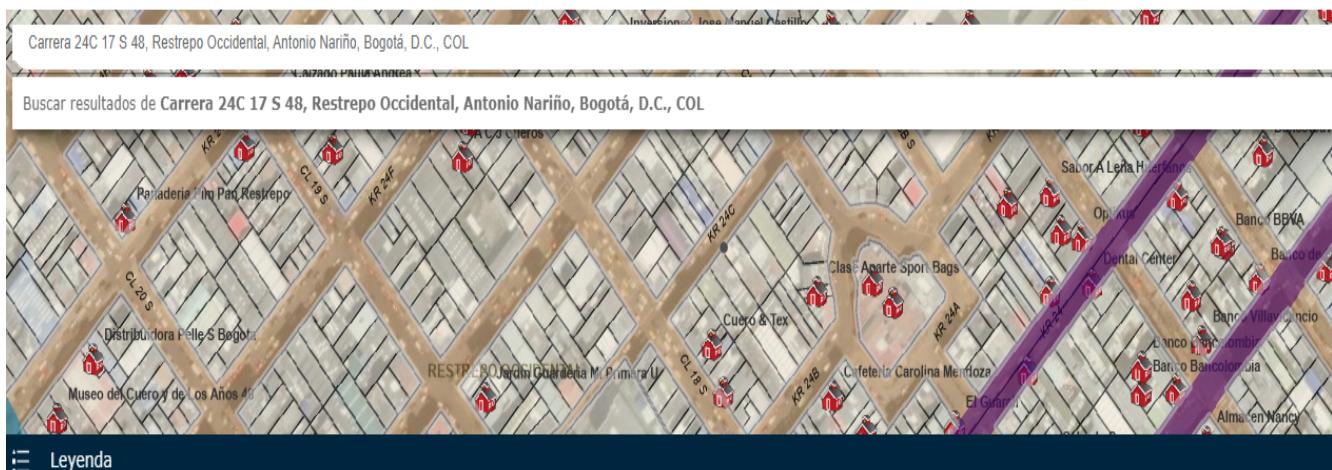
■■ Corredores verdes de mediana capacidad \*\*

Corredores verdes de alta capacidad - Red metro



## Afectación Vial

 **SINUPOT** Galería de Mapas

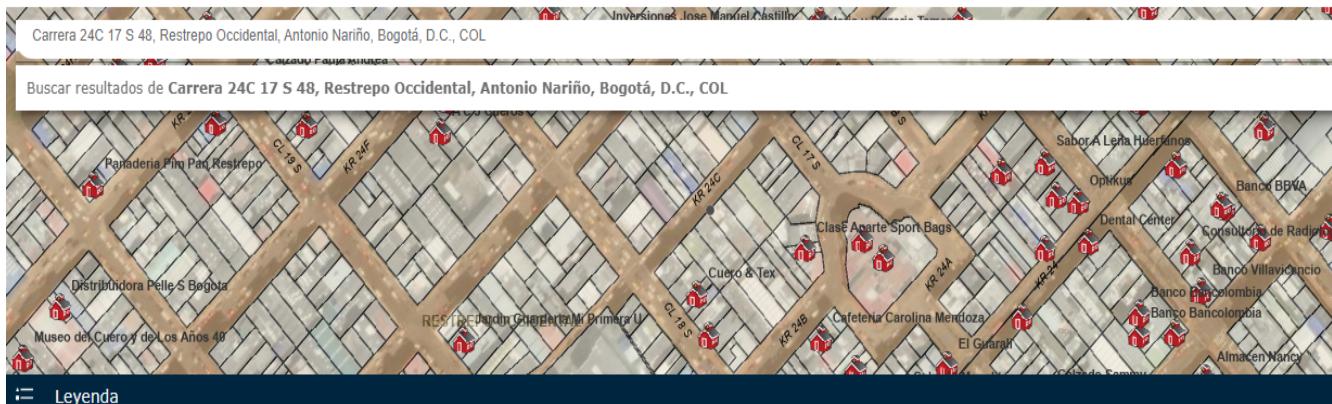


### Leyenda

- 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

## Afectación Vial

 **SINUPOT** Galería de Mapas



### Leyenda

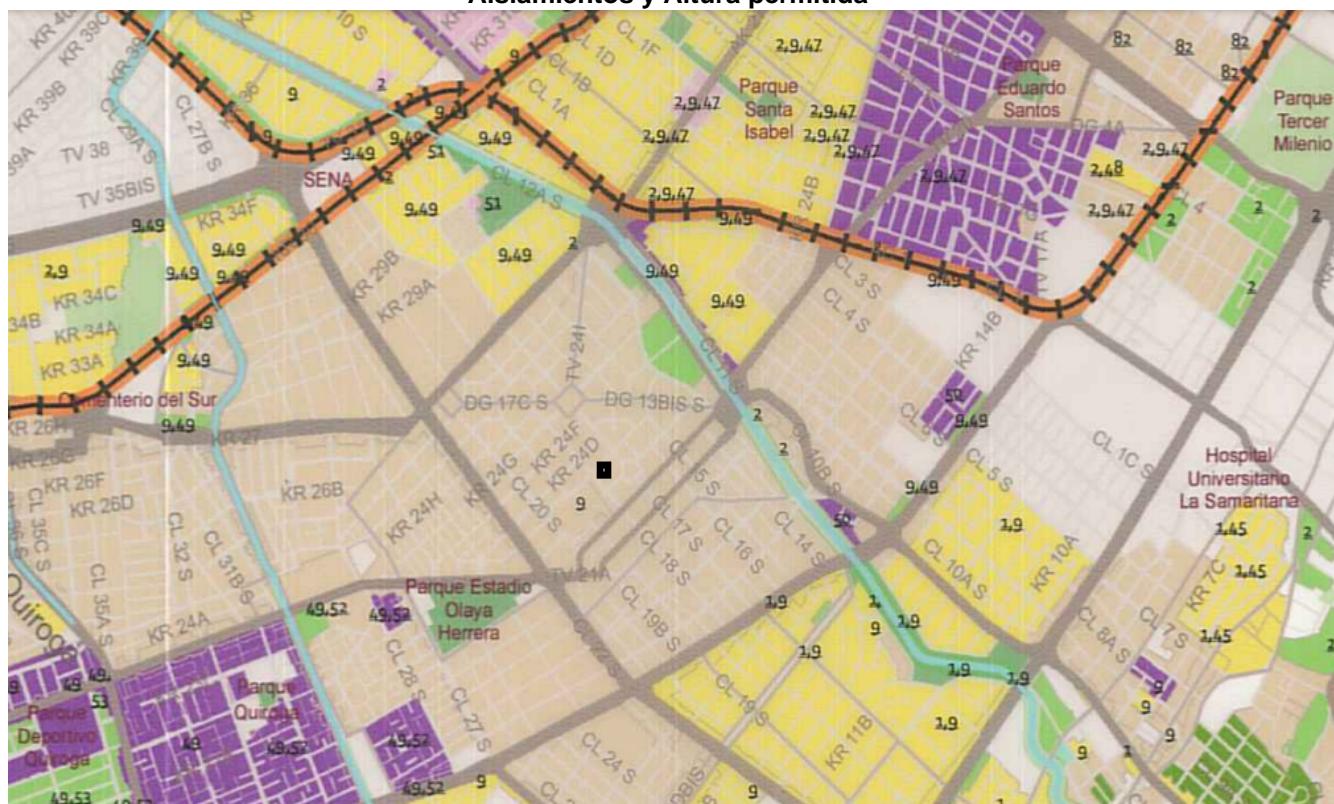
- ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO**
- Sistema Movilidad - Red Transporte de Carga y Actividad Logística
- Corredores de carga
- 
- Helipuertos Aerocivil
- 
- Aeródromo de Guaymaral
- 
- Complejo aeroportuario Aeropuerto El Dorado
- 

## Aislamientos y Altura permitida

- i. La dimensión del aislamiento posterior se debe prever de acuerdo con la máxima altura propuesta de la edificación en todo el plano de fachada de acuerdo con la siguiente tabla:

Aislamiento posterior	
Altura en metros a partir del nivel de terreno o placa de semisótano	Dimensión mínima en metros
Hasta 12 metros	4
Mayor a 12 y hasta 18 metros	5
Mayor a 18 y hasta 27 metros	6
Mayor a 27 y hasta 36 metros	8
Mayor a 36 y hasta 45 metros	10
Mayor a 45 y hasta 54 metros	12
Mayor a 54 y hasta 66 metros	14
Mayor a 66 y hasta 75 metros	16
Mayor a 75 y hasta 84 metros	18
Mayor a 84 metros	20

## Aislamientos y Altura permitida



### Aislamientos y Altura permitida

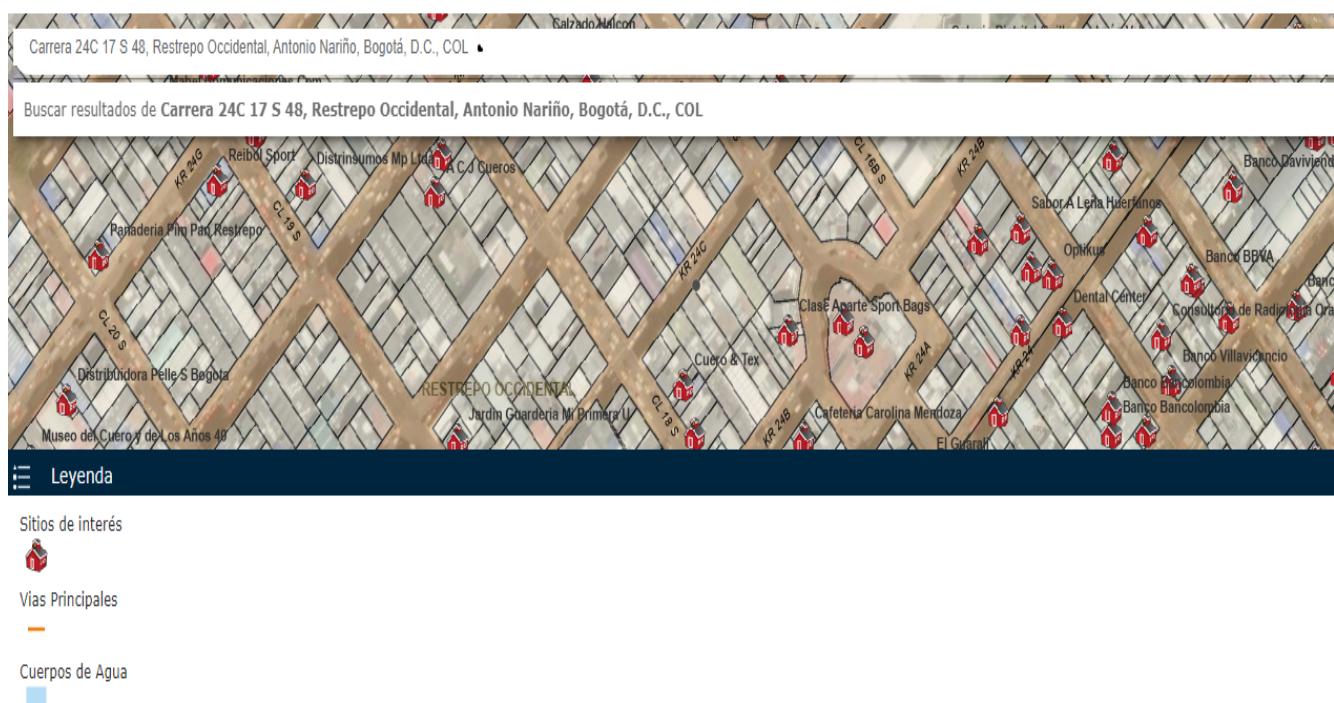
#### 2.7. Voladizos

Las dimensiones de los voladizos sobre vías públicas, antejardines y cesiones por efecto de obligaciones urbanísticas objeto del presente Plan, se determinan en función del perfil vial así:

PREDIOS CON ANTEJARDÍN		PREDIOS SIN ANTEJARDÍN
Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente	Dimensión en metros	Dimensión en metros
Menor o igual a 10,00 metros	0,60	0,60
Mayor a 10,00 metros y hasta 15,00 metros	0,80	

#### Plano Inundación

 SINUPOT Galería de Mapas



## Plano remoción masa




## AMENAZAS Y RIESGOS

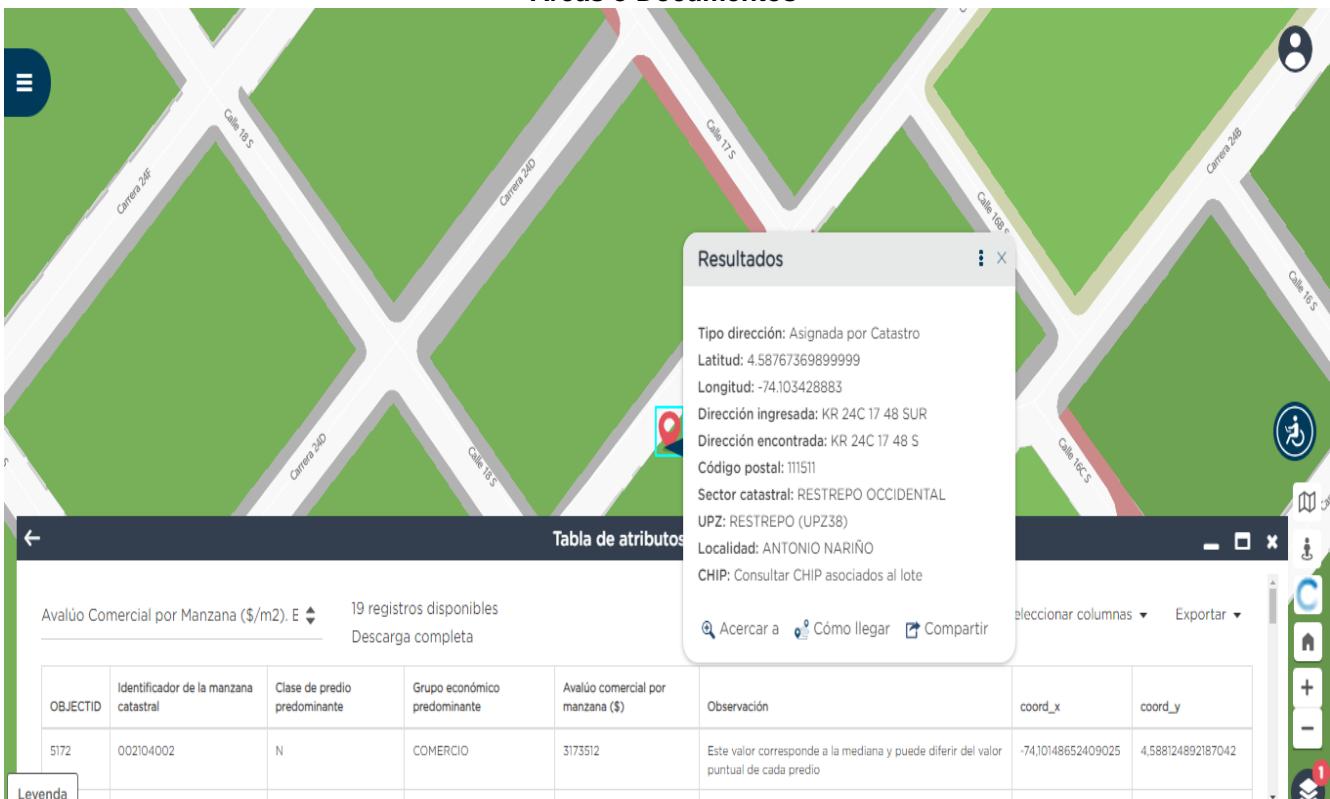
Amenaza por Movimientos en Masa

Amenaza por Movimientos en Masa

Amenaza por movimiento en masa en suelo urbano y de expansión

- Alta
- Media
- Baja

## Areas o Documentos



## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3189	EscrituraDePropiedad	06/09/2016	17	Bogotá D.C.

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50S-245940	22/02/2024	AAA0012ESDE	18S 22 25	EDIFICIO

#### Observación

**La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

El predio no cuenta con garajes en el momento de la visita.

