



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LR-830126461			
Fecha del avalúo		Fecha de visita	31/05/2024
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	KR 19B 83 63 OF 701		
Barrio	ANTIGUO COUNTRY		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	MOJAVE INVESTMENTS S.A		

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: HITOS URBANOS S.A.S

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 **MOJAVE INVESTMENTS S.A** ubicado en la KR 19B 83 63 OF 701 ANTIGUO COUNTRY, 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 \$1,498,212,243.90 pesos m/cte (Mil cuatrocientos noventa y ocho millones doscientos doce mil doscientos cuarenta y tres).

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	Area privada cubierta	135.28	M2	\$10,122,577.00	91.40%	\$1,369,382,216.56
Area Privada	Area privada libre	17.69	M2	\$5,061,288.00	5.98%	\$89,534,184.72
Area Privada	Area común uso exclusivo	12.94	M2	\$3,036,773.00	2.62%	\$39,295,842.62
TOTALES					100%	\$1,498,212,243

Valor en letras
Mil cuatrocientos noventa y ocho millones doscientos doce mil doscientos cuarenta y tres 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	1,498,212,243.00
Proporcional	0	1,498,212,243	Valor asegurable	1,498,212,243
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LR-830126461	Propósito	0	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	HITOS URBANOS S.A.S				
Tipo identificación	C.C.	Documento	830126461	Teléfono	4320777
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	MOJAVE INVESTMENTS S.A				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8301264615	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 19B 83 63 OF 701				
Conjunto	EDIFICIO TORRE 83				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	ANTIGUO COUNTRY	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Oficina	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en: KR 19B 83 63 OF 701 EDIFICIO TORRE 83 Al inmueble se llega así: CALLE 85, CARRERA 19B, AUTOPISTA NORTE Cuenta con servicios públicos (agua, energía), contadores instalados y funcionales.				

CARACTERISTICAS GENERALES																													
Uso actual	Comercial oficina	Piso inmueble	OF 701																										
Clase inmueble	Comercio	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y RENTA																								
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 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.</p>																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>163.92</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>135.28</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>17.69</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>12.94</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	163.92	AREA PRIVADA	M2	135.28	AREA LIBRE PRIVADA	M2	17.69	AREA LIBRE COMUN	M2	12.94	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>135.28</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>1015686000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	135.28	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	1015686000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	163.92																											
AREA PRIVADA	M2	135.28																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	17.69																											
AREA LIBRE COMUN	M2	12.94																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	135.28																											
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	1015686000																											
<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>135.28</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>17.69</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>12.94</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	135.28	AREA LIBRE MEDIDA	M2	17.69	AREA LIBRE COMUN	M2	12.94	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>135.28</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>17.69</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>12.94</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	135.28	AREA LIBRE PRIVADA	M2	17.69	AREA LIBRE COMUN	M2	12.94
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	135.28																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2	17.69																											
AREA LIBRE COMUN	M2	12.94																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	135.28																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	17.69																											
AREA LIBRE COMUN	M2	12.94																											
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas																												
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 alta, y se considera que la demanda es alta.																												
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2556 del 19-05-2009 NOTARIA 47 de BOGOTÁ D.C																												

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO 555 DEL 2021.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2556	EscrituraDePropiedad	19/05/200	47	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1753859	29/05/2024	AAA0223SALF	15.536	0083140423001	OF 701 07001

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
Limitaciones al dominio: anotación 007 hipoteca abierta, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
3	Común uso exclusivo	N/A	N/A	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	NO	1
4	Común uso exclusivo	N/A	N/A	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	NO	1
5	Común uso exclusivo	N/A	N/A	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	NO	1

Observación

La oficina cuenta con 3 cupos para parqueo de uso exclusivo.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector

Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Fuerte
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	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	concreto flexible.	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Cuenta con un equipamiento urbano diverso, que incluye espacios públicos, centros educativos y servicios básicos. Sin embargo, el impacto ambiental puede variar dependiendo de las prácticas de gestión de residuos y el nivel de vegetación en la zona. En cuanto a las vías, se caracterizan por la conectividad y accesibilidad, contribuyendo a la movilidad urbana del sector.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	2556		Fecha escritura	19/05/2009	

Notaria escritura	47		Ciudad escritura	BOGOTA DISTRITO CAPITAL	
Valor administración		Total unidades	17	Terraza comunal	Si
Ubicación	Exterior	# Pisos edificio	7	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	1 por torre.
#Sotanos	2				
Observación	Escritura: 2556, Fecha escritura: 19/05/2009, Notaría escritura: 47, Ciudad escritura: BOGOTA DISTRITO CAPITAL, Total unidades: 17, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 7, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 por torre.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	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	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	2009	Edad Inmueble	15 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	MLC 11-1-0287				
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	1	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	2	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	6	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Oficina. Consta de: Baño social: 1, Baño privado: 2, Oficina: 6, Recepción: 1, terraza cubierta: 1. 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	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 19B 83 63 OF 701 | ANTIGUO COUNTRY | Bogotá D.C. | Cundinamarca

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.67044929500003
GEOGRAFICAS : 4° 40' 13.6158''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.0591410009999
GEOGRAFICAS : 74° 3' 32.907''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	ANTIGUO COUNTRY	4	\$1,540,000,000	0.95	\$1,463,000,000	3	\$		\$	\$10,450,000.00	3212308367
2	TORRE 83	2	\$1,450,000,000	0.95	\$1,377,500,000	5	\$		\$	\$10,203,703.70	3175107380
3	ANTIGUO COUNTRY	4	\$1,600,000,000	0.95	\$1,520,000,000	5	\$		\$	\$10,482,758.62	3175107380
4	ANTIGUO COUNTRY	5	\$1,280,000,000	0.95	\$1,216,000,000	3	\$		\$	\$9,353,846.15	3212308367
Del inmueble		OF 701		.	.	3		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	140	140	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$10,450,000.00
2	25	145	135	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$10,203,703.70
3	25	151	145	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$10,482,758.62
4	25	139	130	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$9,353,846.15
	15 años									
									PROMEDIO	\$10,122,577.12
									DESV. STANDAR	\$527,404.11
									COEF. VARIACION	5.21%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$10,649,981.23	TOTAL	\$1,440,729,460.28
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$9,595,173.01	TOTAL	\$1,298,035,004.64
VALOR TOTAL	\$1,369,382,216.56			

Observaciones:
Enlaces: <div>1-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-venta/el-retiro/bogota/109381162-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-venta/antiguo-country/bogota/107693613-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-venta/antiguo-country/bogota/108834184-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-venta/el-chico/bogota/10939386</div>

RENTA

#	DIRECCION	# PISO	VALOR RENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GR.	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEP. Y OTROS	VALOR DEP. Y OTROS	VALOR M2
1	ANTIGUO COUNTRY	5	\$8,500,000	0.95	\$8,075,000	4	\$		\$	\$50,155.28
2	ANTIGUO COUNTRY	7	\$7,500,000	0.95	\$7,125,000	2	\$		\$	\$54,807.69
3	ANTIGUO COUNTRY	6	\$6,500,000	0.95	\$6,175,000	2	\$		\$	\$55,133.93
Del inmueble		OF 701		3				0		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3022472615	15	161	161	1	1	1	1	1	1	\$50,155.28
2	3002315592	30	130	130	1	1	1	1	1	1	\$54,807.69
3	3108593219	15	112	112	1	1	1	1	1	1	\$55,133.93
15 años											
										PROMEDIO	\$53,365.63
										DESV. STANDAR	\$2,785.03
										COEF. VARIACION	5.22%

VALOR MÁXIMO		POR Mt2		\$56,150.66		TOTAL		\$7,596,061.55	
VALOR MÍNIMO		POR Mt2		\$50,580.60		TOTAL		\$6,842,544.20	
VALOR TOTAL		\$7,219,352.48							
Valor Adoptado M2:	53366	Tasa aplicada E.A:	6.3	Tasa aplicada M.V:	0.53%	Deducciones:		ÁreaPredio:	135.28
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$7,219,352	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:	\$7,219,352	Renta neta anual (R.N.A):	\$86,632,230	Valor capitalización:	\$1,375,114,758

Observaciones:

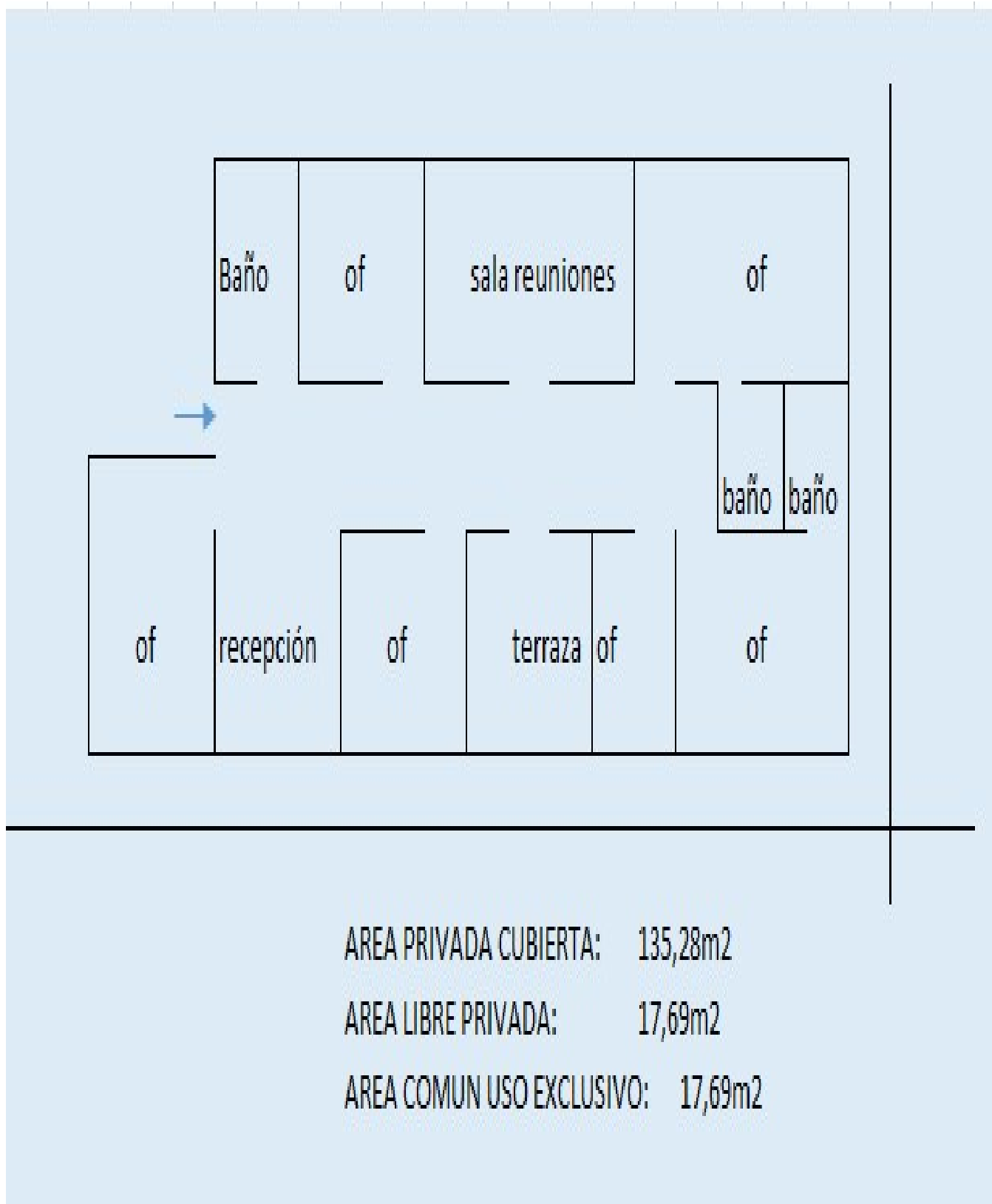
1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-arriendo/laogo-gaitan/bogota/10643567>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-arriendo/antiguo-country/bogota/10758503>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-arriendo/juan-xxiii/bogota/8157044>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



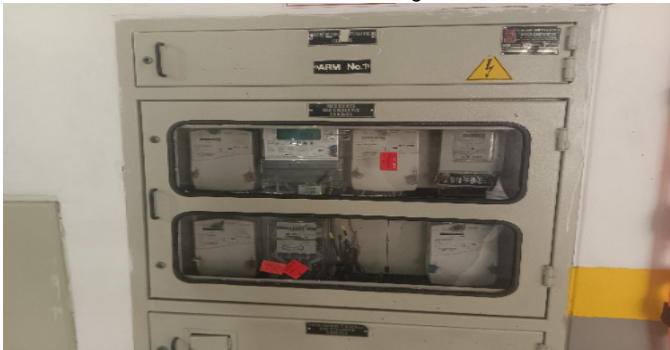
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



LOBY



RECEPCION OF 701



HALL



FOTOS General

Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



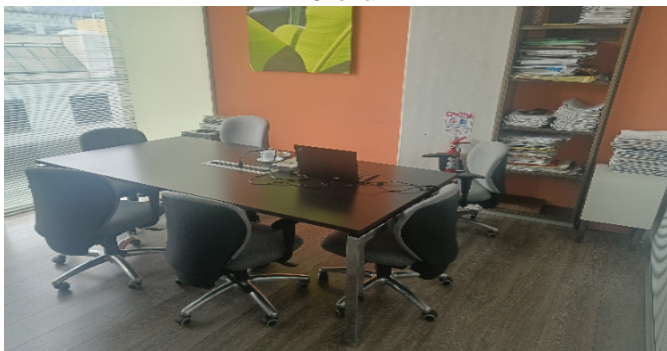
Oficina



Oficina



Oficina



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Baño Privado Hab 1



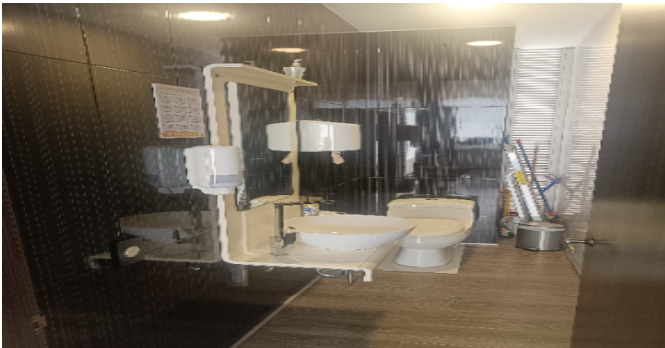
Baño Privado Hab 2



Baño Privado Hab 2



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



FOTOS General

Garaje



Ascensor-CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



SALON DE JUNTAS



FOTOS General

CAFETERIA



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 --- **Etapas:** 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 LR-830126461



PIN de Validación: ef0aDeB5

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

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 800870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 25403 del 18 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. 30050584, 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 evaluador AVAL-30050584.

RAA AVALUO: LR-830126461 M.I.: 50C-1753859

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Régimen
Régimen Asociativo



PIN de Validación: d70d85

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

Categoría B Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de Inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Asociado

RAA AVALUO: LR-830126461 M.I.: 50C-1753859

Alcance

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

Fecha de Inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Asociado

Categoría B Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de Inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Asociado

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de Inscripción
06 Mayo 2020

Régimen
Régimen Asociado



PIN de Validación: a70aDeB5

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

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

- 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, inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

RAA AVALUO: LR-830126461 M.I.: 50C-1753859
 LA VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 102 # 11A-51 EDIFI. DARWIN

Teléfono: 3045834885

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(los) señor(los) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 30050584 B(los) señor(los) 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 al 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 de barras inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: ef0aDe85



PIN DE VALIDACIÓN

ef0aDe85

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

RAA AVALUO: LR-830126461 M.I.: 50C-1753859



Firma:
Antonio Harbano Salgado Pizarro
Representante Legal