



QR validez del avalúo



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

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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: 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 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	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
TOTALES					100%	\$2,169,327,738

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	
	Terreno	Construcción	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
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	CO_PRG_2024_655446	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	IMPORTADORA ICOLTEX SAS				
Tipo identificación	0	Documento	900769268	Teléfono	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	COLOMBIA SKINS S.A.S				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9005090628	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 24C 17 48 SUR				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	Restrepo Occidental	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Edificio	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: KR 24C 17 48 SUR Al inmueble se llega así: 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.				

CARACTERISTICAS GENERALES					
Uso actual	Comercial	Piso inmueble	3		
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	310	
AREA CONSTRUIDA			M2	1192	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	310	
AREA CONSTRUIDA			M2	0	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	1784378000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	310	
AREA PISO 1			M2	310	
AREA PISO 2			M2	310	
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				

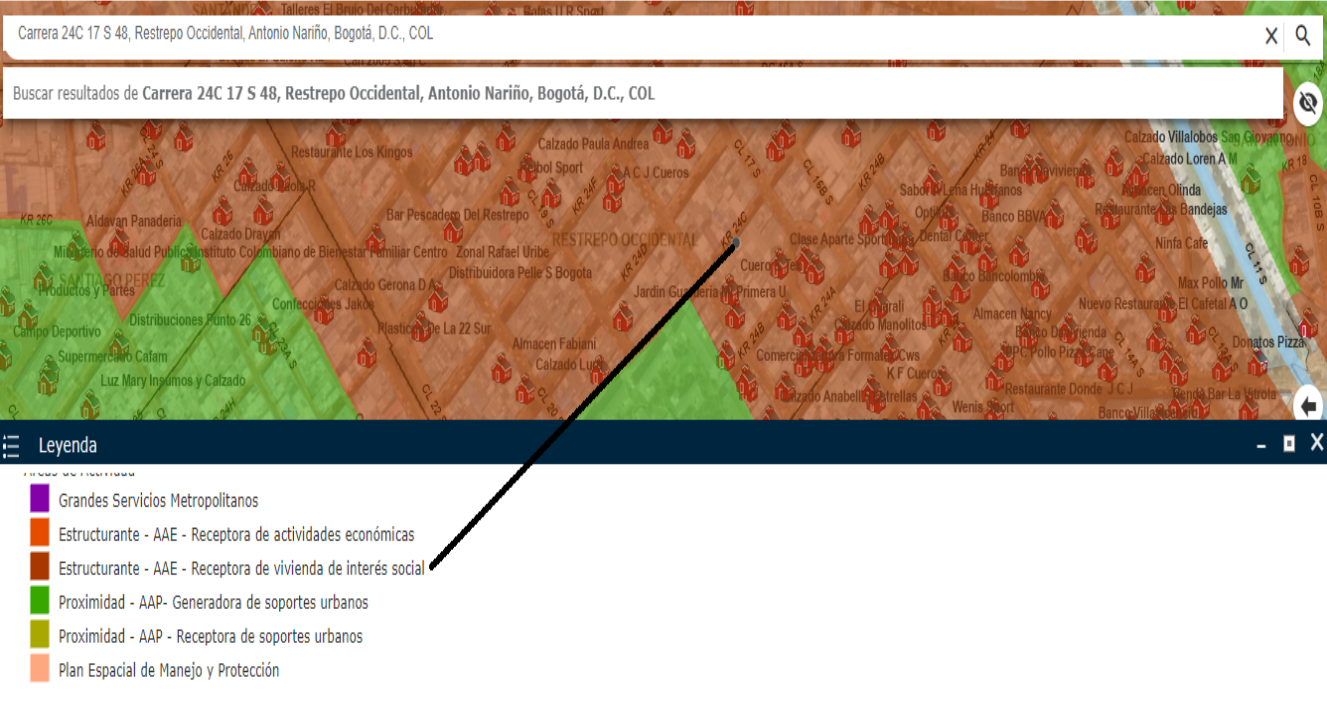
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

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

CRUCE CARTOGRÁFICO

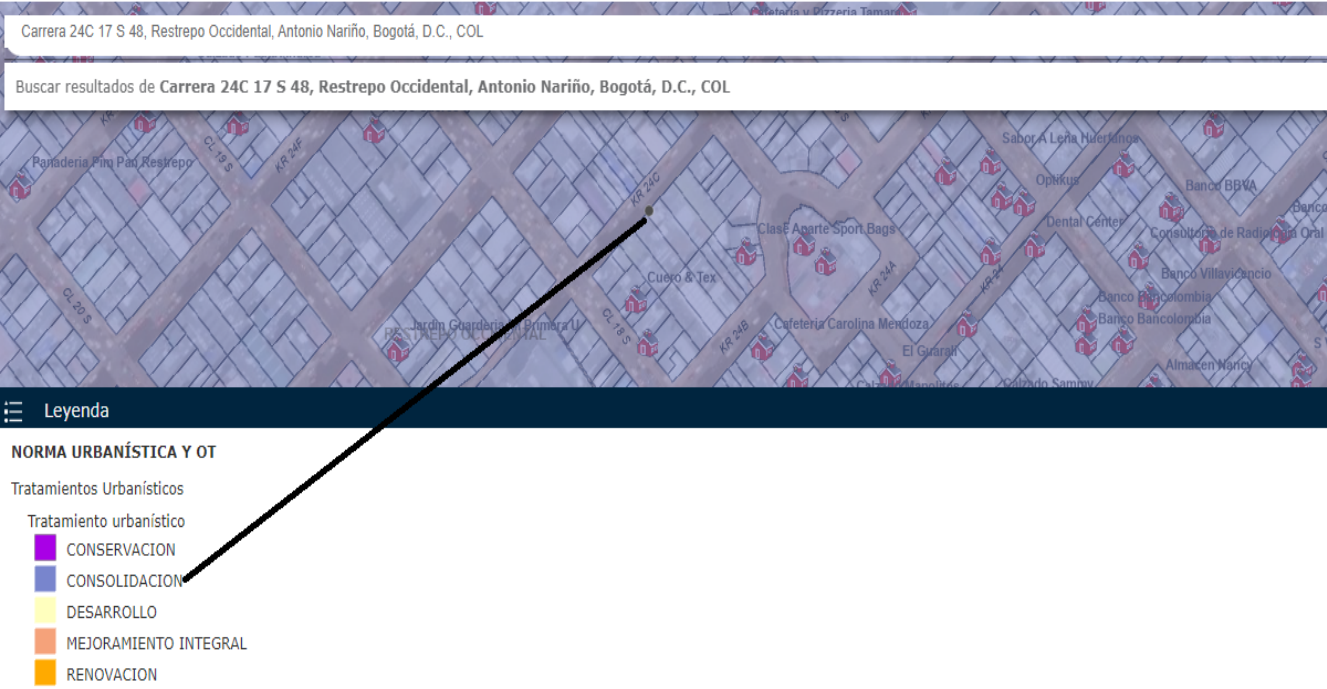
Plano Uso de suelo-actividad

SINUPOT Galería de Mapas



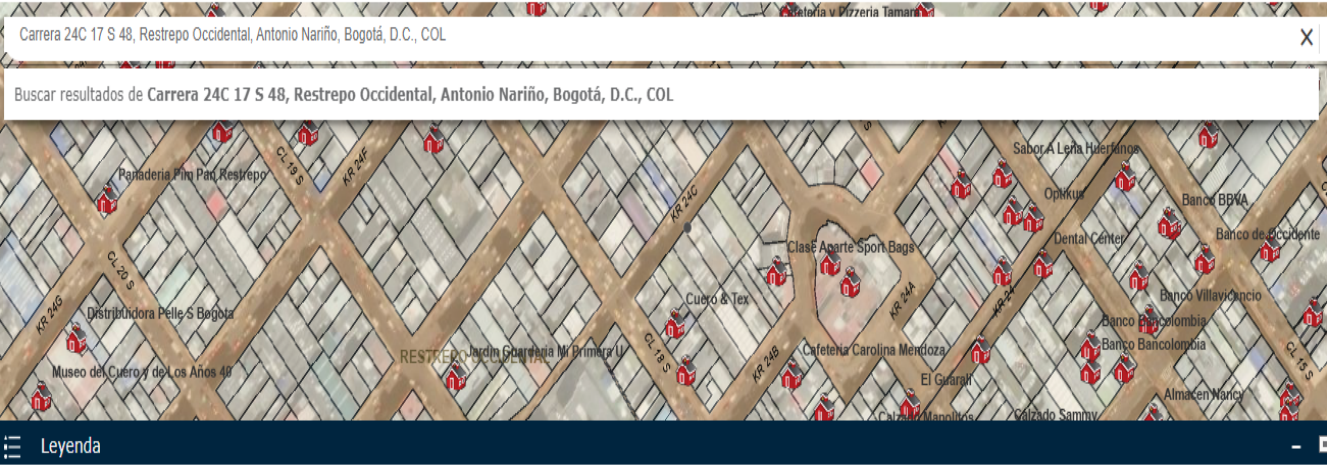
Plano Tratamiento urbanistico

SINUPOT Galería de Mapas



Afectación Vial

SINUPOT Galería de Mapas



NORMA URBANÍSTICA Y OT

Actuaciones Estratégicas

Actuación estratégica priorizada

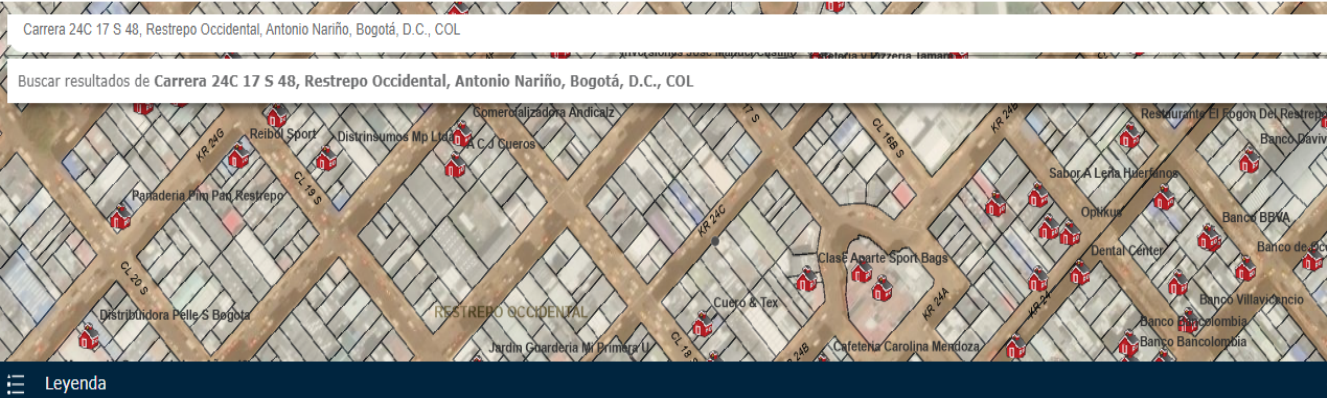


Actuación estratégica



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 **

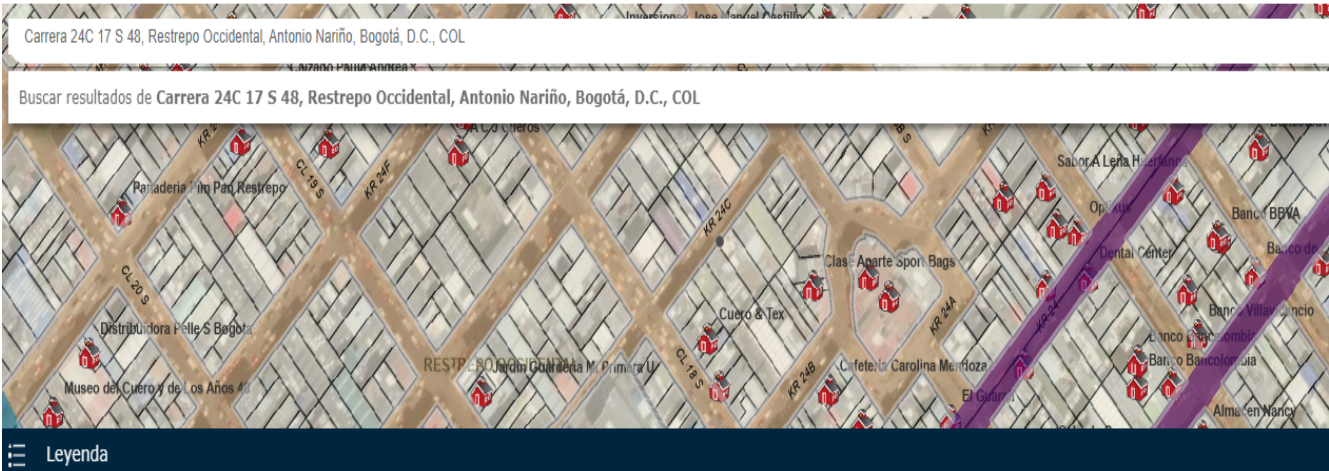
■ Corredores verdes de mediana capacidad **

Corredores verdes de alta capacidad - Red metro



Afectación Vial

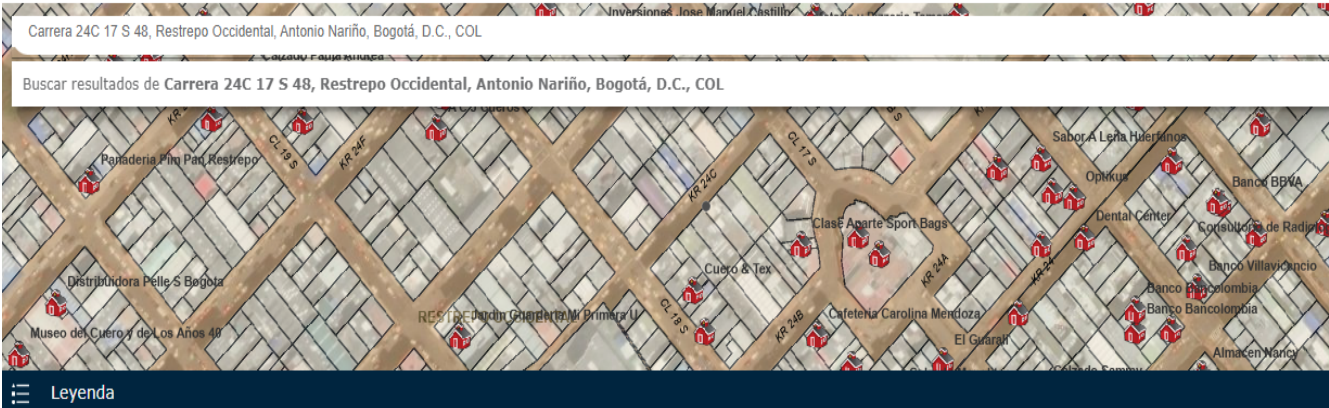
SINUPOT Galería de Mapas



- 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



ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO

Sistema Movilidad - Red Transporte de Carga y Actividad Logística

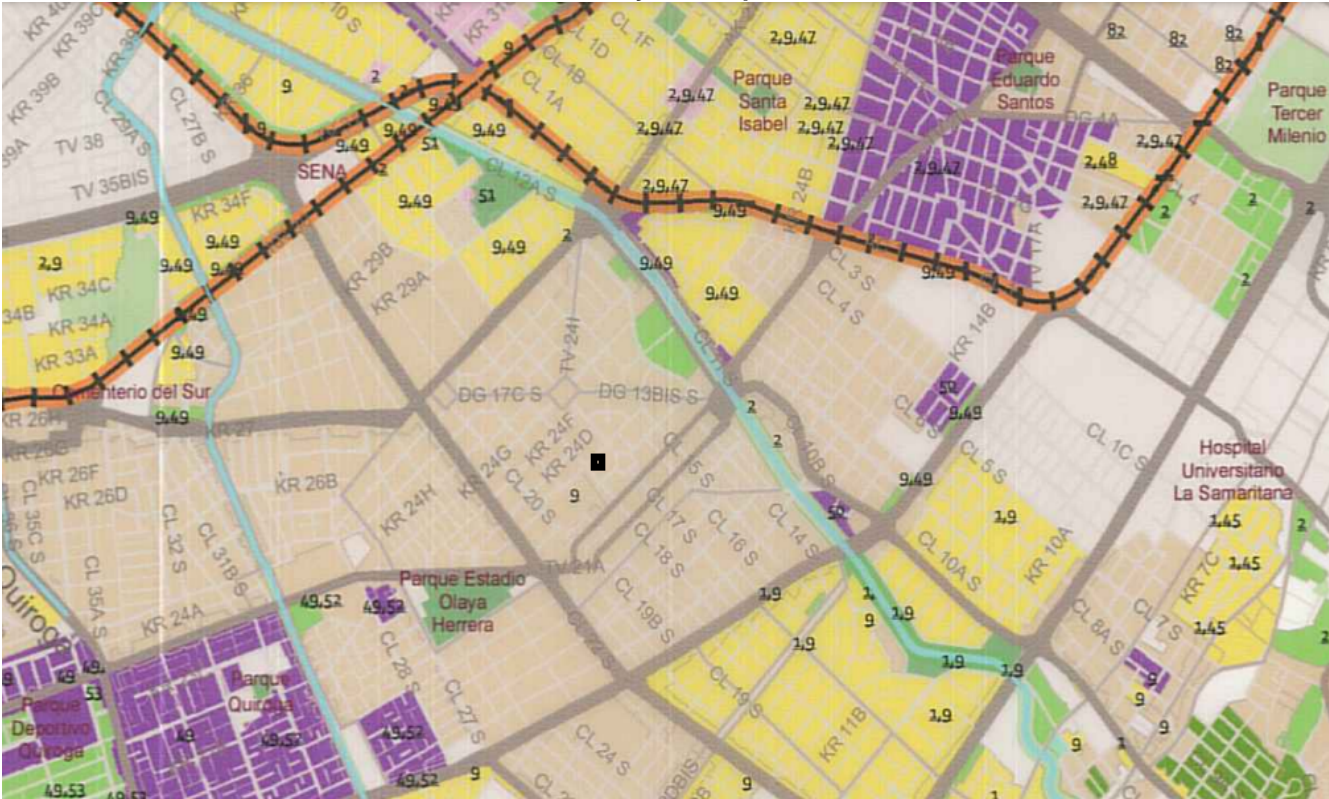
- Corredores de carga
- Helipuertos Aerocivil
- Aeródromo de Guaymaral
- Complejo aeroportuario Aeropuerto El Dorado

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

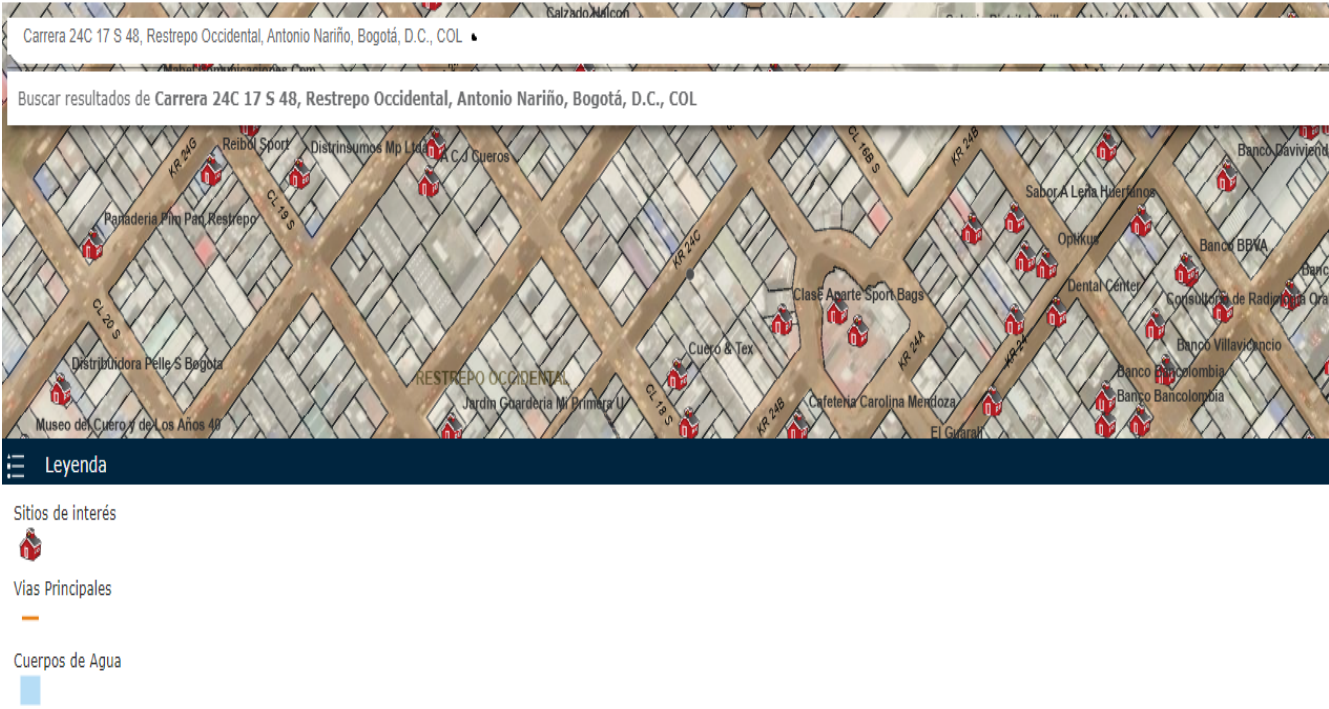
2.7. Voladizos

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

SINUPOT Galería de Mapas

Carrera 24C 17 S 48, Restrepo Occidental, Antonio Nariño, Bogotá, D.C., COL

Buscar resultados de Carrera 24C 17 S 48, Restrepo Occidental, Antonio Nariño, Bogotá, D.C., COL

Leyenda

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

Resultados

Tipo dirección: Asignada por Catastro

Latitud: 4.58767369899999

Longitud: -74.103428883

Dirección ingresada: KR 24C 17 48 SUR

Dirección encontrada: KR 24C 17 48 S

Código postal: 111511

Sector catastral: RESTREPO OCCIDENTAL

UPZ: RESTREPO (UPZ38)

Localidad: ANTONIO NARIÑO

CHIP: Consultar CHIP asociados al lote

Acercar a

Cómo llegar

Compartir

Tabla de atributos

Avalúo Comercial por Manzana (\$/m2). E

19 registros disponibles

Descarga completa

OBJECTID	Identificador de la manzana catastral	Clase de predio predominante	Grupo económico predominante	Avalúo comercial por manzana (\$)	Observación	coord_x	coord_y
5172	002104002	N	COMERCIO	3173512	Este valor corresponde a la mediana y puede diferir del valor puntual de cada predio	-74.10148652409025	4.588124892187042

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
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	otro
Fachada	otro	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1947	Edad Inmueble	77 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance	100		
Licencia construcción	LC 17 5-02-90				
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	0	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

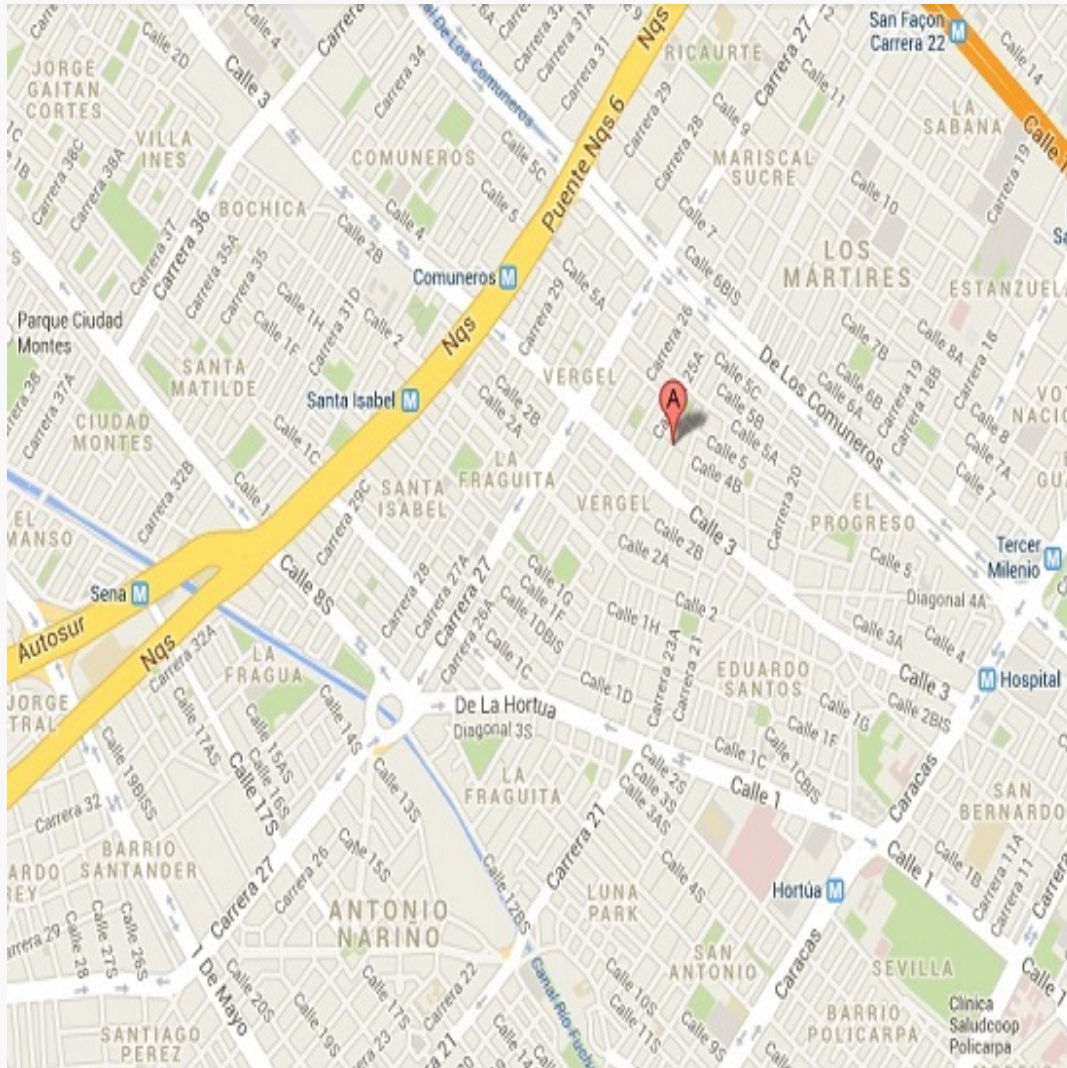
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Edificio. Consta de: Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno PISO 1: Local comercial, dos baños sociales, cocina, escaleras independientes al piso 2. PISO 2: Bodega, áreas de 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 CONSTRUCCI ON 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
Del inmueble						310	616		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	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

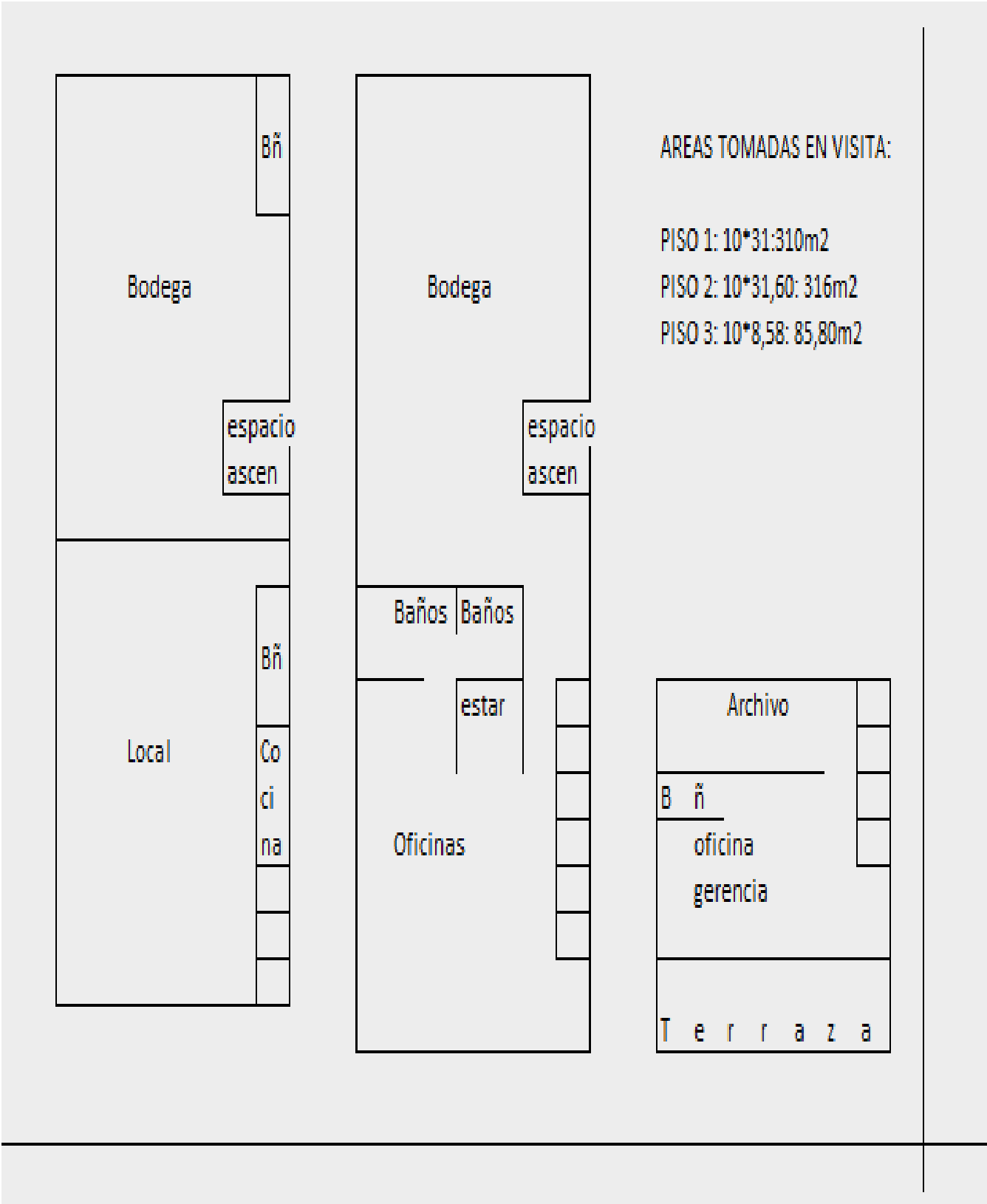
EDIFICIO PISO 1 , 2, 3

Depreciación Fitto y Corvini

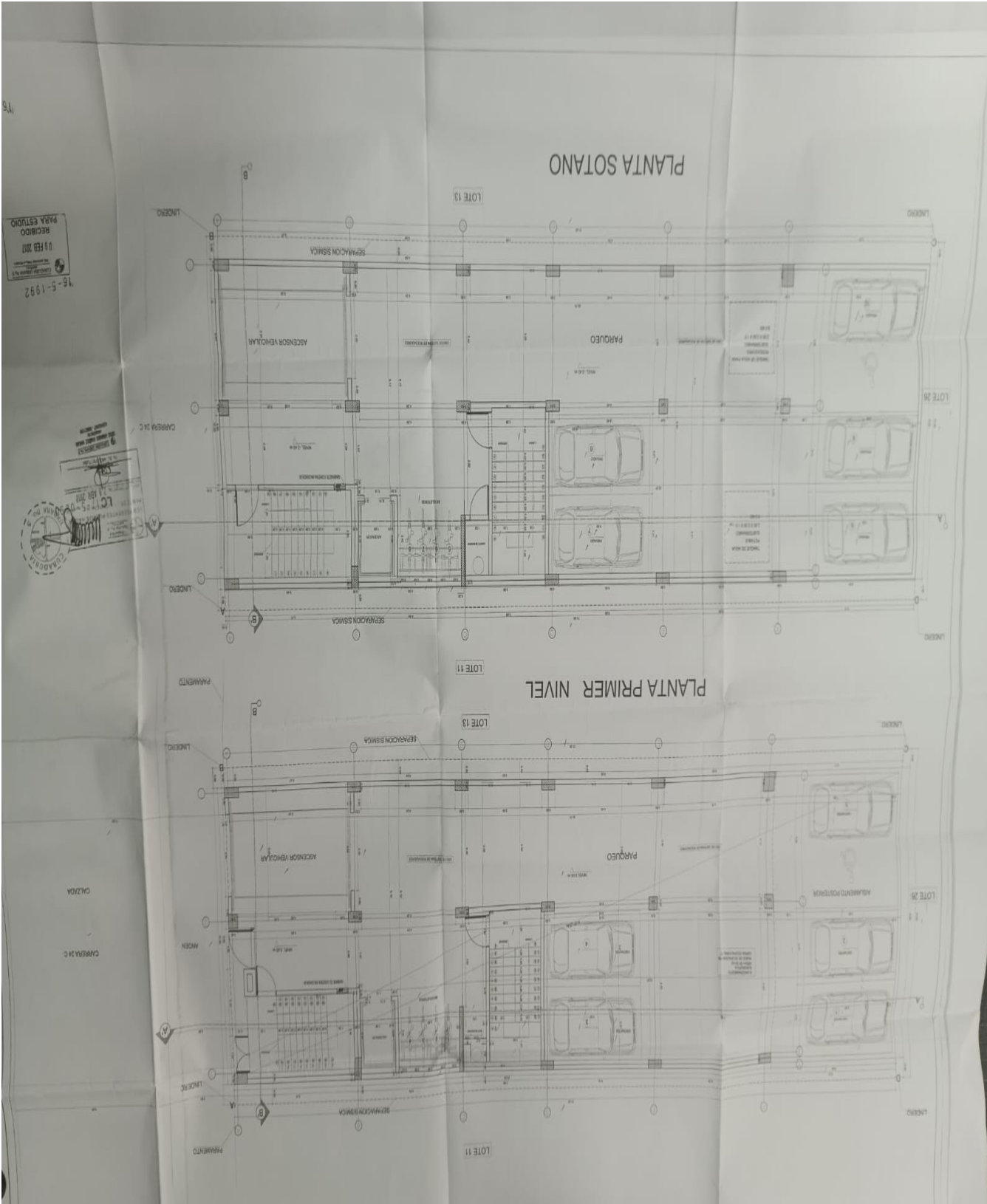
Area construida total	696
Area construida vendible	616
Valor M2 construido	\$1,952,202
Valor reposición M2	\$1,202,556,432
Valor reposición presupuesto M2	\$1,952,202
Fuente	CONSTRUDATA 209
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,952,202
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	6
Edad en % de vida útil	6 %
Fito y corvin %	5.62 %
Valor reposición depreciado	\$1,842,488
Valor adoptado depreciado	\$1,842,488
Valor total	\$1,134,972,608

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Plano




Plano

PERMITIDO		PROPUESTO		
INDICE DE OCUPACION	.75	232.5 m2	.711	220.50m2
INDICE DE CONSTRUCCION	3.0	930 m2	1.91	591.66 m2

CUADRO DE PARQUEOS		NÚMERO DE UNIDADES	AREA	PARQUEOS EXIGIDOS	PARQUEOS PLANTEADOS
SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS ESPECIALIZADOS ESCALA ZONAL		3	● 600.34 M2 / 50% 300.17 M2		
PARQUEADEROS PRIVADOS 1* 80 M2				3	5
PARQUEADEROS VISITANTES 1* 80 M2				3	5
PARQUEADEROS DISCAPACITADOS 1* 30 CUPOS(MINIMO EXIGIDO)				1	2
PARQUEADEROS BICICLETAS 1* 2 CUPOS				3	8

TITULO J			
CUADRO DE RESISTENCIA AL FUEGO			
TABLA J.3.3-1	TABLA J.3.4-3	TABLA J.3.5	
TABLA J.3.3-2			



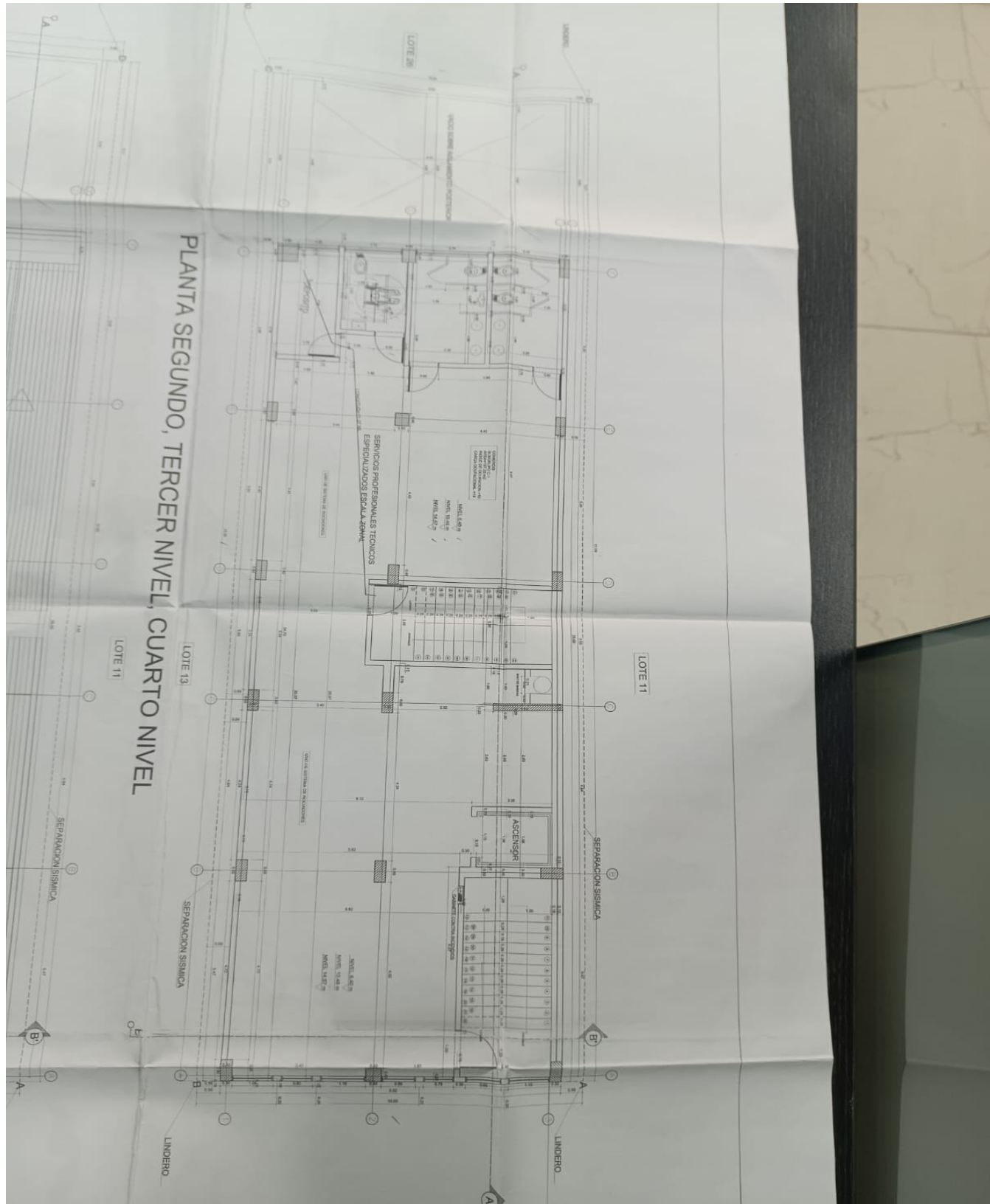
CURADURIA URBANA No 5
BOGOTÁ D.C.
MOL LUIS ALVARO PINILLA POVEDA

09 FEB 2017

RECIBIDO
PARA ESTUDIO

16-5-1982

Plano



Plano

CUADRO DE AREAS				AREA DESCONTABLE
AREA LOTE			310 m2	
AREA LIBRE	ASLAMIENTO POSTERIOR	52.92 m2	89.50 m2	AREA DESCONTABLE PARA INDICE DE CONSTRUCCION
	SEPARACION SISMICA	36.58 m2		
AREA CONSTRUIDA SOTANO			310 m2	310 m2
AREA CONSTRUIDA PRIMER PISO			220.50 m2	220.50 m2
AREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO			220.50 m2	23.28 m2
AREA CONSTRUIDA TERCER PISO			220.50 m2	23.28 m2
AREA CONSTRUIDA CUARTO PISO			220.50 m2	23.28 m2
TOTAL CONSTRUIDO			1192 m2	600.34 m2

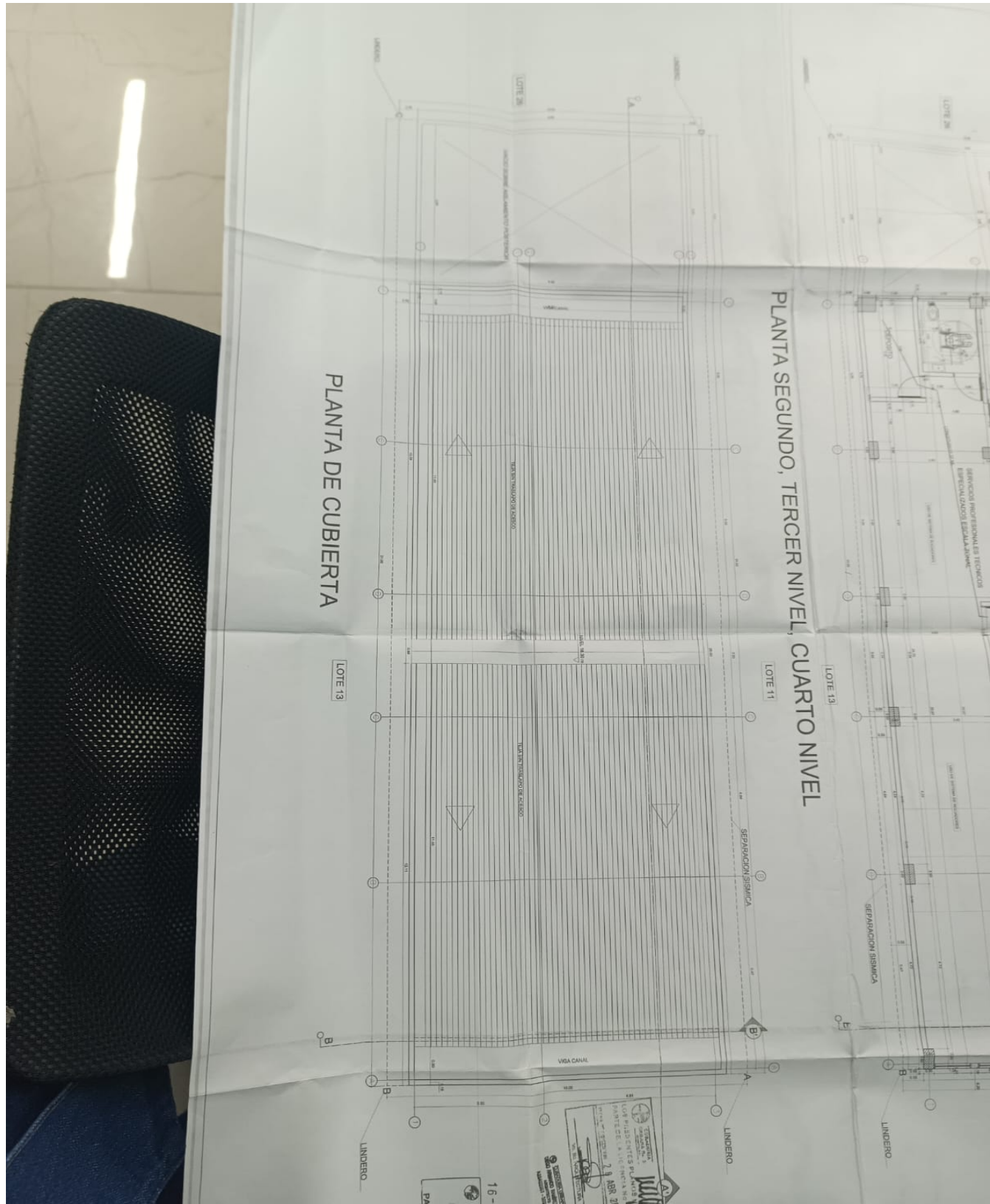
NOTA: EL AREA DEL PUNTO FIJO ES 23.28 m2 POR PISO.

CUADRO DE INDICES				
	PERMITIDO		PROPUESTO	
INDICE DE OCUPACION	.75	232.5 m2	.711	220.50m2
INDICE DE CONSTRUCCION	3.0	930 m2	1.91	591.66 m2

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



Cubierta-Techos



FOTOS General

Deposito



FOTOS PISO 2

Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Oficina



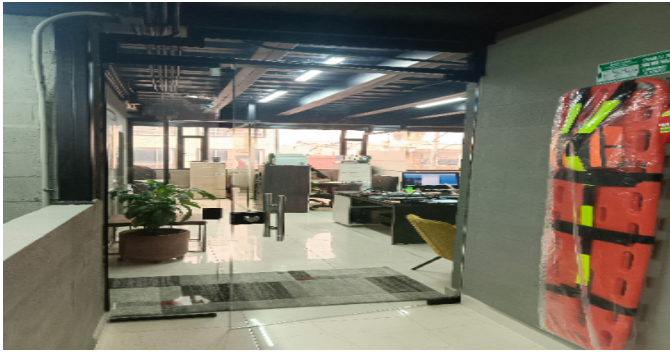
Oficina



Oficina



Oficina



FOTOS PISO 2

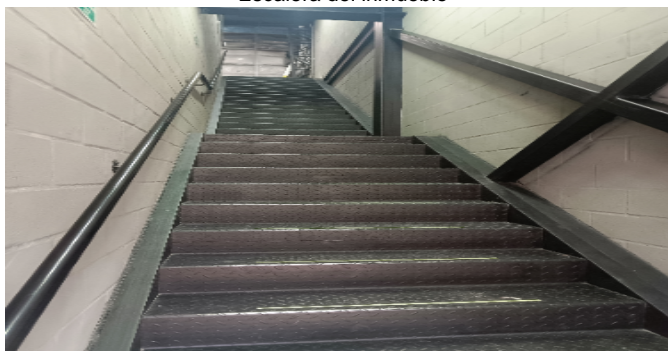
Puerta de entrada



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 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 CO_PRG_2024_655446



PIN de Validación: aa490a74



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 actualizado 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



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 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:
 TÉCNICAS - 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 Autorreguladora 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. 30050584

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



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