## 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	NO

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Comercial	Área de actividad	Mixta.	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	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	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
<b>Observación:</b>	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

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	otro
<b>Fachada</b>	otro	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en Manzana	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1947	<b>Edad Inmueble</b>	77 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Nueva	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	LC 17 5-02-90				
<b>Observación</b>	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					
<b>Sala</b>	0	<b>Comedor</b>	0	<b>Cocina</b>	0
<b>Baños Sociales</b>	0	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	0
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Edificio. Consta de: Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno PISO 1: Local comercial, dos baños sociales, cocina, escaleras independientes al piso 2. PISO 2: Bodega, áreas de oficinas, dos baños sociales, cocina, escaleras al piso 3. PISO 3: Oficina de gerencia, baño privado, terraza.				

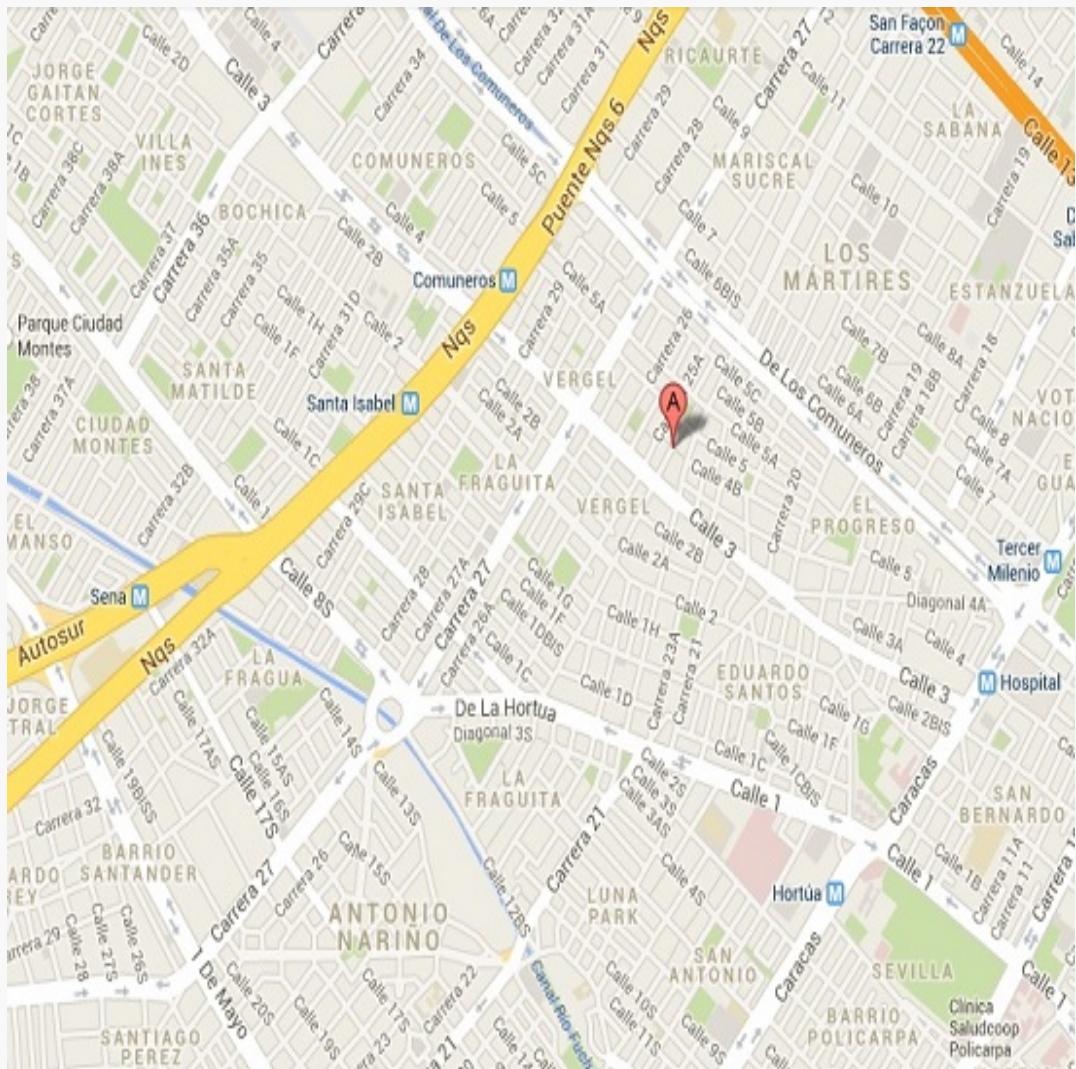
## ACABADOS

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

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** KR 24C 17 48 SUR | Restrepo Occidental | Bogotá D.C. | Cundinamarca



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.58767369899999  
GEOGRAFICAS : 4° 35' 15.6258''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.103428883  
GEOGRAFICAS : 74° 6' 12.3444''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	RICAUTE	\$2,000,000,000	0.95	\$1,900,000,000	3142207431	300	600	\$1,550,000	\$930,000,000
2	RICAUTE	\$1,500,000,000	0.95	\$1,425,000,000	3108503099	180	540	\$1,550,000	\$837,000,000
3	RICAUTE	\$2,000,000,000	0.95	\$1,900,000,000	3228630024	300	601	\$1,550,000	\$931,550,000
<b>Del inmueble</b>					<b>310</b>	<b>616</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$970,000,000	\$3,233,333	1.0	1.0	1.00	\$3,233,333
2	\$588,000,000	\$3,266,667	1.0	1.0	1.00	\$3,266,667
3	\$968,450,000	\$3,228,167	1.0	1.0	1.00	\$3,228,167
				PROMEDIO	\$3,242,722.22	
				DESV. STANDAR	\$20,896.79	
				COEF. VARIACION	0.64%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$3,242,722.00	AREA	310	TOTAL	\$1,005,243,820.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,550,000.00	AREA	616	TOTAL	\$954,800,000.00
VALOR TOTAL		\$1,960,043,820.00				

**Observaciones:**
**Enlaces:**
1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/restrepo/bogota/5548047>2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/restrepo-occidental/bogota/10546063>3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/restrepo-occidental/bogota/10543516>

## REPOSICION

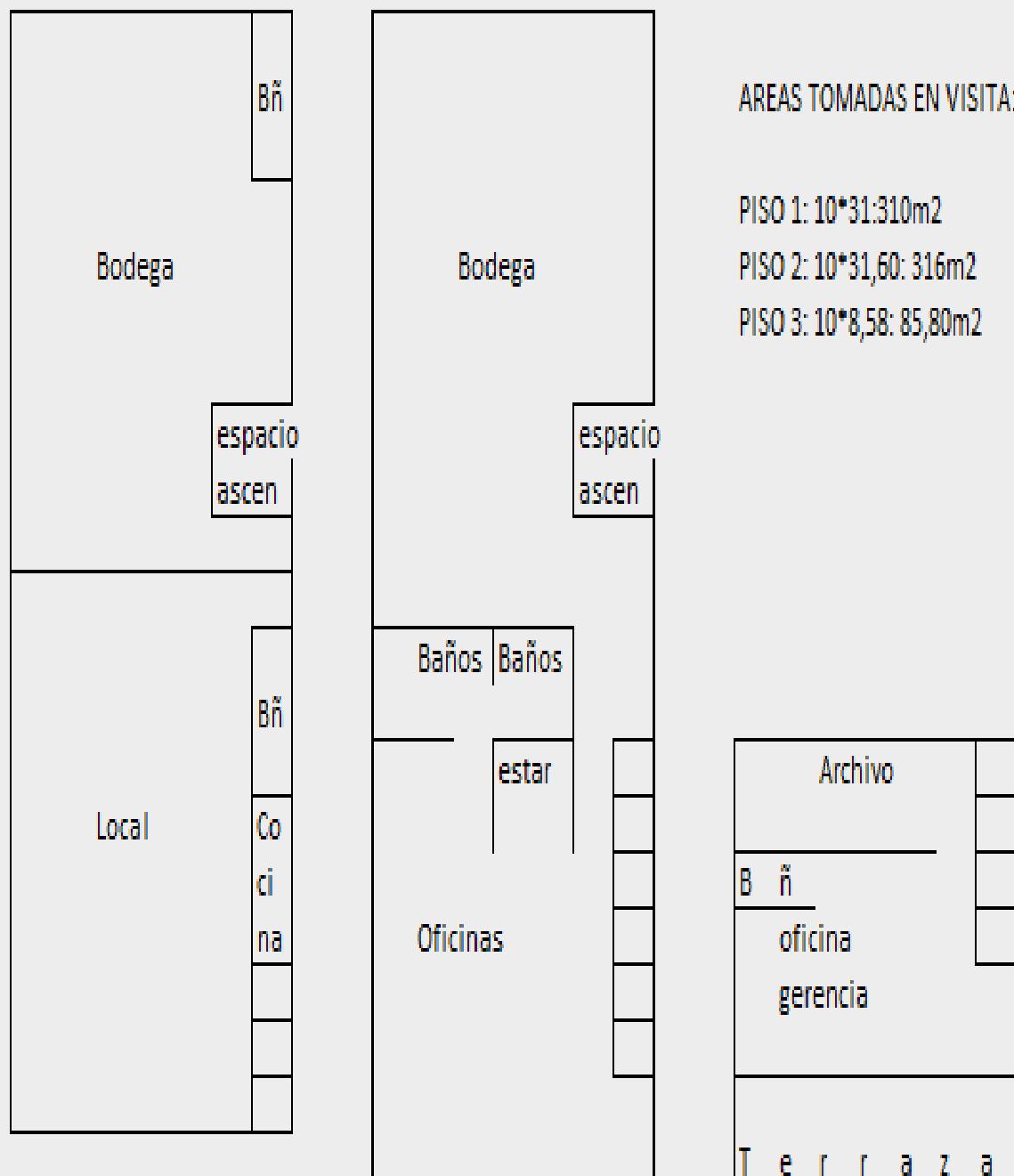
EDIFICIO PISO 1 , 2, 3

### Depreciación Fitto y Corvini

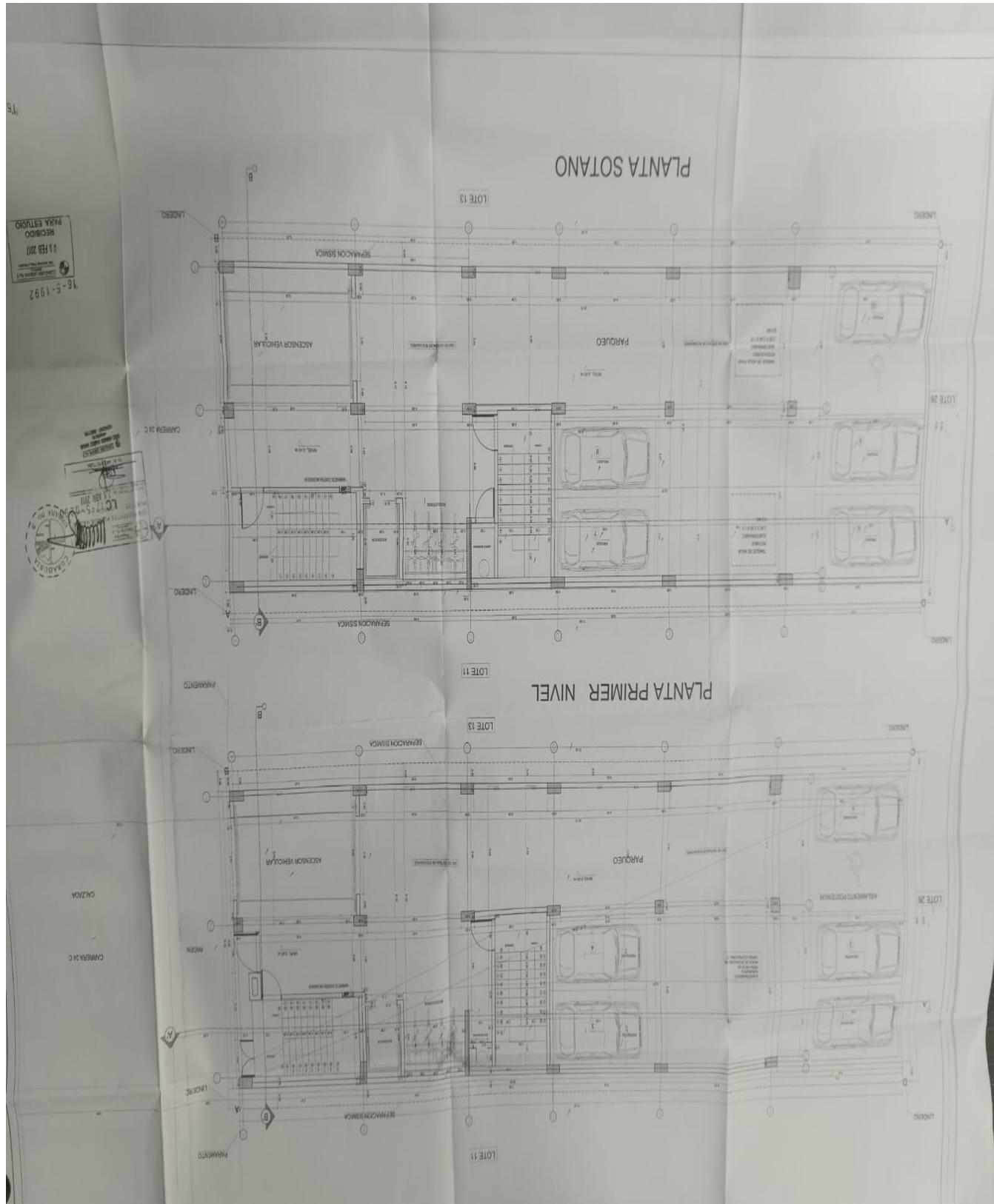
Area construida total	696
Area construida vendible	616
Valor M2 construido	\$1,952,202
Valor reposición M2	\$1,202,556,432
Valor reposición presupuesto M2	\$1,952,202
Fuente	CONSTRU DATA 209
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,952,202
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
Vetus Tez	6
Edad en % de vida útil	6 %
Fitto y corvin %	5.62 %
Valor reposición depreciado	\$1,842,488
Valor adoptado depreciado	\$1,842,488
<b>Valor total</b>	<b>\$1,134,972,608</b>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## Plano



## Plano

CUADRO DE PARQUEOS		UNIDADES	AREA	PARQUEOS EXIGIDOS	PARQUEOS PLANTEADOS
SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS ESPECIALIZADOS ESCALA ZONAL		3	600.34 M <sup>2</sup> 50% 300.17 M <sup>2</sup>		
PARQUEADEROS PRIVADOS 1*80 M <sup>2</sup>				3	5
PARQUEADEROS VISITANTES 1*80 M <sup>2</sup>				3	5
PARQUEADEROS DISCAPACITADOS 1*30 CUPOS(MÍNIMO EXIGIDO)				1	2
PARQUEADEROS BICICLETAS 1*2 CUPOS				3	8

REPR  
LOTES  
ZONA CATASTRAL

CURADURIA URBANA NO. 5  
BOCA DEL RIO  
INICIO MARIANO PINILLA Poveda

09 FEB 2017

RECIBIDO  
PARA ESTUDIO

16-5-1992

TITULO J  
CUADRO DE RESISTENCIA AL FUEGO

No. PISO	USO	AREA	CATEGORIA	TABLA J.3.3-1 TABLA J.3.3-2		TABLA J.3.4-3	TABLA J.3.5
				No. HORAS			
SOTANO	ALMACENAMIENTO	310 m <sup>2</sup>	I	MUROS DE CERRAMIENTO	2 H	COLUMNAS > 20 CM	
1	ALMACENAMIENTO	220.50 m <sup>2</sup>	II	MUROS DIVISORIOS UND.	1 H	LOSAS Y VIGAS >8CM	
2	C 1	220.50 m <sup>2</sup>	II	MUROS INTERMEDIOS	1/4 H	VIGAS >12 CM	
3	C 1	220.50 m <sup>2</sup>	II	ELEMENTOS TITULO C	1 H	MUROS ESTRUCT. > 8CM	
4	C 1	220.50 m <sup>2</sup>	II	CUBIERTA	1 H		

CON AREAS  
FECH  
ARC  
PR  
E  
D  
C  
P

01-02-00

Plano

	PERMITIDO	PROPUESTO																												
INDICE DE OCUPACION	.75	232.5 m <sup>2</sup>																												
INDICE DE CONSTRUCCION	3.0	930 m <sup>2</sup>																												
<b>CUADRO DE PARQUEOS</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>NÚMERO DE UNIDADES</th> <th>AREA</th> <th>PARQUEOS EXIGIDOS</th> <th>PARQUEOS PLANTEADOS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3 /</td> <td>● 600.34 M<sup>2</sup> 50% 300.17 M<sup>2</sup></td> <td>3 /</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>1* 80 M<sup>2</sup></td> <td></td> <td>3 /</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>1*80 M<sup>2</sup></td> <td></td> <td>1 /</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>1*30 CUPOS(MINIMO EXIGIDO)</td> <td></td> <td>3 /</td> <td>8 /</td> </tr> <tr> <td>1*2 CUPOS</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>BICICLETAS</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			NÚMERO DE UNIDADES	AREA	PARQUEOS EXIGIDOS	PARQUEOS PLANTEADOS	3 /	● 600.34 M <sup>2</sup> 50% 300.17 M <sup>2</sup>	3 /	5	1* 80 M <sup>2</sup>		3 /	5	1*80 M <sup>2</sup>		1 /	2	1*30 CUPOS(MINIMO EXIGIDO)		3 /	8 /	1*2 CUPOS				BICICLETAS			
NÚMERO DE UNIDADES	AREA	PARQUEOS EXIGIDOS	PARQUEOS PLANTEADOS																											
3 /	● 600.34 M <sup>2</sup> 50% 300.17 M <sup>2</sup>	3 /	5																											
1* 80 M <sup>2</sup>		3 /	5																											
1*80 M <sup>2</sup>		1 /	2																											
1*30 CUPOS(MINIMO EXIGIDO)		3 /	8 /																											
1*2 CUPOS																														
BICICLETAS																														
<b>TITULO J</b> <b>CUADRO DE RESISTENCIA AL FUEGO</b>																														
RECIBIDO PARA ESTUDIO	16	5 - 1992																												
TABLA J.3.3-1 TABLA J.3.3-2	TABLA J.3.4-3	TABLA J.3.5																												

## Plano



## Plano

7bbv

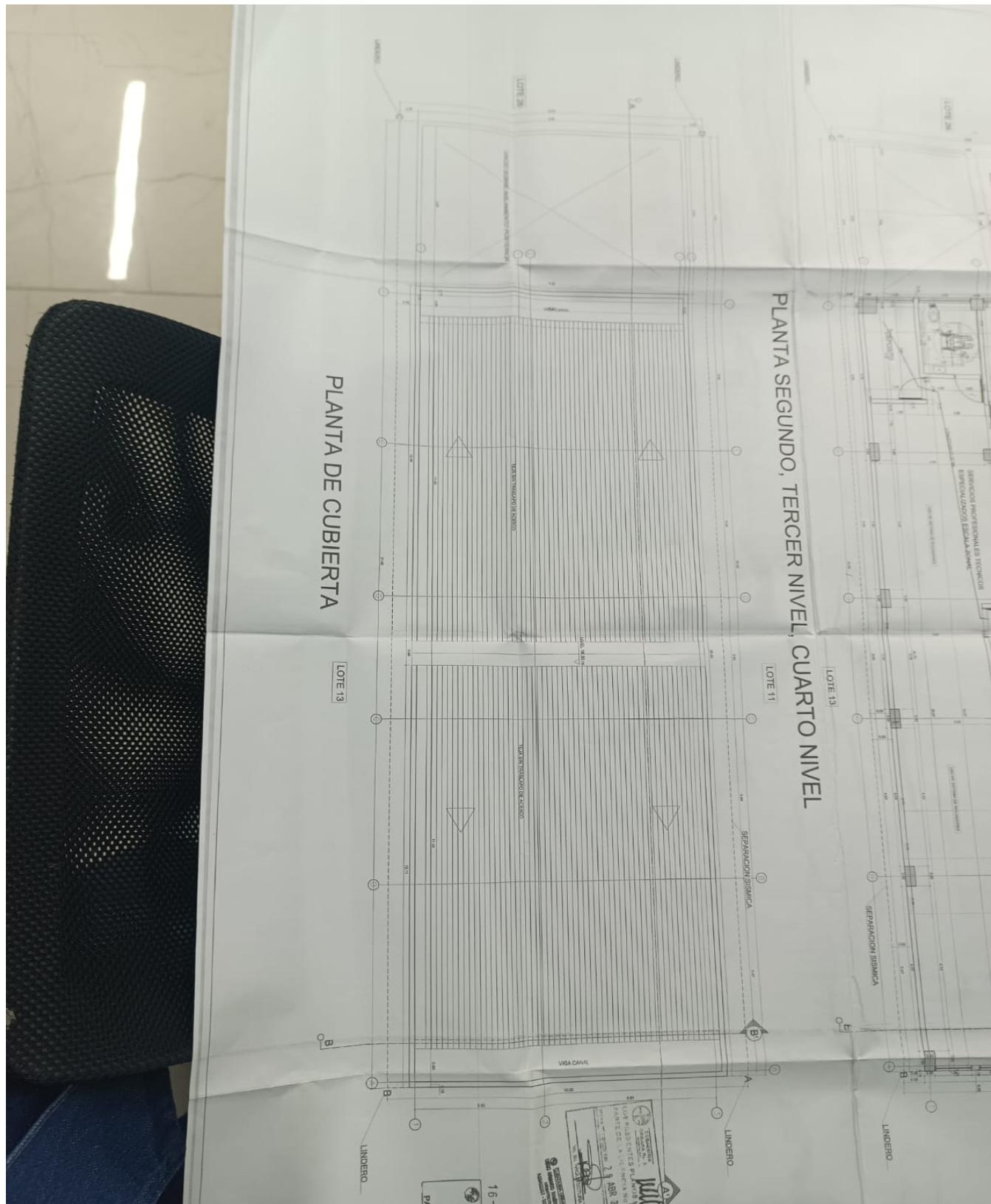
CUADRO DE AREAS			AREA DESCONTABLE
AREA LOTE		310 m <sup>2</sup>	
AREA LIBRE	AISLAMIENTO POSTERIOR	52.92 m <sup>2</sup>	AREA DESCONTABLE PARA INDICE DE CONSTRUCCION
	SEPARACION SISMICA	36.58 m <sup>2</sup>	
AREA CONSTRUIDA SOTANO		310 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>
AREA CONSTRUIDA PRIMER PISO		220.50 m <sup>2</sup>	220.50 m <sup>2</sup>
AREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO		220.50 m <sup>2</sup>	23.28 m <sup>2</sup>
AREA CONSTRUIDA TERCER PISO		220.50 m <sup>2</sup>	23.28 m <sup>2</sup>
AREA CONSTRUIDA CUARTO PISO		220.50 m <sup>2</sup>	23.28 m <sup>2</sup>
TOTAL CONSTRUIDO		1192 m <sup>2</sup>	600.34 m <sup>2</sup>

