QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo		**Fecha de visita**	11/03/2025
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	KR 14 77A 61 AP 1203		
Barrio	Lago Gaitan		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	BALLESTEROS BOCANEGRA LAURA PAOLA		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	DANIEL EDUARDO BALLESTEROS BOCANEGRA		
Nit/CC	1110501698		
Consecutivo del bien	-		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: https://losrosales.com/ Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):
GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
Avalúo solicitado por: DANIEL EDUARDO BALLESTEROS BOCANEGRA
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 **BALLESTEROS BOCANEGRA LAURA PAOLA** ubicado en la KR 14 77A 61 AP 1203 Lago Gaitan, 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 $643,036,479 pesos m/cte (Seiscientos cuarenta y tres millones treinta y seis mil cuatrocientos setenta y nueve).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: https://losrosales.com/ Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 1203	79.66	M2	$7,629,180.00	94.51%	$607,740,478.80
Area Privada	GJ 116	11.03	M2	$3,200,000.00	5.49%	$35,296,000.00
TOTALES					**100%**	**$643,036,479**

Valor en letras
Seiscientos cuarenta y tres millones treinta y seis mil cuatrocientos setenta y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante

GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
RAANro: AVAL-30050594 C.C: 30050594
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-03-11 19:46:00

VALORES/TIPO DE AREA.

	Terreno	Construcción
Integral	0	0
Proporcional	0	643,036,479
% valor proporcional		100
Calificación garantía		
Observación calificación		
Observación		

INFORMACIÓN UVR

Valor UVR	1
Valor del avalúo en UVR	643,036,478.80
Valor asegurable	643,036,479
Tiempo esperado comercialización	12

Código	CO_PRG_2025_840032	**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	DANIEL EDUARDO BALLESTEROS BOCANEGRA				
Tipo identificación	C.C.	**Documento**	1110501698	**Teléfono**	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	DANIEL EDUARDO BALLESTEROS BOCANEGRA				
Nit/CC	1110501698				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	BALLESTEROS BOCANEGRA LAURA PAOLA				
Tipo identificación	C.C.	**Documento**	1105683046	**Ocupante**	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 14 77A 61 AP 1203				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL PASEO DEL LAGO				
Ciudad	Bogotá D.C.	**Departamento**	Cundinamarca	**Estrato**	6
Sector	Urbano	**Barrio**	Lago Gaitan	**Ubicación**	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	**Tipo subsidio**	No VIS	**Sometido a PH**	Si
Observación	**Inmueble ubicado en**: KR 14 77A 61 AP 1203 **Al inmueble se llega así**: carrera 14, carrera 15, carrera 11, calle 78, calle 80. **El inmueble consta de:** Sala, comedor, cocina, 3 habitaciones con closet, la principal con				

	baño privado, un baño social. El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos. El gas en el conjunto es de una estación general y se distribuye a cada apartamento.

Uso actual	Vivienda	**Piso inmueble**	AP 1203		
Clase inmueble	Multifamiliar	**Otro**		**Método evaluación**	MERCADO
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.				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	79.66
AREA PRIVADA	M2	79.66

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	79.66
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	491.598.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	75.16

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	79.66

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinÃ¡mica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoraciÃ³n medias
Actualidad edificadora	No se observÃ³ actividad edificadora en su entorno inmediato.
Comportamiento Oferta y Demanda	Del anÃ¡lisis 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 sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. **Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO 555 DEL 2021.**

Areas o Documentos

EL APARTAMENTO NUMERO MIL DOSCIENTOS TRES (1203) ubicado HOY EN LA CARRERA CATORCE (14) NUMERO SETENTA Y SIETE NOVENTA Y NUEVE (77-99), ANTES CARRERA CATORCE (14) NUMERO SETENTA Y SIETE A

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

República de Colombia

1327

Aa031595800

SESENTA Y UNO (77 A-61) objeto de esta promesa, tiene el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1315800, hace parte del registro catastral en mayor extensión: 77 14 30 y 77 14 31. Área privada de setenta y nueve metros cuadrados con sesenta y seis decímetros de metro cuadrados (79.66 M2) ----------

ALTURA LIBRE DE: Dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts), índice de copropiedad de 0.38% y tiene las siguientes dependencias y linderos: ----------

"Del punto K al punto L, en seis metros ochocientos cinco milímetros (6.805m),

Areas o Documentos

GARAJE NUMERO CIENTO DIECISEIS (116), ubicado HOY EN LA CARRERA CATORCE (14) NUMERO SETENTA Y SIETE NOVENTA Y NUEVE (77-99), ANTES CARRERA CATORCE (14) NUMERO SETENTA Y SIETE A SESENTA Y UNO (77 A-61) Matrícula inmobiliaria número 50C-1315595. Está situado en el sótano, tiene un área privada de once metros cuadrados con tres decímetros

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

cuadrados (11.03 M2), altura libre de dos metros diez centímetros (2.10 mts), coeficiente de copropiedad de 0.05%, sus linderos obran en plano No. 2 y son: ------ NORTE: En cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 m), col el garaje número ciento dieciséis (116); ORIENTE; En dos metros cuarenta y cinco centímetros (2.45 m) con muro común. SUR: En cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 m), con el garaje número ciento diecisiete (117); OCCIDENTE: En dos metros cuarenta y cinco centímetros (2.45 m), con circulación común. ----------

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502146143108560025 **Nro Matrícula: 50C-1315800**

Pagina 1 TURNO: 2025-114965

Impreso el 14 de Febrero de 2025 a las 09:07:12 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 07-12-1992 RADICACIÓN: 1992-71211 CON: SIN INFORMACION DE: 19-10-1992
CODIGO CATASTRAL: **AAA0098ETKL**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO. N. 1203.CRA. 14 N. 77-99. ESTA SITUADO EN EL PISO 12 TIENE UN AREA PRIVADA DE 79.66 M2 ALTURA LIBRE DE 2.35 M . COEFICIENTE: 0.49% LOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA N. 4838 DEL 01-10-92 NOTARIA 36 SANTAFE DE BOGOTA, SEGUN DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1.984.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1327	EscrituraDePropiedad	04/05/2016	39	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1315800	14/02/2025	AAA0098ETKL	0.49%	77 14 33 321	AP 1203

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(mts2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
116	Privado	50C-1315595	11.03	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	No	1

Observación	El apartamento cuenta con un garaje privado ubicado en el sótano del edificio.

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS

Uso	Residencial	**Área de**	Residencial.	**Demanda /**	Media

predominante		**actividad**		**Interés**	
Estrato	6	**Barrio legal**	Si	**Topografia**	Plana
Transporte	Bueno	**Condiciones de salubridad**	Bueno		

EQUIPAMENTO			**VIAS, ANDENES Y SARDINELES**		
	Nivel	**Nivel Distancia**		**Sector**	**Conservación**
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	concreto flexible	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	0-100			

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.				

Escritura de Propiedad Horizontal	4838		**Fecha escritura**	01/10/1992	
Notaria escritura	36		**Ciudad escritura**	BogotÃ¡ D.C.	
Valor administración	441.100	**Total unidades**	192	**Terraza comunal**	No
Ubicación	Apartamento Interior	**# Pisos edificio**	17	**Porteria**	Si

Horario vigilancia	24 horas	**Tanque**	Si	**Cancha**	Si
Zonas verdes	Si	**Shut**	Si	**Citófono**	Si
Aire acondicionado	No	**Teatrino**	No	**Sauna**	Si
Club	No	**Bomba eyectora**	Si	**Gimnasio**	Si
Bicicletero	Si	**Garaje visitante**	Si	**Golfito**	No
Calefacción	No	**Planta eléctrica**	Si	**Jardín infantil**	No
Piscinas	No	**Ascensores**	Si	**#Ascensores**	3 por torre
#Sotanos	2				
Observación	Escritura: 4838, Fecha escritura: 01/10/1992, Notaría escritura: 36, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 441.100, Total unidades: 192, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 17, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Sauna: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 3 por torre. Salón de juegos. Cancha de Squash.				

Estado de la conservación	Bueno	**Estructura**	Industrializado	**Estructura reforzada**	
Material construcción	mixtas	**Tipo estructura**	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	**Ajustes sismos resistentes**	NO	**Cubierta**	Losa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	**Ancho fachada**	Mayor 9 metros	**Irregularidad planta**	No
Irregularidad altura	No	**Tipologia vivienda**	Edificio en Altura - Piso en Manzana	**Otro tipologia vivienda**	
Año construcción	1992	**Edad Inmueble**	33 aÃ±os	**Vida útil**	100 aÃ±os
Estado construcción	Usada	**%Avance**	100		
Licencia construcción	No aporta				
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.				

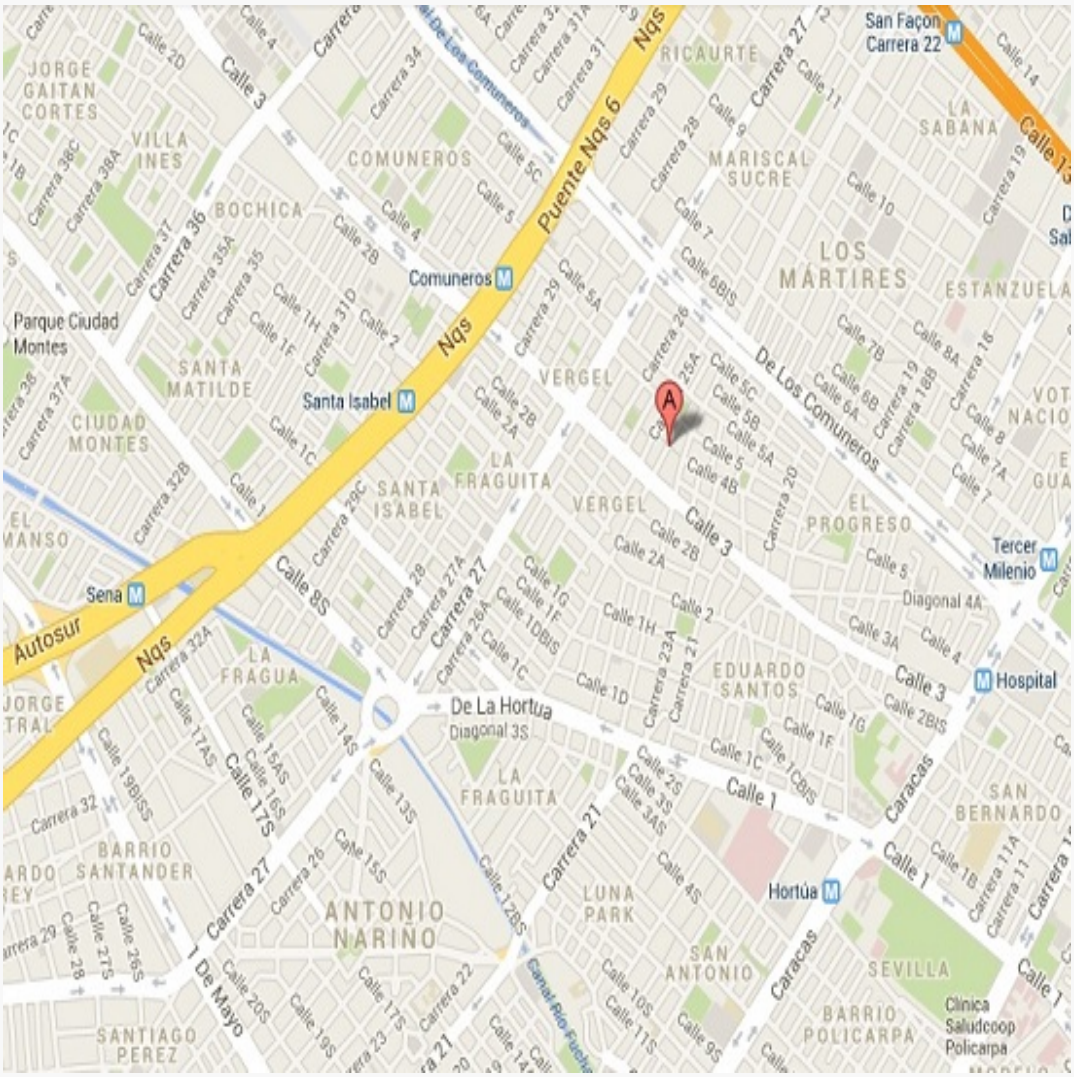
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	**Comedor**	1	**Cocina**	Integral
Baños Sociales	1	**Patio interior**	0	**Habitaciones**	3
Closet	4	**Baños privados**	1	**Estar**	0
Bodega	0	**Estudio**	1	**Cuarto servicio**	0

Baños servicio	0	**Zona ropas**	1	**Local**	0
Balcón	0	**Jardin**	0	**Zona verde**	0
Oficina	0	**Ventilación**	Bueno	**Iluminación**	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 4, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	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 se encuentran en aparente buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en cerámica, porcelanato y madera laminada, muros pintados y pañetados, cocina integral, Closet y puertas en madera.

Dirección: KR 14 77A 61 AP 1203 | Lago Gaitan | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD
MAGNA SIRGAS: 4.66436437300007
GEOGRAFICAS : 4° 39´ 51.7104´´

LONGITUD
MAGNA SIRGAS: -74.057423651
GEOGRAFICAS : 74° 3´ 26.7258´´

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	PASEO DEL LAGO	17	$690,000,000	0.95	$655,500,000	1	$35,000,000		$	$7,475,903.61	3144721897
2	PASEO DEL LAGO	16	$725,000,000	0.95	$688,750,000	1	$35,000,000		$	$7,514,367.82	3508454493
3	EL RETIRO	2	$800,000,000	0.95	$760,000,000	2	$35,000,000		$	$7,666,666.67	3173700766
4	ANTIGUO COUNTRY	3	$798,000,000	0.95	$758,100,000	1	$35,000,000		$	$7,859,782.61	3202372427
Del inmueble		**AP 1203**		.	.	**1**		**0**			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	31	87	83	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	$7,475,903.61
2	31	87	87	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	$7,514,367.82
3	15	90	90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	$7,666,666.67
4	30	92	92	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	$7,859,782.61
	33 aÃ±os									
									PROMEDIO	$7,629,180.18
									DESV. STANDAR	$174,411.68
									COEF. VARIACION	2.29%

VALOR MÁXIMO	**POR Mt2**	$7,803,591.86	**TOTAL**	$621,634,127.38
VALOR MÍNIMO	**POR Mt2**	$7,454,768.50	**TOTAL**	$593,846,858.49
VALOR TOTAL	$607,740,478.80			

Observaciones:

Enlaces:

1.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-el-espartillal-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/10123-M4441494

2.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191337161

3.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191715673

4.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191805854

Plano

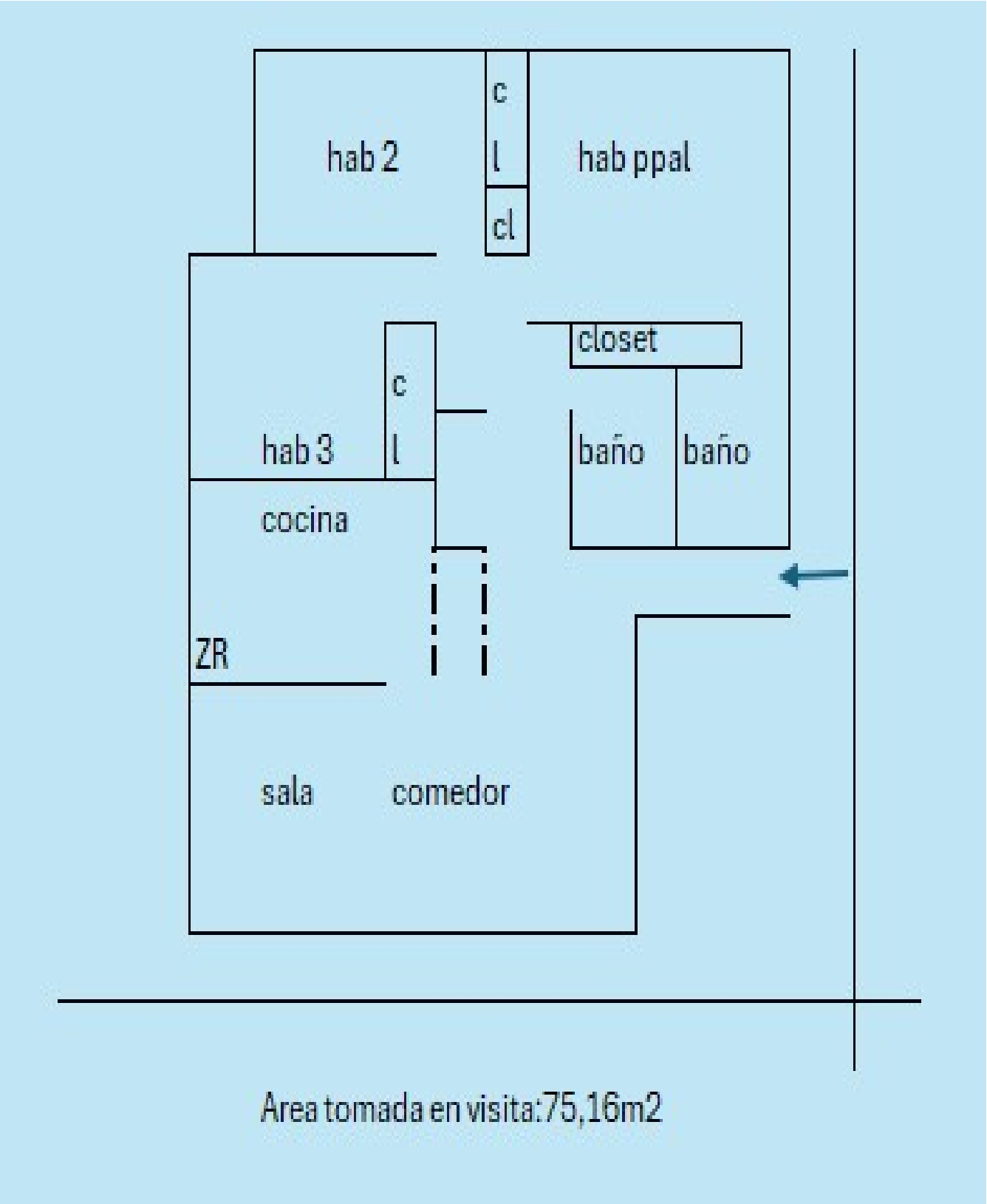
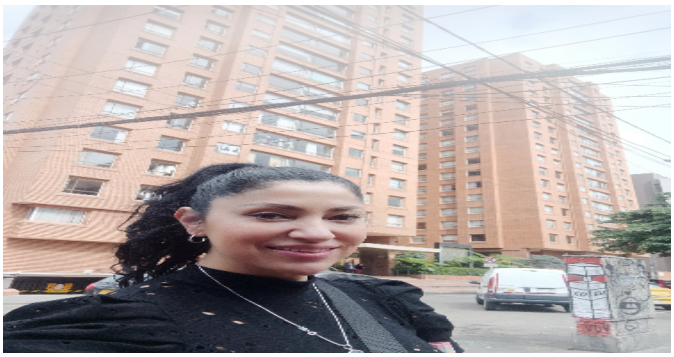

c
l
cl
hab 2
hab ppal
closet
c
l
hab 3
baño
baño
cocina
ZR
sala
comedor
Area tomada en visita:75,16m2

Foto Selfie



Vía frente al inmueble

Vía frente al inmueble

Contador de Energia

Contador de Agua

Fachada del Inmueble

Nomenclatura

Nomenclatura

Fachada del Conjunto

Fachada del Conjunto

Puerta de entrada

Sala Comedor

Cocina

Cocina

Cocina

Cocina

Zona de Ropas

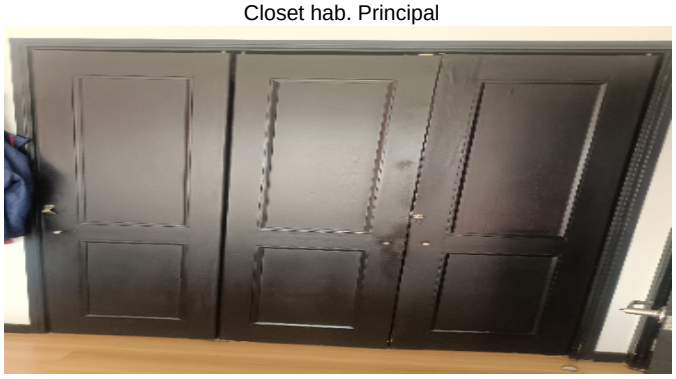
Estudio

Hall o Estar de Habitaciones

Hall o Estar de Habitaciones

Hab. 1 o Habitación Principal

Closet hab. Principal



Closet hab. Principal

Baño Privado Hab 1

Baño Privado Hab 1

Habitación 2

Habitación 3

Closet 2

Closet 3

Baño Social 1

Baño Social 1

Garaje

Shut de Basuras-CJ

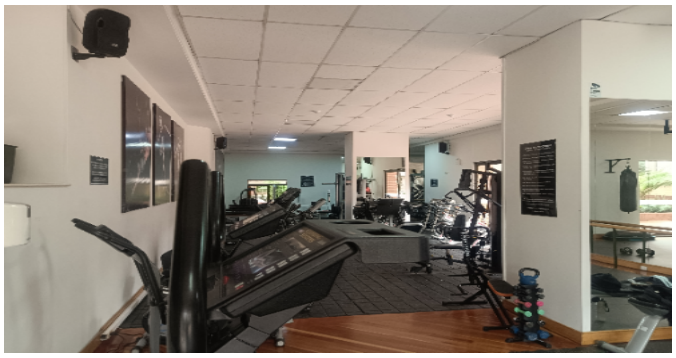
Ascensor-CJ

Salón Social-CJ

Salón Social-CJ

Salón Social-CJ

Gimnasio-CJ



Bicicletero-CJ

Otras Zonas Sociales-CJ

Otras Zonas Sociales-CJ

Otras Zonas Sociales-CJ

Otras Zonas Sociales-CJ

Otras Zonas Sociales-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 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 avaluador 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 avaluador 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 él avaluó, 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_2025_840032

PIN de Validación: b5ec0ab1

https://www.raa.org.co

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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:

AVALUO: CO_PRG_2025_840032 M.I.: 50C-1315800

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	Régimen
23 Mayo 2018	**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	Régimen
06 Mayo 2020	**Régimen Académico**

PIN de Validación: b5ec0ab1

https://www.raa.org.co

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	Régimen
06 Mayo 2020	**Régimen Académico**

RAA AVALUO: CO_PRG_2025_840032 M.I.: 50C-1315800

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
06 Mayo 2020	**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	Régimen
06 Mayo 2020	**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	Régimen
06 Mayo 2020	**Régimen Académico**

PIN de Validación: b5ec0ab1

https://www.raa.org.co

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
06 Mayo 2020	**Régimen Académico**

RAA AVALUO: CO_PRG_2025_840032 M.I.: 5001315800

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	Autoreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	08 Abr 2020

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de

PIN de Validación: b5ec0ab1

https://www.raa.org.co

Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

RAA AVALUO: CO_PRG_2025_840032 M.I.: 50C-1315800

PIN DE VALIDACIÓN
b5ec0ab1

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 veinticinco (25) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 4 de 4