



QR validez del avalúo



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

AVALUO: CO-PRG_2024_1842100

Fecha del avalúo		Fecha de visita	04/06/2024
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	AK 68D 13 97 LOCAL 13-97 CONJUNTO INDUSTRIAL ORBE PH		
Barrio	MONTEVIDEO		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	LONDOÑO Y ORDOÑEZ SOCIEDAD LIMITADA LONDO/EZ LTDA.		

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: 900154093

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 **LONDOÑO Y ORDOÑEZ SOCIEDAD LIMITADA LONDO/EZ LTDA.** ubicado en la AK 68D 13 97 LOCAL 13-97 CONJUNTO INDUSTRIAL ORBE PH MONTEVIDEO, 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 \$922,541,982.72 pesos m/cte (Novecientos veintidós millones quinientos cuarenta y un mil novecientos ochenta y dos).

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	PISO 1	119.63	M2	\$3,729,552.00	48.36%	\$446,166,305.76
Area Privada	MEZZANINE	127.73	M2	\$3,729,552.00	51.64%	\$476,375,676.96
TOTALES					100%	\$922,541,982

Valor en letras
Novecientos veintidós millones quinientos cuarenta y un mil novecientos ochenta y dos Pesos Colombianos

Perito actuante



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

RAA Nro:
C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	922,541,982.00
Proporcional	0	922,541,982	Valor asegurable	922,541,982
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	CO-PRG_2024_1842100	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	900154093				
Tipo identificación	C.C.	Documento	LONDOÑO & ORDOÑEZ S.A.S	Teléfono	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	LONDOÑO Y ORDOÑEZ SOCIEDAD LIMITADA LONDO/EZ LTDA.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9001540930	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	AK 68D 13 97 LOCAL 13-97 CONJUNTO INDUSTRIAL ORBE PH				
Conjunto	CONJUNTO INDUSTRIAL ORBE PH				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	MONTEVIDEO	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Local	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en: AK 68D 13 97 LOCAL 13-97 Al inmueble se llega así: CARRERA 68D, CALLE 17, CALLE 13. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

CARACTERISTICAS GENERALES																										
Uso actual	Comercial Local	Piso inmueble	2																							
Clase inmueble	Comercio	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>247.36</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>119.63</td></tr><tr><td>MEZZANINE</td><td>M2</td><td>127.73</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	247.36	AREA PRIVADA	M2	119.63	MEZZANINE	M2	127.73	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>247.40</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>1300051000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	247.40	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	1300051000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA CONSTRUIDA	M2	247.36																								
AREA PRIVADA	M2	119.63																								
MEZZANINE	M2	127.73																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA	M2	247.40																								
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	1300051000																								
<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>119.63</td></tr><tr><td>MEZZANINE</td><td>M2</td><td>127.73</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	119.63	MEZZANINE	M2	127.73	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>119.63</td></tr><tr><td>MEZZANINE</td><td>M2</td><td>127.73</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	119.63	MEZZANINE	M2	127.73			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	119.63																								
MEZZANINE	M2	127.73																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA PRIVADA VALORADA	M2	119.63																								
MEZZANINE	M2	127.73																								
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 y agrupaciones en conjuntos cerrados.																									
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 573 del 18-03-1994 NOTARIA 24 de Santa Fe DE BOGOTÁ Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO 555 DEL 2021.																									

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1454	EscrituraDePropiedad	27/07/2016	8VA	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1360131	28/05/2024	AAA0075UYEA	7.71	0063071812001 01005	LOCAL

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.
-------------	----------------------------------

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	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Comercial	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Comercial	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	concreto flexible.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	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 Horizontal	1856		Fecha escritura	30/08/1994	
Notaria escritura	24		Ciudad escritura	BOGOTA DISTRITO CAPITAL	
Valor administración	N/A	Total unidades	S/I	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Esquinera	# Pisos edificio	2	Porteria	No
Horario vigilancia		Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos					
Observación	Escritura: 1856, Fecha escritura: 30/08/1994, Notaría escritura: 24, Ciudad escritura: BOGOTA DISTRITO CAPITAL, Administración: N/A, Total unidades: S/I, Ubicación: Casa Esquinera				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1994	Edad Inmueble	30 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	80		
Licencia construcción	N/A				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	3	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

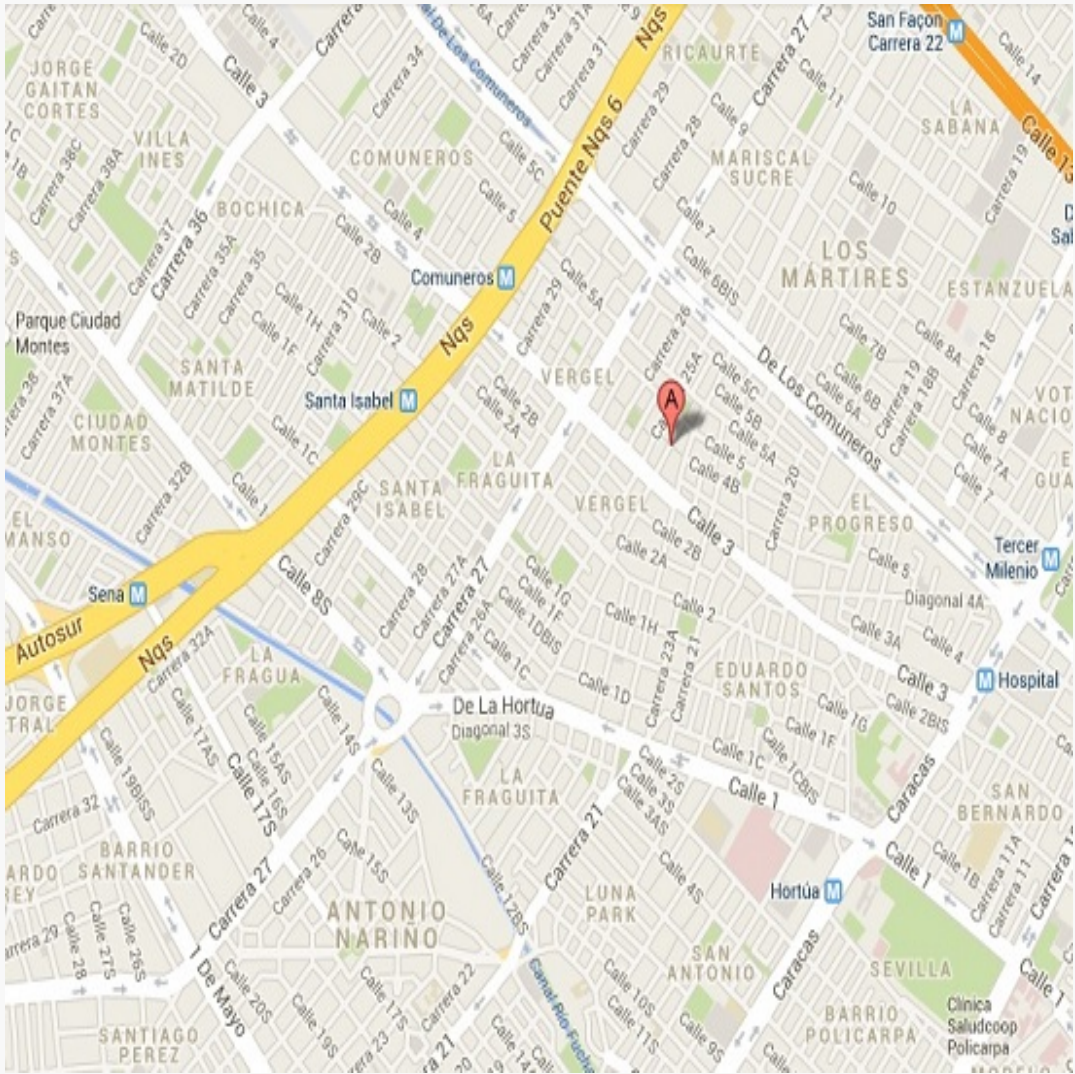
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	1
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Local. Consta de: , Baño social: 3, Local: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad				Sin acabado	Sin acabado	Normal	Sin acabado	
Estado				Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	
Observación	El inmueble se encuentra en remodelación, en el momento de la visita se evidencia sin acabados en pisos, muros y baños.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: AK 68D 13 97 LOCAL 13-97 CONJUNTO INDUSTRIAL ORBE PH | MONTEVIDEO | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.64138680800005
GEOGRAFICAS : 4° 38' 28.9926''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.121224092
GEOGRAFICAS : 74° 7' 16.4058''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Montevideo	1	\$1,190,000,000	0.95	\$1,130,500,000		\$		\$	\$3,966,666.67	3138169405
2	Montevideo	1	\$2,300,000,000	0.95	\$2,185,000,000		\$		\$	\$4,053,803.34	3028438288
3	Montevideo	2	\$700,000,000	0.95	\$665,000,000		\$		\$	\$3,757,062.15	3182152607
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		295	285	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$3,768,333.34
2		549	539	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$3,851,113.17
3		187	177	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$3,569,209.04
	30 años									
									PROMEDIO	\$3,729,551.85
									DESV. STANDAR	\$144,898.20
									COEF. VARIACION	3.89%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,874,450.05	TOTAL	\$956,989,161.70
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,584,653.65	TOTAL	\$885,409,452.20
VALOR TOTAL	\$921,199,344.00			

Observaciones:
NOTA: se afecta el mercado por acabados, ya que el inmueble avaluado se encuentra en remodelación de sus acabados.
Enlaces:
1- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/montevideo/boogda/7138387
2- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/montevideo/boogda/10291591
3- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/puente-aranda/boogda/6714460

RENTA

#	DIRECCION	# PISO	VALOR RENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GR.	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEP. Y OTROS	VALOR DEP. Y OTROS	VALOR M2
1	Montevideo	1	\$8,490,000	0.95	\$8,065,500		\$		\$	\$27,340.68
2	Montevideo	3	\$6,900,000	0.95	\$6,555,000		\$		\$	\$26,220.00
3	Montevideo	1	\$5,500,000	0.95	\$5,225,000		\$		\$	\$29,027.78
Del inmueble		2		0				0		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3112144340	30	295	295	1.0	1	1	1	1	1	\$27,340.68
2	3213073341	15	250	250	1.0	1	1	1	1.05	1.05	\$27,531.00
3	3208760685	30	180	180	1.0	1	1	1	1	1	\$29,027.78
30 años											
										PROMEDIO	\$27,966.49
										DESV. STANDAR	\$924.02
										COEF. VARIACION	3.30%

VALOR MÁXIMO		POR Mt2		\$28,890.51		TOTAL		\$7,146,355.75	
VALOR MÍNIMO		POR Mt2		\$27,042.47		TOTAL		\$6,689,224.54	
VALOR TOTAL		\$6,917,669.76							
Valor Adoptado M2:	27966	Tasa aplicada E.A:	8.5	Tasa aplicada M.V:	0.71%	Deducciones:		ÁreaPredio:	247.36
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$6,917,670	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:	\$6,917,670	Renta neta anual (R.N.A):	\$83,012,037	Valor capitalización:	\$976,612,201

Observaciones:

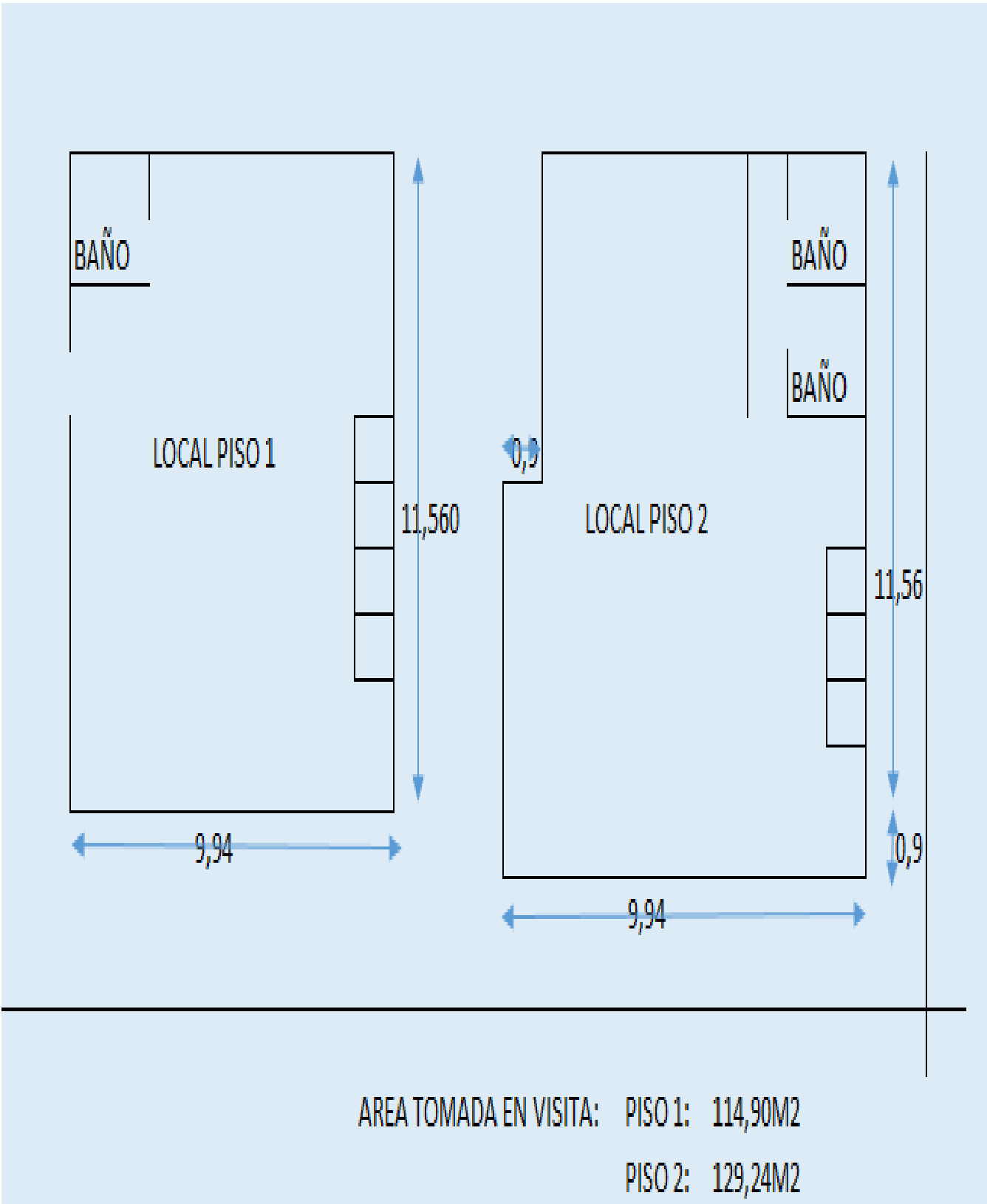
1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-arriendo/montevideo/bogota/10643335>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-arriendo/montevideo/bogota/7415238>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-arriendo/montevideo/bogota/7895299>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Local



FOTOS General

Local



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Escalera del inmueble



Baño Social 1



FOTOS General

Cubierta-Techos



local mezzanine



local mezzanine



local mezzanine



local mezzanine



Mezanine baño



Mezanine baño



Mezanine baño



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 CO-PRG_2024_1842100





Registro Abierto de Avaluadores



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

PIN de Validación: **af0aDeB5**

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

Corporación Colombiana Autoreguladora 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: CO-PRG_2024_1842100** expedición de esta certificado al registro del señor(a) **GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO** se encuentra inscrito(a) en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción: 23 Mayo 2018 Régimen: Régimen Asociativo

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, bias en su bio de expansión sin plan parcial adoptado, bias 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

Página 1 de 4





Registro Abierto de Avaluadores

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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PIN de Validación: d70d856

Categoría B Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción: 06 Mayo 2023 **Régimen:** Régimen Asociativo

RAA AVALUO: CO-PRG_2024_1842100 M.L.: 50C-1360131

Categoría B Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, minería, agricultura, transporte, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos 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, campers, camionetas, buses, tractores, camionetas y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción: 06 Mayo 2023 **Régimen:** Régimen Asociativo

Categoría B 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 2023 **Régimen:** Régimen Asociativo

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción: 06 Mayo 2023 **Régimen:** Régimen Asociativo

Página 2 de 4



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: CO-PRG_2024_1842100 M.L.: 50C-1360131
 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.

	 Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co	 CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES
PIN de Validación: ef0aDeB5		
	PIN DE VALIDACIÓN ef0aDeB5	
<p>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.</p>		
<p>RAA AVALUO: CO-PRG_2024_1842100 M.L.: 50C-1360131</p>		
<p>Firma:  Antonio Harbano Sabado Pizarro Representante Legal</p>		
Página 4 de 4		