



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	11/04/2025
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
Dirección	KR 28 83 28   KR 28 83 34
Barrio	Polo Club
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	SERVICIOS GEOLOGICOS INTEGRADOS LTDA S.G.I. LTDA
<b>Referencia cliente:</b>	
Nombre/razón social	SERVICIOS GEOLOGICOS INTEGRADOS SAS SGI SAS
Nit/CC	800217975
Consecutivo del bien	-

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: SERVICIOS GEOLOGICOS INTEGRADOS SAS SGI SAS  
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 **SERVICIOS GEOLOGICOS INTEGRADOS LTDA S.G.I. LTDA** ubicado en la KR 28 83 28 | KR 28 83 34 Polo Club, 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 \$3,008,386,976 pesos m/cte (Tres mil ocho millones trescientos ochenta y seis mil novecientos setenta y seis).

Atentamente,



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

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL****50C-1206691**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	243.6	M2	\$3,303,830.00	53.54%	\$804,812,988.00
Area Construida	PISO 1	197.62	M2	\$1,900,000.00	24.98%	\$375,478,000.00
Area Construida	PISO 2	169.89	M2	\$1,900,000.00	21.48%	\$322,791,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$1,503,081,988</b>

Valor en letras

Mil quinientos tres millones ochenta y un mil novecientos ochenta y ocho Pesos Colombianos

**50C-676338**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	243.6	M2	\$3,303,830.00	53.47%	\$804,812,988.00
Area Construida	PISO 1	197.62	M2	\$1,900,000.00	24.94%	\$375,478,000.00
Area Construida	PISO 2	171.06	M2	\$1,900,000.00	21.59%	\$325,014,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$1,505,304,988</b>

Valor en letras

Mil quinientos cinco millones trescientos cuatro mil novecientos ochenta y ocho Pesos Colombianos

**Valor comercial total:****\$3,008,386,976****Valor en letras:**

Tres mil ocho millones trescientos ochenta y seis mil novecientos setenta y seis Pesos Colombianos

Perito actuante

GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO  
RAANro: AVAL-30050594 C.C: 30050594  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-04-14 18:32:00

**VALORES/TIPO DE AREA.****INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	1,505,304,988.00
Proporcional	0	3,008,386,976	Valor asegurable	3,008,386,976
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación  
garantía**

**Observación  
calificación**

**Observación**

<b>Código</b>	CO_PRG_2025 _1240087	<b>Propósito</b>	Originación	<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>	SERVICIOS GEOLOGICOS INTEGRADOS SAS SGI SAS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	800217975	<b>Teléfono</b>	
<b>Email</b>					
<b>Referencia cliente:</b>					
<b>Nombre/razón social</b>	SERVICIOS GEOLOGICOS INTEGRADOS SAS SGI SAS				
<b>Nit/CC</b>	800217975				
<b>Consecutivo del bien</b>	-				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	SERVICIOS GEOLOGICOS INTEGRADOS LTDA S.G.I. LTDA				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	8002179750	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	KR 28 83 28   KR 28 83 34				
<b>Conjunto</b>					
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	Comercial
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Polo Club	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	Inmueble ubicado en: KR 28 83 28   KR 28 83 34 Al inmueble se llega así: KR 28, CALLE 83				

**Distribución del inmueble:** 14 oficinas, 3 bodegas, 4 archivos, 1 cuarto técnico, 1 zona de aseo, 8 baños sociales, 1 baño privado.

**Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos. NOTA: Los predios avalados son dos casas que se encuentran unidas internamente y comparten servicios, actualmente cuenta con un contador de agua, luz y gas para los dos. Sin embargo, si desean independizar nuevamente los predios se puede realizar.

<b>Uso actual</b>	Comercial oficina	<b>Piso inmueble</b>	2	
<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 50C-1206691	M2	223.125	AREA DE TERRENO 50C-1206691	M2	225.10
AREA CONSTRUIDA 50C-1206691	M2	S/I	AREA CONSTRUIDA 50C-1206691	M2	289.65
AREA DE TERRENO 50C-676338	M2	223.125	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	952.754.000
AREA CONSTRUIDA 50C-676338	M2	S/I	AREA DE TERRENO 50C-676338	M2	221.90
			AREA CONSTRUIDA 50C-676338	M2	276.58
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	925.629.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO 50C-1206691	M2	223.125	AREA DE TERRENO 50C-1206691	M2	223.125
AREA PISO 1	M2	209.15	AREA PISO 1	M2	197.62
AREA PISO 2	M2	169.89	AREA PISO 2	M2	169.89
AREA DE TERRENO 50C-676338	M2	223.125	AREA DE TERRENO 50C-676338	M2	223.125
AREA PISO 1	M2	211.27	AREA PISO 1	M2	197.62
AREA PISO 2	M2	171.06	AREA PISO 2	M2	171.06
ÁREAS POR NORMA		VALOR			

Indice ocupación Indice construcción	N/A N/A	0 0		
<b>Forma Geometrica</b>	Regular	<b>Frente</b>	8.50	
<b>Fondo</b>	26.25	<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>	Se observa en el sector incremento en la actividad edificadora y alrededor del inmueble. Se encuentran proyectos de conjuntos de apartamentos.			
<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>	487.2
<b>Forma Del Lote</b>	Regular
<b>Topografia</b>	Plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	2
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comercial y de servicios
<b>Tratamiento</b>	CONSERVACION
<b>Indice DeOcupacion</b>	N/A
<b>Indice DeContruccion</b>	N/A
<b>Antejardin</b>	N/A
<b>AislamientoPosterior</b>	3m
<b>Aislamiento Lateral</b>	N/A
<b>Altura Permitida</b>	A2
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	El predio no se encuentra en esta zona
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	El predio no se encuentra en esta zona
<b>Suelos De Proteccion</b>	El predio no se encuentra en esta zona
<b>Patrimonio</b>	El predio no se encuentra en esta zona
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	

### Aislamientos y Altura permitida

#### **b. Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación**

Las dimensiones mínimas del aislamiento posterior se establecen así:

<b>Altura máxima de las edificaciones. Tratamiento de Consolidación: Mapas Nos. CU-5.4.2 a CU-5.4.33.</b>	<b>Dimensión mínima del aislamiento posterior en metros</b>
Hasta 3 pisos	3
De 4 a 6 pisos	5
De 7 a 9 pisos	6
De 10 a 12 pisos	8
De 13 a 15 pisos	10
De 16 a 18 pisos	12
De 19 a 22 pisos	14
De 23 a 25 pisos	16
De 26 a 28 pisos	18
De 29 pisos o más	20

#### Areas o Documentos

metros con veinticinco centímetros ( 26, 25 mtrs ) aproximadamente , con el lote No. cuatro ( 4 ) de la Manzana D. Por el Oriente, en ocho metros con cincuenta centímetros ( 8, 50 - mtrs ) aproximadamente con el lote No. diez y seis ( 16 ) de la manzana D. y Por el Occidente, en ocho metros con cincuenta centímetros ( 8, 50 mtrs ) , aproximadamente con Carrera de la Urbanización ". ----- El lote así determinado tiene una cabida aproximada de trescientas cuarenta y ocho varas cuadradas con sesenta y cuatro centésimas de vara cuadrada ( 348. 64. Vs2 ) y no obstante las medidas anteriores, el lote se vende como cuerpo cierto. - - - - - SEGUNDA . - -- Que el precio de esta compraventa es la suma de Treinta y un mil veintiocho pesos con noventa y seis centavos (\$ 31. 028. 96) -



### Areas o Documentos

centimetros ( 26, 25 mtrs ) aproximadamente, con el lote No. - siete (7) de la Manzana D. Por el Sur, en veintiseis metros veinticinco centimetros ( 26. 25 mtrs ) aproximadamente, con el lote No. cinco ( 5 ) de la Manzana D. Por el Oriente, en ocho metros cincuenta centimetros ( 8, 50 mtrs ) aproximadamente con el lote No. diez y siete ( 17 ) de la manzana D. Por el Occidente, en ocho metros cincuenta centimetros ( 8, 50 mtrs ) aproximadamente con Carrera de la Urbanizacion . -- No obstante las medidas anteriores, el lote se vende como cuerpo cierto .--

----- SEGUNDO / .- Que el precio de ésta compraventa es la suma de Treinta y un mil veintiocho pesos con noventa y seis centavos (\$ 31. 028. 96 ) moneda corriente, que el comprador paga en la siguiente forma : a ) .- Con la suma de once mil seiscientos treinta y cinco pesos con ochenta y seis centavos (\$ 11. 635. 86 ) moneda corriente, que ya ha entregado al vendedor y éste declara recibida a su satisfacción y b ) .- El -

### Areas o Documentos

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

### OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

#### CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502276087109550624

Nro Matrícula: 50C-1206691

Página 1 TURNO: 2025-160742

Impreso el 27 de Febrero de 2025 a las 08:09:25 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 última página

CÍRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 05-04-1989 RADICACIÓN: 1989-18334 CON: SIN INFORMACION DE: 15-03-1989

CÓDIGO CATASTRAL: AAA0086JEFZCOD CATASTRAL ANT: D83T27-20

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

#### **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UNA CASA DE DOS PLANTAS Y UN LOTE DE TERRENO SITUADO DENTRO DEL D.E. DE BOGOTA, URB. ANTIGUO POLO CLUB ESTA DISTINGUIDO CON EL # 5 DE LA MANZANA D ESTE LOTE TIENE UNA CABIDA APROXIMADA DE 348.64 V2 Y LINDA: NORTE, EN 26.25 MTS. APROXIMADAMENTE CON EL LOTE # 6 DELA MANZANA D; POR EL SUR EN 26.25 METROS APROXIMADAMENTE CON EL LOTE # 4 DE LA MANZANA D; POR EL ORIENTE: EN 8.50 METROS APROXIMADAMENTE CON EL LOTE N.16 DE LA MANZANA D Y POR EL OCCIDENTE: EN 8.50 MTS APROX./ CON LA CA RRERA DE LA URBANIZACION.--

## Areas o Documentos

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



### OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2502278207109575804**

**Nro Matrícula: 50C-676338**

Página 1 TURNO: 2025-161778

Impreso el 27 de Febrero de 2025 a las 11:17:57 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 última página

CÍRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 06-10-1982 RADICACIÓN: 82095735 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 28-09-1982

CÓDIGO CATASTRAL: AAA0086JEHKCOD CATASTRAL ANT: DB312714

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA LOTE QUE TIENE UN AREA DE 348.64 V2 Y QUE LINDA ASI: NORTE EN 26.25 METROS 2 CON LA CASA # 80A-60 DE LA TRANSVERSAL 30, CONSTRUIDA EN EL LOTE NO.7 MANZANA D, SUR EN 26.25 METROS APROXIMADAMENTE CON EL LOTE NO.5 DE LA MISMA MANZANA D; ORIENTE EN 8.50 METROS APROXIMADAMENTE CON EL LOTE NO.17 DE LA MANZANA D; OCCIDENTE, EN 8.50 METROS APROXIMADAMENTE CON CARRERA DE LA URBANIZACION.-

## Areas o Documentos

KR 28 83 28
X

Ver Datos

- ← por manzana
- + Área total construida con destino residencial por manzana
- + Avalúo Catastral por Manzana (\$/m<sup>2</sup>)  
Bogotá D.C. Año 2019
- Avalúo Comercial por Manzana (\$/m<sup>2</sup>)  
Bogotá D.C. Año 2019
- + Cantidad de predios por manzana
- + Construcción

Avalúo Comercial por Manzana (\$/m<sup>2</sup>). Bogotá D.C. Año 2019 (2 de 2)

Identificador de la manzana catastral: 007401011  
Clase de predio predominante: No Propiedad Horizontal  
Grupo económico predominante: OFICINAS  
Avalúo comercial por manzana: 2,450,211  
Avalúo catastral por manzana: 2,069,720  
Observación: Este valor corresponde a la mediana y puede diferir del valor puntual de cada predio

🔍 Acercar a 📍 Cómo llegar ↗ Compartir

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1608	EscrituraDePropiedad	19/09/2013	Octava	Bogotá D.C.

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50C-1206691	27/02/2025	AAA0086JEFZ	D83 T27 20	CASA
50C-676338	27/02/2025	AAA0086JEHK	D83 T27 14	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
50C-1206691	Privado-Integral vivienda	50C-1206691	N/A	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	No	2
50C-676338	Privado-Integral vivienda	50C-676338	N/A	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	NO	2

**Observación****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	SI	
<b>CARACTERISTICAS</b>					
<b>Uso predominante</b>	Comercial	<b>Área de actividad</b>	Mixta.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	Comercial	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMENTO</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	100-200	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>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	SI
<b>Ruido</b>	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>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>	otro
<b>Fachada</b>	otro	<b>Ancho fachada</b>		<b>Irregularidad planta</b>	
<b>Irregularidad altura</b>		<b>Tipología vivienda</b>		<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1963	<b>Edad Inmueble</b>	62 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>				

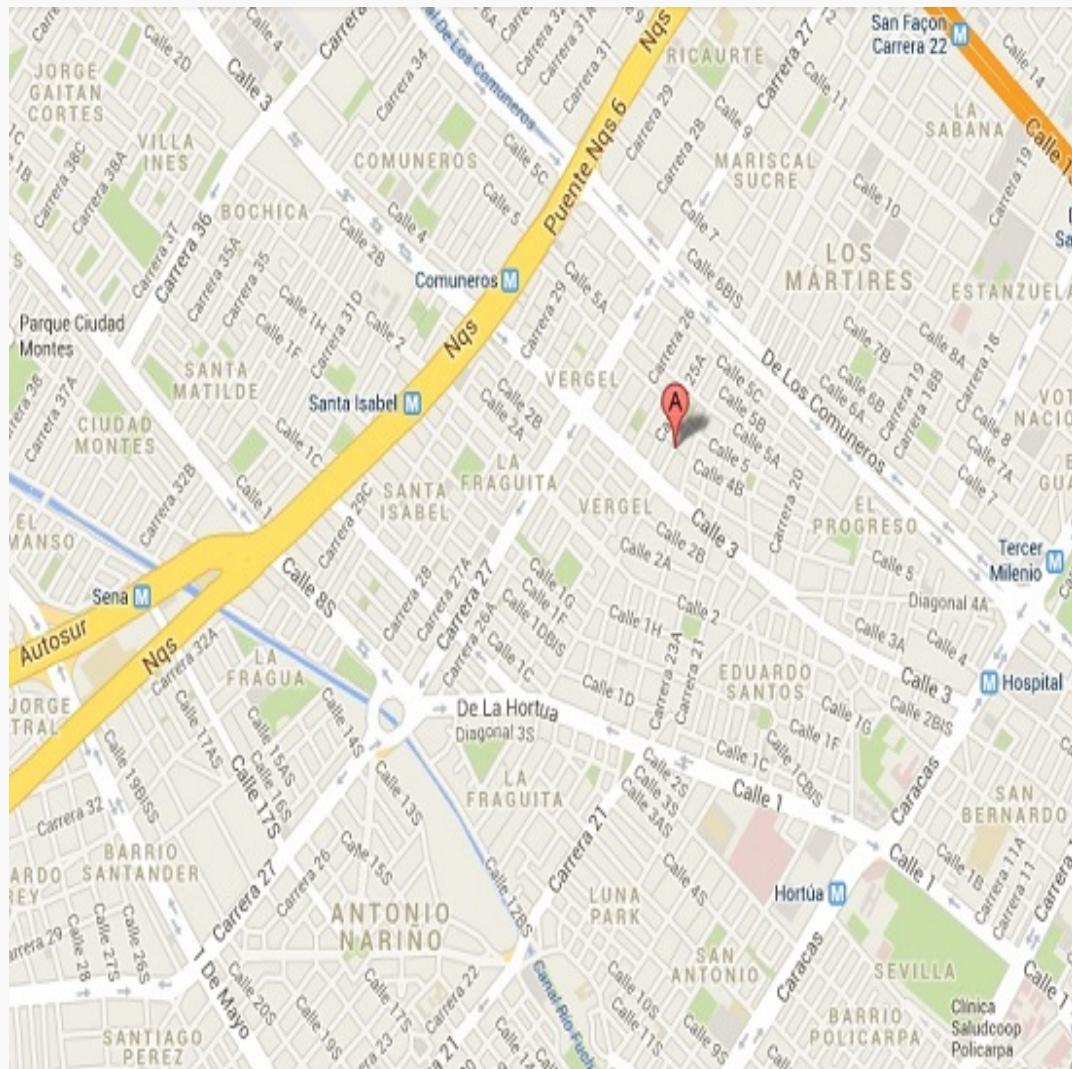
<b>INFORMACIÓN DEPENDENCIAS</b>					
<b>Sala</b>	0	<b>Comedor</b>	0	<b>Cocina</b>	Semilint
<b>Baños Sociales</b>	8	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	0
<b>Closet</b>	3	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	10	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: Cocina: Semi integral, Baño social: 8, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Oficina: 10, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno 14 oficinas, 3 bodegas, 4 archivos, 1 cuarto técnico, 1 zona de aseo, 8 baños sociales, 1 baño privado.				

	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	Acabados en buen estado de conservación. Pisos en cerámica, porcelanato, madera laminada, muros pintados y pañetados, cocina semi integral, puerta en madera y metálicas, baños enchapados en cerámica.							
-------------	--	--	--	--	--	--	--	--

**Dirección:** KR 28 83 28 | KR 28 83 34 | Polo Club | Bogotá D.C. | Cundinamarca



#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	POLO CLUB	\$1,950,000,000	0.95	\$1,852,500,000	3112557148	330	350	\$2,000,000	\$700,000,000
2	POLO CLUB	\$1,200,000,000	0.95	\$1,140,000,000	3108695791	212.5	228	\$1,900,000	\$433,200,000
3	POLO CLUB	\$2,000,000,000	0.95	\$1,900,000,000	3228630588	312	550	\$1,700,000	\$935,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>487.2</b>	<b>736.19</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$1,152,500,000	\$3,492,424	1.0	1.0	1.00	\$3,492,424
2	\$706,800,000	\$3,326,118	1.0	1.0	1.00	\$3,326,118
3	\$965,000,000	\$3,092,949	1.0	1.0	1.00	\$3,092,949
				PROMEDIO	\$3,303,830.20	
				DESV. STANDAR	\$200,668.19	
				COEF. VARIACION	6.07%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$3,303,830.00	AREA	487.2	TOTAL	\$1,609,625,976.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,900,000.00	AREA	736.19	TOTAL	\$1,398,761,000.00
VALOR TOTAL		\$3,008,386,976.00				

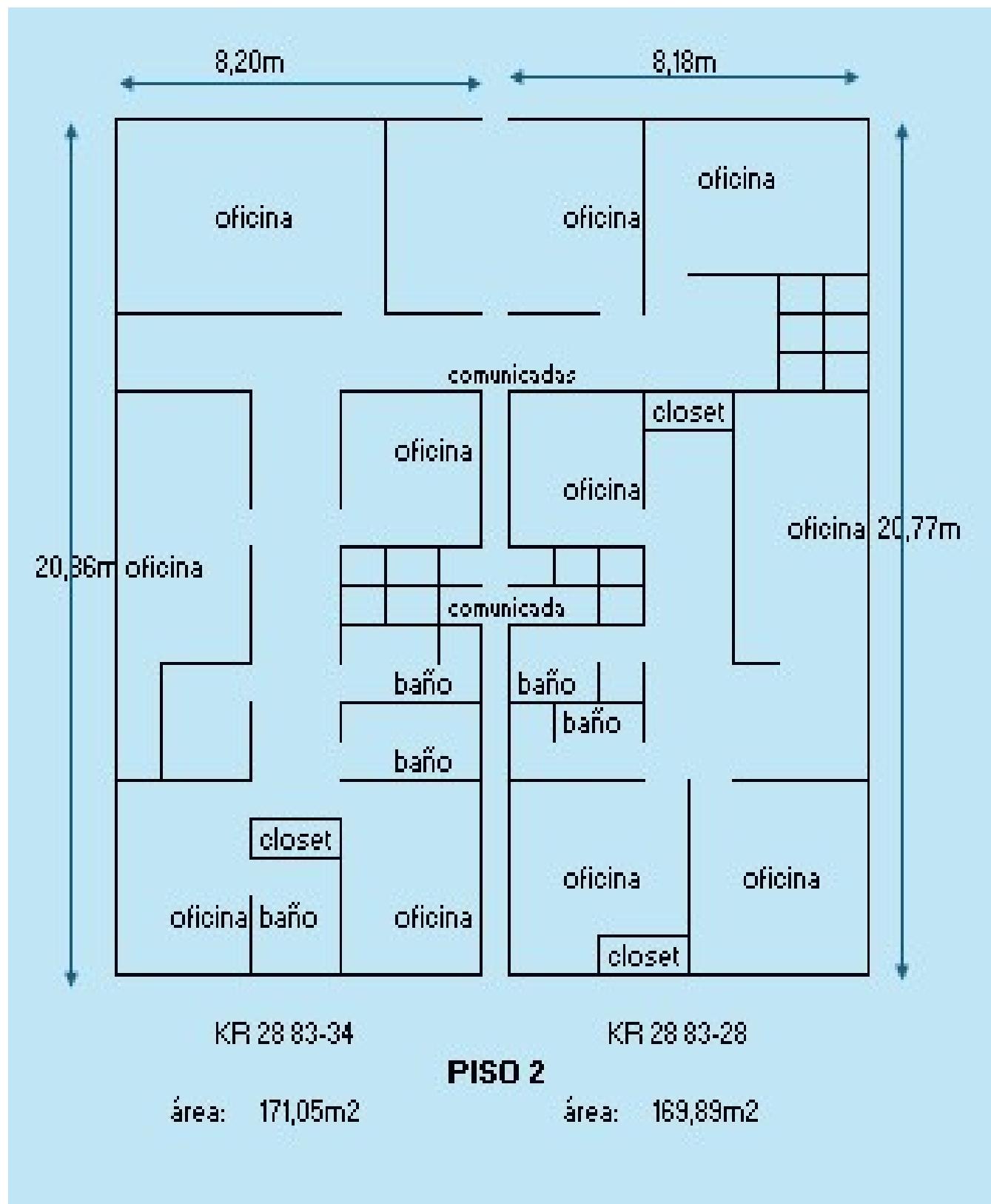
**Observaciones:****Enlaces:**1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191072252>2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191284635>3.-  
<https://ficha.domus.la/YWdlnRIPTUxNDg5JmlubXVlYmxlPTMxMDc5NDImcGvzmlsPTAmc2luX2NvbnnRhY3RvPTAma2V5PVJtbGphR0VnUk5dGRYTToE>

## AREA CONSTRUIDA DOS INMUEBLES

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	736.19
Area construida vendible	736.19
Valor M2 construido	\$3,420,000
Valor reposición M2	\$2,517,769,800
Valor reposición presupuesto M2	\$3,420,000
Fuente	CONSTRU DATA 214
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$3,420,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
Vetus Tez	50
Edad en % de vida útil	50 %
Fitto y corvin %	42.56 %
Valor reposición depreciado	\$1,964,448
Valor adoptado depreciado	\$1,964,448
<b>Valor total</b>	<b>\$1,446,206,973</b>

Plano



Plano

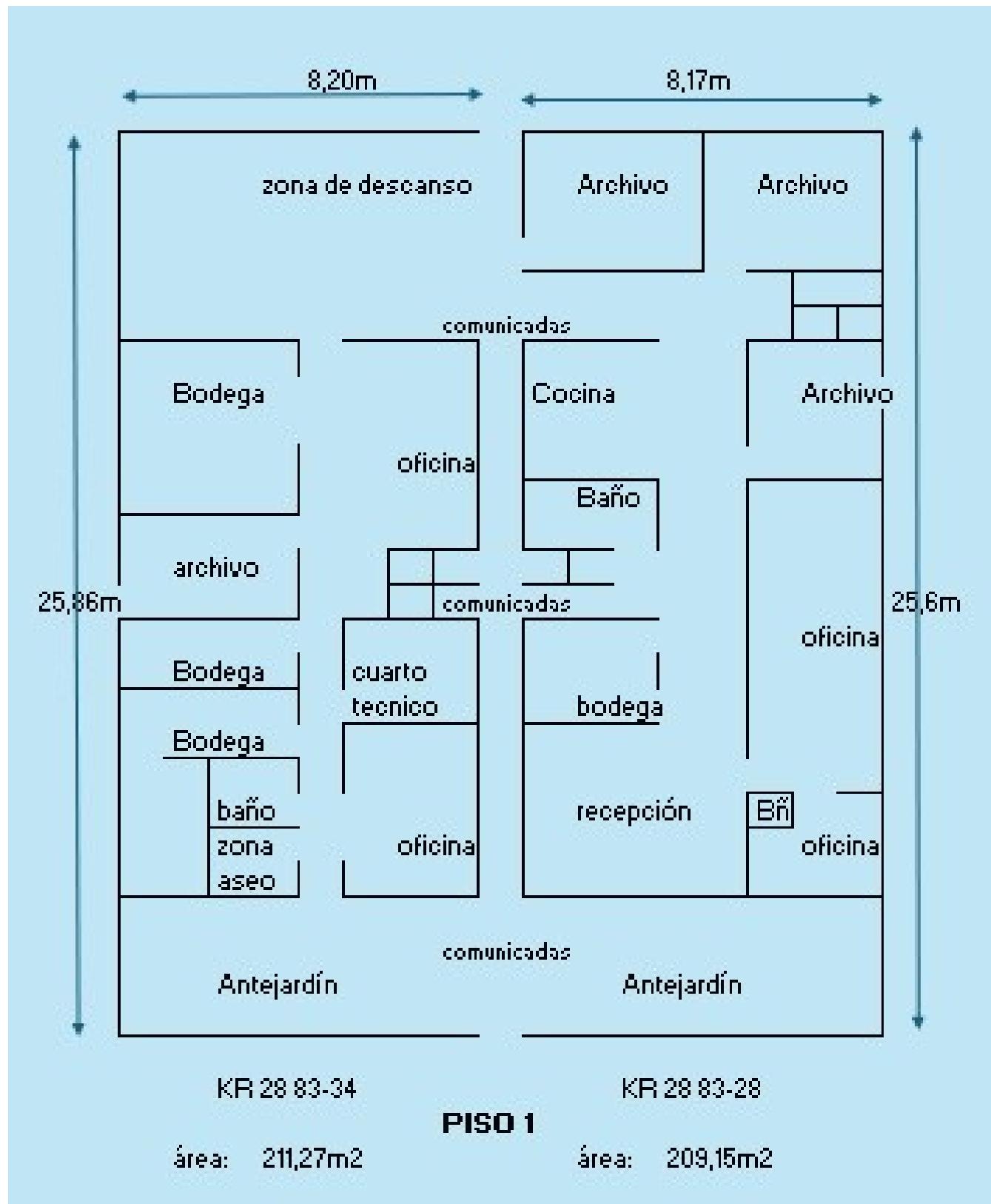


Foto Selfie



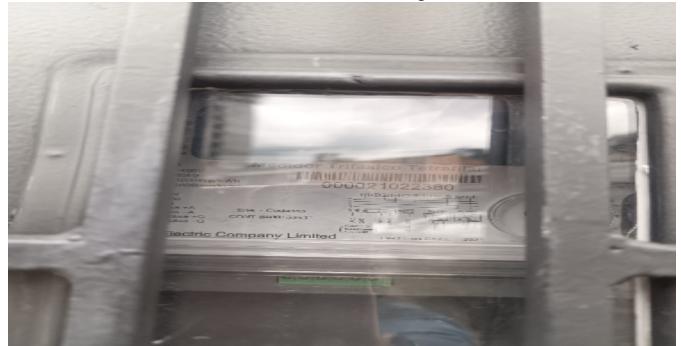
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Antejardin



Contador de Gas



Recepción



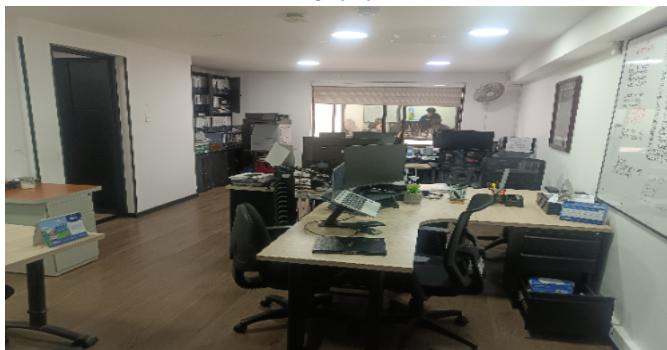
Oficina



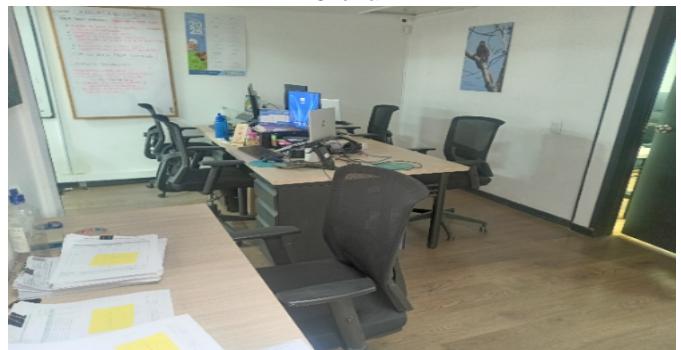
Oficina



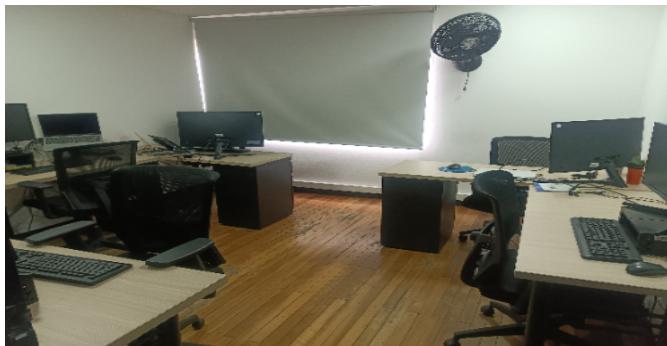
Oficina



Oficina



Oficina



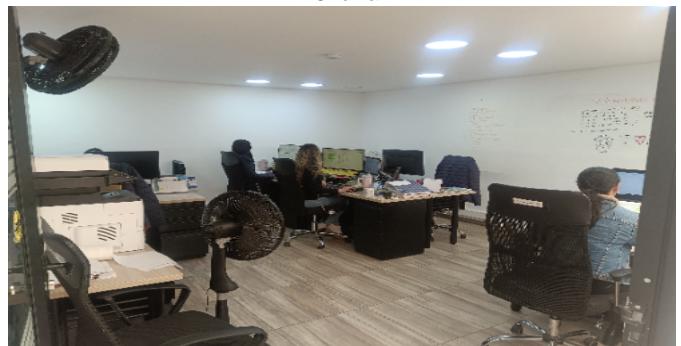
Oficina



Oficina



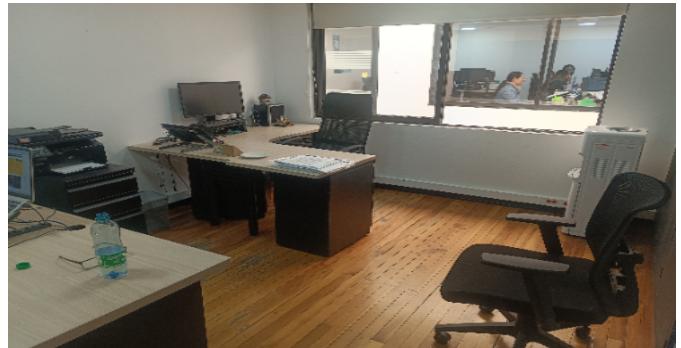
Oficina



Oficina



Oficina



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



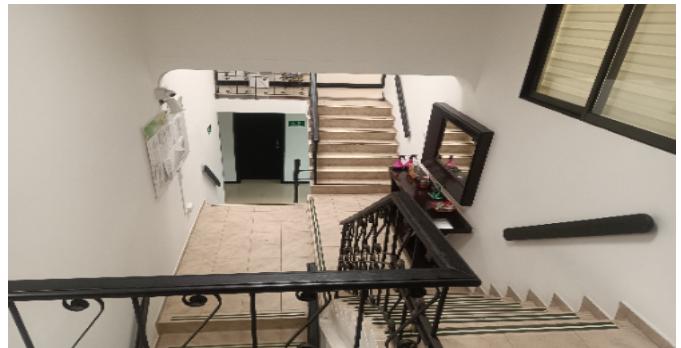
Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



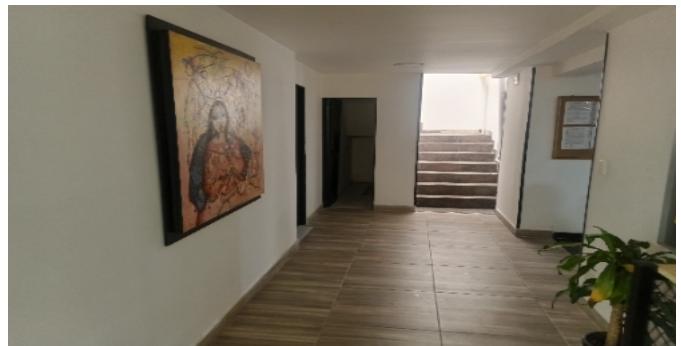
Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



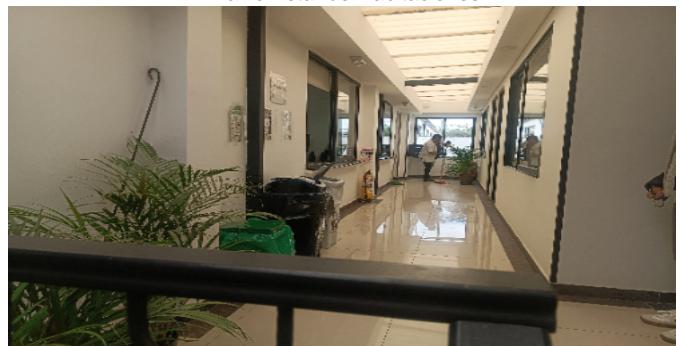
Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



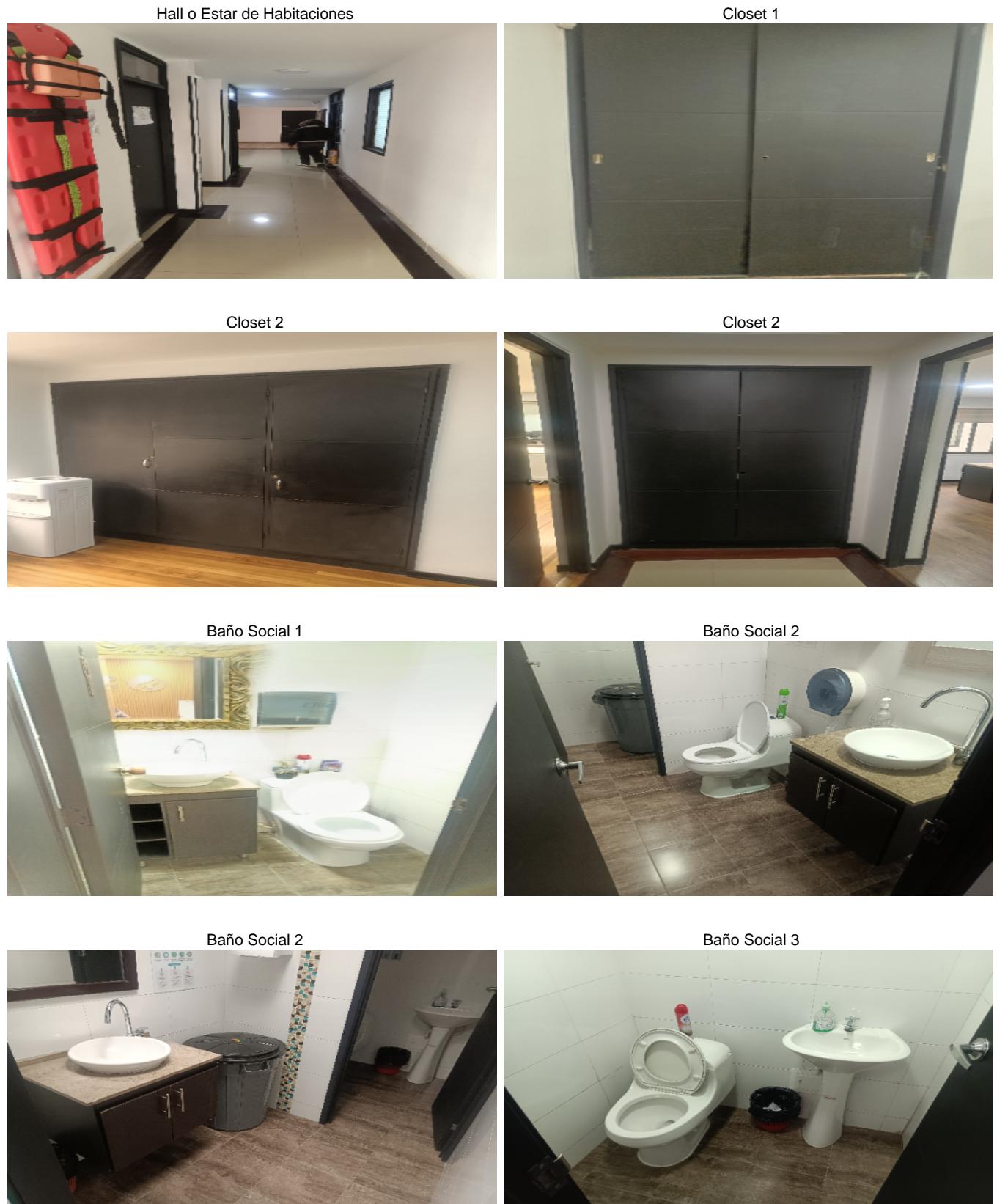




Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



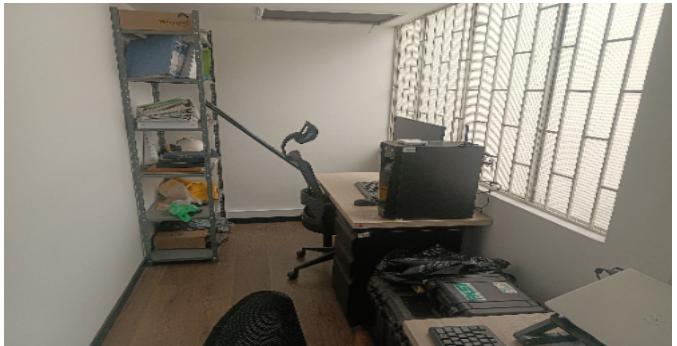
Oficina



Oficina



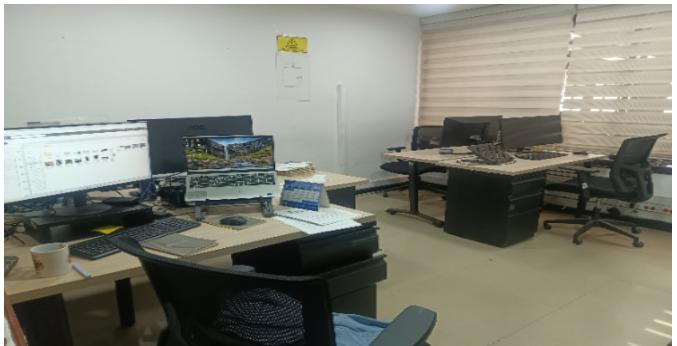
Oficina



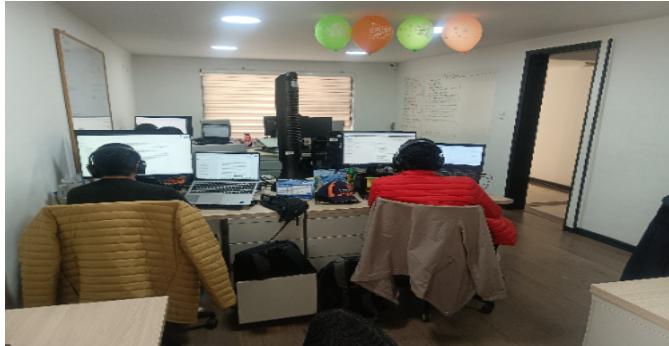
Oficina



Oficina



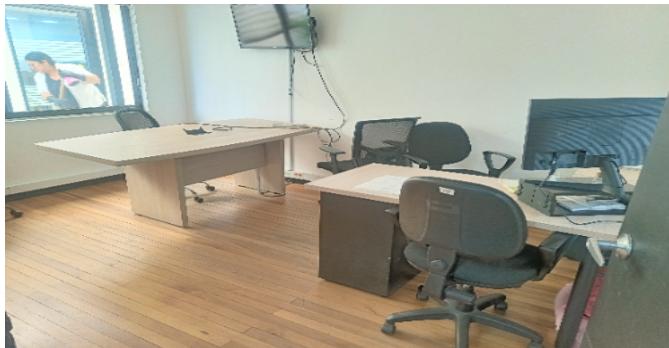
Oficina



Oficina



Oficina



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



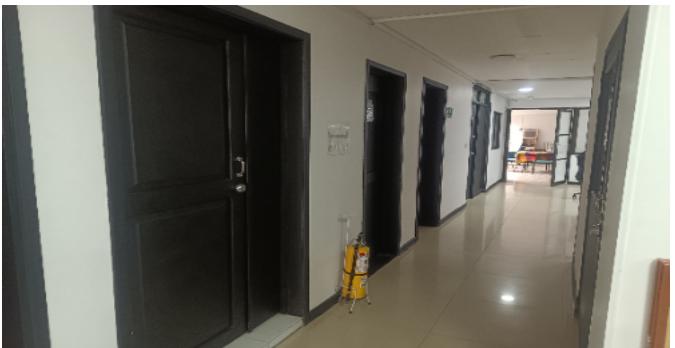
Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



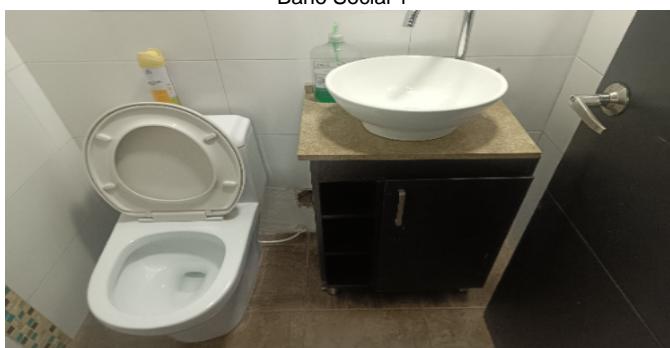
Baño Privado Hab 1



Closest 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño social 4



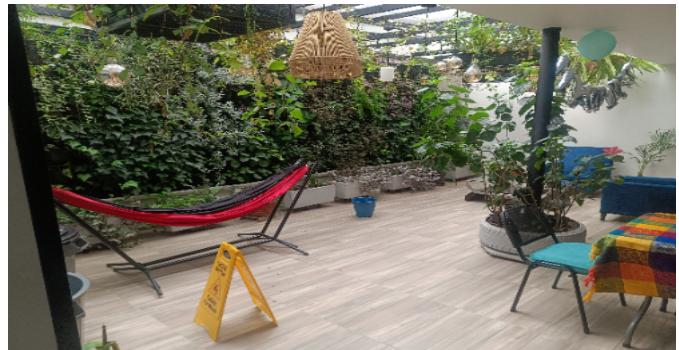
Baño social 4



Detalle de acabados



ZONA DE DESCANSO



BODEGA



ZONA DE DESCANSO



ANTEJARDIN



CUARTO TECNICO



BODEGA



ZONA DE DESCANSO



BODEGA



ARCHIVO



**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 CO\_PRG\_2025\_1240087**



PIN de Validación: ale609d4



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



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

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Auto regulación 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



PIN de Validación: ale609d4



<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  
06 Mayo 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles

CO\_PRG\_2025\_1240087 M.I.: 50C-676338

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de ~~66338~~. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020

Régimen  
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

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



PIN de Validación: ale609d4

<https://www.raa.org.co>**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020Régimen  
Régimen Académico

*RAA AVALUO: CO\_PRG\_2025\_1240087 M.L. 500-676338*

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (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

**Titulos 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	Auto-reguladora de Avaluadores ARAV (anterior ANAV)	08 Abr 2020

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

Página 3 de 4



PIN de Validación: ale609d4



<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 no ha cumplido con el requisito legal de sufragar 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).



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 veintisiete (27) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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