



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Mixto Urbano

AVALUO: RES-PRG_2022_3058167

Fecha del avalúo		Fecha de visita	29/09/2022
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	TV 72F BIS 41 43 SUR		
Barrio	La Campiña		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	BANCOLOMBIA S.A.		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	clean special service ltda		
Nit/CC	900495981		
Consecutivo del bien	-		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: contacto@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

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 **BANCOLOMBIA S.A.** ubicado en la TV 72F BIS 41 43 SUR La Campiña, de la ciudad de Bogotá D.C..

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$877,708,098.71 pesos m/cte (Ochocientos setenta y siete millones setecientos ocho mil noventa y ocho).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: contacto@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	273	M2	\$2,455,754.87	76.38%	\$670,421,079.51
Area Construida	CONSTRUCCIÓN N 1ER. PISO	112.40	M2	\$898,124.00	11.50%	\$100,949,137.60
Area Construida	CONSTRUCCIÓN N 2DO. PISO	118.40	M2	\$898,124.00	12.12%	\$106,337,881.60
TOTALES					100%	\$877,708,098.71

Valor en letras

Ochocientos setenta y siete millones setecientos ocho mil noventa y ocho Pesos Colombianos

Perito actuante



ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
RAA Nro: AVAL-14254793
C.C: 14254793



ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442
C.C: 88.229.287
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	877,708,098.71
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	18

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

El inmueble objeto de avalúo corresponde a la BODEGA, ubicada en laTV 72F BIS 41 43 SUR, barrio catastral La Campiña, nombre común La Chucua Boita, de la ciudad de Bogotá D.C. Este posee dos niveles, distribuido internamente en dos bodegas en el primer piso, una de ellas tiene una zona libre el cual faltan algunas terminaciones como el pañete en los muros, cerchas y techo para convertirse en una zona de bodega a doble altura, y en el segundo piso se encuentran dos apartamentos. **NOTA ÁREAS:** Su área superficial registrada en escritura pública anexada es de 273 m². Su área de construcción tomada en inspección es la siguiente: Primer piso 112.40 m². Segundo piso 118.40 m². Total 230.80 m². **NOTA:** De acuerdo a información suministrada en visita, el inmueble sufrió un siniestro (Incendio) en el año 2021, de acuerdo a esto es que se han venido realizando algunas remodelaciones de recuperación del mismo.

NOTA JURÍDICA: Acorde con el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio.

La bodega posee una zona de garaje internamente.

La zona se distingue por la presencia de uso residencial y comercial, sus vías de acceso se encuentran en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

Bodega de dos niveles distribuida internamente de la siguiente manera: Primer piso. 2 bodegas, baño social, y zona libre. Segundo piso. Apartamento 1: Sala, comedor, cocina, baño social, baño privado y 3 habitaciones. Apartamento 2: Sala, comedor, cocina, baño social, baño privado, zona de ropas y 2 habitaciones.

Por información suministrada en visita, la bodega se incendió en el año 2021, es así que se le han realizado una serie de remodelaciones. Algunos acabados faltantes son pintura a los muros, un sanitario de un baño privado, pañete, pintura, cerchas y techo en la zona libre. En general, el inmueble cuenta con buen estado de mantenimiento y conservación, como se deja evidenciado en registro fotográfico anexado.

GENERAL					
Código	RES-PRG_2022_3058167	Propósito	Restitución	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	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	clean special service ltda				
Nit/CC	900495981				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	TV 72F BIS 41 43 SUR				
Conjunto	N/A.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	La Campiña	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Bodega	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde a la BODEGA, ubicada en la TV 72F BIS 41 43 SUR, barrio catastral La Campiña, nombre común La Chucua Boita, de la ciudad de Bogotá D.C. Este posee dos niveles, distribuido internamente en dos bodegas en el primer piso, una de ellas tiene una zona libre el cual faltan algunas terminaciones como el pañete en los muros, cerchas y techo para convertirse en una zona de bodega a doble altura, y en el segundo piso se encuentran dos apartamentos. NOTA ÁREAS: Su área superficial registrada en escritura pública anexada es de 273 m². Su área de construcción tomada en inspección es la siguiente: Primer piso 112.40 m². Segundo piso 118.40 m². Total 230.80 m². NOTA: De acuerdo a información suministrada en visita, el inmueble sufrió un siniestro (Incendio) en el año 2021, de acuerdo a esto es que se han venido realizando algunas remodelaciones de recuperación del mismo.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Mixto	Piso inmueble	2																										
Clase inmueble	Comercio	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION																								
Justificación de Metodología	Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998. 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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo. 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.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>273</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	273	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>242.30</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>242.30</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2022</td><td>PESOS</td><td>553.557.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	242.30	AREA CONSTRUIDA	M2	242.30	AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	553.557.000						
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	273																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	242.30																											
AREA CONSTRUIDA	M2	242.30																											
AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	553.557.000																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>273</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>112.40</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>118.40</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	273	AREA PISO 1	M2	112.40	AREA PISO 2	M2	118.40	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>273</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>112.40</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>118.40</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	273	AREA PISO 1	M2	112.40	AREA PISO 2	M2	118.40
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	273																											
AREA PISO 1	M2	112.40																											
AREA PISO 2	M2	118.40																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	273																											
AREA PISO 1	M2	112.40																											
AREA PISO 2	M2	118.40																											
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>N/A</td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>N/A</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	N/A	0	Indice construcción	N/A	0																		
ÁREAS POR NORMA		VALOR																											
Indice ocupación	N/A	0																											
Indice construcción	N/A	0																											
Forma Geometrica	Irregular	Frente	10 m.																										
Fondo	29.50 m.	Relación frente fondo	0.33																										
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas bajas medias																												
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																												
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																												

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Decreto 555 de 2021
Area Del Lote	273 m2.
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	4
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Área de actividad estructurante - AAE - Receptora de actividades económicas
Uso Compatible Norma	No especifica
Uso Condicionado Norma	No especifica
Uso Prohibido Norma	No especifica
Tratamiento	(C) Consolidación
Indice DeOcupacion	N/A.
Indice DeConstruccion	N/A.
Antejardin	No se exige
AislamientoPosterior	No se exige por ser un predio irregular
Aislamiento Lateral	No se exige
Altura Permitida	4 pisos
Densidad	N/A.
Amenaza Riesgo Inundacion	Bajo - Avenidas torrenciales y/o crecientes súbitas
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	NORMATIVIDAD Y LIQUIDACIÓN: Decreto POT 555 de 2021, vigente a la fecha del presente informe. Se liquida su área de terreno registrada en documentos jurídicos suministrados, su área de construcción es liquidada con la medida en inspección, ya que cumple con lo solicitado por normatividad urbana. El presente informe es susceptible a cambios de valor si se presenta la respectiva legalización de construcción.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2394	EscrituraDePropiedad	13/04/2018	38	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50S-40371026	03/05/2018	AAA0042PMXS	S/I.	BODEGA

Observación

Acorde con el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

La bodega posee una zona de garaje internamente.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

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

AMOBILIAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	SI
Ciclo rutas	NO

CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Comercial	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	La zona se distingue por la presencia de uso residencial y comercial, sus vías de acceso se encuentran en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	Enchapes o fachaletas	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2012	Edad Inmueble	10 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	99%		
Observación	Estructura en buen estado de conservación y mantenimiento, no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	2	Comedor	2	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	3	Patio interior	0	Habitaciones	5
Closet	0	Baños privados	2	Estar	0
Bodega	2	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno

Observación	Bodega de dos niveles distribuida internamente de la siguiente manera: Primer piso. 2 bodegas, baño social, y zona libre. Segundo piso. Apartamento 1: Sala, comedor, cocina, baño social, baño privado y 3 habitaciones. Apartamento 2: Sala, comedor, cocina, baño social, baño privado, zona de ropas y 2 habitaciones.
-------------	--

ACABADOS

	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	Por información suministrada en visita, la bodega se incendió en el año 2021, es así que se le han realizado una serie de remodelaciones. Algunos acabados faltantes son pintura a los muros, un sanitario de un baño privado, pañete, pintura, cerchas y techo en la zona libre. En general, el inmueble cuenta con buen estado de mantenimiento y conservación, como se deja evidenciado en registro fotográfico anexo.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: TV 72F BIS 41 43 SUR | La Campiña | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6045173
GEOGRAFICAS : 4° 36' 16.2612''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1456784
GEOGRAFICAS : 74° 8' 44.4408''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B. LA CHUCUA	\$900,000,000	0.97	\$873,000,000	3175759727	275	400	\$600,000	\$240,000,000
2	B. LA CHUCUA	\$600,000,000	0.97	\$582,000,000	3144609828	175	250	\$600,000	\$150,000,000
3	B. LA CHUCUA	\$750,000,000	0.97	\$727,500,000	3212069734	160	480	\$650,000	\$312,000,000
Del inmueble						273			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$633,000,000	\$2,301,818	1.0	1.0	1.00	\$2,301,818
2	\$432,000,000	\$2,468,571	1.0	1.0	1.00	\$2,468,571
3	\$415,500,000	\$2,596,875	1.0	1.0	1.00	\$2,596,875
					PROMEDIO	\$2,455,754.87
					DESV. STANDAR	\$147,945.36
					COEF. VARIACION	6.02%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,455,754.87	AREA	273	TOTAL	\$670,421,079.51
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$670,421,079.51					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://lincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/a-chucua-bogota/7617164> 2.-<https://lincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/las-delicias-bogota/7149269> 3.-<https://lincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/las-delicias-bogota/7538896>

REPOSICION

CONSTRUCCIÓN

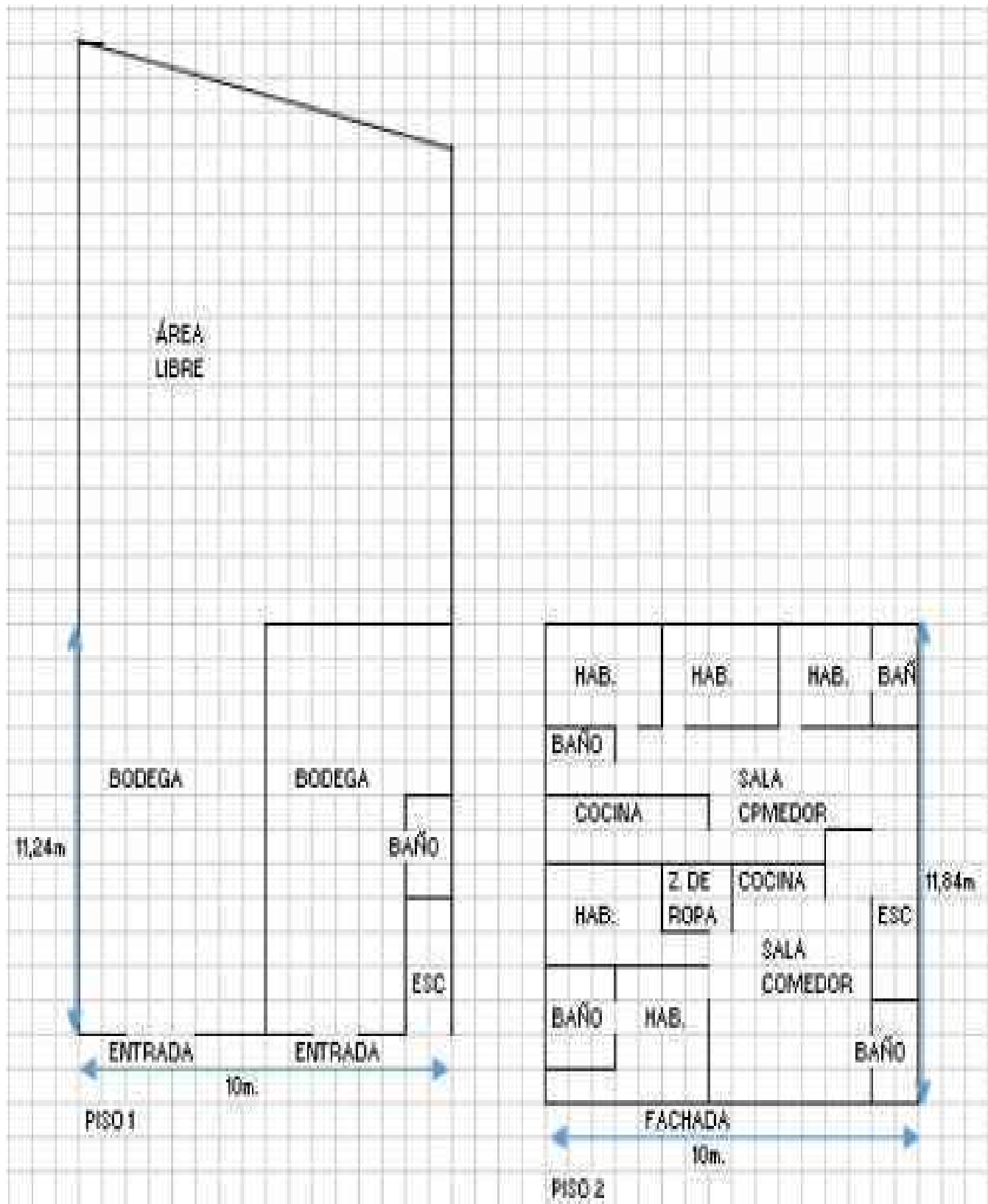
Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	230.80
Area construida vendible	230.80
Valor M2 construido	\$1,547,156
Valor reposición M2	\$357,083,605
Valor reposición presupuesto M2	\$1,547,156
Fuente	
Factor ajuste %	25 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,160,367
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	10
Edad en % de vida útil	10 %
Fito y corvin %	22.60 %
Valor reposición depreciado	\$898,124
Valor adoptado depreciado	\$898,124
Valor total	\$207,287,019

Observaciones: NOTA: Se da un factor de ajuste del 25% por falta de acabados.

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



FOTOS

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



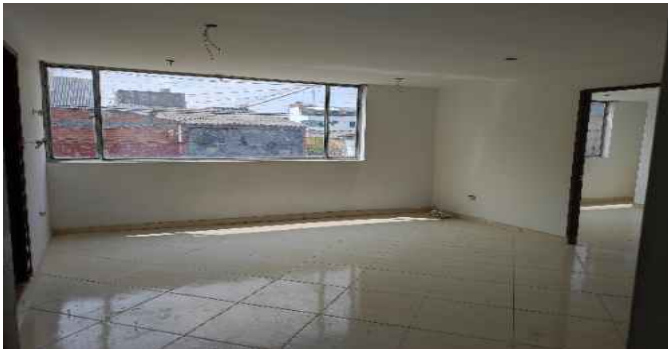
Fachada del Inmueble



Nomenclatura del Inmueble



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



FOTOS

Zona de Ropas



Escalera



Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3

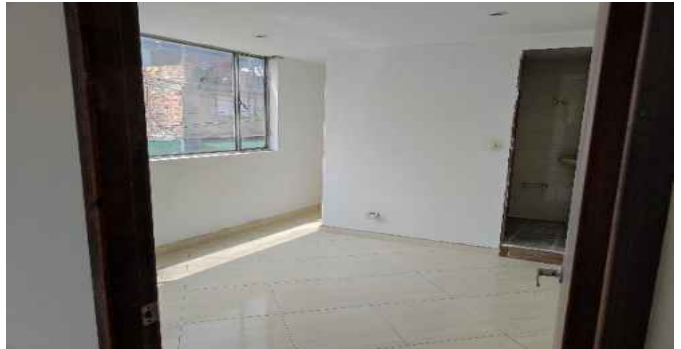


FOTOS

Habitación 4



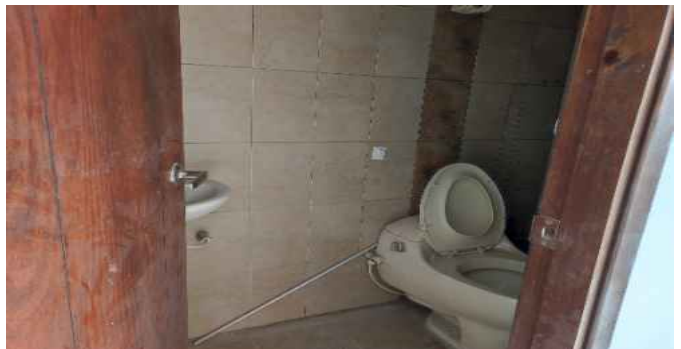
Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 3



ZONA LIBRE PRIMER PISO



ZONA LIBRE PRIMER PISO



BODEGA PRIMER PISO



FOTOS

BODEGA PRIMER PISO



ZONA LIBRE PRIMER PISO



BODEGA PRIMER PISO



ZONA LIBRE PRIMER PISO



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

1. Enfoque de comparación de mercado: **a-) 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

2. Enfoque de renta: **a-) Método de Capitalización de Rentas:** 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. Enfoque de costo: **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; 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 recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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 RES-PRG_2022_3058167



PIN de Validación: b5d40aa9



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) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 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
04 Mayo 2018

Regimen
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
10 Mar 2020

Regimen
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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5d40aa9



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
10 Mar 2020

Regimen
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
10 Mar 2020

Regimen
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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5d40aa9



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 09 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	26 Abr 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793.

El(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 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: b5d40aa9



PIN DE VALIDACIÓN

b5d40aa9

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 veintiocho (28) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal