



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

QR validez del avalúo

**Vivienda**

**Urbano**

## AVALUO: RE-PRG\_2023\_489210

Fecha del avalúo	Fecha de visita	21/02/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.	
Dirección	KR 31 66A 15S	
Barrio	Candelaria la nueva	
Ciudad	Bogotá D.C.	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	TELLO PINZON EULICER	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA

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 **TELLO PINZON EULICER** ubicado en la KR 31 66A 15S Candelaria la nueva, de la ciudad de Bogotá D.C..

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 \$225,243,883.08 pesos m/cte (Doscientos veinticinco millones doscientos cuarenta y tres mil ochocientos ochenta y tres).

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

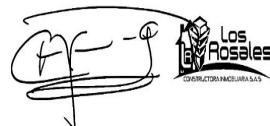
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	54	M2	\$2,078,222.22	49.82%	\$112,223,999.88
Area Construida	CONSTRUCCIÓN 1ER. PISO	30	M2	\$1,162,756.00	15.49%	\$34,882,680.00
Area Construida	CONSTRUCCIÓN 2DO. PISO	33.60	M2	\$1,162,756.00	17.35%	\$39,068,601.60
Area Construida	CONSTRUCCIÓN 3ER. PISO	33.60	M2	\$1,162,756.00	17.35%	\$39,068,601.60
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$225,243,883.08</b>

Valor en letras

Doscientos veinticinco millones doscientos cuarenta y tres mil ochocientos ochenta y tres Pesos Colombianos

Perito actuante

ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA  
RAA Nro: AVAL-14254793  
C.C: 14254793



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
Integral	0	0		Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0	0		Valor asegurable
% valor proporcional		100		Tiempo esperado comercialización
<b>Calificación garantía</b>				1
<b>Observación calificación</b>				225,243,883.08
<b>Observación</b>				0
				12

## GENERAL

<b>Código</b>	RE-PRG_2023_489210	<b>Propósito</b>	Juzgado	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	GRUPO BANCOLOMBIA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Teléfono</b>	0
<b>Email</b>					
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	TELLO PINZON EULICER				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	91016349	<b>Ocupante</b>	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	KR 31 66A 15S				
<b>Conjunto</b>	N/A.				
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Candelaria la nueva	<b>Condiciones PH</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	El inmueble objeto de avalúo corresponde a la Casa ubicada en la KR 31 66A 15S, barrio catastral Candelaria la Nueva, de la ciudad de Bogotá. En inspección física se encuentra una edificación de tres pisos, distribuida internamente en un apartamento por piso. Su área superficialia descrita en documentos jurídicos es de 54 m <sup>2</sup> . Alinderado regularmente, con un frente de 6 m., y un fondo de 9 m. No se menciona área de construcción. Su área de construcción medida en inspección es la siguiente: Primer piso 54 m <sup>2</sup> . Segundo piso 57.60 m <sup>2</sup> . Tercer piso 58.80 m <sup>2</sup> . Total 170.40 m <sup>2</sup> .				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	3		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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	54	AREA DE TERRENO	M2	54

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	54	AREA DE TERRENO	M2	54
AREA PISO 1	M2	54	AREA PISO 1	M2	30
AREA PISO 2	M2	57.60	AREA PISO 2	M2	33.60
AREA PISO 3	M2	58.80	AREA PISO 3	M2	33.60

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

<b>Forma Geometrica</b>	Regular	<b>Frente</b>	6m.	
<b>Fondo</b>	9m.	<b>Relación frente fondo</b>	0.66	
<b>Perspectivas de valorización</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias			

<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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

<b>Acuerdo Decreto</b>	Decreto 555 de 2021
<b>Area Del Lote</b>	54 m2.
<b>Forma Del Lote</b>	Regular
<b>Topografia</b>	Ligera
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	3
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Área de actividad de proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos.
<b>Uso Compatible Norma</b>	No especifica
<b>Uso Condicionado Norma</b>	No especifica
<b>Uso Prohibido Norma</b>	No especifica
<b>Tratamiento</b>	Consolidación C/3
<b>Indice DeOcupacion</b>	N/A
<b>Indice DeContrucción</b>	N/A
<b>Antejardin</b>	No se exige
<b>AislamientoPosterior</b>	4m. - VOLADIZOS 0.60m.
<b>Aislamiento Lateral</b>	No se exige
<b>Altura Permitida</b>	3 Pisos
<b>Densidad</b>	N/A.
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	Bajo - Avenidas torrenciales y/o crecientes súbitas
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	Baja
<b>Suelos De Proteccion</b>	No
<b>Patrimonio</b>	No
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	<p><b>NORMATIVIDAD:</b> Decreto POT 555 de 2021. Vigente a la fecha del presente informe.</p> <p><b>LIQUIDACIÓN:</b> Se liquida su área de terreno registrada en documentos jurídicos. Su área de construcción se liquida bajo norma urbana de la siguiente forma: Primer piso 30 m<sup>2</sup>. Segundo piso, 33.60 m<sup>2</sup>. Tercer piso 33.60 m<sup>2</sup>. Total 97.20 m<sup>2</sup>. Existe una diferencia con el área medida en inspección de 73.20 m<sup>2</sup>.</p>

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1039	EscrituraDePropiedad	27/02/2012	24	Bogotá D.C.

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50S-596276	27/02/2018	AAA0024ZTOE	S/I.	CASA

#### Observación

Acorde con el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con las siguientes afectaciones, limitaciones o gravámenes al dominio: ANOTACIÓN: Nro. 019 HIPOTECA ABIERTA. ANOTACIÓN: Nro. 020 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL.

**DESCRIPCIÓN:** CABIDA Y LINDEROS, LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL N. 38 DELA MANZANA 9 UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, URBANIZACIÓN CANDELARIA LA NUEVA, CON UNA EXTENSIÓN SUPERFICIARIA DE 54.00 CUADRADOS APROXIMADAMENTE Y LA CASA EN EL CONSTRUIDA LINDA POR EL NORTE: EN 9.00 MTS CON EL LOTE N. 40 DE LA MANZANA 9 DISTINGUIDO CON EL N. 66 A-09 SUR DE LA CARRERA 31 SUR: EN 9.00 MTS CON EL LOTE N. 37 DE LA MANZANA 9 DISTINGUIDO CON EL N. 66 A-25 SUR DE LA CARRERA 31. ORIENTE: EN 6.00 MTS CON FRENTE CON LA VÍA PEATONAL DE LA CARRERA 31 OCCIDENTE: EN 6.00 MTS CON EL LOTE N. 39 DE LA MANZANA 9 DISTINGUIDO CON EL N. 31-14 DE LA DIAGONAL 67 B SUR.---

**COMPLEMENTACIÓN:** COMPLEMENTACIÓN URBANIZACIÓN CANDELARIA LA NUEVA (LA PLANADA) CARRERA 27 # 6416 SUR FOLIO MATRIZ. # 050-408343 LA CAJA DE VIVIENDA POPULAR, ADQUIRIÓ EN MAYOR EXTENSIÓN POR COMPRA A LADRILLERA LA CANDELARIA, S.A., SEGÚN ESCRITURA #716 DE 28-02-77 (1.977) NOTARIA 6. DE BGTA. REGISTRADA AL FOLIO #050-0408343. ESTA ADQUIRIÓ ASÍ; LAS FINCAS DENOMINADAS EL RETIRO Y EL CORTIJO, FUERON APORTADAS POR LA FÁBRICA DE LADRILLOS EL PROGRESO. S.A., EN LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD, SEGÚN ESCRITURA # 3.000 DE 31-08-46 NOTARIA 2. DE MEDELLÍN, REGISTRADA EL 12-07-47,. EL LOTE EL RECUERDO, POR COMPRA QUE HIZO A FRANCISCO J. PRIETO, SEGÚN ESCRITURA # 849 DE 1.956 DE LA NOTARIA 1. DE BGTA.....

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

El inmueble no posee garajes en su interior.

## DEL ENTORNO

### SERVICIOS PÚBLICOS

### AMOBLAMIENTO URBANO

	<b>Sector</b>	<b>Inmueble</b>		<b>Sector</b>
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO
<b>CARACTERISTICAS</b>				
<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno	
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>	
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.
Escolar	Bueno	400-500		
Comercial	Bueno	100-200		
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>				
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>
<b>Observación:</b>	El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.			

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<b>Material construcción</b>	Bloque	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1993	<b>Edad Inmueble</b>	30 años	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	No posee.				
<b>Observación</b>	Estructura en aparente buen estado de conservación. Se estima una edad aparente para la construcción de acuerdo a lo observado de 30 años.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	3	<b>Comedor</b>	3	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	3	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	6
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	1
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	3	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardín</b>	No	<b>Zona verde</b>	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Illuminación	Bueno
Observación	Casa de tres pisos distribuida internamente así: Primer piso: Cocina, baño social, zona de ropas y 2 habitaciones. Segundo piso: 2 habitaciones, sala, comedor, zona de ropas, cocina y baño social. Tercer piso: 2 habitaciones, sala, comedor, zona de ropas, cocina y baño social.				

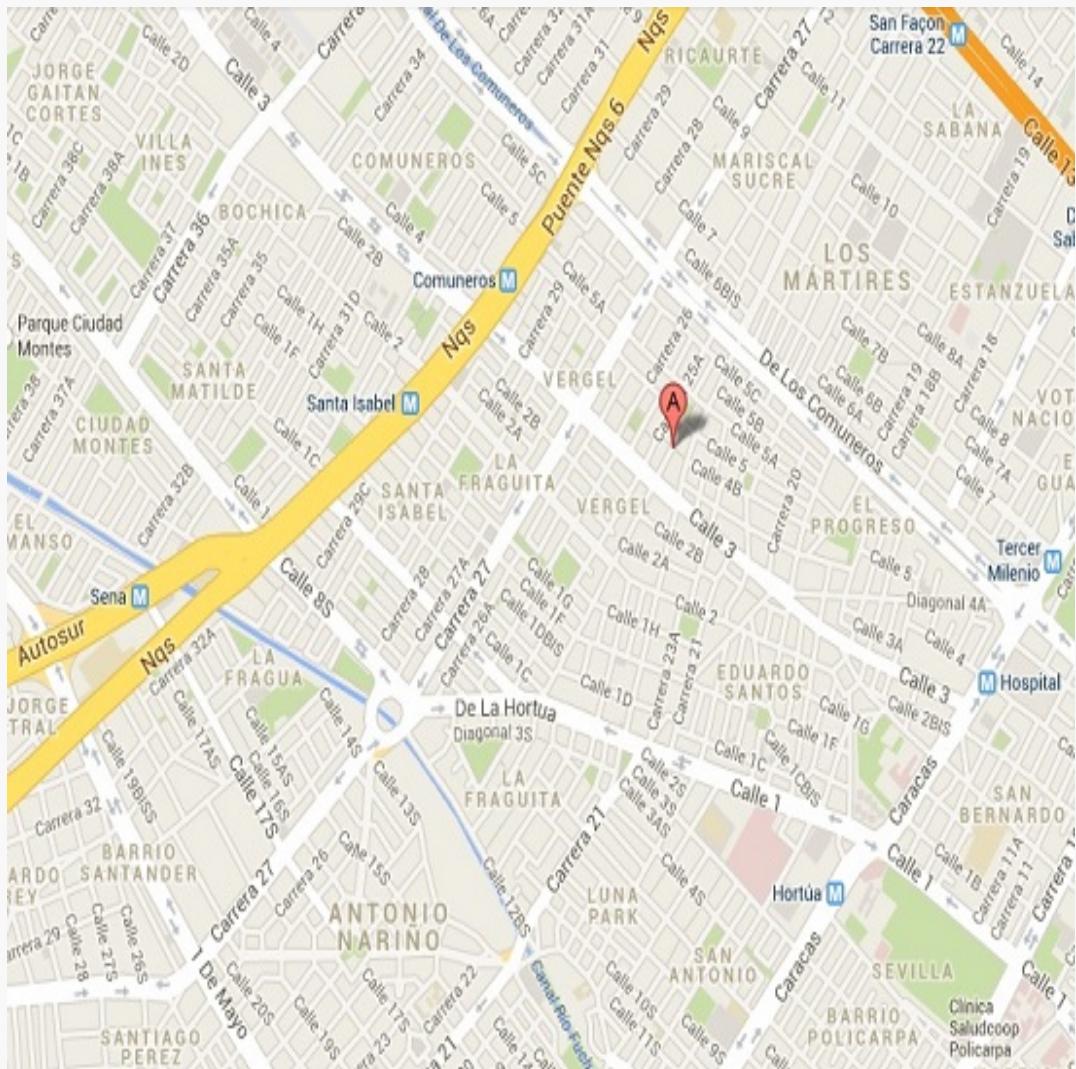
## ACABADOS

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

Observación	Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexo.
-------------	--

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 31 66A 15S | Candelaria la nueva | Bogotá D.C. | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.567640383944006  
GEOGRAFICAS : 4° 34' 3.5034''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.15096060426445  
GEOGRAFICAS : 74° 9' 3.459''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B. CANDELARIA LA NUEVA	\$279,000,000	0.97	\$270,630,000	3228569363	54	162	\$1,000,000	\$162,000,000
2	B. CANDELARIA LA NUEVA	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	3203900284	54	108	\$1,300,000	\$140,400,000
3	B. CANDELARIA LA NUEVA	\$295,000,000	0.97	\$286,150,000	3164672305	50	146	\$1,250,000	\$182,500,000
<b>Del inmueble</b>					<b>54</b>				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$108,630,000	\$2,011,667	1.0	1.0	1.00	\$2,011,667
2	\$116,100,000	\$2,150,000	1.0	1.0	1.00	\$2,150,000
3	\$103,650,000	\$2,073,000	1.0	1.0	1.00	\$2,073,000
					PROMEDIO	\$2,078,222.22
					DESV. STANDAR	\$69,314.37
					COEF. VARIACION	3.34%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,078,222.22	AREA	54	TOTAL	\$112,223,999.88
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$112,223,999.88					

**Observaciones:**

**Enlaces:**

1 - <https://fincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/candelaria-la-nueva/bogota/7732758>

2 - <https://fincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/candelaria-la-nueva/bogota/7820708>

3 - <https://fincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/candelaria-la-nueva/bogota/7906960>

## REPOSICION

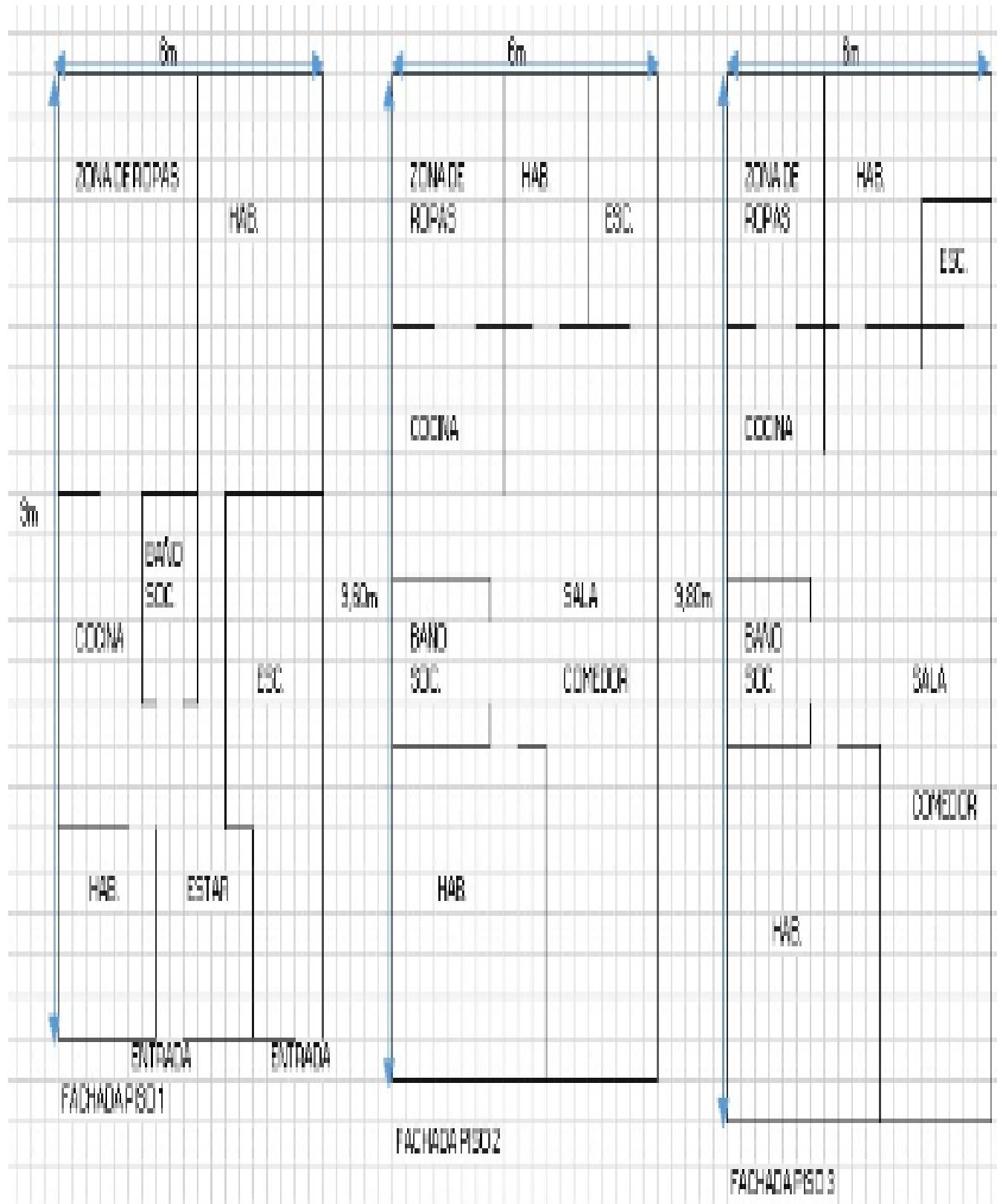
### CONSTRUCCIÓN

#### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	170.40
Area construida vendible	97.20
Valor M2 construido	\$1,571,504
Valor reposición M2	\$152,750,189
Valor reposición presupuesto M2	\$1,571,504
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,571,504
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
Vetus Tez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fitto y corvin %	26.01 %
Valor reposición depreciado	\$1,162,756
Valor adoptado depreciado	\$1,162,756
<b>Valor total</b>	<b>\$113,019,883</b>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS

Foto Selfie



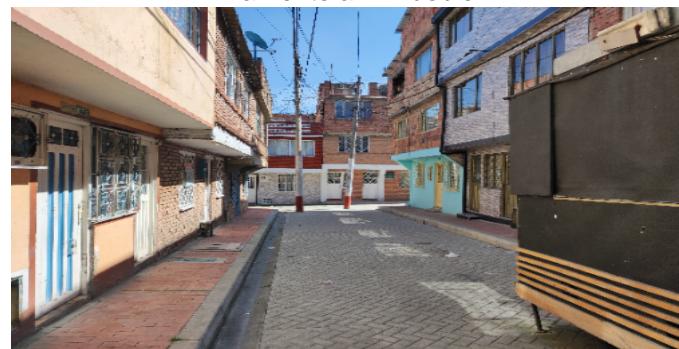
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



## FOTOS

Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



## FOTOS

Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera



Habitación 1



Habitación 2



## FOTOS

Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Habitación 6



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 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 --- 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO RE-PRG\_2023\_489210**



PIN de Validación: b4da0abd

**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) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 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  
**04 Mayo 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  
**10 Mar 2020**

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  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b4da0abd

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## 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  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b4da0abd



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	26 Abr 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) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793.

El(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 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: b4da0abd



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b4da0abd**

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