



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	15/10/2024
Dirigido a	0		
Dirección	CL 9D 69 71		
Barrio	Los Pinos de Marsella		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	GOMEZ CORTES JORGE ORLANDO		

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):

**0**

Avalúo solicitado por: JORGE ORLANDO GOMEZ CORTES  
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 **GOMEZ CORTES JORGE ORLANDO** ubicado en la CL 9D 69 71 Los Pinos de Marsella, 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 \$457,339,686.53 pesos m/cte (Cuatrocientos cincuenta y siete millones trescientos treinta y nueve mil seiscientos ochenta y seis).

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 de Terreno	LOTE	70	M2	\$4,136,789.00	63.32%	\$289,575,230.00
Area Construida	PISO 1	41.25	M2	\$1,595,781.00	14.39%	\$65,825,966.25
Area de Terreno	PISO 2	34.68	M2	\$1,595,781.00	12.10%	\$55,341,685.08
Area de Terreno	PISO 3	29.20	M2	\$1,595,781.00	10.19%	\$46,596,805.20
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$457,339,686</b>

Valor en letras

Cuatrocientos cincuenta y siete millones trescientos treinta y nueve mil seiscientos ochenta y seis Pesos Colombianos

Perito actuante

GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO

RAA Nro: AVAL-30050594

C.C: 30050594

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	457,339,686.00
Proporcional	0	457,339,686	Valor asegurable	457,339,686
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

Código	LR_79455907	Propósito	0	Tipo avalúo	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
Dirigido A	0				
Tipo identificación	NIT.	Documento		Email	
<b>Datos del solicitante:</b>					
Solicitante	JORGE ORLANDO GOMEZ CORTES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	79455907	Teléfono	79455907
Email	jgomezc@primax.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
Propietario	GOMEZ CORTES JORGE ORLANDO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	79455907	Ocupante	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
Dirección	CL 9D 69 71				
Conjunto					
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Los Pinos de Marsella	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	<p>??????Inmueble ubicado en: CL 9D 69 71 urbanización los pinos de marsella            Al inmueble se llega así: CI 9D, KR 69. TV 69B.            Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	3		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<b>Justificación de Metodología</b>	<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 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><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	70	AREA DE TERRENO	M2	70
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA CONSTRUIDA	M2	132.30
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	236.480.000

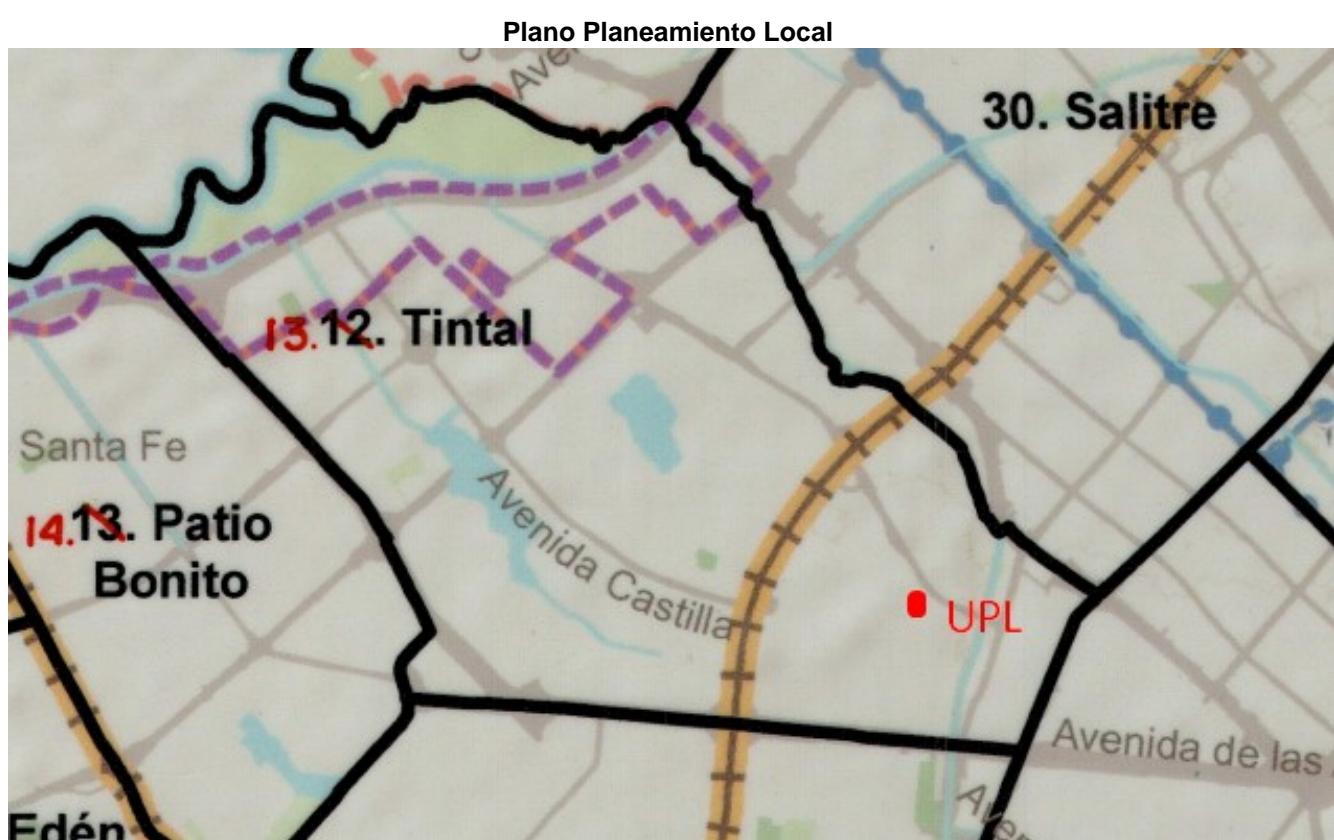
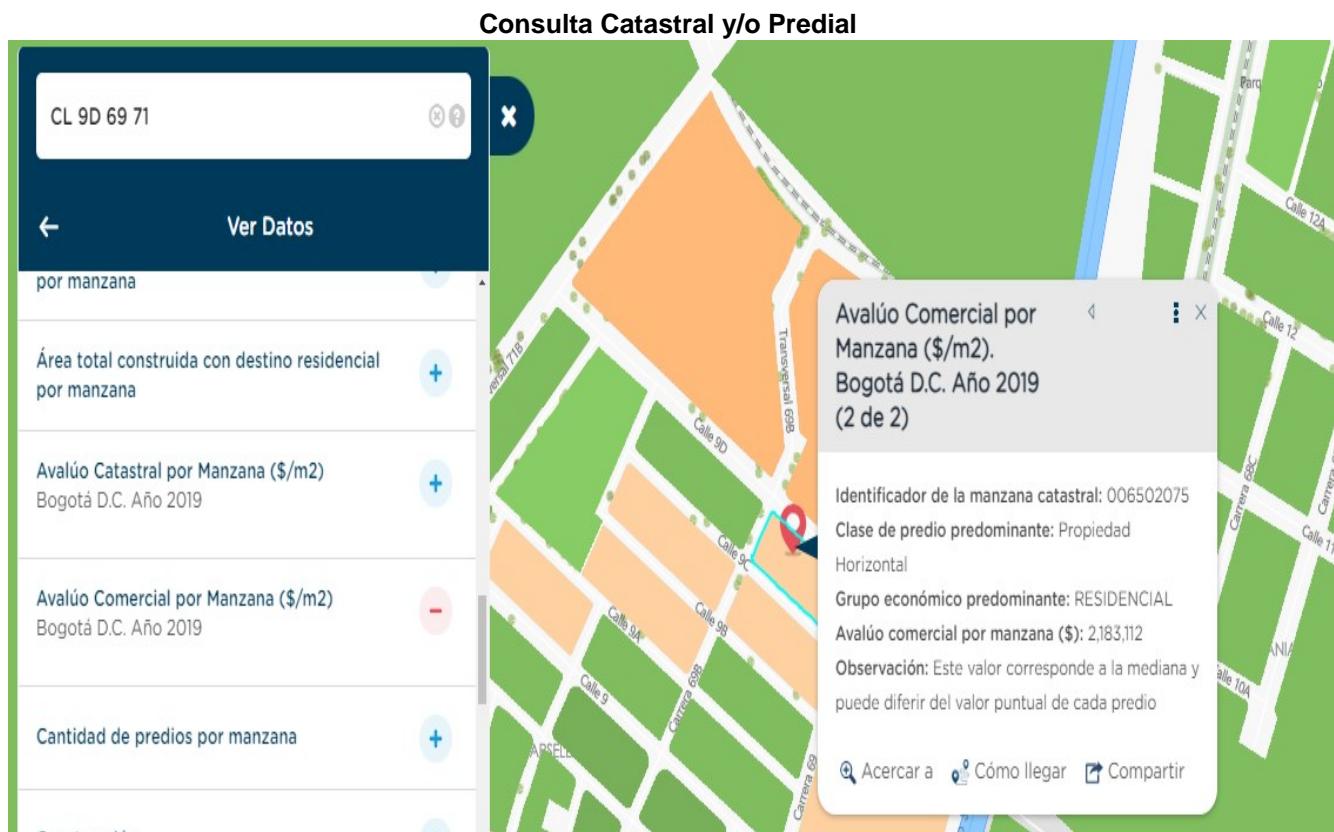
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	70	AREA DE TERRENO	M2	70
AREA PISO 1	M2	70	AREA PISO 1	M2	41.25
AREA PISO 2	M2	34.68	AREA PISO 2	M2	34.68
AREA PISO 3	M2	29.20	AREA PISO 3	M2	29.20

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	N/A	0
Indice construcción	N/A	0

<b>Forma Geometrica</b>	Regular	<b>Frente</b>	3.50	
<b>Fondo</b>	20	<b>Relación frente fondo</b>		
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias			

<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.

<b>Acuerdo Decreto</b>	DECRETO 555 DE 2021
<b>Area Del Lote</b>	70
<b>Forma Del Lote</b>	Regular
<b>Topografia</b>	Plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	No
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comercial y de servicios
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Servicios públicos, institucional local, vivienda del propietario, minero de recuperación morfologica
<b>Tratamiento</b>	Consolidación
<b>Indice DeOcupacion</b>	N/A
<b>Indice DeContrucción</b>	N/A
<b>Antejardin</b>	3.5
<b>AislamientoPosterior</b>	4
<b>Aislamiento Lateral</b>	N/A
<b>Altura Permitida</b>	3 pisos
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	Predio no se encuentra en este riesgo
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	El Predio no se encuentra en este riesgo
<b>Suelos De Protección</b>	El predio no se encuentra en suelo protección
<b>Patrimonio</b>	El predio si se encuentra en patrimonio cultural
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	



Plano Uso de suelo-actividad



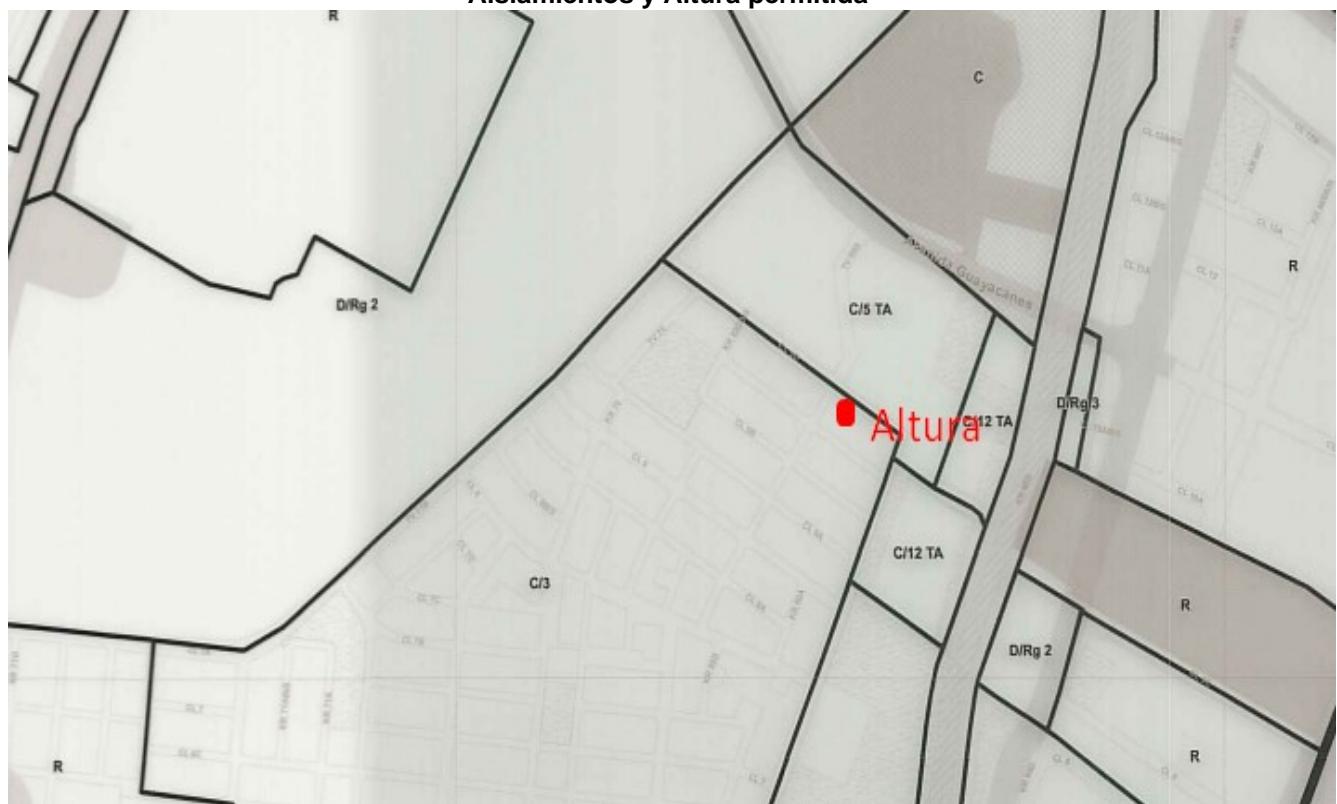
Plano Tratamiento urbanístico



## Aislamientos y Altura permitida



## Aislamientos y Altura permitida



## Aislamientos y Altura permitida

### **4. CERRAMIENTOS**

En los casos no contemplados o reglamentados para cada tratamiento específicamente, aplican las siguientes condiciones:

#### **4.1. Cerramiento de antejardines**

- No se permite el cerramiento de antejardines en licencias para obras nuevas u otras modalidades de licencia de construcción, a excepción de los casos en los que se cuente con cerramiento aprobado previamente.
- solo se permitirá en tratamiento de consolidación en áreas de proximidad cerramientos con jardinería que no supere la altura del antepecho, garantizando su desarrollo al interior del predio sin inclusión en el espacio público.

#### **4.2. Cerramientos contra retrocesos de zonas verdes y entre zonas libres comunales privadas y espacio público**

- Se permite con una altura máxima de 3.00 metros en material que garantice 90% de transparencia.
- Otros tipos de cerramientos que, por razones de seguridad y de uso asociado a equipamientos de Seguridad, Defensa y Justicia y de la administración pública, requieran disposiciones diferentes, podrán ser autorizados mediante concepto de la Secretaría Distrital de Planeación.

## Aislamientos y Altura permitida

- La dimensión del aislamiento posterior se debe prever de acuerdo con la máxima altura propuesta de la edificación en todo el plano de fachada de acuerdo con la siguiente tabla:

Aislamiento posterior	
Altura en metros a partir del nivel de terreno o plaza de semicótano	Dimensión mínima en metros
Hasta 12 metros	4
Mayor a 12 y hasta 18 metros	5
Mayor a 18 y hasta 27 metros	6
Mayor a 27 y hasta 36 metros	8
Mayor a 36 y hasta 45 metros	10
Mayor a 45 y hasta 54 metros	12
Mayor a 54 y hasta 66 metros	14
Mayor a 66 y hasta 75 metros	16
Mayor a 75 y hasta 84 metros	18
Mayor a 84 metros	20

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2231	EscrituraDePropiedad	19/12/2000	14	Bogotá D.C.

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50C-837310	30/09/2024	AAA0080XOUH	9C 69 16 1	Casa

**Observación**

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

**INFORMACIÓN GARAJES**

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Privado-Integral vivienda	Privado-Integral vivienda	N/A	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	No	1

**Observación**

La casa cuenta con un garaje que hace parte integral de la vivienda.

**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
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	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	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	vía concreto flexible	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	Cuenta con un equipamiento urbano diverso, que incluye espacios públicos, centro 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 vías se caracterizan por la conectividad y accesibilidad, contribuyendo a la movilidad urbana del sector.				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1985	<b>Edad Inmueble</b>	39 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	No aporta				
<b>Observación</b>	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

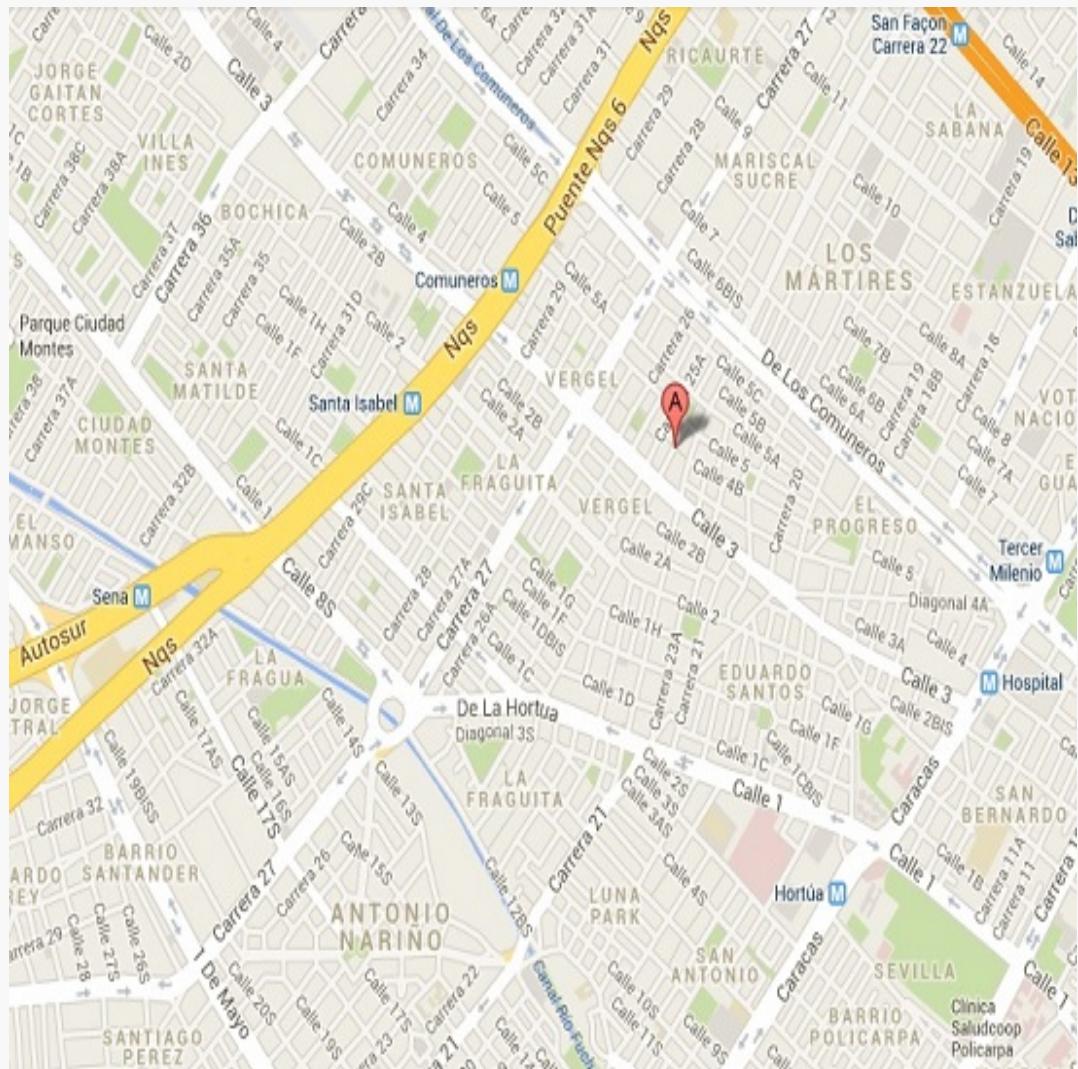
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	2	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	4
<b>Closet</b>	2	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	1

Baños servicio	1	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 2, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Muy bueno	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Regular

Observación	Los acabados son muy variados, aún que la casa es habitable algunos acabados se encuentran en regular estado de conservación. Pisos: Pisos en cerámica, madera maderada, piso machimbrado, pisos en tableta. Muros: Pañetados y pintados. Cocina: pisos en tableta, muros enchapados en cerámica, gabinetes en madera. Baños: pisos y muros enchapados en cerámica. NOTA: El inmueble no se encuentra remodelado, ya tenido unos arreglos pero en general se encuentra con los acabados originales los cuales se denotan antiguos y en regular estados en algunas partes.
-------------	--

Dirección: CL 9D 69 71 | Los Pinos de Marsella | Bogotá D.C. | Cundinamarca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.63520899400004  
GEOGRAFICAS : 4° 38' 6.7518''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -74.1269805539999  
GEOGRAFICAS : 74° 7' 37.1316''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	marsella	\$540,000,000	0.97	\$523,800,000	3202113121	70	105	\$2,000,000	\$210,000,000
2	marsella	\$496,000,000	0.97	\$481,120,000	3202113121	70	105	\$1,800,000	\$189,000,000
3	marsella	\$485,000,000	0.97	\$470,450,000	3213770000	69.30	105	\$1,800,000	\$189,000,000
4	marsella	\$480,000,000	0.97	\$465,600,000	3192648977	70	105	\$1,800,000	\$189,000,000
<b>Del inmueble</b>						<b>70</b>	<b>105.13</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$313,800,000	\$4,482,857	1.0	1.0	1.00	\$4,482,857
2	\$292,120,000	\$4,173,143	1.0	1.0	1.00	\$4,173,143
3	\$281,450,000	\$4,061,328	1.0	1.0	1.00	\$4,061,328
4	\$276,600,000	\$3,951,429	1.0	1.0	1.00	\$3,951,429
					PROMEDIO	\$4,167,189.03
					DESV. STANDAR	\$229,085.89
					COEF. VARIACION	5.50%

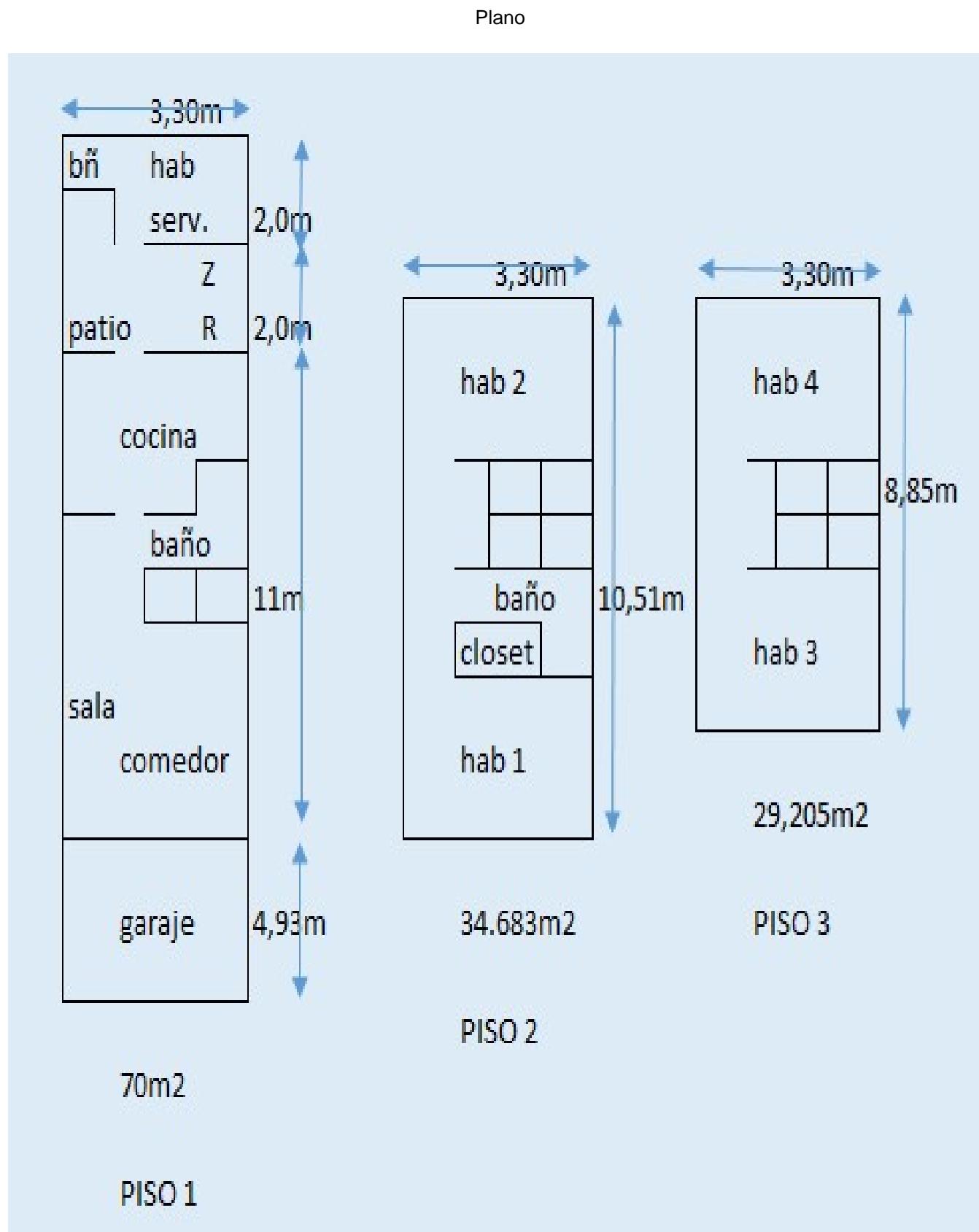
TERRENO	ADOPTADOM2	\$4,136,789.00	AREA	70	TOTAL	\$289,575,230.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,595,781.00	AREA	105.13	TOTAL	\$167,764,456.53
VALOR TOTAL		\$457,339,686.53				

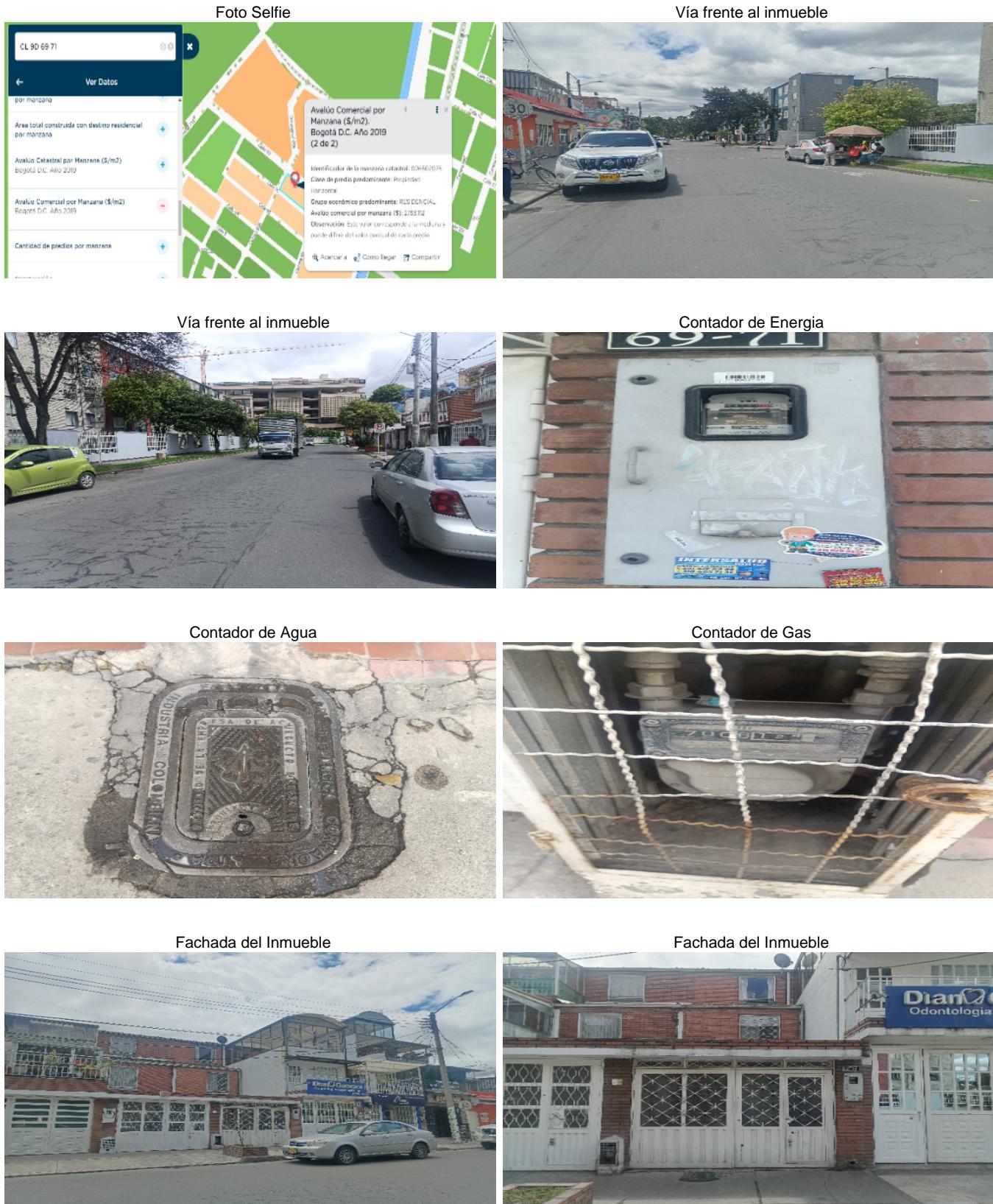
**Observaciones:****Enlaces:**1.-[https://www.fincarajiz.com.co/casa-en-venta/10894873?\\_gl=1\\*xfpob\\_\\*up\\*MQ\\_&clid=CjwKCAiwpb4BhByEiwAMC8JnTRY3GcSO8oMgO4bFdJ4KDbKzUs3fIWWYLAJ7C87C88xSB-DekH9Zx4Cx0C0SwQAvD\\_BwE](https://www.fincarajiz.com.co/casa-en-venta/10894873?_gl=1*xfpob_*up*MQ_&clid=CjwKCAiwpb4BhByEiwAMC8JnTRY3GcSO8oMgO4bFdJ4KDbKzUs3fIWWYLAJ7C87C88xSB-DekH9Zx4Cx0C0SwQAvD_BwE)2.-[https://www.fincarajiz.com.co/casa-en-venta/191445962?\\_gl=1\\*19sqe9e\\_\\*up\\*MQ\\_&clid=CjwKCAiwpb4BhByEiwAMC8JnTRY3GcSO8oMgO4bFdJ4KDbKzUs3fIWWYLAJ7C88xSB-DekH9Zx4Cx0C0SwQAvD\\_BwE](https://www.fincarajiz.com.co/casa-en-venta/191445962?_gl=1*19sqe9e_*up*MQ_&clid=CjwKCAiwpb4BhByEiwAMC8JnTRY3GcSO8oMgO4bFdJ4KDbKzUs3fIWWYLAJ7C88xSB-DekH9Zx4Cx0C0SwQAvD_BwE)3.-[https://www.fincarajiz.com.co/casa-en-venta/bogot-marsella/7693127?\\_gl=1\\*nb81m\\_n\\*up\\*mq\\_&clid=cjwKcaijwpb4BhByEiwamc8jntry3gcs08mg04bf4kdbkzus3fIwyylaj7C88xSB-DekH9Zx4Cx0C0SwQAvD\\_BwE](https://www.fincarajiz.com.co/casa-en-venta/bogot-marsella/7693127?_gl=1*nb81m_n*up*mq_&clid=cjwKcaijwpb4BhByEiwamc8jntry3gcs08mg04bf4kdbkzus3fIwyylaj7C88xSB-DekH9Zx4Cx0C0SwQAvD_BwE)4.-[https://www.fincarajiz.com.co/casa-en-venta/10998036?\\_gl=1\\*ymux8u\\_\\*up\\*MQ\\_&clid=CjwKCAiwpb4BhByEiwAMC8JnTRY3GcSO8oMgO4bFdJ4KDbKzUs3fIWWYLAJ7C88xSB-DekH9Zx4Cx0C0SwQAvD\\_BwE](https://www.fincarajiz.com.co/casa-en-venta/10998036?_gl=1*ymux8u_*up*MQ_&clid=CjwKCAiwpb4BhByEiwAMC8JnTRY3GcSO8oMgO4bFdJ4KDbKzUs3fIWWYLAJ7C88xSB-DekH9Zx4Cx0C0SwQAvD_BwE)

## AREA CONSTRUIDA PISO 1, PISO 2, PISO 3

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	105.13
Area construida vendible	105.13
Valor M2 construido	\$2,700,000
Valor reposición M2	\$283,851,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,700,000
Fuente	CONSTRU DATA 211
Factor ajuste %	1 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,673,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
Vetus Tez	39
Edad en % de vida útil	39 %
Fitto y corvin %	40.30 %
Valor reposición depreciado	\$1,595,781
Valor adoptado depreciado	\$1,595,781
<b>Valor total</b>	<b>\$167,764,457</b>





Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble





Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Habitación de Servicio



Baño de servicio



Cubierta-Techos



Patio Interior



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados





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

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

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

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

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

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

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

**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.

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 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 LR\_79455907**



PIN de Validación: b02b0a5b



<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

Régimen  
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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b02b0a5b



<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

Régimen  
Régimen Académico

*RAA AVALUO: LR\_79455907 M.I.: 50C-837310*  
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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b02b0a5b



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



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

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

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

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

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

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia\_1803@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
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: b02b0a5b



**PIN DE VALIDACIÓN**

b02b0a5b

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 doce (12) días del mes de Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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