



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Agrícola Rural

QR validez del avalúo

AVALUO: CO-PRG_2023_428020

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	21/02/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
Dirección	LA BUITRAGUEÑA
Barrio	Vereda La Cañada
Ciudad	El Guamo
Departamento	Tolima
Propietario	LIMEXPO INVESTMENS SAS

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; 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: LIMEXPO INVESTMENTS SAS

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 **LIMEXPO INVESTMENS SAS** ubicado en la LA BUITRAGUEÑA Vereda La Cañada, de la ciudad de El Guamo.

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 \$1,815,029,200.00 pesos m/cte (Mil ochocientos quincemillones veintinueve mil doscientos).

Atentamente,

Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

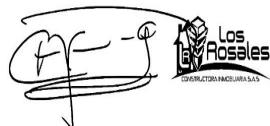
VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno Finca La Buitragueña	884200	M2	\$1,931.00	94.07%	\$1,707,390,200.00
Area Construida	Casa No 1.	77.0	M2	\$600,000.00	2.55%	\$46,200,000.00
Area Construida	Casa No 2.	82.0	M2	\$362,500.00	1.64%	\$29,725,000.00
Area Construida	Bodegas	150.0	M2	\$133,000.00	1.10%	\$19,950,000.00
Area Construida	Cuarto de Bombeo y Retro Lavado	34.0	M2	\$346,000.00	0.65%	\$11,764,000.00
TOTALES					100%	\$1,815,029,200.00

Valor en letras
Mil ochocientos quincemillones veintinueve mil doscientos Pesos Colombianos

Perito actuante

ALEXANDER ARÉVALO RIVERA
RAA Nro: AVAL-93385092
C.C: 93385092



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

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	1,815,029,200.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	24
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	CO-PRG_2023_428020	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	LIMEXPO INVESTMENTS SAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	901563529	Teléfono	3204888019
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	LIMEXPO INVESTMENS SAS				
Tipo identificación	NIT.	Documento	901563529-8	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LA BUITRAGUEÑA				
Conjunto					
Ciudad	El Guamo	Departamento	Tolima	Estrato	1
Sector	Rural	Barrio	Vereda La Cañada	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Finca	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Se accede al predio partiendo del casco urbano del Municipio del Guamo por el sector nororiental por el sector del barrio Brisas Del Guamo vía veredal destapada en buen estado que conduce hacia el corregimiento de Chicoral por 13 kilómetros aproximadamente hasta el canal de riego donde se desvía a mano izquierda y se sigue por vía alterna al canal por 350 metros aproximadamente, desvío a mano izquierda por 2 kilómetros más hasta encontrar a mano derecha portón de acceso por donde se continúa por predios del mismo propietario del predio en estudio por vías internas hasta encontrar el predio con sus cultivos y construcciones.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Agrícola	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Otro	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	884200	AREA DE TERRENO	M2	884200
AREA CONSTRUIDA	M2	128.0	AREA CONSTRUIDA	M2	128.0
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	Sin Informacion

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	N/A	AREA DE TERRENO	M2	884200
AREA PISO 1	M2	77.00	AREA PISO 1	M2	77.0

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	N/A	0
Indice construcción	N/A	0

Forma Geometrica	Polígono Irregular	Frente		
-------------------------	--------------------	---------------	--	--

Fondo		Relación frente fondo	
--------------	--	------------------------------	--

Perspectivas de valorización	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
-------------------------------------	---

Actualidad	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
-------------------	--

edificadora

**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 014 del 30 septiembre 2022
Area Del Lote	884200 m2
Forma Del Lote	Polígono Irregular
Topografia	Ondulada.
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Rural
Observaciones Reglamentación urbanística:	Pendiente el certificado de uso del suelo para complementar informacion.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
305	EscrituraDePropiedad	23/02/2022	Sexta	Ibagué

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
360-8242	20/01/2023	73319000400020157000	Clt Finca

Observación La escritura de compraventa relacionada no a sido aportada al avalúo.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación No aplica para este informe.

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Agrícola	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	mas de 500	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Muy Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Regular	mas de 500	Vías pavimentadas	NO	No hay
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Sin pavimento	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Regular	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación: El predio cuenta con aljibes para el suministro de agua para las casas del mismo y bocatoma en la Quebrada Guaduas para la captacion y suministro de agua para el sistema de riego con que cuenta este predio y demás predios vecinos que hacen parte de la empresa propietaria del predio en estudio, para el suministro de energía eléctrica el predio cuenta con transformador propio y acometida de alta tension dentro del predio. El alcantarillado se sirve de pozos sépticos .

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Aislada	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2017	Edad Inmueble	6 años	Vida útil	70
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	Sin información.				
Observación	<p>La estructura relacionada consiste en casa de alojamiento para personal interno de la finca (casa No 1, de 11.0 m por 7.0 m). Existen otras estructuras en otro punto de la finca que constan de una casa de habitación sin habitar y en la parte posterior de la misma dos bodegas de almacenamiento.</p> <p>Cerca a la casa No 1 se observa además el cuarto de estación de bombeo, cuarto de baterías de retro lavado y bocatoma de aguas.</p>				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Finca. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área
Estacion de bombeo y cuarto de retrolavado	Privada	34.0
Bodegas	Privada	150.0
Casa No 2	Privada	82.0

ACABADOS

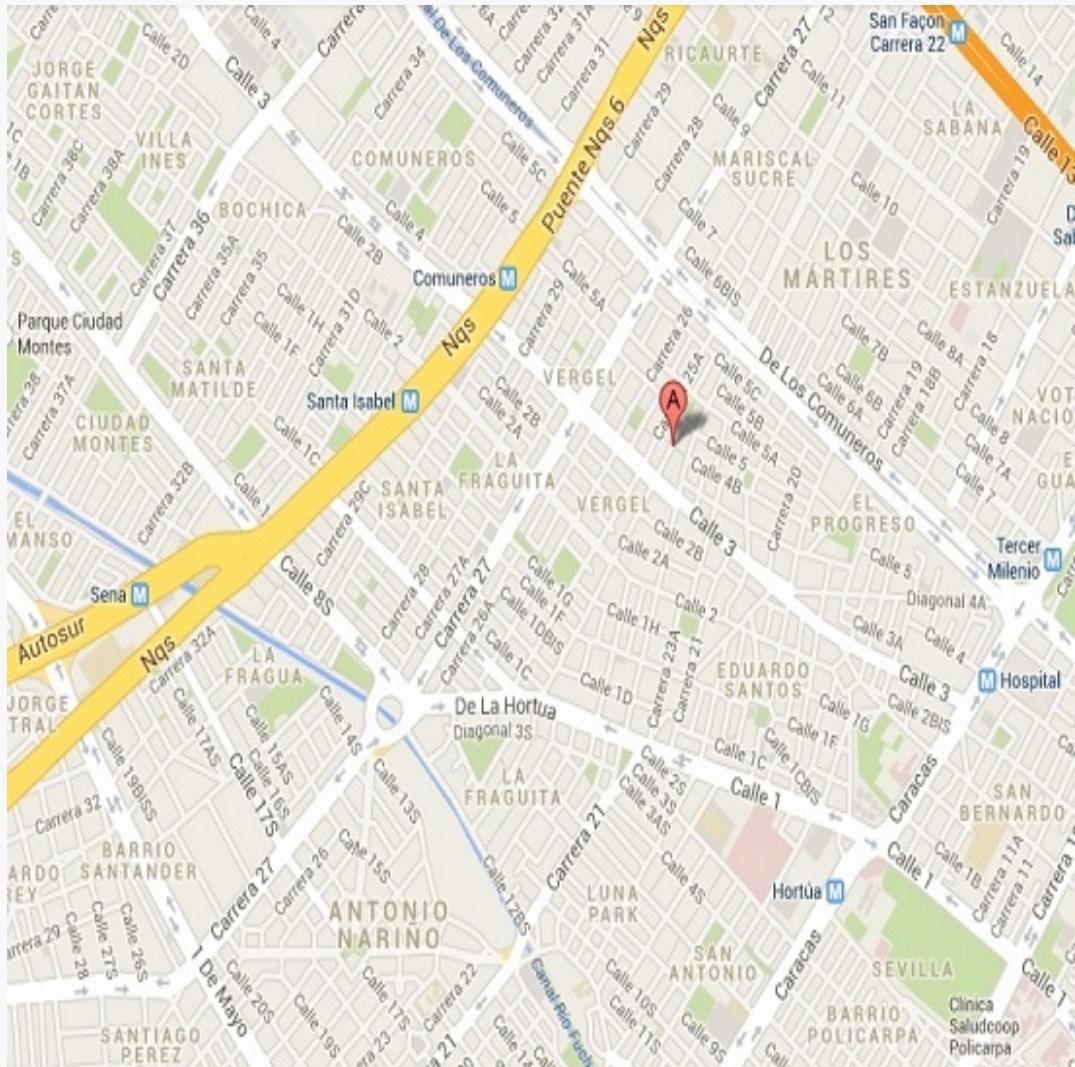
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo							
Estado	Bueno.							

Observación

Se observa en la casa No 1, paredes pañetadas y pintadas, cocina sencilla con mesón encapado, pisos en cemento con mineral, cubierta en teja metálica, baños con paredes y pisos encapados, zona de ropa en la parte exterior de la casa con alberca, puerta y ventanas metálicas. No se observan columnas ni vigas de soporte en el predio. Casa No 2 con paredes en ladrillo tolete pañetado y pintado sin columnas ni vigas de soporte, pisos en cemento con mineral, cubierta en tejas de zinc sobre cerchas de madera, cocina sencilla, baños con paredes y pisos encapados. Estado general de la casa: regular. Bodegas: con paredes en ladrillo tolete pañetado y pintado sin columnas ni vigas de soporte, pisos en cemento rustico, cubierta en tejas de zinc sobre cerchas de madera, puertas y ventanas metálicas. Estado general de las bodegas: regular. Cuarto de bombeo y baterías de retro lavado: se observan paredes en bloque sin pañete, columnas y vigas de soporte, pisos en cemento rustico, cubierta en teja de fibrocemento sobre cerchas metálicas, puerta y ventanas metálicas. Estado general: bueno.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: LA BUITRAGUEÑA | Vereda La Cañada | El Guamo | Tolima



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.151892
GEOGRAFICAS : 4° 9' 6.8112''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.998484
GEOGRAFICAS : 74° 59' 54.5424''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Finca Vereda Loma De Luisa	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	321 3752387	140000		\$0	\$0
2	Finca Vereda Pueblo Nuevo	\$360,000,000	0.95	\$342,000,000	312 8701766	150000		\$0	\$0
3	Finca Vereda Prigamosal Centro	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	305 3867754	57000		\$0	\$0
4	Finca Vereda Prigamosal Diomate	\$380,000,000	0.95	\$361,000,000	312 5614710	182500		\$0	\$0
Del inmueble					884200				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$285,000,000	\$2,036	0.90	1.02	0.92	\$1,869
2	\$342,000,000	\$2,280	0.90	1.0	0.90	\$2,052
3	\$133,000,000	\$2,333	0.80	1.01	0.81	\$1,885
4	\$361,000,000	\$1,978	0.95	1.02	0.97	\$1,917
					PROMEDIO	\$1,930.72
					DESV. STANDAR	\$83.27
					COEF. VARIACION	4.31%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,931.00	AREA	884200	TOTAL	\$1,707,390,200.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$1,707,390,200.00				

Observaciones:

Oferta 1. Finca a 50 minutos del parque principal del guamo, cuenta con varios nacimientos de agua, una pequeña cascada, colinda con el río Luisa, tiene un quiosco, casa con 2 habitaciones, cocina, pieza de herramientas, cuenta con luz pública, zona para hacer parrilladas y cultivos de mango y limón. Valor total de la finca: 350 millones; valor descontando construcciones, cultivos y anexos: 300 millones.

Oferta 2. Vendo Finca Vereda Pueblo Nuevo, Guamo Tolima, vía antigua kilómetro 7 Guamo- Chicoral sobre la vía, excelente ubicación, Casa en material con cuatro habitaciones, cocina, bodega, baño, con dos pozos de agua potable, Pozo séptico, un nacimiento de agua (Lago Pequeño), quebrada como lindero, dos lagos para piscicultura, 1 hectárea en Limón Común y dos galpones, potreros en pasto para pastoreo y pasto para corte área total 15 hectáreas. Valor total de la finca: 550 millones; valor descontando construcciones, cultivos y anexos: 360 millones.

Oferta 3. Finca ubicada en la vía Guamo-San Luis cuenta con 250 árboles de limón Tahití, y 350 árboles de limón común injerto; ambos se encuentran en producción también tiene árboles de mango, naranja tangelo, mandarina y guanaba. La finca cuenta con varias vías de acceso desde la carretera. Tiene la posibilidad de crianza de ganado contando con aproximadamente una hectárea de pasto. La casa tiene un área de 50 m², contando con tres habitaciones, un baño, una cocina, dos zaguanes amplios en la entrada de la casa, un horno en donde se pueden cocinar a la vez dos lechonas grandes, pozo, y un patio. Valor total de la finca: 300 millones; valor descontando construcciones, cultivos y anexos: 140 millones.

Oferta 4. Finca entre el Guamo y el municipio de San Luis no tiene casa y solo cuenta con potreros en regular estado. Valor total de la finca: 380 millones; valor descontando construcciones, cultivos y anexos: 380 millones.

Enlaces:

REPOSICION

Casa No 1.

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	77.0
Area construida vendible	77.0
Valor M2 construido	\$1,348,000
Valor reposición M2	\$103,796,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,348,000
Fuente	Revista Construdata No 205- Unifamiliar Vip
Factor ajuste %	30 %
Valor reposición M2 ajustado	\$943,600
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	70
Vetus Tez	6
Edad en % de vida útil	8.57 %
Fitto y corvin %	36.43 %
Valor reposición depreciado	\$599,847
Valor adoptado depreciado	\$600,000
Valor total	\$46,200,000

Casa No 2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	82.0
Area construida vendible	82.0
Valor M2 construido	\$1,348,000
Valor reposición M2	\$110,536,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,348,000
Fuente	Revista Construdata No 205- Unifamiliar Vip
Factor ajuste %	35 %
Valor reposición M2 ajustado	\$876,200
Calificación estado conservación	4
Vida útil	70
VetusTez	15
Edad en % de vida útil	21.43 %
Fitto y corvin %	58.62 %
Valor reposición depreciado	\$362,572
Valor adoptado depreciado	\$362,500
Valor total	\$29,725,000

Bodegas

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	150.0
Area construida vendible	150.0
Valor M2 construido	\$429,750
Valor reposición M2	\$64,462,500
Valor reposición presupuesto M2	\$429,750
Fuente	Revista Construdata No 205-Estructura en concreto
Factor ajuste %	25 %
Valor reposición M2 ajustado	\$322,313
Calificación estado conservación	4
Vida útil	70
VetusTez	15
Edad en % de vida útil	21.43 %
Fitto y corvin %	58.62 %
Valor reposición depreciado	\$133,373
Valor adoptado depreciado	\$133,000
Valor total	\$19,950,000

Estacion de bombeo y retro lavado

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	34.0
Area construida vendible	34.0
Valor M2 construido	\$429,750
Valor reposición M2	\$14,611,500
Valor reposición presupuesto M2	\$429,750
Fuente	Revista Construdata No 205-Estructura en concreto
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$386,775
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	5
Edad en % de vida útil	5 %
Fito y corvin %	10.50 %
Valor reposición depreciado	\$346,164
Valor adoptado depreciado	\$346,000
Valor total	\$11,764,000

FOTOS

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



FOTOS

Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS

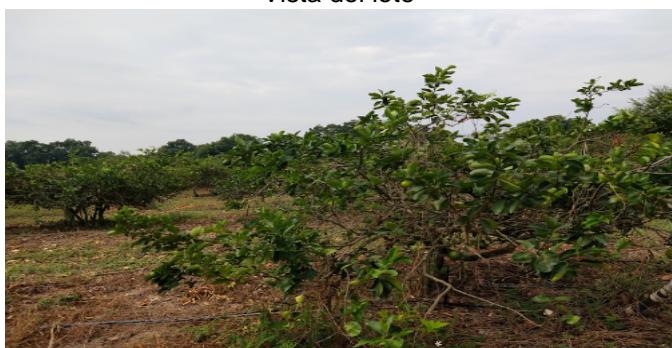
Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



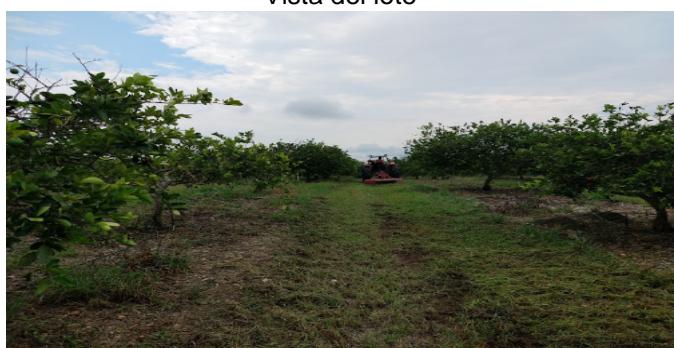
Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS



FOTOS

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



FOTOS

Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



FOTOS

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura Inmuble y/o Conjunto



Fachada posterior



Puerta de entrada



Sala Comedor



FOTOS



FOTOS

Habitación 3



Habitación 4



Habitación 4



Habitación 5



Habitación 6



Habitación 6



Baño Social 1



Baño Social 2



FOTOS

Baño Social 2



Baño Social 3



Cubierta-Techos



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS



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_428020



PIN de Validación: aeea0a64



<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) ALEXANDER ARÉVALO RIVERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93385092, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-93385092.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEXANDER ARÉVALO RIVERA 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
16 Mar 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
16 Mar 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal

Fecha de inscripción
19 Mar 2019

Regimen
Régimen Académico

- Minas , Yacimientos y explotaciones minerales , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos



PIN de Validación: aeea0a64

Naturales Renovables , Daños ambientales

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
19 Mar 2019

Regimen
Régimen Académico

- Puentes , Túneles

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

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
16 Mar 2018

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
16 Mar 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aeea0a64



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
19 Mar 2019

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 10 Semicomercio y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mar 2019

Regimen
Régimen de Transición

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
19 Mar 2019

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Derechos deportivos , Espectro radioeléctrico

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

- Nombres comerciales , Fondo de comercio , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
19 Mar 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance



PIN de Validación: aeea0a64

- 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
22 Ene 2021

Regimen
Régimen de Transición

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: MANZANA A, CASA 27, ANDALUCIA REAL

Teléfono: 3042103382

Correo Electrónico: arevaloalexander@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

Administrador de empresas - Universidad del Tolima

Especialista en gerencia de mercadeo - Escuela de Administración de Negocios EAN

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	08 Feb 2019

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) ALEXANDER ARÉVALO RIVERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93385092.

El(la) señor(a) ALEXANDER ARÉVALO RIVERA 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: aeea0a64



PIN DE VALIDACIÓN

aeea0a64

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 seis (06) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal