



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**
Informe de Valuación de un Inmueble de uso**Comercial****Rural****AVALUO: CO-PRG_2023_293767**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	02/02/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	VEREDA GRAMALOTE		
Barrio	Vereda Gramalote		
Ciudad	Ansermanuevo		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	CARLOS ALBERTO PEREA CARDONA		

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 **CARLOS ALBERTO PEREA CARDONA** ubicado en la VEREDA GRAMALOTE Vereda Gramalote , de la ciudad de Ansermanuevo.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$2,791,633,965.00 pesos m/cte (Dos mil setecientos noventa y unomillones seiscientos treinta y tres mil novecientos sesenta y cinco).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

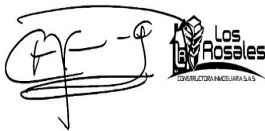
VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote de terreno 1	722.39	M2	\$165,000.00	4.27%	\$119,194,350.00
Area de Terreno	Lote de terreno 2	2783.00	M2	\$165,000.00	16.45%	\$459,195,000.00
Area de Terreno	Lote de terreno 3	872.61	M2	\$165,000.00	5.16%	\$143,980,650.00
Area de Terreno	Lote de terreno 2 ANACARO	6400.00	M2	\$165,000.00	37.83%	\$1,056,000,000.00
Area Construida	HOTEL	446.20	M2	\$1,334,697.00	21.33%	\$595,541,801.40
Area Construida	RESTAURANTE	187.40	M2	\$1,020,123.00	6.85%	\$191,171,050.20
Area Construida	SERVITECA	167.70	M2	\$970,058.00	5.83%	\$162,678,726.60
Area Construida	ISLA SURTIDORES	65.40	M2	\$976,642.00	2.29%	\$63,872,386.80
TOTALES					100%	\$2,791,633,965.00

Valor en letras
Dos mil setecientos noventa y unomillones seiscientos treinta y tres mil novecientos sesenta y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante

IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ
RAA Nro: AVAL-18468387
C.C: 18468387



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	2,791,633,965.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	15
Calificación garantía				

Observación calificación	
Observación	

GENERAL					
Código	CO-PRG_2023_293767	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 S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	CARLOS ALBERTO PEREA CARDONA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	16221198	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	VEREDA GRAMALOTE				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Ansermanuevo	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	Comercial
Sector	Rural	Barrio	Vereda Gramalote	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Estación de Servicio	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Avalúo urbano para bien inmueble constituido por los siguientes lotes de terreno y construcciones: LOTE DE TERRENO #1: 722.39 m² LOTE DE TERRENO #2: 2783.00 m² LOTE DE TERRENO #3: 872.61 m² LOTE DE TERRENO #2 ANACARO: 6400.00 m² ÁREA CONSTRUIDA HOTEL: 446.20 ÁREA CONSTRUIDA RESTAURANTE: 187.40 ÁREA CONSTRUIDA SERVITECA: 167.70 ÁREA CONSTRUIDA ISLA SURTIDORES: 65.40 Se encuentra ubicado en la Vereda Gramalote del municipio de Ansermanuevo, Valle del Cauca. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos (agua y energía).				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Comercio	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	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): 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. 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. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO LOTE 1	M2	722.39	AREA DE TERRENO LOTE 1	M2	722.00
AREA DE TERRENO LOTE 2	M2	2783.00	AREA DE TERRENO LOTE 2	M2	-
AREA DE TERRENO LOTE 3	M2	872.61	AREA DE TERRENO LOTE 3	M2	873.00
AREA DE TERRENO LOTE 2 ANACARO	M2	6400.00	AREA DE TERRENO LOTE 2 ANACARO	M2	6400.00
AREA CONSTRUIDA HOTEL	M2	446.20			
AREA CONSTRUIDA RESTAURANTE	M2	187.40			
AREA CONSTRUIDA SERVITECA	M2	167.70			
AREA CONSTRUIDA ISLA SURTIDORES	M2	65.40			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
Área construida HOTEL	M2	446.20	AREA DE TERRENO LOTE 1	M2	722.39
Área construida RESTAURANTE	M2	185.68	AREA DE TERRENO LOTE 2	M2	2783.00
Área construida SERVITECA	M2	31.74	AREA DE TERRENO LOTE 3	M2	872.61
Área construida ISLA SURTIDORES	M2	63.58	AREA DE TERRENO LOTE 2 ANACARO	M2	6400.00
			AREA CONSTRUIDA HOTEL	M2	446.20

			AREA CONSTRUIDA RESTAURANTE	M2	187.40
			AREA CONSTRUIDA SERVITECA	M2	167.70
			AREA CONSTRUIDA ISLA SURTIDORES	M2	65.40
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación		-	0		
Indice construcción		-	0		
Forma Geometrica	Irregular	Frente	-		
Fondo	-	Relación frente fondo	-		
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	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es baja.				

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo municipal 004 de 2001 - PBOT Ansermanuevo
Area Del Lote	10778.00
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	-
Clasificacion Del Suelo	Rural
Uso Principal Norma	Agroindustrial
Uso Compatible Norma	Comercial y de servicios
Uso Condicionado Norma	-
Uso Prohibido Norma	-
Tratamiento	-
Indice DeOcupacion	-
Indice DeConstruccion	-
Antejardin	-
AislamientoPosterior	-
Aislamiento Lateral	-
Altura Permitida	-
Densidad	-
Amenaza Riesgo Inundacion	-
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	-
Suelos De Proteccion	-
Patrimonio	-
Observaciones Reglamentación urbanística:	Acuerdo municipal 004 de 2001 - PBOT Ansermanuevo Uso principal: Agroindustrial Uso compatible: Comercial y de servicios. Link de descarga PBOT: https://www.ansermanuevo-valle.gov.co/planes/pbot-2012--2015 https://ansermanuevovalledelcauca.micolombiadigital.gov.co/sites/ansermanuevovalledelcauca/content/files/000021/1044_pbotansermanuevo__con_modificaciones.pdf

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1293	EscrituraDePropiedad	15/06/2016	1ª Cartago	Cartago
0456	EscrituraDePropiedad	17/12/2009	1ª Ansermanuevo	Ansermanuevo

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
375-80424	26/01/2023	000000060160000	Lote 1
375-80425	26/01/2023	76041000000000006046 10000000000	Lote 2
375-80426	26/01/2023	000000060462000	Lote 3
375-93206	26/01/2023	000000060607000	Lote 2 ANACARO

Observación Información tomada de documentación suministrada.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación El inmueble cuenta con estacionamientos dispuestos para su actividad comercial. No se asocian a escrituración pública independiente.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

AMOBLAMIENTO URBANO

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Agrícola	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Debil
Estrato	Comercial	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	No hay		Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Regular	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Muy Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Nacional	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Regular	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	SI	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El entorno corresponde a zona rural, adyacente a Vía Nacional Panorama, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y rutas de transporte suficientes para abastecer la demanda. Con buena accesibilidad y movilidad desde diferentes medios de transporte. Cercano al casco urbano del municipio (5 km aprox.), en el que se encuentran los equipamientos colectivos necesarios: colegio, hospital, estación de policía y otros de uso recreativo.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	otro
Fachada	graniplast	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2015	Edad Inmueble	8 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	Res. 0357 - 29/07/2015				
Observación	La estructura se diferencia subdivide en tres grupos de edificios según sus características: GRUPO 1 – ZONA HOTEL: Mampostería confinada GRUPO 2 - ZONA RESTAURANTE: Mampostería confinada y Estructura metálica GRUPO 3 - ZONA SERVICIO: Sistema aporticado y estructura metálica En los tres casos se evidencia un buen estado de conservación.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0

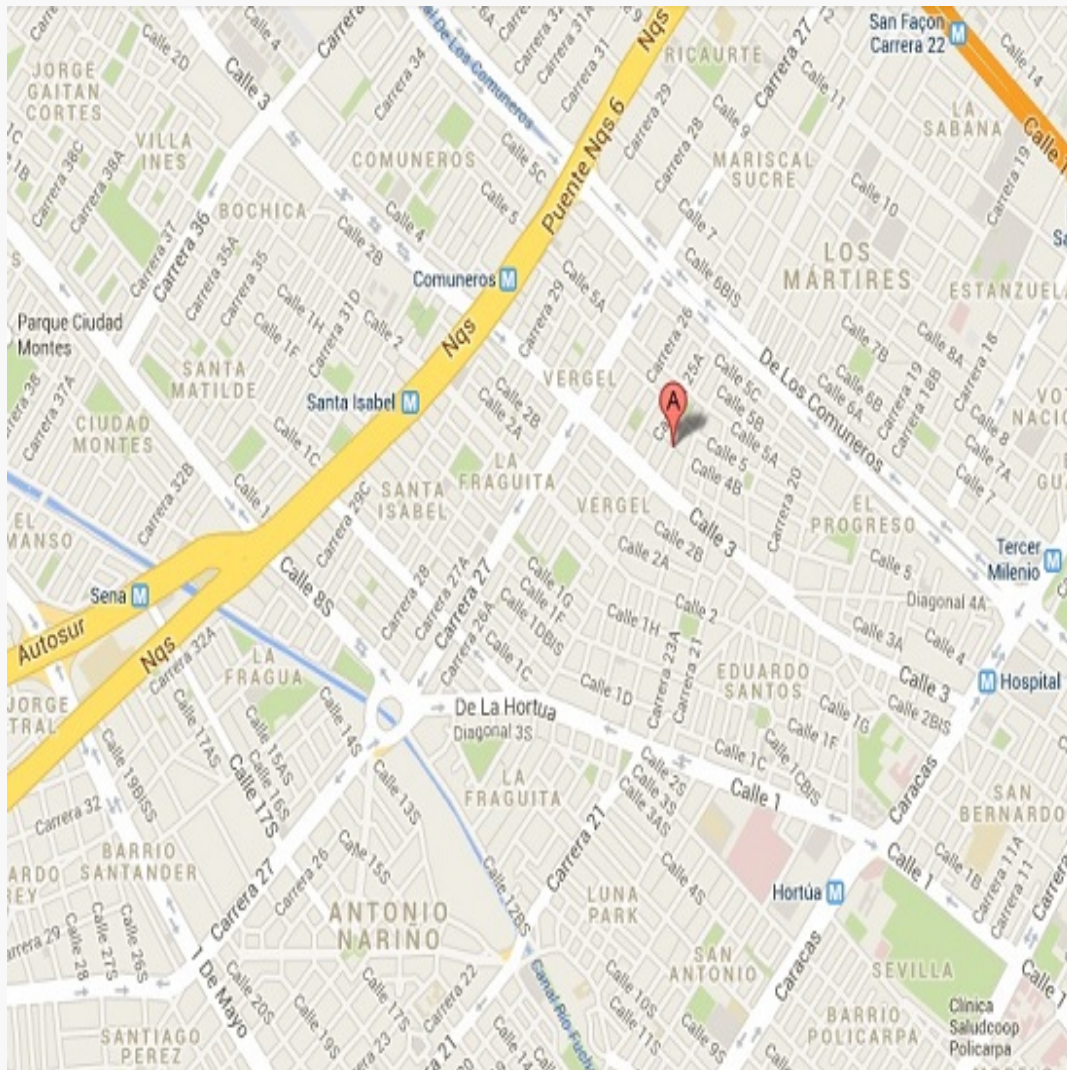
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	1	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	1	Jardin	Si	Zona verde	Si
Oficina	1	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Estación de Servicio. Consta de: , Baño servicio: 1, Balcón: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Oficina: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno GRUPO 1 – ZONA HOTEL: 17 habitaciones con baño privado; 2 baterías de baño públicas; terraza en obra gris; Oficina con baño privado; Bodegas de almacenamiento. GRUPO 2 - ZONA RESTAURANTE: Zona de refrigeración; Cocina; Restaurante. GRUPO 3 - ZONA SERVICIO: Serviteca; Isla de servicio.				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad		Sencillo	Sencillo	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Normal
Estado	No hay	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	GRUPO 1 – ZONA HOTEL: Fachada en graniplast; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería general en madera; Baños enchapados en cerámica (zona de ducha), con división en aluminio y acrílico y algunas habitaciones en vidrio templado. GRUPO 2 - ZONA RESTAURANTE: Fachada en graniplast; Pisos generales en cerámica y tableta de gres. GRUPO 3 - ZONA SERVICIO: Pisos en concreto; Muros en vinilo.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: VEREDA GRAMALOTE | Vereda Gramalote | Ansermanuevo | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.7869444
GEOGRAFICAS : 4° 47' 13''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.9772222222222
GEOGRAFICAS : 75° 58' 38''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Rural Ansermanuevo	\$1,300,000,000	0.98	\$1,274,000,000	3103906340	6000.00	500.00	\$700,000	\$350,000,000
2	Rural Cartago	\$2,000,000,000	0.90	\$1,800,000,000	3113728429	6400.00	500.00	\$1,250,000	\$625,000,000
3	Rural Cartago	\$223,720,000	0.95	\$212,534,000	3008038480	1316.00	0	\$0	\$0
Del inmueble						10778.00	-		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$924,000,000	\$154,000	0.98	0.98	0.96	\$147,902
2	\$1,175,000,000	\$183,594	0.98	0.93	0.91	\$167,327
3	\$212,534,000	\$161,500	0.98	0.95	0.93	\$150,357
					PROMEDIO	\$155,195.15
					DESV. STANDAR	\$10,578.24
					COEF. VARIACION	6.82%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$165,000.00	AREA	10778.00	TOTAL	\$1,778,370,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	-	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$1,778,370,000.00					

Observaciones:

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.

Enlaces:

1 - <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/finca-en-venta/via-la-puerta/otros-municipios/6755934> 2 - <https://inmobiliariocafetero.com/finca-venta-quimbaya-via-a-alcala-cartago-cartago/31706> 3 - <https://www.angelnaranjoinmobiliaria.com/propiedades/otes-para-la-venta-en-el-condominio-colinas-del-campestre/>

REPOSICION

ÁREA CONSTRUIDA HOTEL

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	446.20
Area construida vendible	446.20
Valor M2 construido	\$1,508,644
Valor reposición M2	\$673,156,953
Valor reposición presupuesto M2	\$1,508,644
Fuente	Construdata
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,508,644
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	7
Edad en % de vida útil	7 %
Fito y corvin %	11.53 %
Valor reposición depreciado	\$1,334,697
Valor adoptado depreciado	\$1,334,697
Valor total	\$595,541,801

Observaciones: Se utiliza el método de reposición a partir de los costos directos adoptados según los precios actuales del mercado y las características de la zona.

ÁREA CONSTRUIDA RESTAURANTE

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	187.40
Area construida vendible	187.40
Valor M2 construido	\$1,294,080
Valor reposición M2	\$242,510,592
Valor reposición presupuesto M2	\$1,294,080
Fuente	Construdata
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,294,080
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	7
Edad en % de vida útil	7 %
Fito y corvin %	21.17 %
Valor reposición depreciado	\$1,020,123
Valor adoptado depreciado	\$1,020,123
Valor total	\$191,171,050

Observaciones: Se utiliza el método de reposición a partir de los costos directos adoptados según los precios actuales del mercado y las características de la zona.

ÁREA CONSTRUIDA SERVITECA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	167.70
Area construida vendible	167.70
Valor M2 construido	\$1,508,644
Valor reposición M2	\$252,999,599
Valor reposición presupuesto M2	\$1,508,644
Fuente	Construdata
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,508,644
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
VetusTez	7
Edad en % de vida útil	7 %
Fito y corvin %	35.70 %
Valor reposición depreciado	\$970,058
Valor adoptado depreciado	\$970,058
Valor total	\$162,678,727

Observaciones: Se utiliza el método de reposición a partir de los costos directos adoptados según los precios actuales del mercado y las características de la zona.

ÁREA CONSTRUIDA ISLA SURTIDORES

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	65.40
Area construida vendible	65.40
Valor M2 construido	\$1,294,080
Valor reposición M2	\$84,632,832
Valor reposición presupuesto M2	\$1,294,080
Fuente	Construdata
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,294,080
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	10
Edad en % de vida útil	14.29 %
Fito y corvin %	24.53 %
Valor reposición depreciado	\$976,642
Valor adoptado depreciado	\$976,642
Valor total	\$63,872,387

Observaciones: Se utiliza el método de reposición a partir de los costos directos adoptados según los precios actuales del mercado y las características de la zona.

FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista Lote al frente



Vista Lote al frente



Vista Lote al frente



FOTOS

Vista Lote al frente



Vista Lote al frente



Vista Lote al frente



Vista Lote al frente



Vista Lote al frente



Vista Lote al frente



Bodega



Bodega



FOTOS

Oficina



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto

NOTA: EL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA VISITA NO REGISTRA EN SU FACHADA LA NOMENCLATURA; SIN EMBARGO, SE REVISÓ Y COTEJÓ LA UBICACIÓN CON LOS PREDIOS DEL SECTOR Y LOS COLINDANTES PARA CONSTATAR QUE SI CORRESPONDE AL IDENTIFICADO EN LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD.

Comedor



Cocina



Escalera

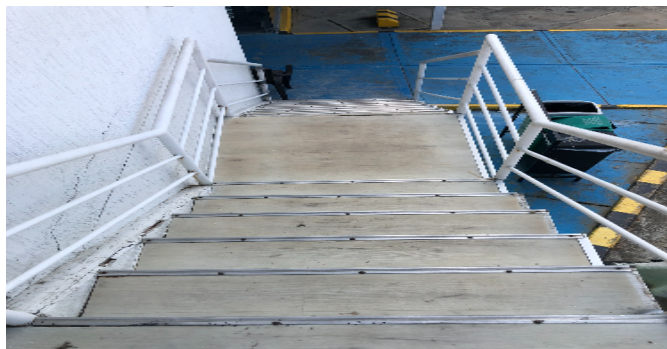


FOTOS

Escalera



Escalera



Baño Privado



Baño Privado



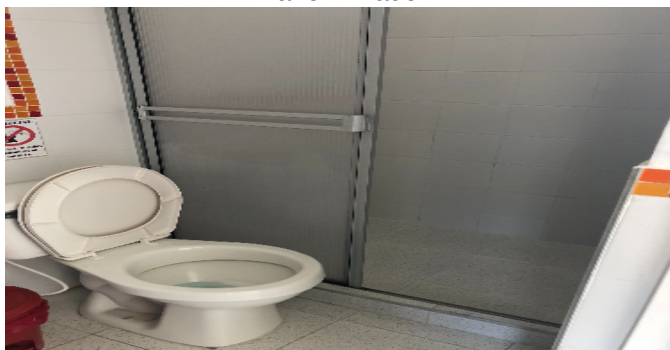
Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



FOTOS

Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



FOTOS

Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



FOTOS

Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 1



FOTOS

Habitación 1



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 1



Baño Social 1



Baño Social 1



FOTOS

Baño Social 2



Cubierta-Techos



Cubierta-Techos



Cubierta-Techos



Cubierta-Techos



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



FOTOS

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



FOTOS

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Zona Dura Estacionamientos



Fachada Estaci3n Servicio



Corredor Piso 2 - Hotel



Fachada Zona Servicio



Corredor Piso 2 - Hotel



Terraza Piso 3



FOTOS

Terraza Piso 3



Terraza Piso 3



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etape:** ET --- **SIN Estrato:** SE

----- **METODOLOGÍA:** 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:**

1. 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.

2. 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.

3. 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. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que

participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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, 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 CO-PRG_2023_293767



PIN de Validación: beab0b37



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 18468387, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-18468387.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
11 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: beab0b37



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
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Sep 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
07 Sep 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
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: beab0b37



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 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
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: beab0b37



Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO
Dirección: ARMENIA, CALLE 25 NORTE #13-41 AP 405-A
Teléfono: 3113323523
Correo Electrónico: arquivangarcia@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto- La Universidad La Gran Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 18468387.

El(la) señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: beab0b37



PIN DE VALIDACIÓN

beab0b37

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 dos (02) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal