



QR validez del avalúo



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



AVALUO: CO_PRG_2024_648730

Fecha del avalúo	31/03/2024	Fecha de visita	26/03/2024
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CLL25 B #71 - 18 APTO 1208 TO 1 ED. VISSANI APARTAMENTOS - PH_GRS 16-17		
Barrio	Ciudad salitre		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	BANCO DAVIVIENDA S.A.		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	JUAN CARLOS QUINTERO OCAMPO		
Nit/CC	70697429		
Garantía	-		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 31/03/2024

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: JUAN CARLOS QUINTERO OCAMPO

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 **BANCO DAVIVIENDA S.A.** ubicado en la CLL25 B #71 - 18 APTO 1208 TO 1 ED. VISSANI APARTAMENTOS - PH_GRS 16-17 Ciudad salitre, de la ciudad de Bogotá D.C..

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$1,049,534,440.00 pesos m/cte (Mil cuarenta y nueve millones quinientos treinta y cuatro mil cuatrocientos cuarenta).

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 Privada	APTO 1208 TO 1	106.28	M2	\$9,273,000.00	93.90%	\$985,534,440.00
Area Privada	GARAJE 16	1	Global	\$32,000,000.00	3.05%	\$32,000,000.00
Area Privada	GARAJE 17	1	Global	\$32,000,000.00	3.05%	\$32,000,000.00
TOTALES					100%	\$1,049,534,440

Valor en letras
Mil cuarenta y nueve millones quinientos treinta y cuatro mil cuatrocientos cuarenta Pesos Colombianos

Perito actuante

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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	10,344,947	Valor del avalúo en UVR	2,917,501.60
Proporcional	0	1,049,534,440	Valor asegurable	1,049,534,440
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación			
Observación	<p>General: Inmueble ubicado en: CALLE 25 B #71 - 18 APTO 1208 TO 1 ED. VISSANI APARTAMENTOS - PH_GARAJES 16-17 Y DEPÓSITOS EXCLUSIVOS P 1202 Y D115 Al inmueble se llega así: Av. Boyacá, Calle 25B, carrera 71. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p>Garaje: El apartamento 1208 cuenta con dos garajes privados y dos depósitos de uso exclusivo.</p> <p>-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.</p>			

GENERAL					
Código	CO_PRG_2024_648730	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JUAN CARLOS QUINTERO OCAMPO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	70697429	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	JUAN CARLOS QUINTERO OCAMPO				
Nit/CC	70697429				
Garantía	-				
Datos del propietario:					
Propietario	BANCO DAVIVIENDA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8600343137	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CLL25 B #71 - 18 APTO 1208 TO 1 ED. VISSANI APARTAMENTOS - PH_GRS 16-17				
Conjunto	EDIFICIO VISSANI APARTAMENTOS - PH				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	5
Sector	Urbano	Barrio	Ciudad salitre	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en: CALLE 25 B #71 - 18 APTO 1208 TO 1 ED. VISSANI APARTAMENTOS - PH_GARAJES 16-17 Y DEPÓSITOS EXCLUSIVOS P 1202 Y D115.				

CARACTERISTICAS GENERALES																							
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	APTO 1208																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y RENTA																		
Justificación de 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 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): 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. 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>118.35</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>106.28</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	118.35	AREA PRIVADA	M2	106.28	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>M2 PESOS</td><td>S/i S/i</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA AVALUO CATASTRAL 2024	M2 PESOS	S/i S/i			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	118.35																					
AREA PRIVADA	M2	106.28																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA AVALUO CATASTRAL 2024	M2 PESOS	S/i S/i																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>106.28</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	106.28	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>106.28</td></tr><tr><td>GARAJE 17</td><td>M2</td><td>11.50</td></tr><tr><td>GARAJE 18</td><td>M2</td><td>11.50</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	106.28	GARAJE 17	M2	11.50	GARAJE 18	M2	11.50
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	106.28																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	106.28																					
GARAJE 17	M2	11.50																					
GARAJE 18	M2	11.50																					
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	En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora importante, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura.																						
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.																						
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2478 del 03/11/82021 de la NOTARIA 28 DE BOGOTÁ. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO 555 DEL 2021.																						

CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

Repi

APARTAMENTO 1208 - TORRE 1. Tiene su acceso por la Avenida CALLE 25 B # 71-18 (nomenclatura provisional) de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C. El Apartamento está ubicado en el Décimo Segundo Piso de la torre. ----- Cuenta con un ÁREA CONSTRUIDA de ciento dieciocho punto treinta y cinco metros cuadrados (118,35 M2); de los cuales, el AREA PRIVADA es de ciento seis punto veintiocho metros cuadrados (106,28 M2) y cuenta con un Área Común de doce punto cero siete metros cuadrados (12,07 M2) que corresponden al área común de muros de fachada, muros divisorios, ductos, pantallas y muros estructurales los cuales aunque se encuentran en el interior de la unidad privada, no se pueden modificar ni demoler dado su carácter estructural. ----- Dentro del área del Apartamento está incluida el área de dos (2)

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

NOT

13-04-22 P0010752070

18-01-24

11393PCMMMY3

Powered by CS CamScanner

Plan Sanabria RAD. 2199-2022

Balcones Privados de aproximadamente tres punto noventa y nueve metros cuadros (3,99 M2) y dos punto cuarenta metros cuadrados (2,40 M2). -----

Se reservan los muros de fachada, muros divisorios, ductos

Plan Sanabria

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2096	EscrituraDePropiedad	22/08/2022	28	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-2133337	22/03/2024	S/I	1.1071	S/I	APTO 1208 TO 1

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

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
16	Privado	50C-213 3082	11.50	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	NO	1
17	Privado	50C-213 3083	11.50	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	NO	1

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
P12-02	Común uso exclusivo	N/A	N/A
D-115	Común uso exclusivo	N/A	N/A

Observación	El apartamento 1208 cuenta con dos garajes privados y dos depósitos de uso exclusivo.
-------------	---

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector

Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	5	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	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	100-200			
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.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad	2478		Fecha escritura	03/11/2021	

Horizontal					
Notaria escritura	28		Ciudad escritura	BOGOTA DISTRITO CAPITAL	
Valor administración	596000	Total unidades	1 UND / PH: 573 UNDS	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	16	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	Si	Sauna	Si
Club	Si	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	2
#Sotanos	2				
Observación	Escritura: 2478, Fecha escritura: 03/11/2021, Notaría escritura: 28, Ciudad escritura: BOGOTA DISTRITO CAPITAL, Administración: 596000, Total unidades: 1 UND / PH: 573 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 16, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Teatrino: Si, Sauna: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicléro: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	mixtas	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2021	Edad Inmueble	3 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	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0

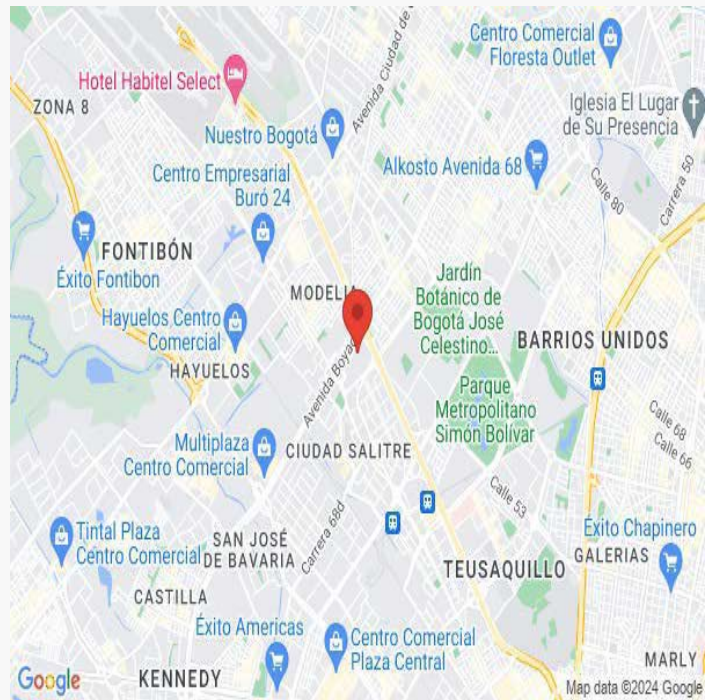
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	2	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CLL25 B #71 - 18 APTO 1208 TO 1 ED. VISSANI APARTAMENTOS - PH_GRS 16-17 | Ciudad salitre | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.66346479399999
GEOGRAFICAS : 4° 39' 48.474''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.112477532
GEOGRAFICAS : 74° 6' 44.9202''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	vissani-SALA DE VENTAS	2	\$1,028,000,000	1	\$1,028,000,000	2	\$32,000,000		\$	\$9,450,980.39	3213659638
2	Gran Reserva de Mallorca	4	\$946,000,000	0.93	\$879,780,000	2	\$32,000,000		\$	\$9,485,813.95	3108837885
3	Gran Reserva de Mallorca	13	\$1,140,000,000	0.93	\$1,060,200,000	2	\$32,000,000		\$	\$10,270,103.09	3009136021
Del inmueble		APT O 1208		.	.	2		2			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	111	102	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$9,450,980.39
2	2	89	86	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$9,485,813.95
3	2	97	97	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$10,270,103.09
	3 años									
									PROMEDIO	\$9,735,632.48
									DESV. STANDAR	\$463,192.69
									COEF. VARIACION	4.76%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$10,198,825.17	TOTAL	\$1,083,931,139.12
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$9,272,439.78	TOTAL	\$985,474,900.12
VALOR TOTAL	\$985,534,440.00			

Observaciones:
Enlaces: 2 - https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ciudad-salitre/booda/10724857 3 - https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ciudad-salitre/booda/8156167

