



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

QR validez del avalúo

Comercial

Urbano

AVALUO: RES_PRG_2023_758473

Fecha del avalúo	Fecha de visita	13/03/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.	
Dirección	CR 9 #3-61	
Barrio	Alto de las iguanas	
Ciudad	Villeta	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	LEASING COLOMBIA S.A. COMPAIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL.	

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: 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 **LEASING COLOMBIA S.A. COMPAIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL**. ubicado en la CR 9 #3-61 Alto de las iguanas , de la ciudad de Villetá.

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 \$1,483,735,968.00 pesos m/cte (Mil cuatrocientos ochenta y tresmillones setecientos treinta y cinco mil novecientos sesenta y ocho).

Atentamente,

Luis G. 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 Construida	PISO 1	295	M2	\$907,072.00	18.03%	\$267,586,240.00
Area Construida	PISO 2	149	M2	\$907,072.00	9.11%	\$135,153,728.00
Area de Terreno	LOTE	1428	M2	\$757,000.00	72.86%	\$1,080,996,000.00
TOTALES					100%	\$1,483,735,968.00

Valor en letras

Mil cuatrocientos ochenta y tresmillones setecientos treinta y cinco mil novecientos sesenta y ocho Pesos Colombianos

Perito actuante

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

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

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	1,483,735,968.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	15
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	RES_PRG_2023_7 58473	Propósito	Restitución	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	LEASING COLOMBIA S.A. COMPAIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8600592943	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CR 9 #3-61				
Conjunto	Jardín infantil				
Ciudad	Villeta	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Alto de las iguanas	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Lote - construcción	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en CARRERA 9 # 3-61 en el barrio Alto de las iguanas , cuenta con servicios públicos de energía y acueducto.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Comercio	Otro	N/A	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	1428	AREA DE TERRENO	M2	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PISO 1	M2	295	AREA DE TERRENO	M2	1428
AREA PISO 2	M2	149	AREA PISO 1	M2	295
			AREA PISO 2	M2	149

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	S/I	0
Indice construcción	S/I	0

Forma Geometrica	Rectangular - Irregular	Frente	15		
-------------------------	-------------------------	---------------	----	--	--

Fondo	92	Relación frente fondo	1:7		
--------------	----	------------------------------	-----	--	--

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 edificadora	En el sector se observan lotes grandes, con casas quintas.
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 No. 016 DE 2010
Area Del Lote	1428
Forma Del Lote	Rectangular - irregular
Topografia	SEMI INCLINADA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial con vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar
Uso Compatible Norma	Institucional grupo 1,2, comercial grupo 1, industrial grupo1
Uso Condicionado Norma	Comercial grupo 2, Institucional grupo 3.
Uso Prohibido Norma	Comercial grupo 3 y 4, Industrial grupo 3.
Tratamiento	Consolidación
Indice DeOcupacion	S/I
Indice DeContrucción	S/I
Antejardin	S/I
AislamientoPosterior	3 metros
Aislamiento Lateral	No se exigen
Altura Permitida	2 PISOS
Densidad	S/I
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	ACUERDO No. 016 DE 2010 "POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE VILLETA CUNDINAMARCA, SE AJUSTA EL CONTENIDO DEL ACUERDO MUNICIPAL 033 DE 2000, COMPLEMENTÁNDOSE EL ACUERDO CON UN COMPONENTE GENERAL, SE AJUSTA EL COMPONENTE URBANO Y SE COMPLEMENTA Y ACTUALIZA EL COMPONENTE RURAL, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES, SE DEFINE LA ESTRUCTURA AMBIENTAL Y LA ESTRUCTURA VIAL EN LAS ZONAS URBANIZABLES O ZONAS DE EXPANSIÓN Y SE COMPLEMENTAN Y ESTABLECEN LOS INSTRUMENTOS NECESARIOS PARA LA GESTIÓN DE UN DESARROLLO URBANO Y RURAL INTEGRAL, ORDENADO Y EQUITATIVO DE LAS ZONAS DE EXPANSIÓN Y CONSERVACIÓN EN EL MUNICIPIO."

ARTICULO 32. El artículo 62 del Acuerdo 033 de 2000, quedará así:

“ARTICULO 62. DELIMITACIÓN ÁREAS DE PLANIFICACIÓN URBANA. Mapa No. F-4.

Se entiende por Áreas de Planificación Urbana –APU- a la zonificación del territorio clasificado como suelo urbano y de expansión, según su morfología urbanística, características de uso y actividad predominante y corresponde a las señaladas en el Mapa No.4.

La fragmentación del Área Urbana y la desarticulación existente hace necesario considerar Áreas de Planificación Urbana (APU), este sistema nos ayuda a aplicar una norma independiente a las necesidades y realidades de las diferentes zonas, de modo que con un sistema fragmentario podamos entender el todo y tomar decisiones de ordenamiento más lógicas para el territorio, estas áreas son:

1. APU 1 Barrio el Centro
2. APU 2 Barrio las Acacias y Villa María
3. APU 3 Barrios Sixto López y Barranquillita
4. APU 4 Barrios San Cayetano, Alfonso López y Betania
5. APU 5 Barrios San Rafael y Bello Horizonte
6. APU 6 Barrios Cayunda, Cayunda Alto

7. APU 7 Barrios Alto de la Iguanas y Murillo Toro

8. APU 8 Barrios La Lorena, Acemito, El recreo, Colmena, algarrobos y el Jordán
9. APU 9 Barrios San Jorge, Buenos Aires, el Porvenir, Villa de la Terrazas, Jardín
10. APU 10 Arenal del Río y Zona de Expansión
11. APU 11 Barrios San Juanito, El Topacio, Puerto Leticia y el Mirador
12. APU 12 Barrios Carlos Lleras, La Concepción, Bugambilias
13. APU 13 Barrios San Antonio, Área sur de suelo urbano y Camino Nacional
14. APU 14 Barrios El Paraíso y Obrero
15. APU 15 Barrio Fernando Salazar
16. APU 16 Vía Guaduas Sasaima.
17. APU 17 Bagazal- El Puente (...)

7)AREA DE PLANIFICACIÓN URBANA 7 ALTO DE LAS IGUANAS – MURILLO

Esta área de planeamiento es residencial y hace referencia a los barrios de ALTODE LAS IGUANAS – MURILLO. Esta área está delimitada en el mapa No.F-5

USO PRINCIPAL: Residencial con vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar

USOS COMPATIBLES: Institucional grupo 1,2, comercial grupo 1, industrial grupo1

USOS CONDICIONADOS: Comercial grupo 2, Institucional grupo 3.

USOS PROHIBIDOS. Comercial grupo 3 y 4, Industrial grupo 3.

NORMAS ESPECÍFICAS

Lote mínimo. Unifamiliar 72m², Bifamiliar 100 m², Multifamiliar 250 m².

Frente Mínimo: El frente mínimo de los lotes 6 m para Unifamiliar y Bifamiliar, Multifamiliar 10 m.

Número de pisos: La altura máxima permitida para las construcciones residenciales Unifamiliar y bifamiliar será de dos (2) pisos, con opción de altillo y multifamiliar 4 pisos.

Para vivienda individual en lotes menores de 200m², no se permitirá alturas más de 2 pisos. Para uso comercial en predios mayores de 2000 metros cuadrados se permitirá mayor altura, cumpliendo con requerimientos de parqueos y sistemas de elevadores.

Aislamientos:

Laterales: No se exigen.

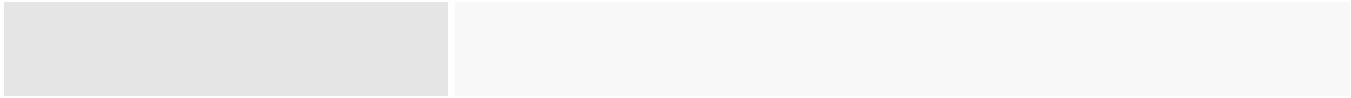
Posteriores: Mínimo 3 mts, Deben empatar con los patios vecinos Voladizos Las construcciones que tengan una altura mayor a un (1) piso deberán dejar un voladizo de 0.60 mts, conservando la armonía de las edificaciones existentes, del segundo piso en adelante se permitirán voladizo máximo de 0.20 mts. Para efectos de diseño arquitectónico.

Retrocesos: El retroceso debe ser el del inmueble que posea el retroceso más amplio de la calle donde se va a edificar, si no existe retroceso este deberá ser de 1.5 metros,

Áreas de cesión Tipo A y B establecidas en este acuerdo municipal para cada tipo de urbanización.

Consideraciones especiales: Esta área de planeamiento posee espacios libres y centros de manzanas utilizables, en cuanto a accesibilidad en el Barrio murillo se debe elaborar un tratamiento especial para proyectar una integración de la malla vial, para que sean afectados los predios necesarios y así integrar este barrio con la continuidad vial que posee la APU 1. Toda nueva vía también debe tener coherencia con las de la APU 5 y 6 para armonizar esa zona.

ARTICULO 38F. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN: El tratamiento de Consolidación tiene como objetivo concretar, potenciar y finalizar procesos de transformación ya iniciados o susceptibles de incentivarse, de acuerdo a condiciones morfológicas del espacio urbano, buscando coherencia entre la intensidad y tipo de uso del suelo con las densidades y alturas a desarrollar, para que los particulares puedan actuar libremente, de acuerdo lo establecido por las normas.”



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
6542	EscrituraDePropiedad	25/07/2014	38	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
156-1387	28/02/2023	25875010100030010000	LOTE - CONSTRUCCION

Observación

Información tomada de los documentos suministrados.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El predio cuenta con amplio espacio para parqueo de vehículos.

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
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	SI	Malo
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Malo
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Malo
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, en donde se encuentran locales comerciales de medio y bajo impacto.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Aislada	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	1974	Edad Inmueble	49 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	S/I				
Observación	La estructura se observa en buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	7
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	Si	Zona verde	Si

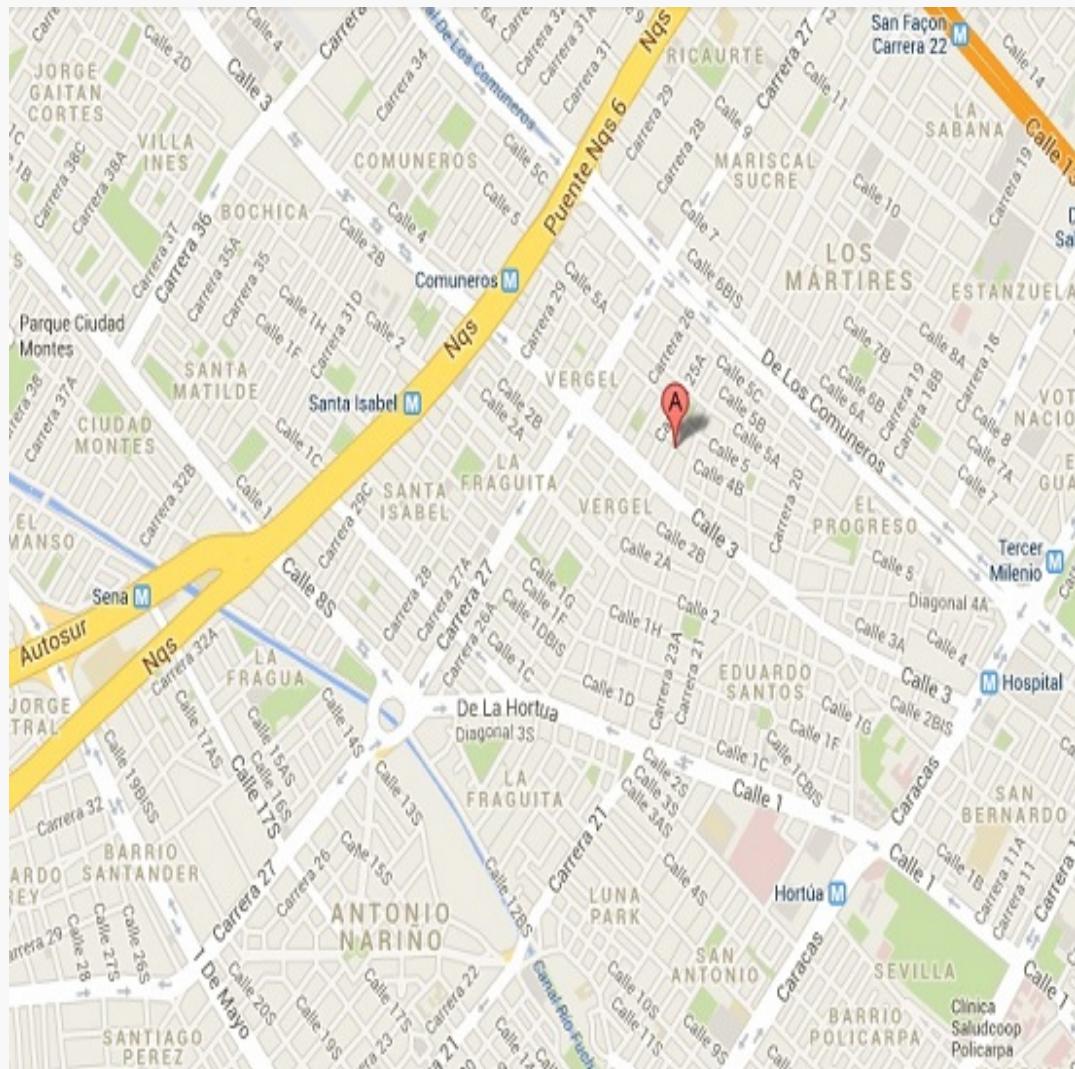
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Lote - construcción. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 7, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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	Los acabados de la casa en general se observan en buen estado de conservación. Pisos en cerámica, paredes pintadas, techo en pintura carraplast y madera machimbre, puertas metálicas y en madera, ventanería en hierro.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CR 9 #3-61 | Alto de las iguanas | Villeta | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.009281
GEOGRAFICAS : 5° 0' 33.411''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.47278
GEOGRAFICAS : 74° 28' 22.008''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Alto de las iguanas	\$650,000,000	.95	\$617,500,000	313 4400804	350	250	\$1,500,000	\$375,000,000
2	Buenos aires	\$620,000,000	.95	\$589,000,000	311 2143727	749	0	\$0	\$0
3	Alto de las iguanas	\$1,200,000,000	.93	\$1,116,000,000	3175009232	1200	220	\$750,000	\$165,000,000
Del inmueble					1428				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$242,500,000	\$692,857	1.0	1.0	1.00	\$692,857
2	\$589,000,000	\$786,382	1.0	1.0	1.00	\$786,382
3	\$951,000,000	\$792,500	1.0	1.0	1.00	\$792,500
				PROMEDIO	\$757,246.33	
				DESV. STANDAR	\$55,846.52	
				COEF. VARIACION	7.37%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$757,000.00	AREA	1428	TOTAL	\$1,080,996,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$1,080,996,000.00				

Observaciones:
Enlaces:
1.-<https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1146537627-vendo-casa-para-proyecto-en-villeta- JM>2.-<https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-904928461-venta-de-lote-villeta-buenos-aires- JM>3.-<http://profesionaleseninmuebles.com/lote-terreno-venta-villeta/5661055?shared=whatsapp>

REPOSICION

AREA PISO 1

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	295
Area construida vendible	295
Valor M2 construido	\$1,744,369
Valor reposición M2	\$514,588,855
Valor reposición presupuesto M2	\$1,744,369
Fuente	CONSTRU DATA 205
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,744,369
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
Vetus Tez	49
Edad en % de vida útil	49 %
Fitto y corvin %	48 %
Valor reposición depreciado	\$907,072
Valor adoptado depreciado	\$907,072
Valor total	\$267,586,240

AREA PISO 2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	149
Area construida vendible	149
Valor M2 construido	\$1,744,369
Valor reposición M2	\$259,910,981
Valor reposición presupuesto M2	\$1,744,369
Fuente	CONSTRUADATA 205
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,744,369
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	49
Edad en % de vida útil	49 %
Fitto y corvin %	48 %
Valor reposición depreciado	\$907,072
Valor adoptado depreciado	\$907,072
Valor total	\$135,153,728

FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS

Vista del lote



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura Inmuble y/o Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Cocina



FOTOS

Patio Interior



Patio Interior



Escalera



Escalera



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Juegos Infantiles-CJ



FOTOS

Juegos Infantiles-CJ



piso 1 - salón



piso 1 - computacion



piso 2



piso 1 - salón



piso 1 - baños



piso 2 - salón



piso 1 - salón



FOTOS

piso 1 - baños



piso 2 - salón



piso 1 - baños



piso 2



piso 1 - baño privado



piso 2 - zona de juegos



piso 1 - salón



piso 1 - salón



FOTOS

piso 1 - salón



piso 1 - salón



piso 1 - salón



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 él 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 RES_PRG_2023_758473



PIN de Validación: acd80aac



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1018458776.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables , Daños ambientales

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acd80aac

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acd80aac

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Servidumbres

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acd80aac

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 15 A N° 8 - 30 ESTE TORRE 9 APTO 102

Teléfono: 3059136403

Correo Electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en avalúos del Instituto para el desarrollo el trabajo humano Centro de Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776.

El(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

acd80aac

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 siete (07) días del mes de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____



PIN de Validación: acd80aac



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal