



QR validez del avalúo



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

**Vivienda**

**Urbano**

**AVALUO: RE-PRG\_2023\_90475**

|                         |                                  |                        |            |
|-------------------------|----------------------------------|------------------------|------------|
| <b>Fecha del avalúo</b> |                                  | <b>Fecha de visita</b> | 20/01/2023 |
| <b>Dirigido a</b>       | GRUPO BANCOLOMBIA S.A.           |                        |            |
| <b>Dirección</b>        | CLL 1 ESTE # 1A-108 SUR APTO 401 |                        |            |
| <b>Barrio</b>           | El Paraiso                       |                        |            |
| <b>Ciudad</b>           | Facatativá                       |                        |            |
| <b>Departamento</b>     | Cundinamarca                     |                        |            |
| <b>Propietario</b>      | DIANA DEL PILAR GONZALEZ DIAZ    |                        |            |

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: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@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 **DIANA DEL PILAR GONZALEZ DIAZ** ubicado en la CLL 1 ESTE # 1A-108 SUR APTO 401 El Paraiso, de la ciudad de Facatativá.

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 \$127,312,500.41 pesos m/cte (Ciento veintisiete millones trescientos doce mil quinientos).

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: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área  | Unidad | Valor unitario | %       | Valor total      |
|--------------|-------------|-------|--------|----------------|---------|------------------|
| Area Privada | Privada     | 59.48 | M2     | \$2,140,425.36 | 100.00% | \$127,312,500.41 |
| TOTALES      |             |       |        |                | 100%    | \$127,312,500.41 |

Valor en letras  
Ciento veintisiete millones trescientos doce mil quinientos Pesos Colombianos

Perito actuante



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

| VALORES/TIPO DE AREA.    |         |              | INFORMACIÓN UVR                  |                |
|--------------------------|---------|--------------|----------------------------------|----------------|
|                          | Terreno | Construcción | Valor UVR                        | 1              |
| Integral                 | 0       | 0            | Valor del avalúo en UVR          | 127,312,500.41 |
| Proporcional             | 0       | 0            | Valor asegurable                 | 0              |
| % valor proporcional     |         | 100          | Tiempo esperado comercialización | 10             |
| Calificación garantía    |         |              |                                  |                |
| Observación calificación |         |              |                                  |                |
| Observación              |         |              |                                  |                |

| GENERAL                              |  |               |              |                |                 |
|--------------------------------------|--|---------------|--------------|----------------|-----------------|
| Código                               | RE-PRG_2023_90475  | Propósito     | Juzgado      | 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                                |  |               |              |                |                 |
| Datos del propietario:               |  |               |              |                |                 |
| Propietario                          | DIANA DEL PILAR GONZALEZ DIAZ  |               |              |                |                 |
| Tipo identificación                  | C.C.   | Documento     | 20716283     | Ocupante       | Desocupado      |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: |  |               |              |                |                 |
| Dirección                            | CLL 1 ESTE # 1A-108 SUR APTO 401   |               |              |                |                 |
| Conjunto                             | Conjunto Villa Alba  |               |              |                |                 |
| Ciudad                               | Facatativá   | Departamento  | Cundinamarca | Estrato        | 3               |
| Sector                               | Urbano   | Barrio        | El Paraiso   | Condiciones PH | Construcción    |
| Tipo Inmueble                        | Apartamento  | Tipo subsidio | N/A          | Sometido a PH  | Si              |
| Observación                          | <p>Se trata de un APARTAMENTO localizado en el conjunto residencial Villa Alba con dirección: CLL 1 ESTE # 1A-108 SUR del barrio El Paraiso en el municipio de FACATATIVA, El conjunto residencial cuenta con dos porterias.</p> <p><b>NOTA:</b> El contador de agua no se logro identificar, sin embargo, se tomo foto de los contadores de la torre.</p> |               |              |                |                 |

CARACTERISTICAS GENERALES

| Uso actual   | Vivienda   | Piso inmueble | 401                   |                   |                        |                 |     |       |                 |     |       |                 |    |    |      |    |  |              |    |       |                       |       |  |                          |    |    |  |  |  |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |    |                       |    |       |
|--|--|---------------|-----------------------|-------------------|------------------------|-----------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|-----------------|----|----|------|----|--|--------------|----|-------|-----------------------|-------|--|--------------------------|----|----|--|--|--|-------------------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|---------------------|----|----|-----------------------|----|-------|
| Clase inmueble   | Multifamiliar  | 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><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS:</b> 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> |               |                       |                   |                        |                 |     |       |                 |     |       |                 |    |    |      |    |  |              |    |       |                       |       |  |                          |    |    |  |  |  |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |    |                       |    |       |
| <table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>62</td><td>AREA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>59.48</td><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td></td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA MAS HALL</td><td>M2</td><td>66</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>60</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>59.48</td></tr></table> |  |               |                       |                   |                        | ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA CONSTRUIDA | M2 | 62 | AREA | M2 |  | AREA PRIVADA | M2 | 59.48 | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS |  | AREA CONSTRUIDA MAS HALL | M2 | 66 |  |  |  | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 60 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 59.48 |
| ÁREAS JURÍDICAS  | UND  | VALOR         | ÁREAS CATASTRAL       | UND               | VALOR                  |                 |     |       |                 |     |       |                 |    |    |      |    |  |              |    |       |                       |       |  |                          |    |    |  |  |  |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |    |                       |    |       |
| AREA CONSTRUIDA  | M2   | 62            | AREA                  | M2                |                        |                 |     |       |                 |     |       |                 |    |    |      |    |  |              |    |       |                       |       |  |                          |    |    |  |  |  |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |    |                       |    |       |
| AREA PRIVADA   | M2   | 59.48         | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS             |                        |                 |     |       |                 |     |       |                 |    |    |      |    |  |              |    |       |                       |       |  |                          |    |    |  |  |  |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |    |                       |    |       |
| AREA CONSTRUIDA MAS HALL   | M2   | 66            |                       |                   |                        |                 |     |       |                 |     |       |                 |    |    |      |    |  |              |    |       |                       |       |  |                          |    |    |  |  |  |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |    |                       |    |       |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA  | UND  | VALOR         | ÁREAS VALORADAS       | UND               | VALOR                  |                 |     |       |                 |     |       |                 |    |    |      |    |  |              |    |       |                       |       |  |                          |    |    |  |  |  |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |    |                       |    |       |
| AREA PRIVADA MEDIDA  | M2   | 60            | AREA PRIVADA VALORADA | M2                | 59.48                  |                 |     |       |                 |     |       |                 |    |    |      |    |  |              |    |       |                       |       |  |                          |    |    |  |  |  |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |    |                       |    |       |
| Perspectivas de valoración   | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias  |               |                       |                   |                        |                 |     |       |                 |     |       |                 |    |    |      |    |  |              |    |       |                       |       |  |                          |    |    |  |  |  |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |    |                       |    |       |
| Actualidad edificadora   | En el sector se observan casa unifamiliares, las casas que se encuentran sobre las vías principales tienen locales en los primeros niveles y vivienda en los niveles superiores, tambien se observa un conjunto residencial con torres de apartamentos.  |               |                       |                   |                        |                 |     |       |                 |     |       |                 |    |    |      |    |  |              |    |       |                       |       |  |                          |    |    |  |  |  |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |    |                       |    |       |
| 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.   |               |                       |                   |                        |                 |     |       |                 |     |       |                 |    |    |      |    |  |              |    |       |                       |       |  |                          |    |    |  |  |  |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |    |                       |    |       |
| Reglamentación urbanística:  | POT FACATATIVÁ: DECRETO 069 DE 2002 SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. - ACUERDO 006 DE 2006 “POR MEDIO DEL CUAL SE REVISY AJUSTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE FACATATIVÁ”, DECRETO 090 DE 2010. “POR MEDIO DEL CUAL SE COMPILAN, AJUSTAN, REVISAN Y ACTUALIZAN LAS FICHAS NORMATIVAS QUE REGULAN LOS USOS, LA EDIFICABILIDAD Y OTRAS ACCIONES URBANÍSTICAS DE LAS ÁREAS FUNCIONALES CENTRO, TEJIDO RESIDENCIAL TRADICIONAL, GRANDES ÁREAS VERDES, BORDE SUR, OCCIDENTE Y PERIFERIA URBANA.”   |               |                       |                   |                        |                 |     |       |                 |     |       |                 |    |    |      |    |  |              |    |       |                       |       |  |                          |    |    |  |  |  |                         |     |       |                 |     |       |                     |    |    |                       |    |       |

## INFORMACIÓN JURÍDICA

## ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria | Ciudad   |
|----------------|----------------------|------------|---------|----------|
| 8888           | EscrituraDePropiedad | 29/10/2007 | 37      | Facativá |

## MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha      | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|-------------|------------------|---------|
| 156-79553      | 07/05/2014 | 0.145%      | 010000170640901  | APTO    |

## Observación

Información tomada de los documentos suministrados, el inmueble tiene un embargo ejecutivo con accion real, ANOTACIÓN #20 del certificado de libertad y tradición suministrado, la cual se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

## GARAJES Y DEPOSITOS

## Observación

El apartamento no cuenta con parqueadero privado ni comun de uso exclusivo, sin embargo, el conjunto residencial cuenta con parqueaderos comunales y para visitantes.

## DEL ENTORNO

## SERVICIOS PÚBLICOS

|                | Sector | Inmueble |              | Sector |
|----------------|--------|----------|--------------|--------|
| Energía        | SI     | SI       | Alumbrado    | SI     |
| Acueducto      | SI     | SI       | Arborizacion | NO     |
| Alcantarillado | SI     | SI       | Alamedas     | NO     |
| Gas            | SI     | SI       | Ciclo rutas  | NO     |

## AMOBLAMIENTO URBANO

## CARACTERISTICAS

|                  |             |                           |              |                   |       |
|------------------|-------------|---------------------------|--------------|-------------------|-------|
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad         | Residencial. | Demanda / Interés | Media |
| Estrato          | 3           | Barrio legal              | Si           | Topografia        | Plana |
| Transporte       | Bueno       | Condiciones de salubridad | Bueno        |                   |       |

| EQUIPAMENTO       |       |                 | VIAS, ANDENES Y SARDINELES |           |              |
|-------------------|-------|-----------------|----------------------------|-----------|--------------|
|                   | Nivel | Nivel Distancia |                            | Sector    | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno | 0-100           | Andenes                    | SI        | Regular      |
| Áreas verdes      | Bueno | 0-100           | Sardineles                 | SI        | Regular      |
| Estacionamiento   | Bueno | 0-100           | Vías pavimentadas          | SI        | Bueno        |
| Asistencial       | Bueno | 400-500         | Tipo de vía                | Vehicular |              |
| Escolar           | Bueno | 300-400         |                            |           |              |
| Comercial         | Bueno | 0-100           |                            |           |              |

| 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, con buenos equipamientos urbanos y no se observan impactos ambientales negativos. |        |    |             |    |

| PROPIEDAD HORIZONTAL              |                      |                  |                  |                 |    |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|------------------|-----------------|----|
| Escritura de Propiedad Horizontal | 2492                 |                  | Fecha escritura  | 17/10/1997      |    |
| Notaria escritura                 | 1                    |                  | Ciudad escritura | Facatativa      |    |
| Valor administración              | S/I                  | Total unidades   | S/I              | Terraza comunal | No |
| Condiciones                       | Terreno-construcción | # Pisos edificio | 5                | Porteria        | Si |
| Horario vigilancia                | 24 horas             | Tanque           | Si               | Cancha          | Si |
| Zonas verdes                      | Si                   | Shut             | Si               | Citófono        | No |
| Aire acondicionado                | No                   | Teatrino         | No               | Sauna           | No |
| Club                              | No                   | Bomba            | Si               | Gimnasio        | No |

|             |   |                  |    |                 |    |
|-------------|---|------------------|----|-----------------|----|
|             |   | eyectora         |    |                 |    |
| Bicicletero | Si  | Garaje visitante | Si | Golfito         | No |
| Calefacción | No  | Planta eléctrica | No | Jardín infantil | No |
| Piscinas    | No  | Ascensores       | No | #Ascensores     | 0  |
| #Sotanos    | 0   |                  |    |                 |    |
| Observación | Escritura: 2492, Fecha escritura: 17/10/1997, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Facatativa, Administración: S/I, Total unidades: S/I, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: No, Biciclétro: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 |                  |    |                 |    |

| ESTRUCTURA                |  |                            |                                      |                         |                   |
|---------------------------|--|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-------------------|
| Estado de la conservación | Bueno  | Estructura                 | Tradicional                          | Estructura reforzada    | NO DISPONIBLE     |
| Material construcción     | Bloque   | Tipo estructura            | sistema dual o combinado             |                         |                   |
| Daños por Sismos          | NO   | Ajustes sismos resistentes | SI                                   | Cubierta                | Placa de concreto |
| Fachada                   | pañete y pintura   | Ancho fachada              | Mayor 9 metros                       | Irregularidad planta    | No                |
| Irregularidad altura      | No   | Tipología vivienda         | Edificio en Altura - Piso en Manzana | Otro tipología vivienda | N/A               |
| Año construcción          | 1997   | Edad Inmueble              | 26 años                              | Vida útil               | 100               |
| Estado construcción       | Usada  | %Avance                    | 100                                  |                         |                   |
| Licencia construcción     | S/I  |                            |                                      |                         |                   |
| Observación               | La estructura se observa en buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad. |                            |                                      |                         |                   |

| DEPENDENCIAS             |   |                |   |                 |          |
|--------------------------|---|----------------|---|-----------------|----------|
| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS |   |                |   |                 |          |
| Sala                     | 1 | Comedor        | 1 | Cocina          | Sencilla |
| Baños Sociales           | 1 | Patio interior | 0 | Habitaciones    | 3        |
| Closet                   | 0 | Baños privados | 1 | Estar           | 0        |
| Bodega                   | 0 | Estudio        | 0 | Cuarto servicio | 0        |
| Baños servicio           | 0 | Zona ropas     | 1 | Local           | 0        |

|             |  |             |       |             |       |
|-------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Balcón      | 0  | Jardin      | No    | Zona verde  | No    |
| Oficina     | 0  | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Jardín: No, Zona verde: No, 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. | Regular | Bueno.      |
| Observación | Los acabados del apartamento en general se observan en buen estado de conservación. Pisos en cerámica, paredes pintadas en regular estado, techo pintado, puertas en madera y ventanería metálica. |         |        |        |        |        |         |             |

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CLL 1 ESTE # 1A-108 SUR APTO 401 | El Paraiso | Facatativá | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.804098830471467  
GEOGRAFICAS : 4° 48' 14.7558''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.3516319272553  
GEOGRAFICAS : 74° 21' 5.8746''

MERCADO

| #            | DIRECCION  | # PISO | VALOR VENTA   | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2       | TELEFONO   |
|--------------|------------|--------|---------------|-----|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1            | Villa Alba | 5      | \$130,000,000 | .97 | \$126,100,000  | 0        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$2,120,040.35 |            |
| 2            | Villa Alba | 4      | \$140,000,000 | .97 | \$135,800,000  | 0        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$2,283,120.38 |            |
| 3            | Villa Alba | 1      | \$125,000,000 | .97 | \$121,250,000  | 0        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$2,038,500.34 |            |
| 4            | Villa Alba | 2      | \$130,000,000 | .97 | \$126,100,000  | 0        | \$0                 | 0                  | \$0                    | \$2,120,040.35 | 3102560684 |
| Del inmueble |            | 401    |               | .   | .              | 0        |                     | 0                  |                        |                |            |

| # | EDAD    | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS     |
|---|---------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 26      | 62              | 59.48        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,120,040.35 |
| 2 | 26      | 62              | 59.48        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,283,120.38 |
| 3 | 26      | 65              | 59.48        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,038,500.34 |
| 4 | 26      | 62              | 59.48        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,120,040.35 |
|   | 26 años |                 |              |                 |             |             |               |                  |                     |                |
|   |         |                 |              |                 |             |             |               |                  | PROMEDIO            | \$2,140,425.36 |
|   |         |                 |              |                 |             |             |               |                  | DESV. STANDAR       | \$102,602.27   |
|   |         |                 |              |                 |             |             |               |                  | COEF. VARIACION     | 4.79%          |

|              |                  |                |       |                  |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2          | \$2,243,027.62 | TOTAL | \$133,415,282.97 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2          | \$2,037,823.09 | TOTAL | \$121,209,717.26 |
| VALOR TOTAL  | \$127,312,500.41 |                |       |                  |

|  |
|--|
| Observaciones:   |
| Enlaces:<br><div>1-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/condominio-villa-alba/facativa/772620">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/condominio-villa-alba/facativa/772620</a>2-<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-facativa-la-convencion-3-habitaciones-2-banos/10858-M3895647">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-facativa-la-convencion-3-habitaciones-2-banos/10858-M3895647</a>3-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-alba/facativa/7718404">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-alba/facativa/7718404</a></div> |

RENTA

| #            | DIRECCION    | # PISO | VALOR RENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GR. | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEP. Y OTROS | VALOR DEP. Y OTROS | VALOR M2    |
|--------------|--------------|--------|-------------|-----|----------------|-------|---------------------|----------------|--------------------|-------------|
| 1            | Villa Alba   | 2      | \$600,000   | 1   | \$600,000      | 0     | \$0                 | 0              | \$0                | \$10,087.42 |
| 2            | Tierra Linda | 4      | \$660,000   | .97 | \$640,200      | 0     | \$0                 | 0              | \$0                | \$11,855.56 |
| 3            | Facatativá   | 5      | \$800,000   | .97 | \$776,000      | 1     | \$80,000            | 0              | \$0                | \$11,600.00 |
| Del inmueble |              | 401    |             | 0   |                |       |                     | 0              |                    |             |

| #       | TELEFONO   | EDAD | AREA CONST. | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICA. | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS  |
|---------|------------|------|-------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|---------------|---------------------|-------------|
| 1       | 3102560684 | 26   | 62          | 59.48        | 1               | 1           | 1           | 1             | 1             | 1                   | \$10,087.42 |
| 2       |            | 15   | 57          | 54           | .90             | 1           | 1           | 1             | 1             | 0.9                 | \$10,670.00 |
| 3       |            | 5    | 60          | 60           | .90             | 1           | 1           | 1             | 1             | 0.9                 | \$10,440.00 |
| 26 años |            |      |             |              |                 |             |             |               |               |                     |             |
|         |            |      |             |              |                 |             |             |               |               | PROMEDIO            | \$10,399.14 |
|         |            |      |             |              |                 |             |             |               |               | DESV. STANDAR       | \$293.43    |
|         |            |      |             |              |                 |             |             |               |               | COEF. VARIACION     | 2.82%       |

|                                    |           |                    |     |                                       |           |                           |             |                       |               |
|------------------------------------|-----------|--------------------|-----|---------------------------------------|-----------|---------------------------|-------------|-----------------------|---------------|
| VALOR MÁXIMO                       |           | POR Mt2            |     | \$10,692.57                           |           | TOTAL                     |             | \$662,939.43          |               |
| VALOR MÍNIMO                       |           | POR Mt2            |     | \$10,105.71                           |           | TOTAL                     |             | \$626,553.93          |               |
| VALOR TOTAL                        |           | \$644,746.68       |     |                                       |           |                           |             |                       |               |
| Valor Adoptado M2:                 | 10399.14  | Tasa aplicada E.A: | 5.6 | Tasa aplicada M.V:                    | 0.47%     | Deducciones:              |             | ÁreaPredio:           | 62            |
| Valor renta bruta mensual (R.B.M): | \$644,747 | Deducciones:       | \$  | Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D: | \$644,747 | Renta neta anual (R.N.A): | \$7,736,960 | Valor capitalización: | \$138,160,003 |

## FOTOS

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



## FOTOS

Contador de Gas



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS

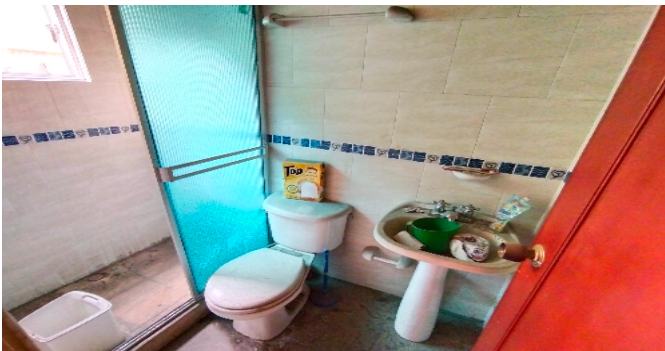
Hall o Estar de Habitaciones



Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ



Juegos Infantiles-CJ



## FOTOS

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



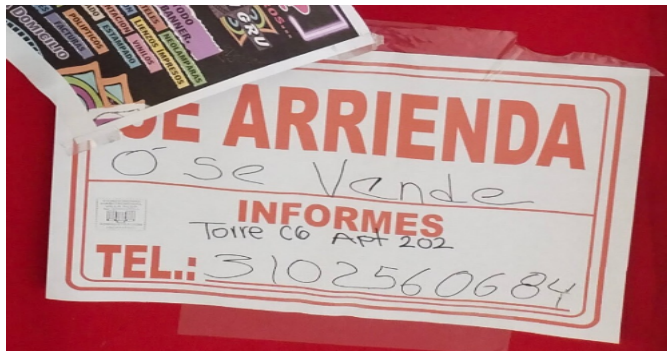
Fachada del conjunto 2



fachada de la torre



oferta de mercado 4



## 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 SALVEDADE 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 RE-PRG\_2023\_90475**



PIN de Validación: a7d909dc



## 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 avaluador 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: a7d909dc



## 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: a7d909dc



## 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: a7d909dc



**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**

**a7d909dc**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veintisiete (27) días del mes de Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_



PIN de Validación: a7d909dc



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal