



QR validez del avalúo

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

Vivienda**Urbano**

AVALUO: RECO-PRG_2022_3187862

Fecha del avalúo	Fecha de visita	06/10/2022
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.	
Dirección	CALLE 17 NUMERO 7 - 02 CASA 67 CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE MALLORGA PH	
Barrio	Mallorca	
Ciudad	Mosquera	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	LEASING BANCOLOMBIA S.A COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO	

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
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 **LEASING BANCOLOMBIA S.A COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO** ubicado en la CALLE 17 NUMERO 7 - 02 CASA 67 CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE MALLORGA PH Mallorca, de la ciudad de Mosquera.

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 \$324,815,812.23 pesos m/cte (Trescientos veinticuatro millones ochocientos quince mil ochocientos doce).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AREA PRIVADA	88.09	M2	\$3,587,143.15	97.28%	\$315,991,440.08
Area Privada	AREA PRIVADA LIBRE	2.46	M2	\$3,587,143.15	2.72%	\$8,824,372.15
TOTALES				100%		\$324,815,812.23

Valor en letras

Trescientos veinticuatro millones ochocientos quince mil ochocientos doce Pesos Colombianos

Perito actuante



JONATHAN ROA ROBAYO
 RAA Nro: AVAL-1018458776
 C.C: 1018458776

RAA Nro:
 C.C:
 Visador

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	0	0	0	Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0	0	0	Valor asegurable
% valor proporcional		100		Tiempo esperado comercialización
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación	<p>Se trata de una CASA localizada en el conjunto residencial MALLORCA 1 con dirección: CALLE 17 # 7 - 02 del barrio MALLORCA en el municipio de MOSQUERA.</p> <p>Información tomada de los documentos suministrados. Nota: La anterior información y el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.</p> <p>El predio tiene 2 garajes en zona común de uso exclusivo y el conjunto residencial cuenta con parqueadero para visitantes.</p> <p>El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, en donde se encuentran locales comerciales de bajo impacto.</p> <p>Escritura: 7885, Fecha escritura: 30/08/2012, Notaría escritura: 72, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$295.000, Total unidades: 90, Condiciones: Terreno-construcción, Nro.</p>			

Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 2, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Los acabados de la CASA en general se observan en buen estado de conservación. Pisos en cerámica, paredes pintadas, techo pintado, puertas en madera y ventanería en aluminio.

GENERAL

Código	RECO-PRG_2022_3187862	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	LEASING BANCOLOMBIA S.A COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8600592943	Email	
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 17 NUMERO 7 - 02 CASA 67 CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE MALLORCA PH				
Conjunto	Mallorca 1				
Ciudad	Mosquera	Departamento	Cundinamarca	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	Mallorca	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	Se trata de una CASA localizada en el conjunto residencial MALLORCA 1 con dirección: CALLE 17 # 7 - 02 del barrio MALLORCA en el municipio de MOSQUERA.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3																		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	N/A	Método evaluación	METODO MERCADO Y RENTA																
Justificación de Metodología	<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>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.</p> <p>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.</p>																				
ÁREAS JURÍDICAS	<table border="1"> <tr> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>98.60</td> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>88.09</td> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>3.03</td> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>2.46</td> </tr> </table>		UND	VALOR	M2	98.60	M2	88.09	M2	3.03	M2	2.46	ÁREAS CATASTRAL	<table border="1"> <tr> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PESOS</td> <td></td> </tr> </table>		UND	VALOR	M2		PESOS	
UND	VALOR																				
M2	98.60																				
M2	88.09																				
M2	3.03																				
M2	2.46																				
UND	VALOR																				
M2																					
PESOS																					
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	<table border="1"> <tr> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>92</td> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>2.7</td> </tr> </table>		UND	VALOR	M2	92	M2	2.7	ÁREAS VALORADAS	<table border="1"> <tr> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>88.09</td> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>2.46</td> </tr> </table>		UND	VALOR	M2	88.09	M2	2.46				
UND	VALOR																				
M2	92																				
M2	2.7																				
UND	VALOR																				
M2	88.09																				
M2	2.46																				
Perspectivas de valoración	<p>De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias</p>																				
Actualidad edificadora	<p>En el sector se observan conjuntos residenciales con casas y edificios de apartamentos, también se observan casas en NPH, las casas sobre las vías principales cuentan con locales comerciales en los primeros pisos y vivienda en los pisos superiores.</p>																				
Comportamiento Oferta y Demanda	<p>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.</p>																				
Reglamentación urbanística:	<p>MOSQUERA PBOT: ACUERDO 32 DE 2013, POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MOSQUERA – CUNDINAMARCA.</p>																				

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1724	EscrituraDePropiedad	02/03/2011	38	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1853615		1.10%	N/A	APTO

Observación Información tomada de los documentos suministrados. Nota: La anterior información y el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto
84	Común asignado	N/A	12	Mt2	Sencillo	Lineal	No
85	Común asignado	N/A	12	Mt2	Sencillo	Lineal	No

Observación El predio tiene 2 garajes en zona común de uso exclusivo y el conjunto residencial cuenta con parqueadero para visitantes.

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	SI

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	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	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, en donde se encuentran locales comerciales de bajo impacto.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	7885		Fecha escritura	30/08/2012	
Notaria escritura	72		Ciudad escritura	Bogotá D.C.	
Valor administración	\$295.000	Total unidades	90	Terraza comunal	Si
Condiciones	Terreno-construcción	# Pisos edificio	3	Porteria	Si
Horario	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si

vigilancia					
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	Si	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	Si
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sótanos	0				
Observación	Escritura: 7885, Fecha escritura: 30/08/2012, Notaría escritura: 72, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$295.000, Total unidades: 90, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Muros de carga		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	2012	Edad Inmueble	10 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Observación	<p>La estructura se observa en buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.</p> <p>Nota: El presente avalúo 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 y otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.</p>				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	2	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno

Observación Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 2, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área
Ducto de Ventilación	Común de uso Exclusivo	3

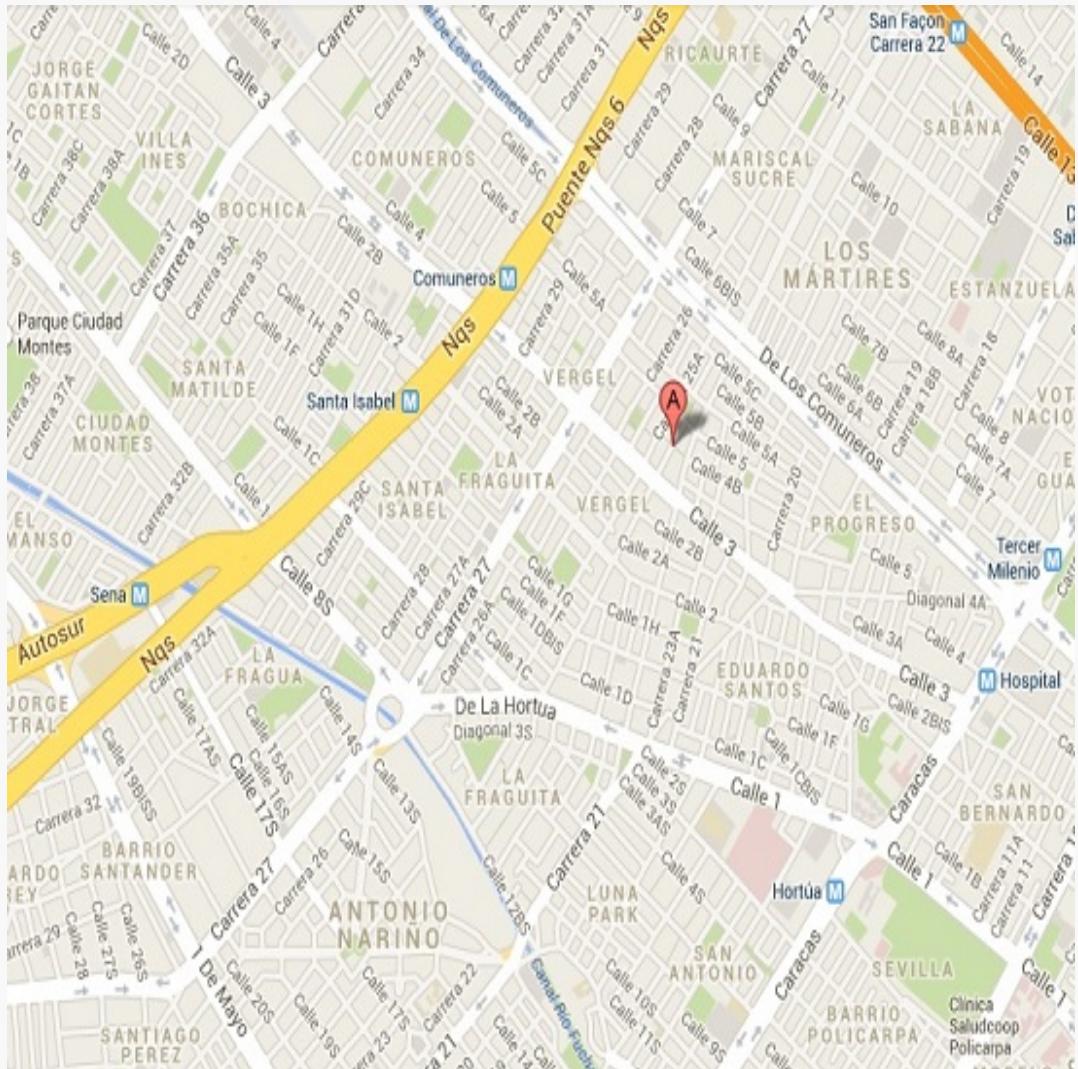
ACABADOS

	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 Los acabados de la CASA en general se observan en buen estado de conservación. Pisos en cerámica, paredes pintadas, techo pintado, puertas en madera y ventanería en aluminio.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 17 NUMERO 7 - 02 CASA 67 CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE MALLORCA PH | Mallorca | Mosquera | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.705676151891664

GEOGRAFICAS : 4° 42' 20.4336''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.21706956897778

GEOGRAFICAS : 74° 13' 1.452''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Cjto Mallorca	3	\$310,000,000	.97	\$300,700,000	1	\$0	0	\$0	\$3,378,651.69	3153100972
2	Cjto Mallorca	3	\$345,000,000	.97	\$334,650,000	2	\$0	0	\$0	\$3,718,333.33	3132220749
3	Cjto Mallorca	3	\$340,000,000	.97	\$329,800,000	2	\$0	0	\$0	\$3,664,444.44	3106999797
Del inmueble		3		.		2		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	97	89	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,378,651.69
2	10	98	90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,718,333.33
3	10	110	90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,664,444.44
	10 años									
								PROMEDIO	\$3,587,143.15	
								DESV. STANDAR	\$182,558.27	
								COEF. VARIACION	5.09%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,769,701.42	TOTAL	\$341,346,463.61
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,404,584.89	TOTAL	\$308,285,161.46
VALOR TOTAL		\$324,815,812.23		

Observaciones:

Los parqueaderos de las muestras se encuentran en zona comun de uso exclusivo igual a los parqueaderos del bien objeto de avalúo.

Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-mosquera-reserva-de-mallorca-3-habitaciones-3-banos-1-garajes/770-M2560536>

2-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-mosquera-ub-alicante-3-habitaciones-3-banos-2-garajes/5176-M3192598>

3-<https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-805257583-casa-en-venta-reserva-de-mallorca-mosquera-JM>

RENTA

#	DIRECCION	# PISO	VALOR RENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GR.	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEP. Y OTROS	VALOR DEP. Y OTROS	VALOR M2
1	Mallorca	3	\$1,800,000	1	\$1,800,000	1	\$0	0	\$0	\$19,565.22
2	Mosquera	3	\$2,200,000	1	\$2,200,000	1	\$0	0	\$0	\$19,130.43
3	Mallorca	3	\$1,750,000	1	\$1,750,000	2	\$0	0	\$0	\$21,341.46
Del inmueble		3		2				0		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6015474477	10	104	92	1	1	1	1	1	1	\$19,565.22
2	3164674253	5	115	115	1	1	1	1	1	1	\$19,130.43
3	3106692140	10	88	82	1	1	1	1	1	1	\$21,341.46
10 años											
											PROMEDIO
											\$20,012.37
											DESV. STANDAR
											\$1,171.38
											COEF. VARIACION
											5.85%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$21,183.75	TOTAL	\$1,918,188.16
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$18,840.99	TOTAL	\$1,706,052.04
VALOR TOTAL	\$1,812,120.10			
Valor Adoptado M2:	20012.37	Tasa aplicada E.A:	6.69	Tasa aplicada M.V:
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$1,812,120	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:
				\$1,812,120
				Renta neta anual (R.N.A):
				\$21,745,441
				Valor capitalización:
				\$325,043,965

FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS

Fachada del Inmueble



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Patio Interior



FOTOS

Escalera



Escalera



Balcón



Estudio



Habitación Principal



Habitación Principal



Guardarropa hab. Principal



Baño Privado

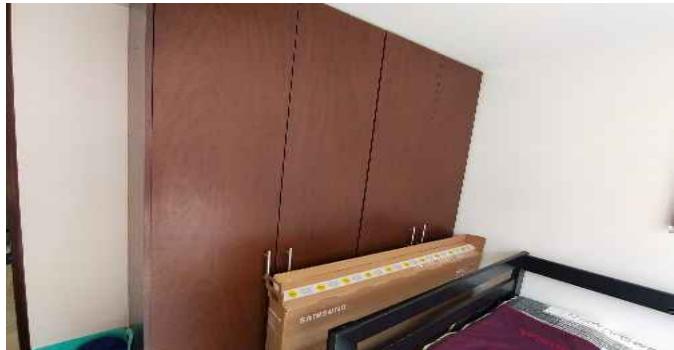


FOTOS

Habitación 1



Guardarropa 1



Habitación 2



Guardarropa 2



Baño Social 1



Baño Social 2



Garaje



Garaje



FOTOS

Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



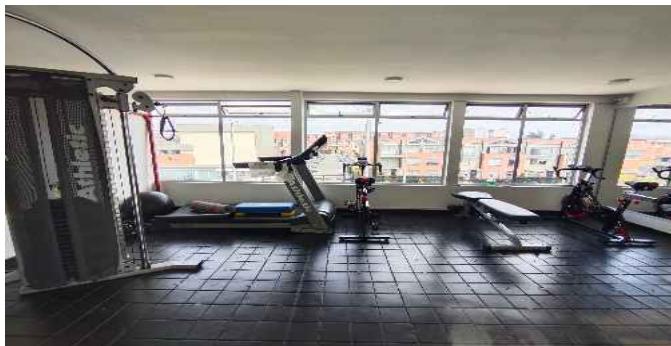
Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Lobby



FOTOS

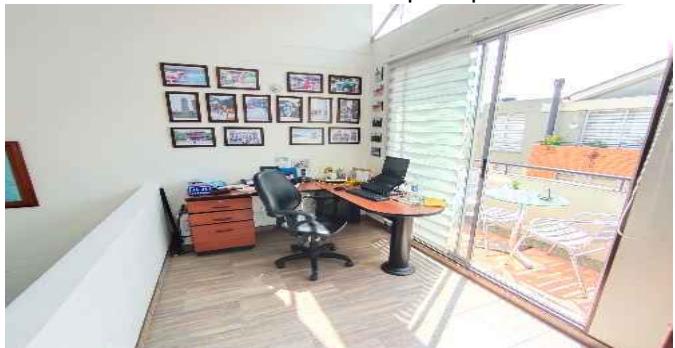
Zona BBQ - Terraza



Zona BBQ



Estudio habitaciÃ³n principal



Chimenea



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 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 RECO-PRG_2022_3187862



PIN de Validación: a3870a0b



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1018458776.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO 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
10 Mar 2020

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 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables , Daños ambientales

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a3870a0b



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

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
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



PIN de Validación: a3870a0b



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



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas

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

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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Servidumbres

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a3870a0b



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 15 A N° 8 - 30 ESTE TORRE 9 APTO 102

Teléfono: 3059136403

Correo Electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en avalúos del Instituto para el desarrollo el trabajo humano Centro de Estudios Inmobiliarios

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) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776.

El(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO 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

a3870a0b

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 diecinueve (19) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____



PIN de Validación: a3870a0b



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal