



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

QR validez del avalúo

**Comercial**

**Urbano**

## AVALUO: CO-PRG\_2022\_2973597

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	28/09/2022
<b>Dirigido a</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
<b>Dirección</b>	calle 21a AV tenerife # 7-84 hoy calle 21# 7-34		
<b>Barrio</b>	TENERIFE		
<b>Ciudad</b>	Neiva		
<b>Departamento</b>	Huila		
<b>Propietario</b>	AINECOL S.A.S.		
<b>Referencia cliente:</b>			
<b>Nombre/razón social</b>	ainecol sas		
<b>Nit/CC</b>	800120677		
<b>Consecutivo del bien</b>	-		

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](http://www.losrosales.com) Email: [contacto@losrosales.com](mailto:contacto@losrosales.com)  
 Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: AINECOL 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 **AINECOL S.A.S.** ubicado en la calle 21a AV tenerife # 7-84 hoy calle 21# 7-34 TENERIFE, de la ciudad de Neiva.

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 \$873,404,585.33 pesos m/cte (Ochocientos setenta y tres millones cuatrocientos cuatro mil quinientos ochenta y cinco).

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](http://www.losrosales.com) Email: [contacto@losrosales.com](mailto:contacto@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	212.41	M2	\$1,125,059.05	27.36%	\$238,973,792.81
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	446.04	M2	\$1,422,363.00	72.64%	\$634,430,792.52
<b>TOTALES</b>				<b>100%</b>		<b>\$873,404,585.33</b>

Valor en letras

Ochocientos setenta y tres millones cuatrocientos cuatro mil quinientos ochenta y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante

CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO  
 RAA Nro: AVAL-1015433632  
 C.C: 1015433632

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
Integral	0	0		Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0	0		Valor asegurable
% valor proporcional		100		Tiempo esperado comercialización
<b>Calificación garantía</b>				6
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>	El inmueble está localizado en el Barrio El triunfo de la Comuna 3 Entre Ríos, sector predominantemente Residencial, con una completa infraestructura urbana y de servicios, con vías pavimentadas en buen estado de conservación y mantenimiento, disponiendo de la carrera 7 y la Calle 21 como principales vías de acceso y desalojo.			
	Nota: El presente informe en ningún caso constituye un estudio de títulos.			
	el inmueble no cuenta con una zona específica para parqueadero			
	En la zona se desarrolla básicamente el uso comercial, originalmente de tipo de autoconstrucción y luego se desarrolló la actividad comercial sobre los ejes viales principales Las vías adyacentes al inmueble en estudio se observan con acabados en pavimento y en general se encuentran en buen estado			

Edificio. Consta de: sala: 0, Comedor: 0, Cocina: Sencilla, Baño social: 3, Patio interior: 0, Habitaciones: 0, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 1, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 0, Local: 0, Balcón: 2, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 10, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

acabados normales en buen estado de conservación, salvo algunos detalles de pintura en general.

## GENERAL

Código	CO-PRG_2022_29 73597	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
<b>Datos del solicitante:</b>					
Solicitante	AINECOL SAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	800120677	Teléfono	3103088229
Email	financiera@ainecol.com				
<b>Referencia cliente:</b>					
Nombre/razón social	ainecol sas				
Nit/CC	800120677				
Consecutivo del bien	-				
<b>Datos del propietario:</b>					
Propietario	AINECOL S.A.S.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8001206772	Email	N/a
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
Dirección	calle 21a AV tenerife # 7-84 hoy calle 21# 7-34				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Neiva	Departamento	Huila	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	TENERIFE	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Edificio	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble está localizado en el Barrio El triunfo de la Comuna 3 Entre Ríos, sector predominantemente Residencial, con una completa infraestructura urbana y de servicios, con vías pavimentadas en buen estado de conservación y mantenimiento, disponiendo de la carrera 7 y la Calle 21 como principales vías de acceso y desalojo.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Comercial	<b>Piso inmueble</b>	3		
<b>Clase inmueble</b>	Comercio	<b>Otro</b>	No Aplica	<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.</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. 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.</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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	212.41	AREA DE TERRENO	M2	212.41
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA CONSTRUIDA	M2	
			AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	212.41	AREA DE TERRENO	M2	212.41
AREA PISO 1	M2	160.81	AREA PISO 1	M2	148.68
AREA PISO 2	M2	160.81	AREA PISO 2	M2	148.68
AREA PISO 3	M2	160.81	AREA PISO 3	M2	148.68

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.7	148.687			
Indice construcción	S/I	0			

<b>Forma Geometrica</b>	REGULAR	<b>Frente</b>	14		
-------------------------	---------	---------------	----	--	--

<b>Fondo</b>	23.9	<b>Relación frente fondo</b>	1.707		
--------------	------	------------------------------	-------	--	--

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
-----------------------------------	---

<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
-------------------------------	--

<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es
--	---

media.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	ACUERDO 026 DEL 2009
<b>Area Del Lote</b>	212.41
<b>Forma Del Lote</b>	regular
<b>Topografia</b>	plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	0
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	URBANO
<b>Uso Principal Norma</b>	Comercial, Grupo 2 - Regional
<b>Uso Compatible Norma</b>	14 K 1F K 3W C 2E C 6C K 25 K 1B K 21 K 15 C 10A S K 1G C 12 S K 34A K 1 C 10 S K 3A C 15 S C 14 K 12 C 13A K 4W C 6A S C 3A C 16B C 33 C 4 C 19A K 1W C 2E C 20 C 25B K 1H C 2G C 28 K 17A C 11 S C 5 C
<b>Uso Condicionado Norma</b>	RESIDENCIAL
<b>Uso Prohibido Norma</b>	INDUSTRIAL
<b>Tratamiento</b>	CONSOLIDADO
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.7
<b>Indice DeContrucción</b>	S/I
<b>Antejardin</b>	tendrán un ancho mínimo de 3.50 ML, sus cerramientos deben tener transparencia mínimo del 70% del área y altura máxima de 1.80 ML, no se permite utilizar cubiertas de ningún tipo y no podrán ser
<b>AislamientoPosterior</b>	para alturas de 1 a 3 pisos mínimo 3 ML en todo el ancho del predio a partir del 2 piso.
<b>Aislamiento Lateral</b>	Aislamiento lateral de conformidad a las normas de sismo resistencia del año 98
<b>Altura Permitida</b>	5
<b>Densidad</b>	0
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	SIN RIESGO APARENTE
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	SIN RIESGO APARENTE
<b>Suelos De Protección</b>	NO
<b>Patrimonio</b>	NO
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	<p>Contenido en el Acuerdo 026 del 2009, expedido por la Secretaría Distrital de Planeación, POR MEDIO DEL CUAL SE REVISA Y AJUSTA EL ACUERDO NÚMERO 016 DE 2000 QUE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE NEIVA.</p> <p>SE LIQUIDA EL AREA SEGUN NORMA DEBIDO A QUE LO MEDIDO EN VISITA ES 160.81M2 LO QUE CONLLEVA A UN AREA DE 12.13M2 APROXIMADOS DE AMPLIACION SUJETA A APROBACION POR NORMA</p>

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2191	EscrituraDePropiedad	26/12/2017	2	Neiva

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
200-58036	08/02/2022	41001010201400003000	edificio

#### Observación

Nota: El presente informe en ningún caso constituye un estudio de títulos.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

el inmueble no cuenta con una zona específica para parqueadero

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Comercial	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Comercial	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
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	100-200	Tipo de vía	sencilla, pavimentada	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			

**IMPACTO AMBIENTAL**

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	<p>En la zona se desarrolla básicamente el uso comercial, originalmente de tipo de autoconstrucción y luego se desarrolló la actividad comercial sobre los ejes viales principales</p> <p>Las vías adyacentes al inmueble en estudio se observan con acabados en pavimento y en general se encuentran en buen estado</p>				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Mixto	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	pórticos		
<b>Daños por Sismos</b>	No disponibles	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	otro	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en Manzana	<b>Otro tipología vivienda</b>	comercio
<b>Año construcción</b>	2009	<b>Edad Inmueble</b>	13 años	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	N/a		
<b>Observación</b>	Inmueble correspondiente a un edificio usado desarrollado en tres pisos de altura medianero y localización interior, con aptas condiciones de ventilación e iluminación natural, adecuada distribución de espacios y buena categoría de acabados interiores, el cual presenta una apropiada dotación de servicios y dependencias comunales. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	0	<b>Comedor</b>	0	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	3	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	0
<b>Closest</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0

<b>Bodega</b>	1	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropas</b>	0	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	2	<b>Jardín</b>	No	<b>Zona verde</b>	No
<b>Oficina</b>	10	<b>Ventilación</b>	Bueno	<b>Iluminación</b>	Bueno
<b>Observación</b>	Edificio. Consta de: sala: 0, Comedor: 0, Cocina: Sencilla, Baño social: 3, Patio interior: 0, Habitaciones: 0, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 1, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 0, Local: 0, Balcón: 2, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 10, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

## 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** acabados normales en buen estado de conservación, salvo algunos detalles de pintura en general.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: calle 21a AV tenerife # 7-84 hoy calle 21# 7-34 | TENERIFE | Neiva | Huila



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 2.937760  
GEOGRAFICAS : 2° 56' 15.9354''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.288762  
GEOGRAFICAS : 75° 17' 19.5432''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	calle 21 #8b	\$500,000,000	0.97	\$485,000,000	3212439201	237.45	221	\$1,000,000	\$221,000,000
2	casa campo nuñez	\$540,000,000	0.97	\$523,800,000	3167412166	265	265	\$1,000,000	\$265,000,000
3	calle 15 no. 7a-31	\$750,000,000	0.97	\$727,500,000	3104888552	300	288	\$1,400,000	\$403,200,000
<b>Del inmueble</b>					<b>212.41</b>	<b>446.04</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$264,000,000	\$1,111,813	1.0	1.0	1.00	\$1,111,813
2	\$258,800,000	\$976,604	1.0	1.1	1.10	\$1,074,264
3	\$324,300,000	\$1,081,000	1.0	1.1	1.10	\$1,189,100
				PROMEDIO	\$1,125,059.05	
				DESV. STANDAR	\$58,552.64	
				COEF. VARIACION	5.20%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,125,059.05	AREA	212.41	TOTAL	\$238,973,792.81
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,422,363.00	AREA	446.04	TOTAL	\$634,430,792.52
VALOR TOTAL		\$873,404,585.33				

**Observaciones:**
**Enlaces:**
1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/campo-nunez/neiva/6340592>2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/campo-nunez/neiva/7450611>3.-<https://felixtrujillofalla.com/detalle-inmueble/?id=459-6425>

## REPOSICION

### AREA CONSTRUIDA

#### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	446.04
Area construida vendible	446.04
Valor M2 construido	\$1,753,665
Valor reposición M2	\$782,204,737
Valor reposición presupuesto M2	\$1,753,665
Fuente	CONSTRUADATA CALI
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,578,299
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
Vetus Tez	13
Edad en % de vida útil	13 %
Fitto y corvin %	9.88 %
Valor reposición depreciado	\$1,422,363
Valor adoptado depreciado	\$1,422,363
<b>Valor total</b>	<b>\$634,430,793</b>

## FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



## FOTOS

Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



FACHADA PUERTA DE ENTRADA CARRERA 7A



PUERTA DE ENTRADA POR CARRERA



ACCESO POR CARRERA 7A



## FOTOS

ACCESO POR CARRERA 7A



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



## FOTOS

Puerta de entrada



Escalera



Escalera



Escalera



Escalera



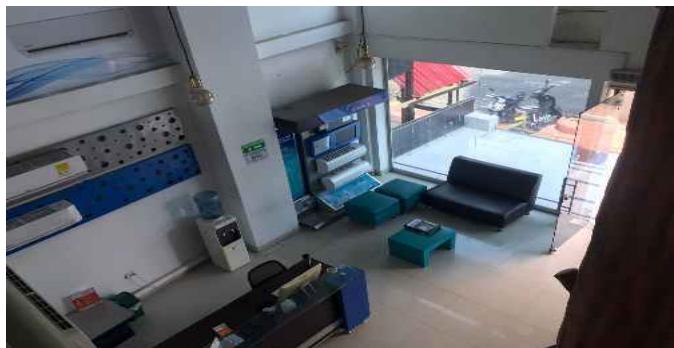
VISTA PISO 1 AREA OFICINAS



PISO 1 AREA OFICINAS



VISTA PISO 1 AREA OFICINAS



## FOTOS

VISTA PISO 1 AREA OFICINAS



PISO 1 AREA OFICINAS



VISTA PISO 1 AREA OFICINAS



BAÑO BODEGA PISO 1



AREA BODEGA PISO 1



OFICINAS PISO 2



OFICINAS PISO 2



OFICINAS PISO 2



## FOTOS

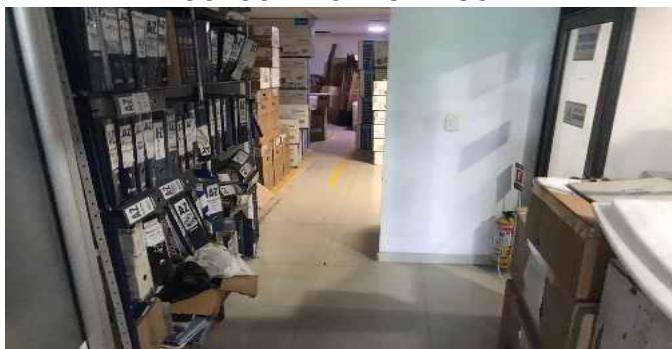
OFICINAS PISO 2



AREA ACCESO BODEGA PISO 2



ACCESO A BODEGA PISO 2



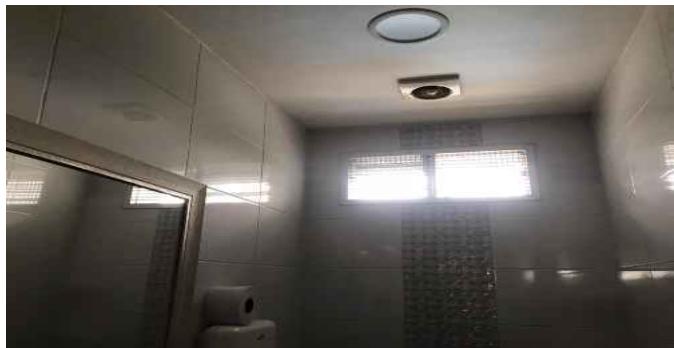
AREA ACCESO BODEGA PISO 2



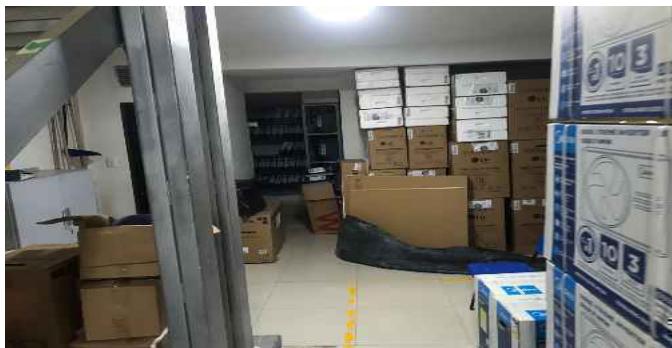
ACCESO A BODEGA PISO 2



BAÑO BODEGA PISO 2



AREA BODEGA PISO 2



AREA BODEGA PISO 2



## FOTOS

AREA BODEGA PISO 2



BAÑO BODEGA PISO 2



AREA BODEGA PISO 2



AREA BODEGA PISO 2



AREA BODEGA PISO 2



AREA BODEGA PISO 2



AREA BODEGA PISO 2



OFICINAS PISO 3



## FOTOS

OFICINAS PISO 3



OFICINAS PISO 3



OFICINAS PISO 3



OFICINAS PISO 3



OFICINAS PISO 3



OFICINAS PISO 3



OFICINAS PISO 3



OFICINAS PISO 3



## FOTOS

OFICINAS PISO 3



OFICINAS PISO 3



OFICINAS PISO 3



OFICINAS PISO 3



OFICINAS PISO 3



OFICINAS PISO 3



OFICINAS PISO 3



COCINA PISO 3



## FOTOS

AREA BODEGA PISO 3



AREA BODEGA PISO 3



AREA BODEGA PISO 3



AREA BODEGA PISO 3



BAÑOS BODEGA PISO 3



BAÑOS BODEGA PISO 3



BAÑOS BODEGA PISO 3



BAÑOS BODEGA PISO 3



## 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## 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 valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien 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 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 sufren 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 él 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\_2022\_2973597**



PIN de Validación: aa6c0a69

### 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) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1015433632, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1015433632.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO 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  
**11 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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: aa6c0a69

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## 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  
**11 Mayo 2018**

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  
**11 Mayo 2018**

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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: aa6c0a69

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 1B # 40A - 26

Teléfono: 5713125371856

Correo Electrónico: caalopezv@correo.udistrital.edu.co



PIN de Validación: aa6c0a69



ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	03 Mayo 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) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1015433632.

El(la) señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO 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**

**aa6c0a69**

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 cinco (05) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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