



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	17/07/2024
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
Dirección	Carrera 103 75D 27 - Local comerical, aptos 201, 202
Barrio	Garces Navas Oriental
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	PATAQUIVA RIVERA JORGE DANIEL

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: JORGE DANIEL PATAQUIVA RIVERA

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 **PATAQUIVA RIVERA JORGE DANIEL** ubicado en la Carrera 103 75D 27 - Local comercial, aptos 201, 202 Garces Navas Oriental, 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 \$289,318,465.01 pesos m/cte (Doscientos ochenta y nueve millones trescientos dieciocho mil cuatrocientos sesenta y cinco).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	LOCAL	14.87	M2	\$4,247,259.00	21.83%	\$63,156,741.33
Area Privada	Apto 201	26.76	M2	\$4,127,792.00	38.18%	\$110,459,713.92
Area Privada	Apto 202	28.03	M2	\$4,127,792.00	39.99%	\$115,702,009.76
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$289,318,465</b>

Valor en letras

Doscientos ochenta y nueve millones trescientos dieciocho mil cuatrocientos sesenta y cinco 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	
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	289,318,465.00
Proporcional	0	289,318,465	Valor asegurable	289,318,465
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

<b>Código</b>	DES_PRG_2024_2286292	<b>Propósito</b>	0	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	JORGE DANIEL PATAQUIVA RIVERA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	79978844	<b>Teléfono</b>	
<b>Email</b>					
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	PATAQUIVA RIVERA JORGE DANIEL				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	79978844	<b>Ocupante</b>	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	Carrera 103 75D 27 - Local comercial, aptos 201, 202				
<b>Conjunto</b>	EDIFICIO VISA				
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Garces Navas Oriental	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> Carrera 103 75D 27</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> carrera 103, calle 75D, calle 72.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p><b>NOTAS:</b> 1. Lo construido encontrado en visita es totalmente diferente a lo que se menciona en los planos de licencia y en el RPH. No conservan las mismas áreas ni su distribución. Se recomienda realizar una aclaración de áreas y linderos de todos los predios. Adicional cuenta con un piso más que la altura mencionada en la licencia de construcción.</p> <p>2. Los inmuebles cuentan con los servicios públicos, sin embargo, los contadores no son independientes, se comparten dependiendo el piso.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	Local comercial		
Clase inmueble	Multifamiliar	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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS:</b> Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA LOCAL COMERCIAL	M2	14.87	AREA	M2	S/I
AREA APTO 201	M2	26.76	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I
AREA APTO 202	M2	28.03			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA LOCAL COMERCIAL	M2	14.87	AREA LOCAL COMERCIAL	M2	14.87
AREA APTO 201	M2	43.79	AREA APTO 201	M2	26.76
AREA APTO 202	M2	69.93	AREA APTO 202	M2	28.03
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				
Reglamentación urbanística:	<p><b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 755 del 20-02-2024 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTÁ D. C.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> DECRETO 555 DEL 2021.</p>				

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
755	EscrituraDePropiedad	20/02/2024	27	Bogotá D.C.

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-2217747	19/07/2024	S/I	11.96%	S/I	Local comercial
50C-2217748	19/07/2024	S/I	21.50%	S/I	Apto 201
50C-2217749	19/07/2024	S/I	22.52%	S/I	Apto 202

**Observación**

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

**Observación**

El edificio en el primer piso cuenta con un área con cupo para parqueo de dos vehículos, los cuales en el reglamento de propiedad horizontal aparecen como garajes comunales.

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Mixta	<b>Área de actividad</b>	Mixta.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	3	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	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			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
Aire	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
Ruido	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	Cuenta con equipamiento urbano diverso, como parques, escuelas y centros comerciales, promoviendo la interacción comunitaria. El impacto ambiental varía, con áreas verdes que contribuyen positivamente, pero también desafíos en gestión de residuos. Las vías presentan una red que facilita la movilidad, aunque pueden existir problemas de congestión en ciertos puntos.				

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	755		<b>Fecha escritura</b>	20/02/2024	
<b>Notaria escritura</b>	27		<b>Ciudad escritura</b>	Bogotá	
<b>Valor administración</b>	N/A	<b>Total unidades</b>	7	<b>Terraza comunal</b>	No
<b>Ubicación</b>	Exterior	<b># Pisos edificio</b>	4	<b>Porteria</b>	No
<b>Horario vigilancia</b>		<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	No	<b>Shut</b>	No	<b>Citófono</b>	No

<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	
<b>#Sotanos</b>					
<b>Observación</b>	Escritura: 755, Fecha escritura: 20/02/2024, Notaría escritura: 27, Ciudad escritura: Bogotá, Administración: N/A, Total unidades: 7, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 4, Tanque: Si				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	NO
Material construcción	mixtas	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	graniplast	Ancho fachada		Irregularidad planta	
Irregularidad altura		Tipología vivienda		Otro tipología vivienda	
Año construcción	2024	Edad Inmueble	0 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	11001-2-23-2952 del 19 julio del 2023				
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.				

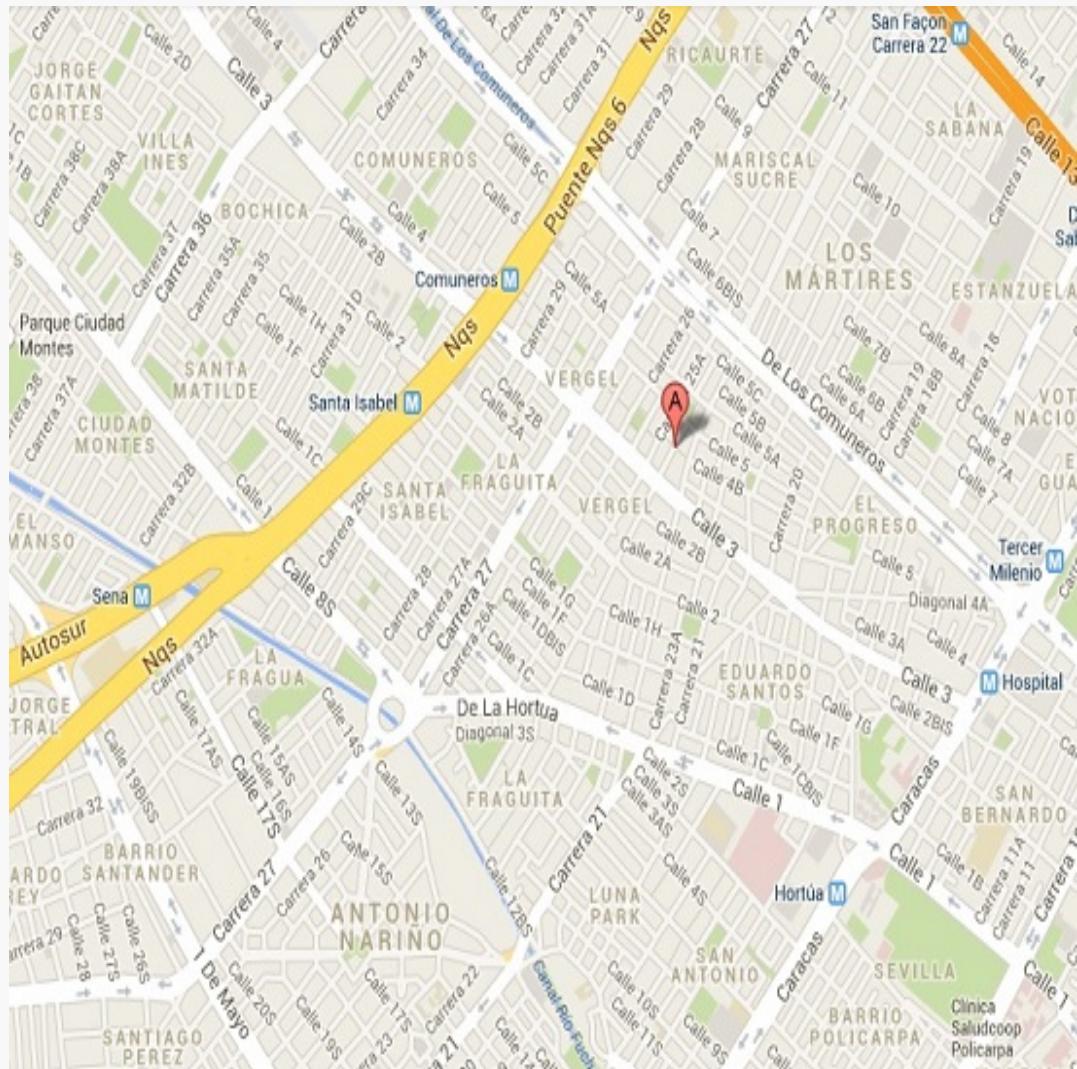
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closest	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno El predio es un edificio de 4 pisos de altura y consta de: PISO 1: <b>Local comercial 1</b> : Recepción, zona de trabajo, baño, depósito. <b>Local comercial 2</b> : zona de oficina, un baño. PISO 2: <b>Apto 201</b> : Sala, comedor, cocina, 3 habitaciones, un baño y zona de ropa. <b>Apto 2</b> : Sala, comedor, cocina, 2 habitaciones, un baño, zona de ropa. PISO 3: <b>Apto 301</b> : Sala, comedor, cocina, dos habitaciones, un baño privado, un baño social. <b>Apto 302</b> : sala, comedor, cocina, dos habitaciones, un baño social, baño privado. PISO 4: <b>Apartaestudio</b> : Sala, comedor, dos habitaciones, cocina, dos baños y terraza.				

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

**Dirección:** Carrera 103 75D 27 - Local comerical, aptos 201, 202 | Garces Navas Oriental | Bogotá D.C. | Cundinamarca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.70881989200007  
GEOGRAFICAS : 4° 42' 31.752''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -74.116243126  
GEOGRAFICAS : 74° 6' 58.4742''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Garces Navas oriental	2	\$265,000,000	0.95	\$251,750,000	1	\$20,000,000		\$	\$3,862,500.00	3227254110
2	Garces Navas oriental	1	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	1	\$20,000,000		\$	\$3,970,000.00	3227863253
3	Garces Navas oriental	4	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	1	\$20,000,000		\$	\$4,392,857.14	3114992097
4	Garces Navas oriental	3	\$273,690,000	0.95	\$260,005,500	1	\$20,000,000		\$	\$4,285,812.50	3052639672
<b>Del inmueble</b>		<b>Loca l co meci al</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	20	63	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,862,500.00
2	22	54	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,970,000.00
3	10	60	56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,392,857.14
4	20	60.20	56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,285,812.50
<b>0 años</b>								<b>PROMEDIO</b>		<b>\$4,127,792.41</b>
								<b>DESV. STANDAR</b>		<b>\$251,997.47</b>
								<b>COEF. VARIACION</b>		<b>6.10%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$4,379,789.88</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$117,203,177.06</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$3,875,794.94</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$103,716,272.72</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$110,459,713.92</b>		

Observaciones:

**Enlaces:**1-[https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/10973877?\\_gl=1\\*o89ra\\*up\\*MQ\\_&gclid=CjwKCAiwhi0BhA4EuAY25uuiquBZzd\\_NR\\_](https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/10973877?_gl=1*o89ra*up*MQ_&gclid=CjwKCAiwhi0BhA4EuAY25uuiquBZzd_NR_)2-[https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/10679299?\\_gl=1\\*n7p3q3\\*up\\*MQ\\_&gclid=CjwKCAiwhi0BhA4EuAY25uuiquBZzd\\_NR\\_](https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/10679299?_gl=1*n7p3q3*up*MQ_&gclid=CjwKCAiwhi0BhA4EuAY25uuiquBZzd_NR_)3-[https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/10603297?\\_gl=1\\*1ed3mfz\\*up\\*MQ\\_&gclid=CjwKCAiwhi0BhA4EuAY25uuiquBZzd\\_NR\\_](https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/10603297?_gl=1*1ed3mfz*up*MQ_&gclid=CjwKCAiwhi0BhA4EuAY25uuiquBZzd_NR_)4-[https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/10838106?\\_gl=1\\*15ugque\\*up\\*MQ\\_&gclid=CjwKCAiwhi0BhA4EuAY25uuiquBZzd\\_NR\\_](https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/10838106?_gl=1*15ugque*up*MQ_&gclid=CjwKCAiwhi0BhA4EuAY25uuiquBZzd_NR_)

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Engativa	1	\$145,000,000	1.0	\$145,000,000		\$		\$	\$4,531,250.00	3208990608
2	Engativa	1	\$160,000,000	1.0	\$160,000,000		\$		\$	\$4,000,000.00	3142347763
3	Engativa	1	\$160,000,000	1.0	\$160,000,000		\$		\$	\$4,210,526.32	3112553071

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	33.42	32	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,531,250.00
2	30	47	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,000,000.00
3	30	44	38	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,210,526.32
										PROMEDIO
										DESV. STANDAR
										COEF. VARIACION
										6.30%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,514,781.85	<b>TOTAL</b>	\$67,134,806.08
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,979,735.70	<b>TOTAL</b>	\$59,178,669.84
VALOR TOTAL	\$63,156,741.33			

Observaciones:

**Enlaces:**1-[https://www.fincaraz.com.co/local-en-venta/107901612\\_pl=1\\*1b734up\\*\\_up\\*MQ\\_&qclid=CjwKCAjwvi0BhA4EiwAX25uixyiqwBZzd\\_d\\_NRuhYEsnTrv6suG4np6lIYVxlBIMclrxsX46IG0vOhoCnAOAvD\\_BwE](https://www.fincaraz.com.co/local-en-venta/107901612_pl=1*1b734up*_up*MQ_&qclid=CjwKCAjwvi0BhA4EiwAX25uixyiqwBZzd_d_NRuhYEsnTrv6suG4np6lIYVxlBIMclrxsX46IG0vOhoCnAOAvD_BwE)2-[https://www.fincaraz.com.co/local-en-venta/103347412\\_pl=1\\*acf5lo\\*\\_up\\*MQ\\_&qclid=CjwKCAjwvi0BhA4EiwAX25uixyiqwBZzd\\_d\\_NRuhYEsnTrv6suG4np6lIYVxlBIMclrxsX46IG0vOhoCnAOAvD\\_BwE](https://www.fincaraz.com.co/local-en-venta/103347412_pl=1*acf5lo*_up*MQ_&qclid=CjwKCAjwvi0BhA4EiwAX25uixyiqwBZzd_d_NRuhYEsnTrv6suG4np6lIYVxlBIMclrxsX46IG0vOhoCnAOAvD_BwE)3-[https://www.fincaraz.com.co/local-en-venta/110596112\\_pl=1\\*8q7q8m\\*\\_up\\*MQ\\_&qclid=CjwKCAjwvi0BhA4EiwAX25uixyiqwBZzd\\_d\\_NBuhYEsnTrv6suG4np6lIYVxlBIMclrxsX46IG0vOhoCnAOAvD\\_BwE](https://www.fincaraz.com.co/local-en-venta/110596112_pl=1*8q7q8m*_up*MQ_&qclid=CjwKCAjwvi0BhA4EiwAX25uixyiqwBZzd_d_NBuhYEsnTrv6suG4np6lIYVxlBIMclrxsX46IG0vOhoCnAOAvD_BwE)

#	DIRECCION	# PISO	VALOR RENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GR.	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEP. Y OTROS	VALOR DEP. Y OTROS	VALOR M2
1	Garces Navas oriental	2	\$900,000	0.98	\$882,000		\$		\$	\$22,050.00
2	Garces Navas oriental	3	\$850,000	0.98	\$833,000		\$		\$	\$20,825.00
3	Garces Navas oriental	3	\$1,050,000	0.98	\$1,029,000		\$		\$	\$22,866.67
Del inmueble		Local comeci al		0				0		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3176465243	2	40	40	1	1	1	1	1	1	\$22,050.00
2	3143647952	16	40	40	1	1	1	1	1	1	\$20,825.00
3	3203004010		45	45	1	1	1	1	1	1	\$22,866.67
0 años										PROMEDIO	\$21,913.89
										DESV. STANDAR	\$1,027.62
										COEF. VARIACION	4.69%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$22,941.51	TOTAL	\$613,914.75
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$20,886.27	TOTAL	\$558,916.64
VALOR TOTAL	\$586,418.64			
Valor Adoptado M2:	21914	Tasa aplicada E.A:	6.4	Tasa aplicada M.V:
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$586,419	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:

Observaciones:

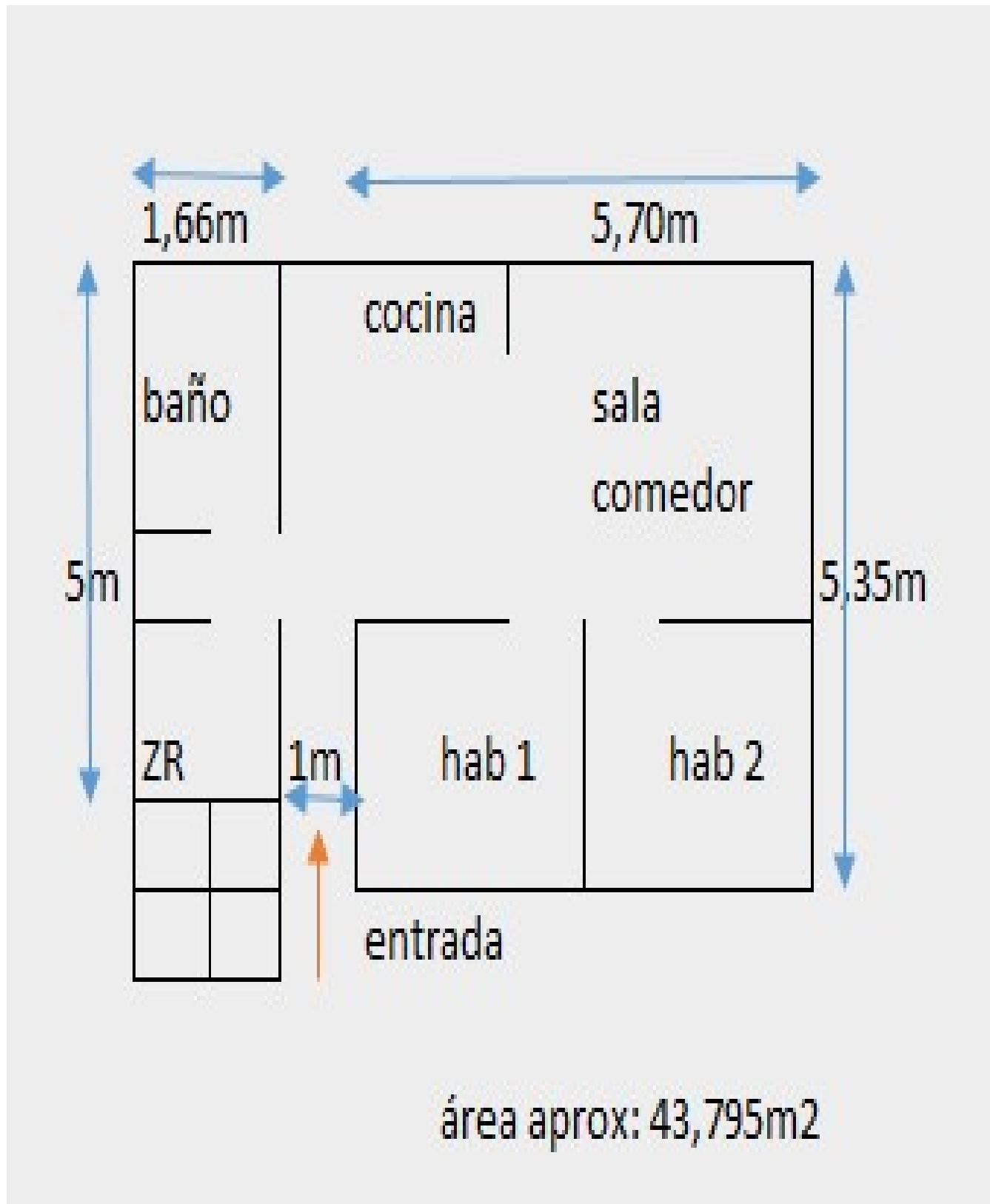
1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-arriendo/11057299>2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-arriendo/11037541>3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-arriendo/10899919>

#	DIRECCION	# PISO	VALOR RENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GR.	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEP. Y OTROS	VALOR DEP. Y OTROS	VALOR M2
1	Garces Navas	1	\$1,000,000	0.95	\$950,000		\$		\$	\$23,750.00
2	Garces Navas	1	\$1,100,000	0.95	\$1,045,000		\$		\$	\$26,125.00
Del inmueble		Local comercia	0					0		

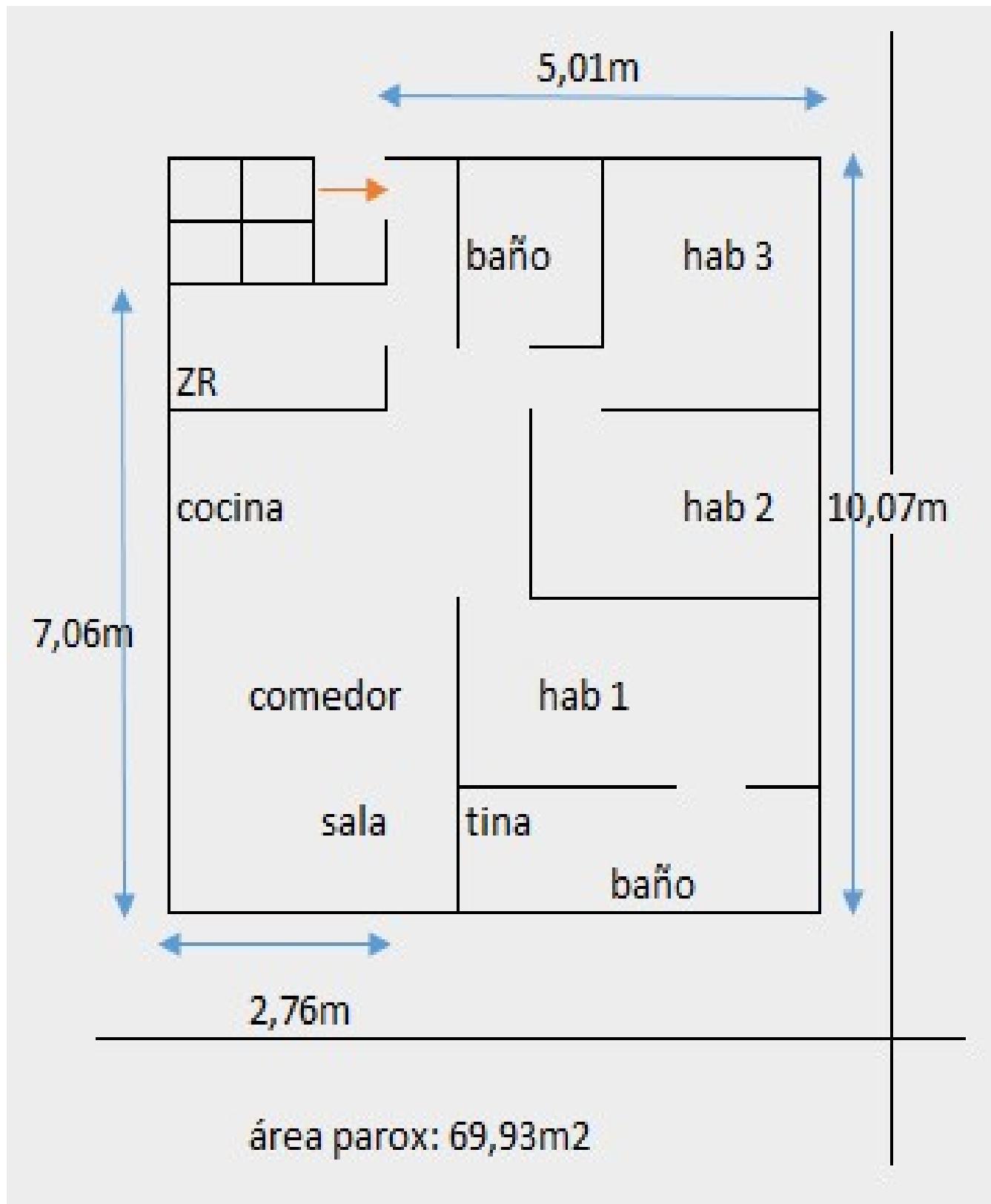
#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3232785831	2	40	40	1	1	1	1	1	1	\$23,750.00
2	3105842052	15	40	40	1	1	1	1	1	1	\$26,125.00
		0 años									
									PROMEDIO	\$24,937.50	
									DESV. STANDAR	\$1,679.38	
									COEF. VARIACION	6.73%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$26,616.88	<b>TOTAL</b>	\$395,792.98
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$23,258.12	<b>TOTAL</b>	\$345,848.27
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$370,828.06</b>			
Valor Adoptado M2:	24938	Tasa aplicada E.A:	7	Tasa aplicada M.V:
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$370,828	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:
				\$370,828
				Renta neta anual (R.N.A):
				\$4,449,937
				Valor capitalización:
				\$63,570,525

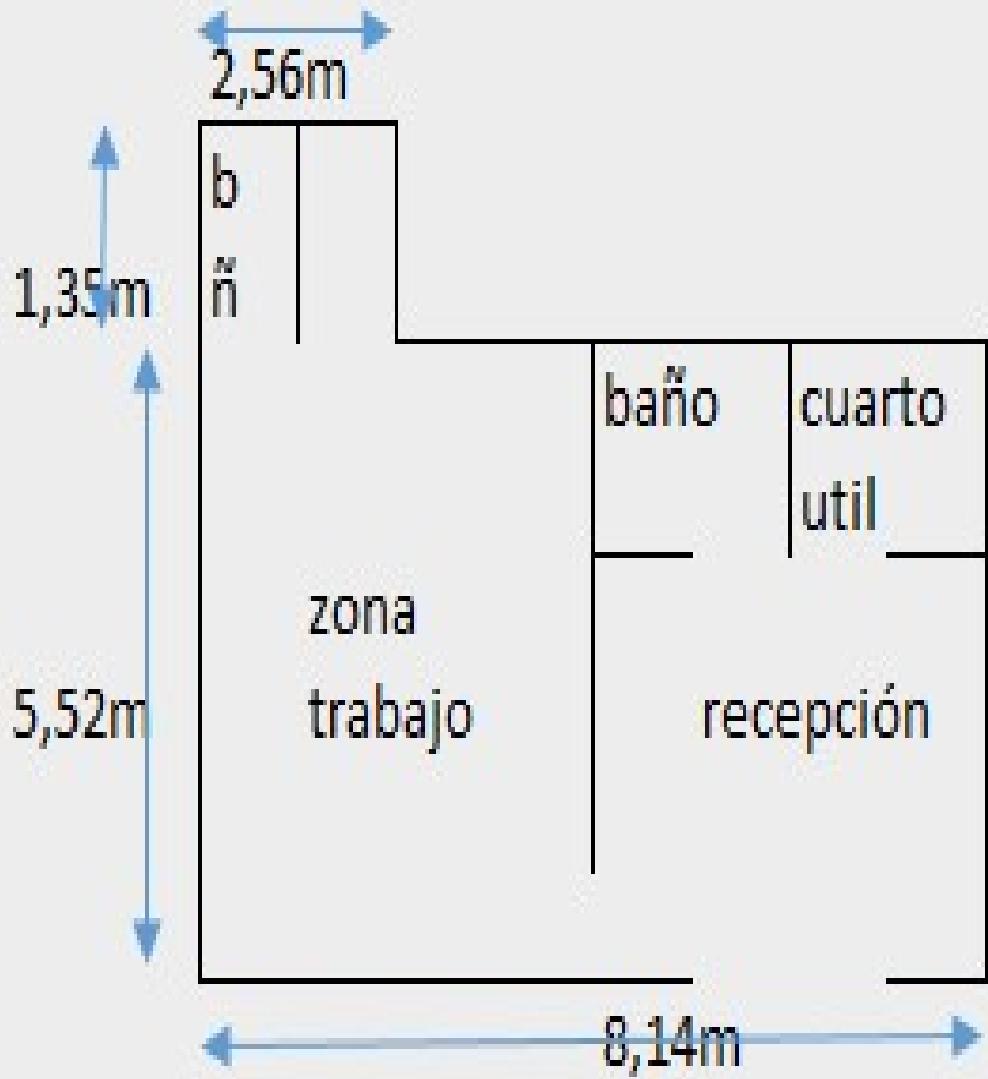
Plano



Plano



Plano



área aprox: 48,38m<sup>2</sup>

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Local



Local



Local



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Baño Social 1



Baño Social 2



Deposito



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Conexion hab. Principal



Baño Privado Hab 1



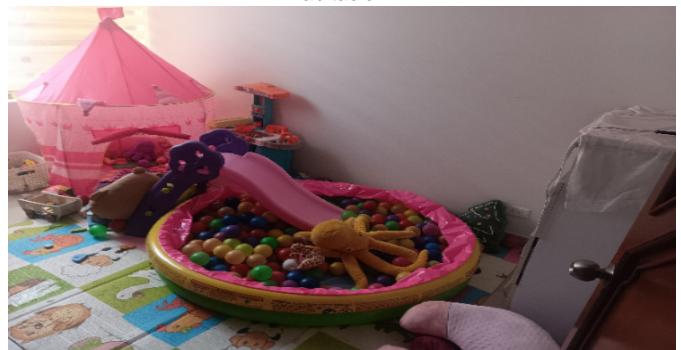
Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



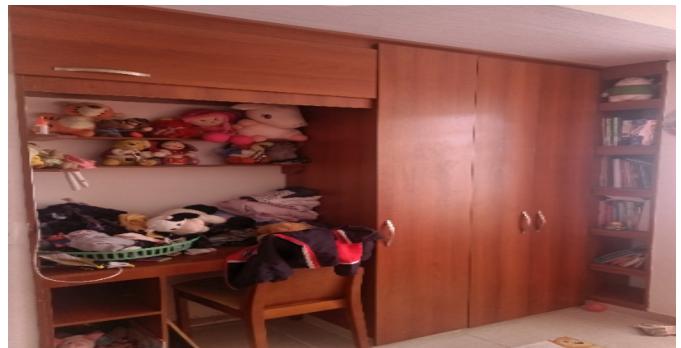
Habitación 2



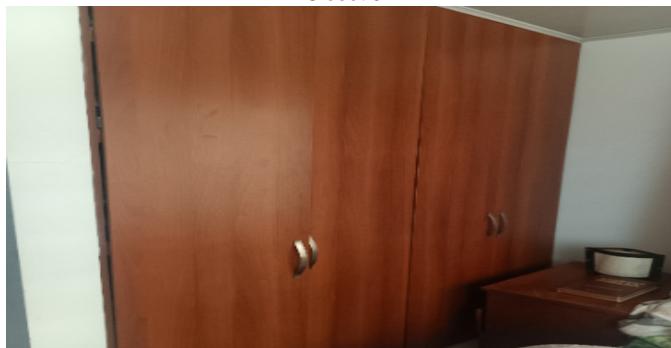
Habitación 3



Guardarropa 2



Guardarropa 3



Baño Social 1



Puerta de entrada



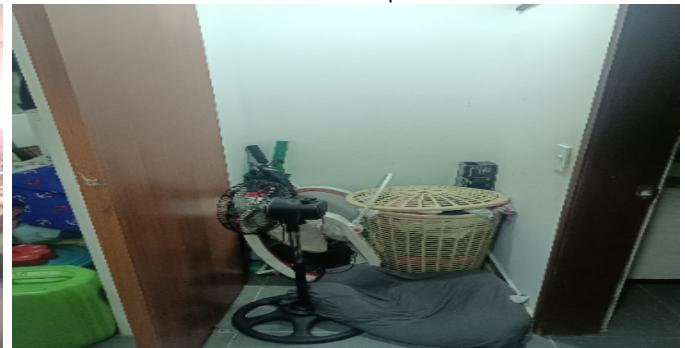
Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



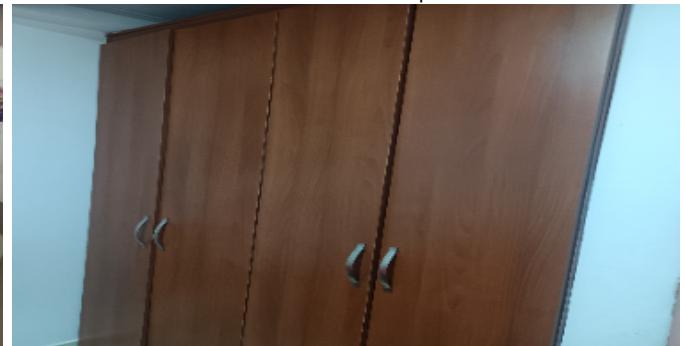
Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Conexion habitación principal



Habitación 2



Guardarropa 2



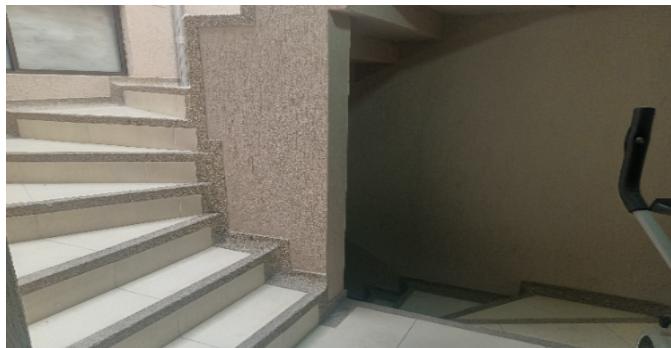
Baño Social 1



Baño Social 1



Escalera común - CJ



**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO DES\_PRG\_2024\_2286292**



PIN de Validación: bcb10b4d



<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

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bcb10b4d



<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

Regímen  
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

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bcb10b4d

<https://www.raa.org.co>CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

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

**NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE FOLIO, DIFERENTE Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA**

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
 Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN  
 Teléfono: 3045634995  
 Correo Electrónico: lucia\_1803@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
**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: bcb10b4d



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

bcb10b4d

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 cuatro (04) días del mes de Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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