RENTA

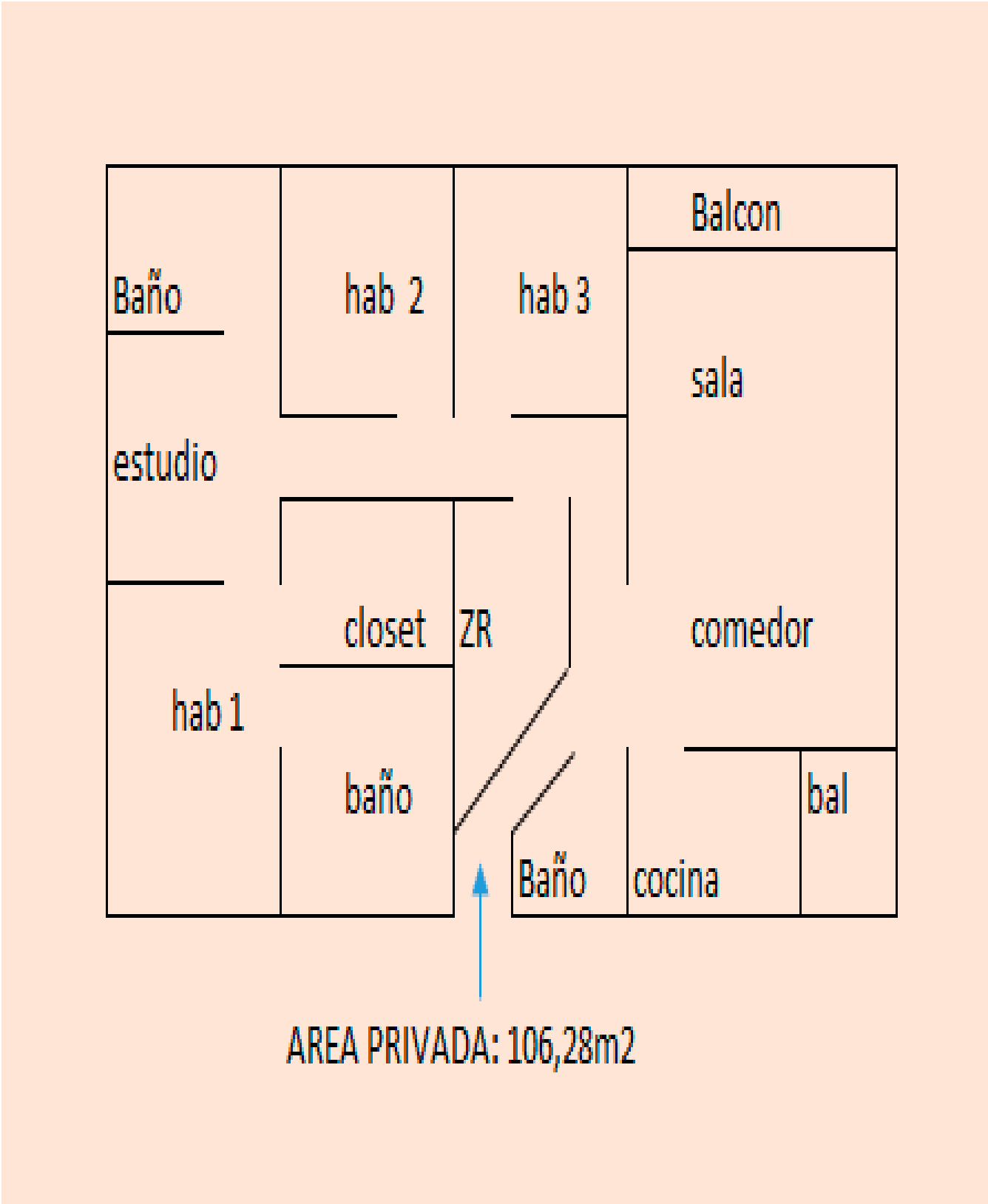
#	DIRECCION	# PISO	VALOR RENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GR.	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEP. Y OTROS	VALOR DEP. Y OTROS	VALOR M2
1	vissani	15	\$5,500,000	0.95	\$5,225,000	2	\$		\$	\$53,316.33
2	vissani	1	\$5,000,000	0.95	\$4,750,000	2	\$		\$	\$48,469.39
3		6	\$5,600,000	0.95	\$5,320,000	2	\$		\$	\$53,200.00
Del inmueble		APTO 1208		2				2		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3003733779	3	98	98	1	1	1	1	1	1	\$53,316.33
2	3103727777	3	98	98	1	1	1	1	1	1	\$48,469.39
3	3224394836	3	100	100	1	1	1	1	1	1	\$53,200.00
3 años											
										PROMEDIO	\$51,661.91
										DESV. STANDAR	\$2,765.41
										COEF. VARIACION	5.35%

VALOR MÁXIMO		POR Mt2		\$54,427.32		TOTAL		\$5,784,535.46	
VALOR MÍNIMO		POR Mt2		\$48,896.49		TOTAL		\$5,196,719.42	
VALOR TOTAL		\$5,490,637.36							
Valor Adoptado M2:	51662	Tasa aplicada E.A:	6	Tasa aplicada M.V:	0.5%	Deducciones:		ÁreaPredio:	106.28
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$5,490,637	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:	\$5,490,637	Renta neta anual (R.N.A):	\$65,887,648	Valor capitalización:	\$1,098,127,472
Observaciones:									
1.- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/ciudad-salitre/boqda/10261507 2.- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/ciudad-salitre/boqda/10649199 3.- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-arriendo/teusaquillo/boqda/10680773									

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Closet 2



FOTOS General

Closet 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Deposito



Deposito



Deposito



Deposito

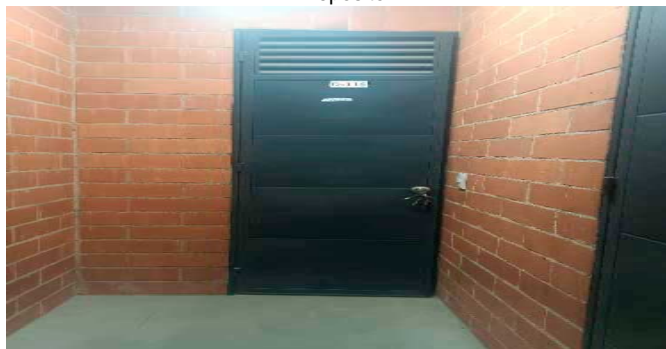


FOTOS General

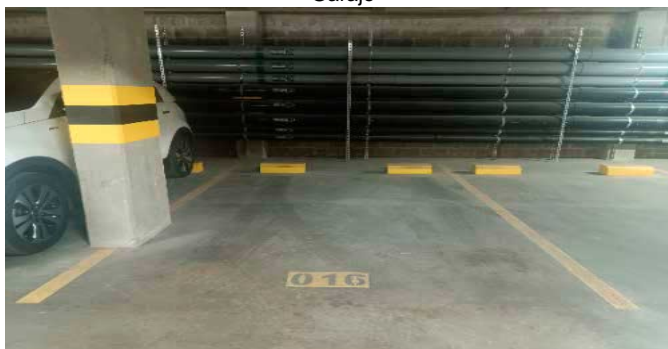
Deposito



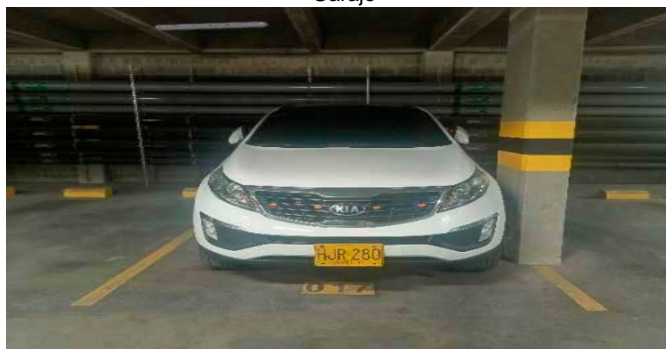
Deposito



Garaje



Garaje



Zonas Verdes



Ascensor-CJ



Escalera común - CJ

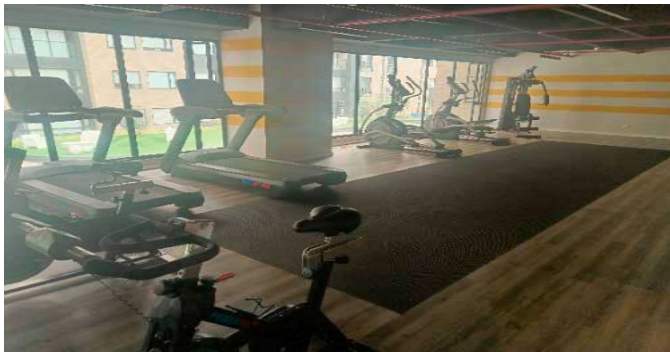


Salón Social-CJ



FOTOS General

Gimnasio-CJ



Bicicletero-CJ



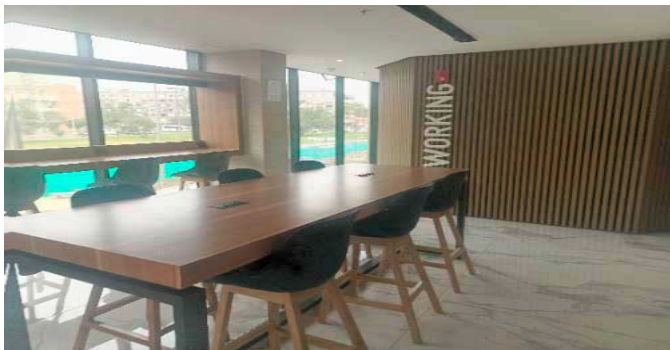
Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



PLANTA ELECTRICA



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 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 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_648730



PIN de Validación: b34c0aa2



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b34c0aa2



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b34c0aa2



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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia_1803@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

TECNI-INCAS: TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	08 Abr 2020

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 30050594

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: b34c0aa2



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



PIN DE VALIDACIÓN

b34c0aa2

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 diecinueve (19) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: CO_PRG_2024_648730 M.I.: 50C-2133337