NOTA: EL AREA DEL PUNTO FIJO ES 23.28 m<sup>2</sup> POR PISO.

CUADRO DE INDICES					
	PERMITIDO		PROPUESTO		
INDICE DE OCUPACION	.75	232.5 m <sup>2</sup>	.711	220.50 m <sup>2</sup>	
INDICE DE CONSTRUCCION	3.0	930 m <sup>2</sup>	1.91	591.66 m <sup>2</sup>	

CUADRO DE PARQUEOS	NÚMERO DE UNIDADES	AREA	PARQUEOS EXIGIDOS	PARQUEOS PLANTEADOS

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Local



Local



Bodega



## FOTOS General

Bodega



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Cocina



Escalera del inmueble



Baño Social 1



Baño Social 2

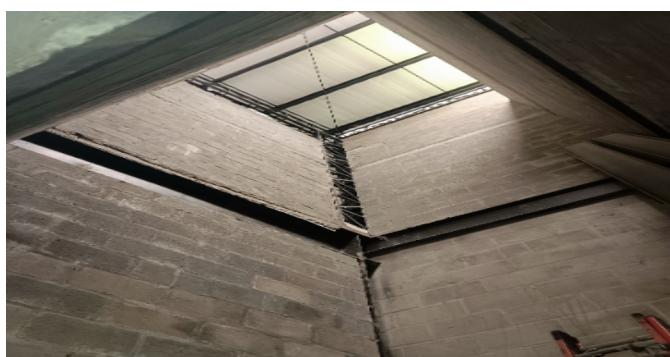


Cubierto-Techos



## FOTOS General

Deposito



## FOTOS PISO 2

Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Oficina



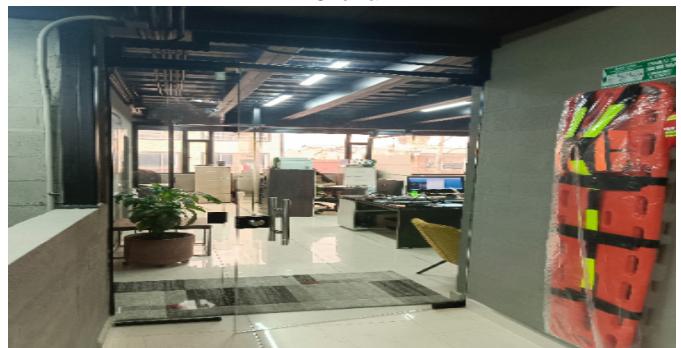
Oficina



Oficina



Oficina



## FOTOS PISO 2

Puerta de entrada



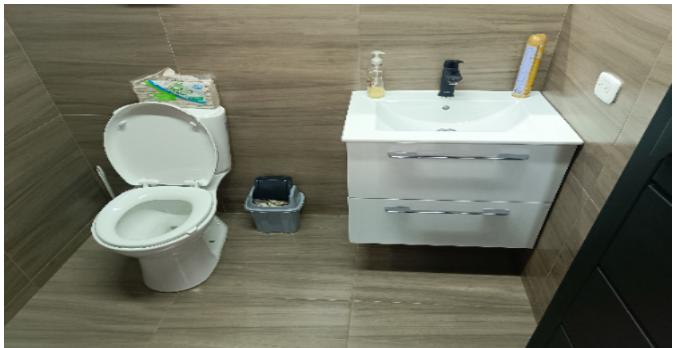
Cocina



Escalera del inmueble



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Cubierta-Techos



## FOTOS PISO 3

Oficina



Puerta de entrada



Escalera del inmueble



Baño Privado Hab 1



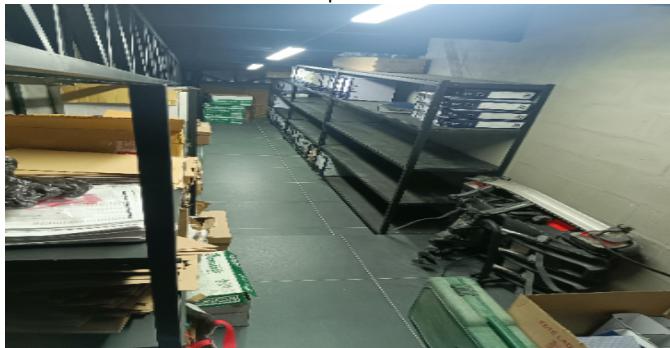
Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Deposito



## 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 CO\_PRG\_2024\_655446**



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 inscrib(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 AVALUADORES**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 Semicamiones y Animales****Alcance**

- Semicamiones, 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>CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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:**  
TECNICO 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: aa490a74



**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: CO\_PRG\_2024\_655446 M.I.: 50S-245940*

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal