



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

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano



AVALUO: CO_PRG_2023_142735

Fecha del avalúo		Fecha de visita	03/02/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CALLE 3A #7E-194 ACTUAL		
Barrio	Villa Catalina		
Ciudad	Ansermanuevo		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	MILTON FABIAN SANCHEZ BUSTAMANTE		

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: MILTON FABIAN SANCHEZ BUSTAMANTE

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 **MILTON FABIAN SANCHEZ BUSTAMANTE** ubicado en la CALLE 3A #7E-194 ACTUAL Villa Catalina , 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 \$1,021,270,208.75 pesos m/cte (Mil veintiun millones doscientos setenta mil doscientos ocho).

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 Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

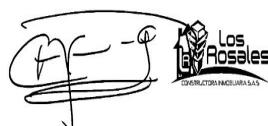
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote de terreno	1564.00	M2	\$101,200.00	15.50%	\$158,276,800.00
Area Construida	PISO 1	375.80	M2	\$1,625,007.00	59.80%	\$610,677,630.60
Area Construida	Piso 2	44.45	M2	\$1,625,007.00	7.07%	\$72,231,561.15
Area Construida	Piscina	58	M2	\$1,847,647.00	10.49%	\$107,163,526.00
Area Construida	sotano	78.50	M2	\$928,926.00	7.14%	\$72,920,691.00
TOTALES					100%	\$1,021,270,208.75

Valor en letras

Mil veintiún millones doscientos setenta mil doscientos ocho 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	327.5783
Integral	652,986	2,007,518	Valor del avalúo en UVR	3,117,636.94
Proporcional	161,804,453	859,465,756	Valor asegurable	859,465,756
% valor proporcional	15.4980336	84.5019664	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es favorable para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación.			
Observación	Inmueble ubicado en la CALLE 3A #7E-194 ACTUAL. Nota de liquidación: se liquida áreas de terreno registrado en documentos jurídicos, y área construida medida en visita. El predio se encuentra en protección en un 20% aproximadamente, al fondo, límite con la quebrada el Zanjón Juanambú.			

GENERAL

Código	CO_PRG_2023_14 2735	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	MILTON FABIAN SANCHEZ BUSTAMANTE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	2472407	Teléfono	0
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	MILTON FABIAN SANCHEZ BUSTAMANTE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	2472407	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 3A #7E-194 ACTUAL				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Ansermanuevo	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Villa Catalina	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en la CALLE 3A #7E-194 ACTUAL, cuenta con disponibilidad de servicios públicos (agua, energía y gas). Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		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. 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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	1564.00	AREA DE TERRENO	M2	1587
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	AREA CONSTRUIDA	M2	470
			AVALUO CATASTRAL 2020	PESOS	105.055.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	1564.00	AREA DE TERRENO	M2	1564.00
AREA PISO 1	M2	375.80	AREA PISO 1	M2	375.80
AREA PISO 2	M2	44.45	AREA PISO 2	M2	44.45
AREA DEL SOTANO	M2	78.50	AREA DEL SOTANO	M2	78.50
AREA PISCINA	M2	58	AREA PISCINA	M2	58
CONSTRUIDA TOTAL	M2	556.75			

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 media, y se considera que la demanda es media.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo municipal 004 de 12 mayo 2001 - PBOT Ansermanuevo
Area Del Lote	1564.00
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Ligera
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	-
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	No especifica para la zona- En desarrollo, expansion urbana
Suelos De Proteccion	20% proteccion da contra el Zanjón Juanambu
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>Acuerdo municipal 004 de 2001 - PBOT Ansermanuevo.</p>  <p>Mapa de ETAPA III LAS COLINAS que muestra las zonas de protección y desarrollo propuestas. El mapa incluye una leyenda que define los siguientes elementos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ PATRIMONIO ARQUITECTONICO ■ ZONAS DE EXPANSION PERMITIDA PROUESTO ■ PROTECCION POR INUNDACION ■ RIEGO INUNDACIONES Y VIA AEREA ■ RIESGO DESLIZAMIENTO ■ ZONAS DE PROTECCION NATURAL ■ ESPACIOS PUBLICOS <p>El mapa muestra la ubicación del Zanjón Juanambu, la CLLE 3A y la FINCA LA PALMA. Se observan zonas sombreadas en rojo y verde, así como líneas de contorno que indican las zonas de protección mencionadas en la leyenda.</p>  <p>Mapa de Localización General que muestra la distribución de los sectores y las áreas consolidadas. La leyenda indica:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ AREA CONSOLIDADA ■ 1- SECTOR TRADICIONAL ■ 2- SECTOR EN FASES DE CONSOLIDACION ■ 3- SECTOR NORTE ■ 4- SECTOR SUR ■ 5- SECTOR OCCIDENTAL ■ 6- SECTOR ORIENTAL ■ 7- SECTOR SUBDENSIFICACIONAL <p>Además, se detallan las Áreas con Potencial Urbano:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ AREA CON POTENCIAL URBANO ■ 1- SECTOR "PUEBLO NUEVO ALDEA" ■ 2- SECTOR "PUEBLO NUEVO ALDEA" ■ 3- SECTOR "LA CALLEJA" ■ 4- SECTOR "LAS COLINAS" ■ 5- SECTOR "GALANOTERO" ■ 6- SECTOR "ZAMBRANO DE REISO"

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3208	EscrituraDePropiedad	31/10/2016	SEGUNDA	Cartago

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
375-83535	02/02/2023	7604101000000017024	Casa 4000000000

Observación

Información tomada de los documentos suministrados.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
	Integral a la casa			Mt2	Sencillo	Lineal	Si		2

Observación

El inmueble cuenta con un sótano con capacidad para estacionamiento de dos vehículos.

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS

Uso	Agrícola	Área de	Mixta.	Demanda /	Media

predominante		actividad		Interés	
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	No hay	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	concreto flexible.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El entorno es tranquilo, con una dinámica similar al la del suelo suburbano, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y rutas de transporte suficientes para abastecer la demanda. Adyacente a vías principales que permiten la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte, además de conectar con el casco urbano del municipio, donde se encuentran equipamientos colectivos como colegio, hospital, estación de policía y otros de uso recreativo.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	Enchapes o fachaletas	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Aislada	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2010	Edad Inmueble	13 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	S/I				
Observación	La estructura corresponde al sistema aporticado en buen estado de conservación.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	3	Comedor	2	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	6
Closet	4	Baños privados	4	Estar	2
Bodega	1	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	1	Zona ropa	1	Local	0

Balcón	1	Jardín	Si	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Lote - construcción. Consta de: sala: 3, Comedor: 2, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 6, Closet: 4, Baño privado: 4, Estar: 2, Bodega: 1, Estudio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

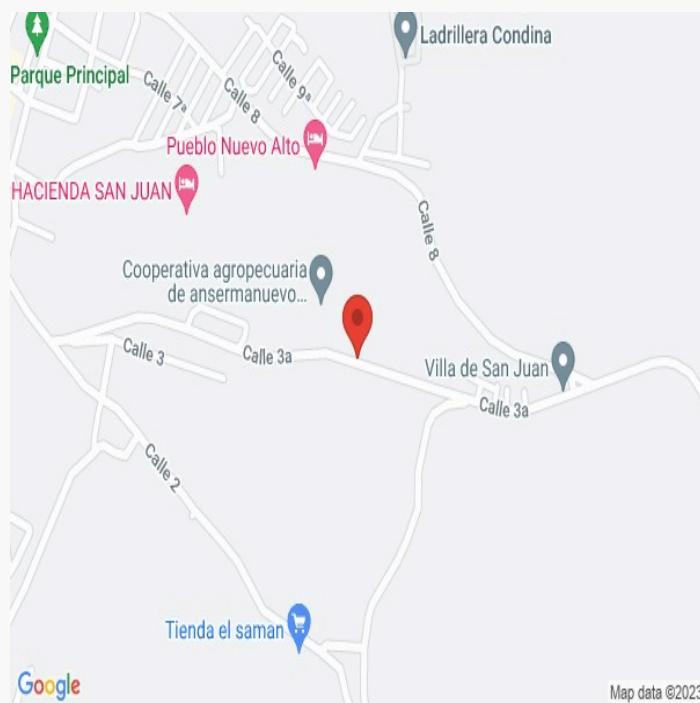
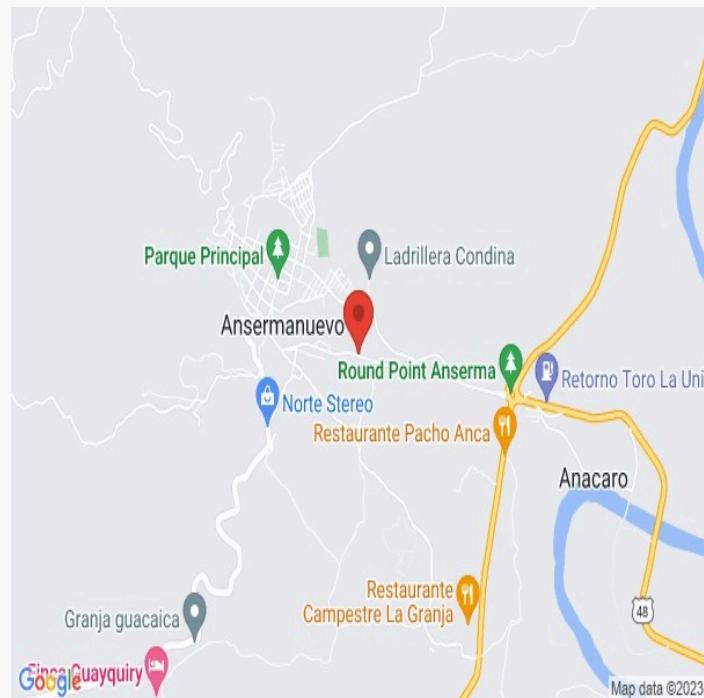
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Lujoso.	Lujoso.	Lujoso.	Normal	Lujoso.	Normal	Normal	Normal
Estado	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno
Observación	Fachada en Ladrillo a la vista, Revestimiento en piedra y graniplast; Pisos generales en porcelanato de diferentes formatos; Muros en vinilo y ladrillo a la vista; Carpintería general en madera; Baños enchapados en cerámica, con división en vidrio templado; Cocina integral con mesón en quarztone; Cubierta en teja de barro.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

CALLE 3A #7E-194 ACTUAL | Villa Catalina | Ansermanuevo | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.792173855392955
GEOGRAFICAS : 4° 47' 31.8264''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.98834496083664
GEOGRAFICAS : 75° 59' 18.0414''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LOTE 13	\$202,400,000	1	\$202,400,000	3113808453	2200		\$0	\$0
2	LOTE 14	\$225,860,000	1	\$225,860,000	3113808453	2455		\$0	\$0
3	LOTE 15	\$165,600,000	1	\$165,600,000	3113808453	1800		\$0	\$0
Del inmueble					1564.00				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$202,400,000	\$92,000	1.0	1.10	1.10	\$101,200
2	\$225,860,000	\$92,000	1.0	1.10	1.10	\$101,200
3	\$165,600,000	\$92,000	1.0	1.10	1.10	\$101,200
					PROMEDIO	\$101,200.00
					DESV. STANDAR	\$0.00
					COEF. VARIACION	0.00%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2 ADOPTADOM2	\$101,200.00 \$	AREA AREA	1564.00	TOTAL TOTAL	\$158,276,800.00 \$0.00
VALOR TOTAL		\$158,276,800.00				

Observaciones:

Se da afectación de ubicación positiva, al ser mas cercano el predio objeto de avalúo al centro.

Enlaces:

1.-https://casas.mitula.com.co/adform/0000008950015672317744178?page=2&pos=1&t_sec=47&t_or=2&t_pvrid=4399bb9c-0187-44b4-b86e-8a01d9b663fb&req_sqmt=REVTS1RPU0tTRU87OURlUEFHRTs=

REPOSICION

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL - VIVIENDA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	420.25
Area construida vendible	420.25
Valor M2 construido	\$2,121,364
Valor reposición M2	\$891,503,221
Valor reposición presupuesto M2	\$2,121,364
Fuente	Construdata
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,803,159
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
Vetus Tez	13
Edad en % de vida útil	13 %
Fitto y corvin %	9.88 %
Valor reposición depreciado	\$1,625,007
Valor adoptado depreciado	\$1,625,007
Valor total	\$682,909,192

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.

PISCINA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	58.00
Area construida vendible	58.00
Valor M2 construido	\$2,008,312
Valor reposición M2	\$116,482,096
Valor reposición presupuesto M2	\$2,008,312
Fuente	LA LONJA MEDELLIN Y ANTIQUIA
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,008,312
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	70
VetusTez	10
Edad en % de vida útil	14.29 %
Fitto y Corvini %	8 %
Valor reposición depreciado	\$1,847,647
Valor adoptado depreciado	\$1,847,647
Valor total	\$107,163,526

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.

SOTANO

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	78.50
Area construida vendible	78.50
Valor M2 construido	\$1,030,766
Valor reposición M2	\$80,915,131
Valor reposición presupuesto M2	\$1,030,766
Fuente	LA LONJA MEDELLIN Y ANTIQUIA
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,030,766
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	13
Edad en % de vida útil	13 %
Fitto y corvin %	9.88 %
Valor reposición depreciado	\$928,926
Valor adoptado depreciado	\$928,926
Valor total	\$72,920,691

FOTOS

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmuelle



Vía frente al inmuelle



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS

Vista del lote



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Sala



FOTOS

Sala



Sala



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



FOTOS

Patio Interior



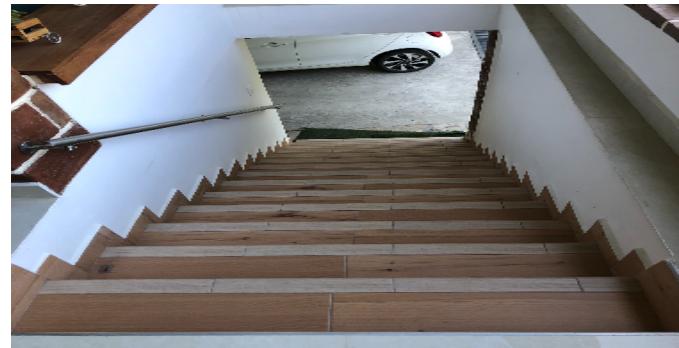
Patio Interior



Escalera



Escalera



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación Principal



Closet hab. Principal



FOTOS

Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



FOTOS

Baño Privado



Baño Privado



Habitación 2



Guardarropa 2



Habitación 3



Guardarropa 3



Habitación 4



Habitación 4



FOTOS

Closest 4



Habitación 5



Habitación 6



Baño Social 1



Baño Social 1



Cubierta-Techos



Cubierta-Techos



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

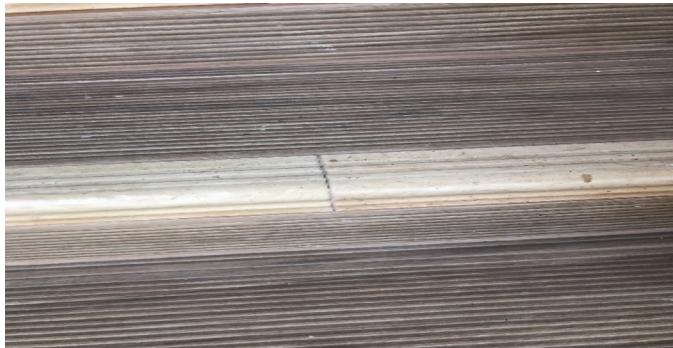


FOTOS

Detalle de acabados



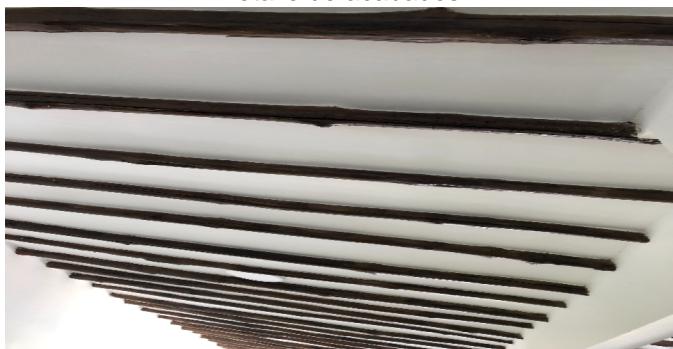
Detalle de acabados



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



Detalle de acabados



Garaje



Garaje



Acceso peatonal - PÃ©rgola



Acceso vehicular



BBQ - Kiosco



FOTOS

Corredor



Corredor



Corredor



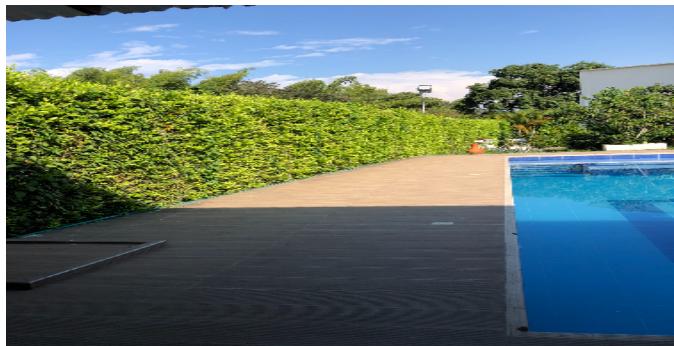
Estar



Piscina



Piscina



Piscina



Vestier



FOTOS

Cuarto de mÁquinas



Zona de juegos



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 --- Etapa: 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 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, 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_142735



PIN de Validación: b0650a92

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 evaluador 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: b0650a92

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: b0650a92

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, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, 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: b0650a92

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: arqivangarcia@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: b0650a92



PIN DE VALIDACIÓN

b0650a92

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 un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230202444771427913

Nro Matrícula: 375-83535

Página 2 TURNO: 2023-3558

Impreso el 2 de Febrero de 2023 a las 12:39:54 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-09-2011 Radicación: 2011-6908

Doc: ESCRITURA 0352 del 22-09-2011 NOTARIA UNICA de ANSERMANUEVO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DIVISION MATERIAL: 0918 DIVISION MATERIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: OCAMPO RODRIGUEZ GLORIA INES

CC# 31420383 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-06-2013 Radicación: 2013-4178

Doc: OFICIO 704 del 16-04-2013 JUZGADO 002 CIVIL DE CIRCUITO de CARTAGO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO COOMEVA S.A. BANCOOMEVA

NIT# 9004061505

A: OCAMPO RODRIGUEZ GLORIA INES

CC# 31420383

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-11-2016 Radicación: 2016-8273

Doc: OFICIO 1659 del 18-11-2016 JUZGADO 002 CIVIL DE CIRCUITO de CARTAGO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL (EMBARGO EJECUTIVO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO COOMEVA

A: OCAMPO RODRIGUEZ GLORIA INES

CC# 31420383

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-11-2016 Radicación: 2016-8428

Doc: ESCRITURA 3208 del 31-10-2016 NOTARIA SEGUNDA de CARTAGO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: OCAMPO RODRIGUEZ GLORIA INES

CC# 31420383

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-11-2016 Radicación: 2016-8428

Doc: ESCRITURA 3208 del 31-10-2016 NOTARIA SEGUNDA de CARTAGO

VALOR ACTO: \$250,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: OCAMPO RODRIGUEZ GLORIA INES

CC# 31420383

A: SANCHEZ BUSTAMANTE MILTON FABIAN

CC# 2472407 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-11-2016 Radicación: 2016-8428

Doc: ESCRITURA 3208 del 31-10-2016 NOTARIA SEGUNDA de CARTAGO

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGO

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230202444771427913

Nro Matrícula: 375-83535

Página 4 TURNO: 2023-3558

Impreso el 2 de Febrero de 2023 a las 12:39:54 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

=====

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-3558 FECHA: 02-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO | OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGO - DNP | SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO | GUARDIA DE LA FE PÚBLICA | OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGO - DNP

El Registrador: GILBERTO JARAMILLO ARANGO

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública