



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

QR validez del avalúo

Vivienda

Rural

AVALUO: RE-PRG_2023_235280

Fecha del avalúo		Fecha de visita	25/01/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	LA GRANJITA, UBICADO EN LA VEREDA NUEVA GRANADA DEL MUNICIPIO DE RONDON		
Barrio	Vda Nueva Granada		
Ciudad	Rondon		
Departamento	Boyaca		
Propietario	JULIO CESAR ALVAREZ SANTANA		

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: 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 **JULIO CESAR ALVAREZ SANTANA** ubicado en la LA GRANJITA, UBICADO EN LA VEREDA NUEVA GRANADA DEL MUNICIPIO DE RONDON Vda Nueva Granada, de la ciudad de Rondon.

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 \$305,836,477.57 pesos m/cte (Trescientos cinco millones ochocientos treinta y seis mil cuatrocientos setenta y siete).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	superficie del lote	0.4000	Ha	\$31,534,821.43	4.12%	\$12,613,928.57
Area Construida	CASA 1 CON BALCON	126	M2	\$983,126.00	40.50%	\$123,873,876.00
Area Construida	CASA 2	171	M2	\$880,034.00	49.20%	\$150,485,814.00
Area Construida	OFICINA	26	M2	\$528,020.00	4.49%	\$13,728,520.00
Area Construida	VESTIER PISCINA	6	M2	\$440,017.00	0.86%	\$2,640,102.00
Area Construida	BAÑOS PISCINA	3	M2	\$479,399.00	0.47%	\$1,438,197.00
Area Construida	CUARTO DE MAQUINAS	2	M2	\$528,020.00	0.35%	\$1,056,040.00
TOTALES					100%	\$305,836,477.57

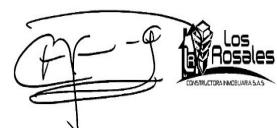
Valor en letras

Trescientos cinco millones ochocientos treinta y seis mil cuatrocientos setenta y siete Pesos Colombianos

Perito actuante



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



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 CESAR JIMENEZ QUINTERO
 C.C.:88229287
 RAA AVAL-882229287
 RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	305,836,477.57
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	15
Calificación garantía				
Observación calificación				

Observación

GENERAL

Código	RE-PRG_2023_235280	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	JULIO CESAR ALVAREZ SANTANA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	79043670	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LA GRANJITA, UBICADO EN LA VEREDA NUEVA GRANADA DEL MUNICIPIO DE RONDON				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Rondon	Departamento	Boyaca	Estrato	S/E
Sector	Rural	Barrio	Vda Nueva Granada	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Finca	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>Se trata de un predio rural con 2 casas y una piscina, el predio se encuentra sobre una vía carreteable en regular estado de conservación.</p> <p>desde el municipio de Ramiriquí hasta el municipio de Rondón la vía se encuentra pavimentada en mal estado, faltando 11 km para llegar al municipio de Rondón por la misma vía; la vía se encuentra carreteable en regular y mal estado.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Otro	Otro	Lote - Construcción	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</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.</p> <p>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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	4000			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
CASA 1 CON BALCON	M2	126	AREA DE TERRENO	M2	4000
CASA 2	M2	171	CASA 1 CON BALCON	M2	126
OFICINA	M2	25	CASA 2	M2	171
VESTIER PISCINA	M2	6	OFICINA	M2	25
BANOS PISCINA	M2	3	VESTIER PISCINA	M2	6
CUARTO DE MAQUINAS	M2	2	BANOS PISCINA	M2	3
			CUARTO DE MAQUINAS	M2	2

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.30	1200		
Indice construcción	S/I	0		
Forma Geometrica	Irregular	Frente	40 ml	
Fondo	N/A	Relación frente fondo	N/A	
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas medias bajas			
Actualidad edificadora	En el sector se observan fincas con vivienda campesina y algunas con viviendas tipo campestre.			

**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 baja, y se considera que la demanda es media.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO No. 022 de 2001
Area Del Lote	4000 M2
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Inclinada
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	N/A
Clasificacion Del Suelo	RURAL
Uso Principal Norma	Ganadería con baja capacidad de carga, cultivos perennes como frutales que requieran baja actividad de laboreo, Bosque Productivo.
Uso Compatible Norma	Vivienda y establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, porcícolas y piscícolas.
Uso Condicionado Norma	Infraestructura de servicios, minería
Uso Prohibido Norma	Recreación general y cultural, centros vacacionales y usos industriales.
Tratamiento	N/A
Indice DeOcupacion	30%
Indice DeContruccion	N/A
Antejardin	N/A
AislamientoPosterior	N/A
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	N/A
Densidad	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>ACUERDO No. 022 DICIEMBRE 28 DE 2001 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE CLASIFICAN Y DETERMINAN LOS USOS DE SUELO.”</p> <p>ARTICULO 107. ZONAS DE ALTO RIESGO. Se determina como zona de alto riesgo al área constituida por 1242 hectáreas del municipio de Rondón, dividido en cuatro subzonas de la siguiente manera:</p> <p>1. Subzona de Alto Riesgo N°1. Tiene un área de 75 hectáreas delimitadas así: por</p>

el norte con el alto de Trona; por el oriente con la vereda Nueva Granada; por el sur con la Escuela Nueva Granada; por el occidente a 300 mts del cauce del río Mueche.

2. Subzona de Alto Riesgo N°2. Tiene un área de 231 hectáreas, delimitada así: por el norte con la vereda Junín Vásquez, por el oriente a 150 mts del río Grande y cauce del río Mueche; por el sur, con la vereda Junín; por el occidente a 700 mts de las quebradas La Peña y El Espinal.

3. Subzona de Alto Riesgo N°3. Tiene un área de 486 hectáreas, delimitada así: por el norte, con la vereda Sucre hasta la quebrada El Rosal; por el oriente, a 1,8 kms de la quebrada El Pabellón hasta límites con Zetaquira; por el sur con la vereda Bolívar a 500 mts de la quebrada Santa Rosa; por el occidente, con el cauce del río Mueche.

4. Subzona de Alto Riesgo N° 4. Tiene un área de 450 hectáreas delimitadas así: por el norte, con el casco urbano del municipio; y a 400 mts paralelo a la quebrada Salinas; por el oriente a los costados de la quebrada La Barrosa; por el sur con la vereda Nariño y quebrada Honda; por el occidente, con la quebrada Los Polos y quebrada Azul.

PARAGRAFO. Téngase en cuenta el Mapa de Riesgos y Amenazas, como apoyo para la delimitación del área antes descrita.

ARTÍCULO 108. La zona de alto riesgo se determinará como zona de recuperación y restauración ambiental.

ARTÍCULO 109. En la zona de alto riesgo se prohíbe la actividad agrícola, pecuaria, minera, industrial, obras civiles y asentamientos humanos (vivienda).

ARTÍCULO 110. Como consecuencia deberán ser reubicadas las viviendas que en la actualidad existen dentro de la zona de alto riesgo.

ARTÍCULO 116. AREAS DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA. DEFINICIÓN. Son aquellas áreas destinadas a los usos de agricultura y/o ganadería, con base en el uso potencial y actual de los suelos: en el Municipio de Rondón se diferenciaron 2 subzonas. (Ver Mapa de Uso Recomendado de los suelos).

(...)

- **AREAS PARA USO AGROPECUARIO TRADICIONAL Y SEMI INTENSIVO (Acgr).** Comprende las áreas de baja capacidad agrológica, se caracterizan por presentar un relieve quebrado y ondulado y de baja accesibilidad; están identificadas en el mapa de usos recomendado de los suelos como (Acgr).

Uso Principal: Ganadería con baja capacidad de carga, cultivos perennes como frutales que requieran baja actividad de laboreo, Bosque Productivo.

Usos Compatibles: Vivienda y establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, porcícolas y piscícolas.

Usos Condicionados: Infraestructura de servicios, minería.

Usos Prohibidos: Recreación general y cultural, centros vacacionales y usos industriales.

PARAGRAFO. En las zonas de reserva agrícola que se creen por el Municipio conforme al Decreto Ley 1333 de 1996, no se admitirán, en la subdivisión de predios las excepciones establecidas por el Artículo 88 de la Ley 135 de 1961 para obtener predios menores de tres (3) hectáreas, pues el uso exclusivo de estas zonas es el agropecuario.

ARTÍCULO 119. Para fines de desarrollo y **vivienda campestre** se debe tener en cuenta:

1. El Municipio de Rondón deberá incorporar normas y procedimientos que permitan controlar su desarrollo, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso de agua y disposición de residuos sólidos y líquidos de intervención sobre el paisaje.
2. **Se debe mantener el carácter rural de predio, el uso principal del globo de terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de 1 hectárea.**
3. Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcciones tanto cubiertas como descubiertas. Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.
4. El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final.

AREA	OCUPACIÓN MAXIMA DEL AREA DEL PREDIO (Índice de Ocupación)		AREAS CON ESP
AGROPECUARIA TRADICIONAL Cerro o Montaña	Dispersas 15%	Agrupadas 20%	85%
AGROPECUARIA Semimecanizada o Semiintensiva Cerro o montaña	15%	20%	85%
DE RECREACIÓN	15%	30%	85%

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
958	EscrituraDePropiedad	16/04/2012	4	San Jose de Cucuta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
090-41887	19/01/2016	N/A	LOTE - CONSTRUCCION

Observación Información tomada de los documentos suministrados, el inmueble tiene un embargo ejecutivo con accion real, ANOTACIÓN #6 del certificado de libertad y tradición suministrado, el cual se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación El predio cuenta con un amplio espacio para parqueo de vehículos.

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Agrícola	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Debil
Estrato	S/E	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Malo	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	No hay	mas de 500	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	NO	Malo
Asistencial	Malo	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Malo	mas de 500			
Comercial	Malo	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector donde se ubica el inmueble se caracteriza por una actividad agropecuaria, sin embargo, no es una actividad intensiva, se observan fincas con casas para trabajadores y propietarios, también se observan lotes pequeños con viviendas campesinas, la vía de ingreso a la vereda se encuentra carreteable en mal estado.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Regular	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	1998	Edad Inmueble	25 años	Vida útil	70
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	S/I				
Observación	Las estructuras se observan en mal estado de conservación, en la visita se evidencia que las estructuras se encuentran en abandono y tienen que realizarse reparaciones importantes.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closest	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0

Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación		Iluminación	

Observación	CASA 1 CON BALCON Primer piso: Garaje, 2 bodegas. Segundo piso: Hall, zona de habitaciones, balcón y baños.
	CASA 2 Primer piso: Sala, baño social, 4 habitaciones y cocina. Segundo piso: Hall, 3 habitaciones, 2 baños.

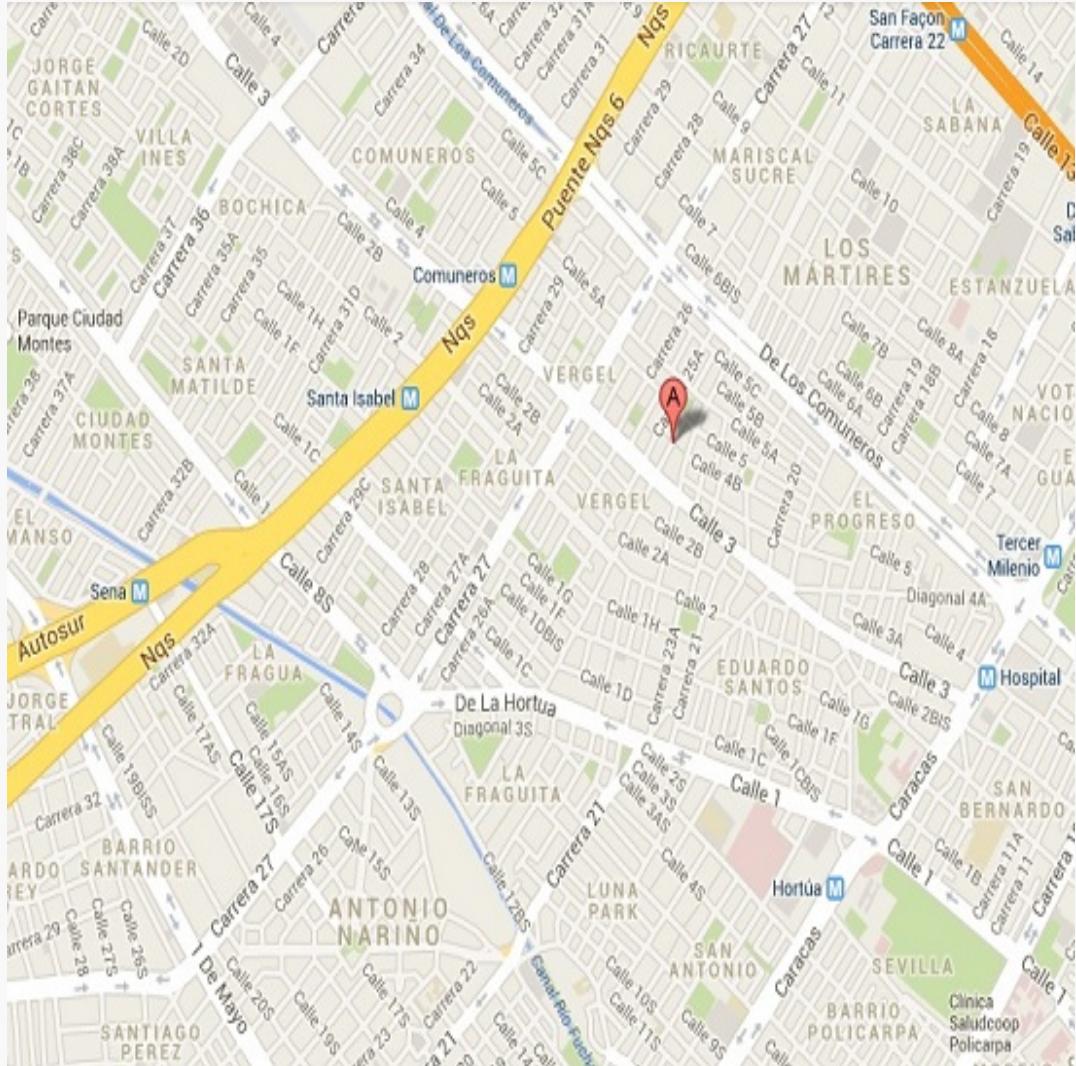
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal							
Estado	Regular							

Observación	Los acabados de las construcciones en general se observan en regular y mal estado de conservación.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: LA GRANJITA, UBICADO EN LA VEREDA NUEVA GRANADA DEL MUNICIPIO DE RONDON | Vda Nueva Granada | Rondon | Boyaca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.367476
GEOGRAFICAS : 5° 22' 2.913''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.189295
GEOGRAFICAS : 73° 11' 21.462''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO HA	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Tenza - Boyaca	\$180,000,000	.95	\$171,000,000	31076373 67	3.2	70	\$900,000	\$63,000,000
2	Tuta - Boyaca	\$120,000,000	.95	\$114,000,000	3133034903	1.008	84	\$950,000	\$79,800,000
3	Tenza - Boyaca	\$85,000,000	.95	\$80,750,000	3203601195	1	50	\$900,000	\$45,000,000
Del inmueble					0.4000				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO HA	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$108,000,000	\$33,750,000	1.05	.90	0.95	\$31,893,750
2	\$34,200,000	\$33,928,571	1.0	.90	0.90	\$30,535,714
3	\$35,750,000	\$35,750,000	1.0	.90	0.90	\$32,175,000
				PROMEDIO	\$31,534,821.43	
				DESV. STANDAR	\$876,605.21	
				COEF. VARIACION	2.78%	

TERRENO	ADOPTADOHA	\$31,534,821.43	AREA	0.4000	TOTAL	\$12,613,928.57
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$12,613,928.57				

Observaciones:
Enlaces:

 1.-<https://www.lamudi.com.co/se-vende-finca-con-casa-en-tenza-boyaca.html>

 2.-<https://www.lamudi.com.co/descanso-finca-con-casa-en-tuta-boyaca-llamanos-precio-negociable.html>

 3.-<https://www.lamudi.com.co/se-vende-finca-bonita-en-tenza-boyaca-1.html>

REPOSICION

CASA 1 CON BALCON

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	126
Area construida vendible	126
Valor M2 construido	\$1,744,369
Valor reposición M2	\$219,790,494
Valor reposición presupuesto M2	\$1,744,369
Fuente	CONSTRU DATA 205
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,744,369
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
Vetus Tez	25
Edad en % de vida útil	25 %
Fitto y corvin %	43.64 %
Valor reposición depreciado	\$983,126
Valor adoptado depreciado	\$983,126
Valor total	\$123,873,876

Observaciones: La casa se encuentra en mal estado con reparaciones importantes, los acabados se encuentran en regular estado de conservación:
 Pisos en cerámica, muros pintados, techo en pintura carraplast y madera machimbre, la cubierta de la propiedad es en teja de fibrocemento.

CASA 2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	171
Area construida vendible	171
Valor M2 construido	\$1,744,369
Valor reposición M2	\$298,287,099
Valor reposición presupuesto M2	\$1,744,369
Fuente	CONSTRUADATA 205
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,744,369
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	70
VetusTez	25
Edad en % de vida útil	35.71 %
Fitto y corvini %	49.55 %
Valor reposición depreciado	\$880,034
Valor adoptado depreciado	\$880,034
Valor total	\$150,485,814

Observaciones: La casa se encuentra en mal estado, los acabados se encuentran en regular estado de conservación: Pisos en cerámica y madera, muros pintados, techo en pintura y madera machimbre, la cubierta de la propiedad es en teja de fibrocemento.

OFICINA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	25
Area construida vendible	25
Valor M2 construido	\$1,744,369
Valor reposición M2	\$43,609,225
Valor reposición presupuesto M2	\$1,744,369
Fuente	CONSTRUADATA 205
Factor ajuste %	40% %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,046,621
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	70
VetusTez	25
Edad en % de vida útil	35.71 %
Fitto y corvini %	49.55 %
Valor reposición depreciado	\$528,020
Valor adoptado depreciado	\$528,020
Valor total	\$13,200,500

Observaciones: La oficina se encuentra en buen estado, sin embargo, se ajusta en un 40% ya que no cuenta con baños ni cocina. los acabados se encuentran en buen estado de conservación:

Pisos en cerámica, muros pintados, techo madera machimbre, la cubierta se encuentra en teja metálica.

VESTIER PISCINA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	6
Area construida vendible	6
Valor M2 construido	\$1,744,369
Valor reposición M2	\$10,466,214
Valor reposición presupuesto M2	\$1,744,369
Fuente	CONSTRUADATA 205
Factor ajuste %	50 %
Valor reposición M2 ajustado	\$872,185
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	70
VetusTez	25
Edad en % de vida útil	35.71 %
Fitto y corvini %	49.55 %
Valor reposición depreciado	\$440,017
Valor adoptado depreciado	\$440,017
Valor total	\$2,640,102

Observaciones: La construcción se encuentra en mal estado, los acabados se encuentran en regular estado de conservación:
 Pisos en cerámica, muros pintados, techo en pintura caraplast.
 se ajuste en 60% ya que la construcción no cuenta con acabados en la fachada ni con baños y cocina.

BAÑOS PISCINA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	3
Area construida vendible	3
Valor M2 construido	\$1,550,200
Valor reposición M2	\$4,650,600
Valor reposición presupuesto M2	\$1,550,200
Fuente	CONSTRUADATA 205
Factor ajuste %	50 %
Valor reposición M2 ajustado	\$775,100
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	25
Edad en % de vida útil	35.71 %
Fitto y Corvini %	38.15 %
Valor reposición depreciado	\$479,399
Valor adoptado depreciado	\$479,399
Valor total	\$1,438,197

Observaciones: La construcción se encuentra en regular estado, no cuenta con acabados, se ajusta en un 40% ya que no cuenta con puertas ni cocina.

CUARTO DE MAQUINAS

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	2
Area construida vendible	2
Valor M2 construido	\$1,744,369
Valor reposición M2	\$3,488,738
Valor reposición presupuesto M2	\$1,744,369
Fuente	CONSTRUADATA 205
Factor ajuste %	40 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,046,621
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	70
VetusTez	25
Edad en % de vida útil	35.71 %
Fitto y Corvini %	49.55 %
Valor reposición depreciado	\$528,020
Valor adoptado depreciado	\$528,020
Valor total	\$1,056,040

Observaciones: La construcción se encuentra en mal estado de conservación, se ajusta en 40% ya que no cuenta con cocina ni baños, los acabados se encuentran en regular estado de conservación:
Pisos en cemento, muros pintados, techo teja de fibrocemento.

FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



EL PREDIO CUENTA

CON ACUEDUCTO VEREDAL

FOTOS

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto

EL PREDIO NO CUENTA
CON NOMENCLATURA

FOTOS

Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Fachada - Casa 1 con balcÃ³n



Garaje - Casa 1 con balcÃ³n



Casa 1 con balcÃ³n



Bodega - Casa 1 con balcÃ³n



Casa 1 con balcÃ³n



Casa 1 con balcÃ³n



FOTOS

Piso 2 - Casa 1 con balcÃ³n



Bodega - Casa 1 con balcÃ³n



Bodega - Casa 1 con balcÃ³n



Fachada - Casa 2



Fachada - Casa 2



Sala - Casa 2



Escalera - Casa 2



Alcoba - Casa 2



FOTOS

Alcoba - Casa 2



Alcoba - Casa 2



Alcoba - Casa 2



Alcoba - Casa 2



Alcoba - Casa 2



Cocina - Casa 2



Alcoba - Casa 2



Cocina - Casa 2



FOTOS

Cocina - Casa 2



hall - Casa 2



Hall posterior - Casa 2



Baño - Casa 2



Hall piso 2 - Casa 2



Baño piso 2 - Casa 2



Hall piso 2 - Casa 2



Baño piso 2 - Casa 2



FOTOS

Baños piso 2 - Casa 2



Baño piso 1 - Casa 2



Fachada - oficina



Oficina



Fachada - Vestier piscina



Fachada - Vestier piscina



Vestier piscina



Fachada - Baños piscina



FOTOS

Baños piscina



Zona de ropa - Baños piscina



Fachada - Cuarto de maquinas



Fachada - Cuarto de maquinas



Cuarto de maquinas



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 RE-PRG_2023_235280



PIN de Validación: a7d909dc



<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: a7d909dc



<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: a7d909dc



<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: 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