



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

QR validez del avalúo

## AVALUO: MAN\_PRG\_2023\_801164

Fecha del avalúo	Fecha de visita	21/03/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.	
Dirección	PREDIO . # GRANJA OPTIMERKA	
Barrio	VEREDA LLANO GRANDE	
Ciudad	Pitalito	
Departamento	Huila	
Propietario	COY CARO EVELIO	

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: VELIO COY CARO

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 **COY CARO EVELIO** ubicado en la PREDIO . # GRANJA OPTIMERKA VEREDA LLANO GRANDE, de la ciudad de Pitalito.

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 \$4,659,251,719.15 pesos m/cte (Cuatro mil seiscientos cincuenta y nuevemillones doscientos cincuenta y un mil setecientos diecinueve).

Atentamente,

Luis G. Rosales  
Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Construida	MATADERO	1912.2	M2	\$1,563,988.00	64.19%	\$2,990,657,853.60
Area Construida	BODEGA	590	M2	\$1,397,599.00	17.70%	\$824,583,410.00
Area Construida	VIVIENDA PRINCIPAL	110	M2	\$538,337.00	1.27%	\$59,217,070.00
Area Construida	VIVIENDA TRABAJADORES	90	M2	\$538,337.00	1.04%	\$48,450,330.00
Area de Terreno	TERRENO	5	Ha	\$147,268,611.11	15.80%	\$736,343,055.55
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$4,659,251,719.15</b>

Valor en letras

Cuatro mil seiscientos cincuenta y nueve millones doscientos cincuenta y un mil setecientos diecinueve Pesos Colombianos

Perito actuante

CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO  
RAA Nro: AVAL-1015433632  
C.C: 1015433632

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		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	4,659,251,719.15
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	MAN_PRG_2023_8 01164	<b>Propósito</b>	Mantenimiento	<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>	VELIO COY CARO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	12228491	<b>Teléfono</b>	0
<b>Email</b>					
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	COY CARO EVELIO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	12228491	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	PREDIO . # GRANJA OPTIMERKA				
<b>Conjunto</b>	NO APLICA				
<b>Ciudad</b>	Pitalito	<b>Departamento</b>	Huila	<b>Estrato</b>	-1
<b>Sector</b>	Rural	<b>Barrio</b>	VEREDA LLANO GRANDE	<b>Condiciones PH</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Finca	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	El inmueble está localizado en la vereda llano grande, sector predominantemente Rural enfatizado para Agroindustria, con una completa infraestructura de servicios, con vías pavimentadas en buen estado de conservación y mantenimiento, disponiendo de la vía San Agustín-Pitalito como principal vía de acceso y desalojo. El inmueble se encuentra a 10,7Km del centro de pitalito Huila, pasando por las vías carrera 3 hacia el sur tomando la variante hacia la vía de san agustín-pitalito y volteando a mano derecha por vía en recebo (aproximadamente 1,3km) y el predio se encuentra a la derecha.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Otro	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Otro	<b>Otro</b>	Agroindustria	<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	HA	5	AREA DE TERRENO	HA	5
AREA CONSTRUIDA	M2	907	AREA CONSTRUIDA	M2	907
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	168805000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	HA	5	AREA DE TERRENO	HA	5
AREA PISO 1 MATADERO	M2	1445	AREA PISO 1 MATADERO	M2	1445
AREA PISO 2 MATADERO	M2	358.7	AREA PISO 2 MATADERO	M2	358.7
AREA PISO 3 MATADERO	M2	108.5	AREA PISO 3 MATADERO	M2	108.5
BODEGA	M2	590	BODEGA	M2	590
VIVIENDA PRINCIPAL	M2	110	VIVIENDA PRINCIPAL	M2	110
VIVIENDA TRABAJADORES	M2	90	VIVIENDA TRABAJADORES	M2	90

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	0.3	1.5
Indice construcción	s/i	0

<b>Forma Geometrica</b>	IRREGULAR	<b>Frente</b>	IRREGULAR	
-------------------------	-----------	---------------	-----------	--

Fondo	IRREGULAR	Relación frente fondo	IRREGULAR
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias		
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.		
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.		

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	ACUERDO 023 DEL 2021
<b>Area Del Lote</b>	5 HA
<b>Forma Del Lote</b>	IRREGULAR
<b>Topografia</b>	PLANA
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	0
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	RURAL
<b>Uso Principal Norma</b>	AGROINDUSTRIA
<b>Uso Compatible Norma</b>	AGRICOLA
<b>Uso Condicionado Norma</b>	GANADERIA
<b>Uso Prohibido Norma</b>	VIVIENDA RESIDENCIAL
<b>Tratamiento</b>	NO APLICA
<b>Indice DeOcupacion</b>	30%
<b>Indice DeContrucción</b>	NO APLICA
<b>Antejardin</b>	NO APLICA
<b>AislamientoPosterior</b>	NO APLICA
<b>Aislamiento Lateral</b>	NO APLICA
<b>Altura Permitida</b>	NO APLICA
<b>Densidad</b>	una (1) vivienda por cada Unidad Agrícola Familiar UAF
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	NO
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	NO
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO
<b>Patrimonio</b>	NO APLICA
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 023 del 21 de junio de 2021. IDENTIFICACIÓN DEL USO AREAS DE ACTIVIDAD N° ZONA MAYOR: Zonas de Manejo Integrado ZMI ZONA MENOR: Producción Integral ZMI-PI CODIGO DE ACTIVIDAD N/A GRUPO Agroindustria, actividades relacionadas a elaborar, transformar y comercializar productos de tipo agropecuario. CTIVIDAD Planta de beneficio animal

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1895	EscrituraDePropiedad	30/10/2006	1	Pitalito

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
206-61345	18/02/2023	41551000100000040008	PREDIO RURAL 3000000000

#### Observación

El predio cuenta en su ANOTACION: Nro 008 Fecha: 22-02-2008 mediante ESCRITURA 0459 del 20-02-2008 NOTARIA 2 de PITALITO con HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

el inmueble cuenta con zonas establecidas para cargue y descargue las cuales pueden ser utilizados como zonas de parqueo al interior del matadero.

## DEL ENTORNO

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

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Otro	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	-1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	principal sencilla pavimentada, ingreso inmueble sencilla en recebo en buen estado	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	En la zona se desarrolla básicamente el uso rural para comercialización de insumos, principalmente industria, agroindustria, agricultura y demás especificados bajo normatividad. Las vías adyacentes al inmueble en estudio se observan con acabados en recebo y en general se encuentran en buen estado. La finca no cuenta con servicio de gas, en cuanto al agua se maneja por medio de acueducto veredal, tanques de agua y pozos septicos				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Industrializado	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<b>Material construcción</b>	mixtas	<b>Tipo estructura</b>	pórticos		
<b>Daños por Sismos</b>	No disponibles	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja metalica
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>		<b>Otro tipología vivienda</b>	planta de avicultura, bodega
<b>Año construcción</b>	2017	<b>Edad Inmueble</b>	6 años	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	no aplica		
<b>Licencia construcción</b>	sin informacion				
<b>Observación</b>	el inmueble cuenta con un area de bodega la cual tiene una edad aproximada de 1 año en mampostería confinada, vivienda de aproximadamente 34 años en mampostería, y galpones con edad aproximada de 9 años sin embargo estos no se tendrán en cuenta debido a que sus materiales son fácilmente removibles.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	1	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

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

#### OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área
VIVIENDA TRABAJADORES	No aplica	90
VIVIENDA PRINCIPAL	No aplica	110
MATADERO	No aplica	1912.2
BODEGA	No aplica	590

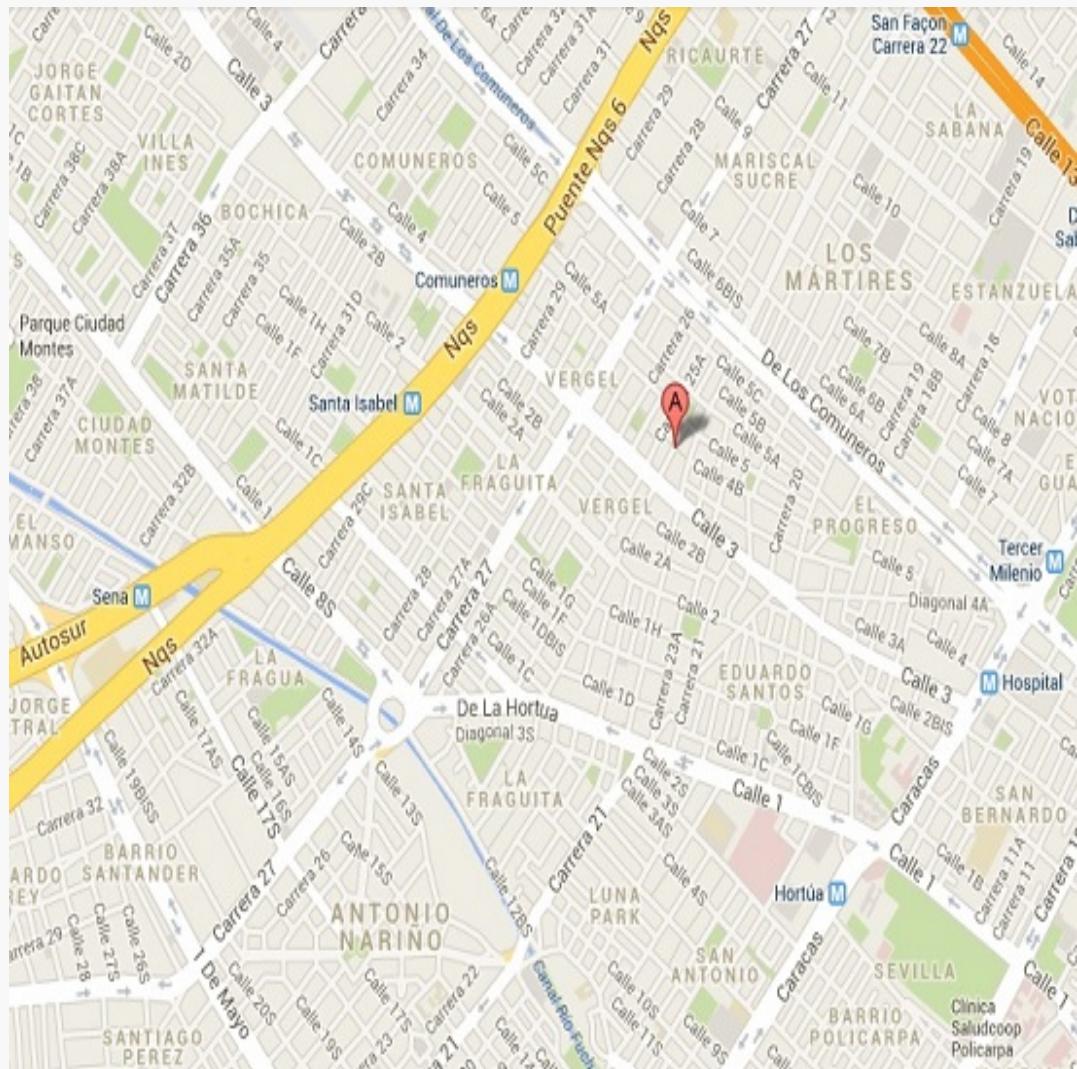
## ACABADOS

	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** acabados normales en buen estado de conservación, salvo algunos detalles de pintura en general.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: PREDIO . # GRANJA OPTIMERKA | VEREDA LLANO GRANDE | Pitalito | Huila



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.876979  
GEOGRAFICAS : 1° 52' 37.1238''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.108032  
GEOGRAFICAS : 76° 6' 28.9146''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO HA	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	FINCA GANADERA VEREDA CONTADOR	\$980,000,000	0.97	\$950,600,000	313 855 05 02 - 316 444 97 23	6	150	\$500,000	\$75,000,000
2	FINCA VEREDA BAJO SOLARTE	\$900,000,000	0.97	\$873,000,000	6015142393	6	70	\$250,000	\$17,500,000
3	FINCA VEREDA LA PENCUA (VIA TIMANA)	\$800,000,000	0.97	\$776,000,000	313 855 05 02 - 316 444 97 23	5	200	\$400,000	\$80,000,000
Del inmueble					5				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO HA	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$875,600,000	\$145,933,333	1.0	1.0	1.00	\$145,933,333
2	\$855,500,000	\$142,583,333	1.0	1.05	1.05	\$149,712,500
3	\$696,000,000	\$139,200,000	1.0	1.05	1.05	\$146,160,000
				PROMEDIO	\$147,268,611.11	
				DESV. STANDAR	\$2,119,502.09	
				COEF. VARIACION	1.44%	

TERRENO	ADOPTADOHA	\$147,268,611.11	AREA	5	TOTAL	\$736,343,055.55
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$736,343,055.55					

**Observaciones:**
**Enlaces:**

1.-<https://www.solucionesinmobiliariasdelsur.com.co/Inmueble/178-finca-ganadera-vereda-contador>

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-pitalito-san-antonio-1-habitaciones-1banos/12937-M3330152>

3.-<https://www.solucionesinmobiliariasdelsur.com.co/Inmueble/145-finca-vereda-la-pencua>

## REPOSICION

### AREA CONSTRUIDA MATADERO

#### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	1912.2
Area construida vendible	1912.2
Valor M2 construido	\$1,841,242
Valor reposición M2	\$3,520,822,952
Valor reposición presupuesto M2	\$1,841,242
Fuente	CONSTRUADATA CALI
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,657,118
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
Vetus Tez	6
Edad en % de vida útil	6 %
Fitto y corvin %	5.62 %
Valor reposición depreciado	\$1,563,988
Valor adoptado depreciado	\$1,563,988
<b>Valor total</b>	<b>\$2,990,657,854</b>

## AREA CONSTRUIDA BODEGA

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	590
Area construida vendible	590
Valor M2 construido	\$1,601,080
Valor reposición M2	\$944,637,200
Valor reposición presupuesto M2	\$1,601,080
Fuente	CONSTRUADATA CALI
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,440,972
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	1
Edad en % de vida útil	1 %
Fito y corvin %	3.01 %
Valor reposición depreciado	\$1,397,599
Valor adoptado depreciado	\$1,397,599
<b>Valor total</b>	<b>\$824,583,410</b>

## AREA CONSTRUIDA VIVIENDA PRINCIPAL

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	110
Area construida vendible	110
Valor M2 construido	\$1,294,080
Valor reposición M2	\$142,348,800
Valor reposición presupuesto M2	\$1,294,080
Fuente	CONSTRUADATA CALI
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,035,264
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	34
Edad en % de vida útil	48.57 %
Fitto y corvin %	48 %
Valor reposición depreciado	\$538,337
Valor adoptado depreciado	\$538,337
<b>Valor total</b>	<b>\$59,217,070</b>

## AREA CONSTRUIDA VIVIENDA TRABAJADORES

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	90
Area construida vendible	90
Valor M2 construido	\$1,294,080
Valor reposición M2	\$116,467,200
Valor reposición presupuesto M2	\$1,294,080
Fuente	CONSTRUADATA CALI
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,035,264
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	34
Edad en % de vida útil	48.57 %
Fitto y corvin %	48 %
Valor reposición depreciado	\$538,337
Valor adoptado depreciado	\$538,337
<b>Valor total</b>	<b>\$48,450,330</b>

## FOTOS 31

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia



## FOTOS 31

Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua

CONTADOR DE  
ACUEDUCTO

Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



## FOTOS 31



## FOTOS 31

Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



## FOTOS 31

Bodega



Bodega



Bodega



Fachada del Inmueble



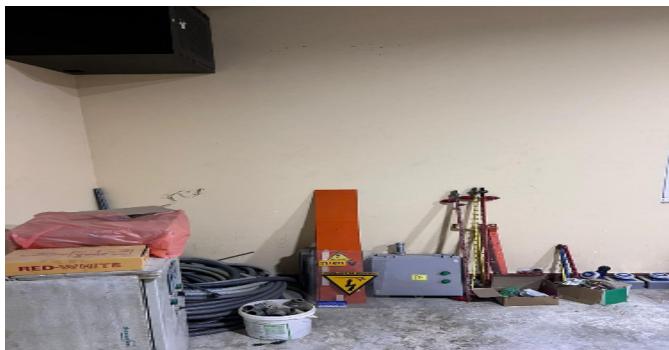
Nomenclatura Inmueble yo Conjunto

### NOMENCLATURA DEL INMUEBLE

Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



## FOTOS 31

Cocina



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



VISTA FINCA



VISTA FINCA



VISTA FINCA



## FOTOS 31

VISTA FINCA



VISTA FINCA



VISTA FINCA



VISTA FINCA



VISTA FINCA



VISTA FINCA



VISTA FINCA



VISTA FINCA



## FOTOS 31

VISTA FINCA



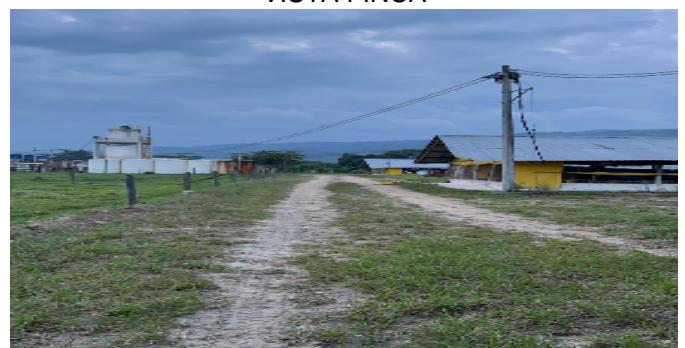
VISTA FINCA



VISTA FINCA



VISTA FINCA



VISTA FINCA



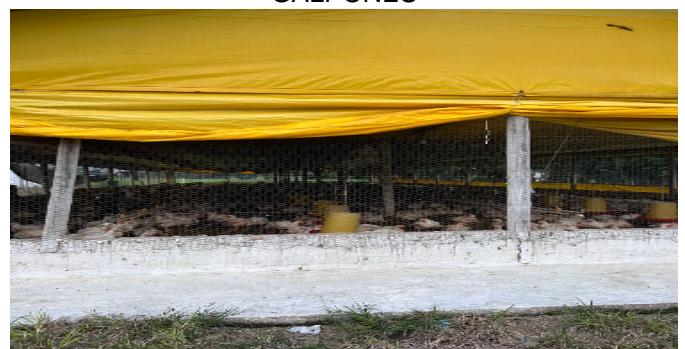
GALPONES



GALPONES



GALPONES



## FOTOS 31

GALPONES



GALPONES



GALPONES



GALPONES



GALPONES



GALPONES



GALPONES



GALPONES



## FOTOS 31

GALPONES



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



## FOTOS 31

MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



## FOTOS 31

MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



## FOTOS 31

MATADERO



MATADERO



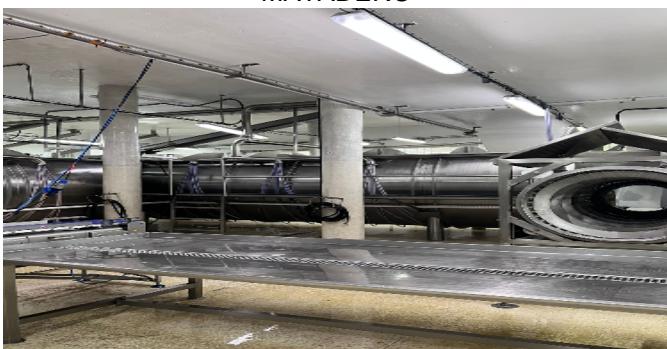
MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



## FOTOS 31

MATADERO



MATADERO



MATADERO



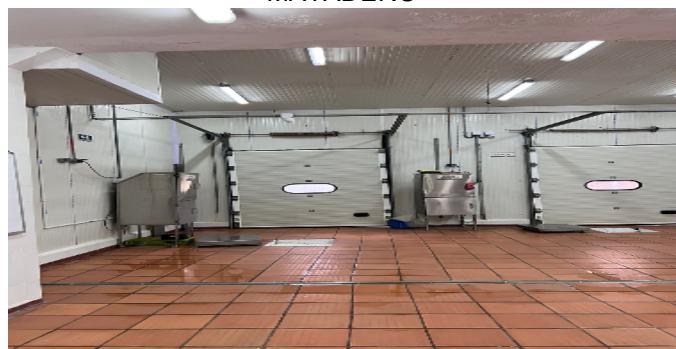
MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



## FOTOS 31

MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



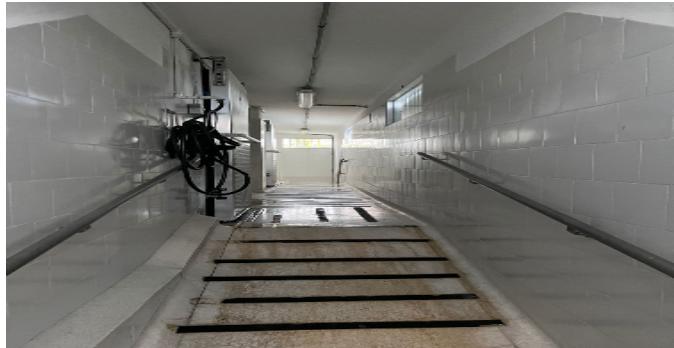
MATADERO



MATADERO



MATADERO



## FOTOS 31

MATADERO



MATADERO



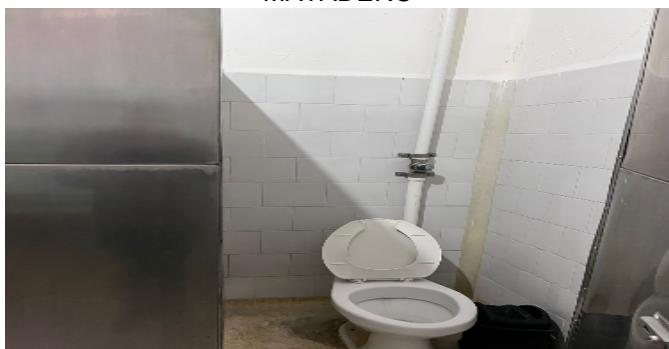
MATADERO



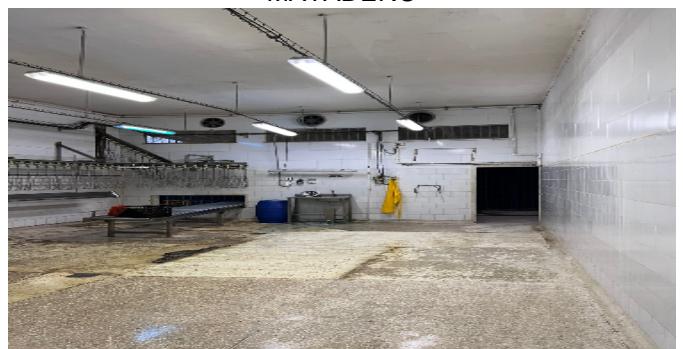
MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



## FOTOS 31

MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO

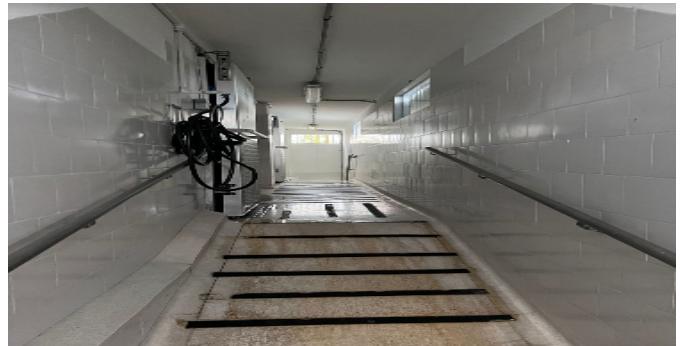


## FOTOS 31

MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



## FOTOS 31

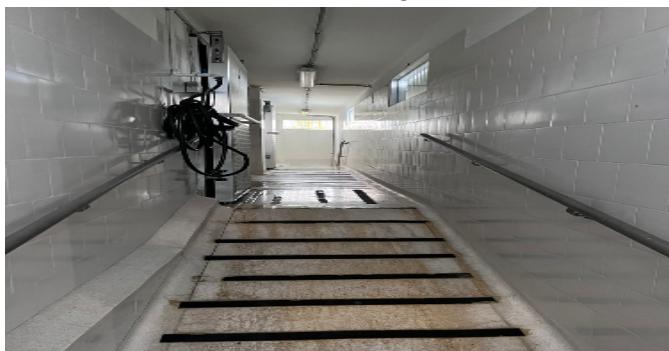
MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



## FOTOS 31

MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



## FOTOS 31

MATADERO



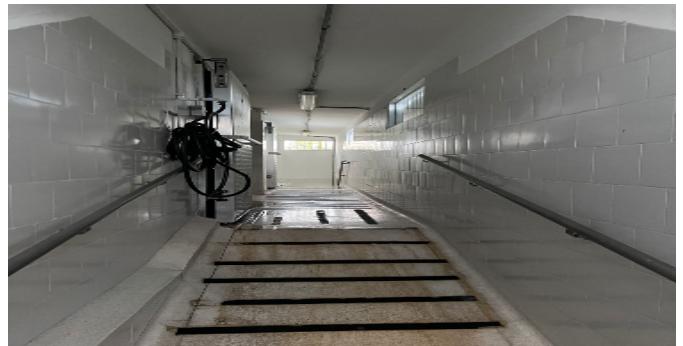
MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



## FOTOS 31

MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



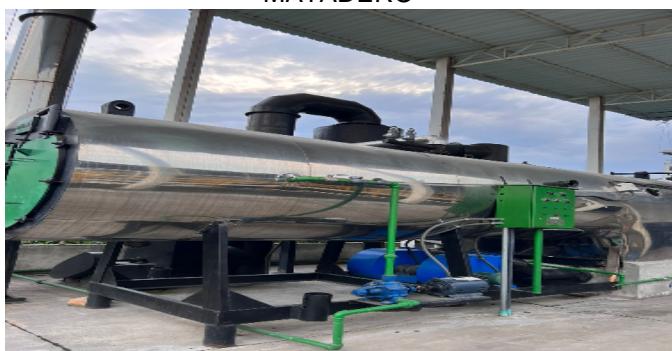
MATADERO



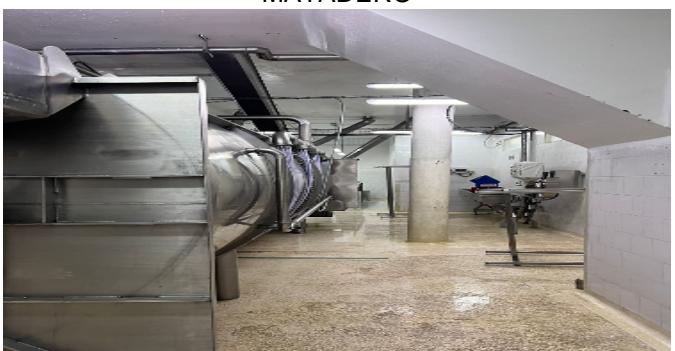
MATADERO



MATADERO



MATADERO



## FOTOS 31

MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



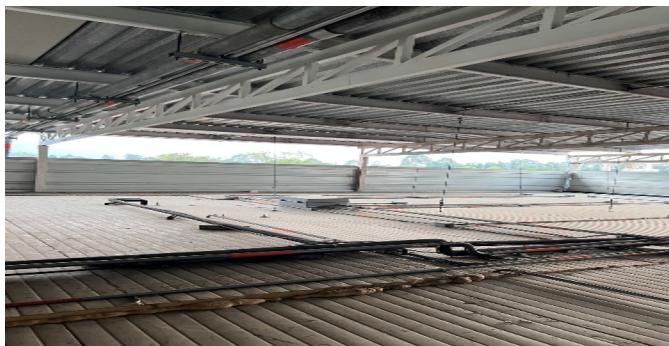
MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



## FOTOS 31

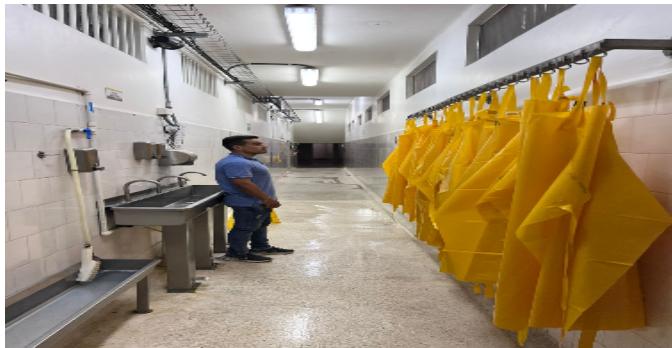
MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



## FOTOS 31

MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



## FOTOS 31

MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO

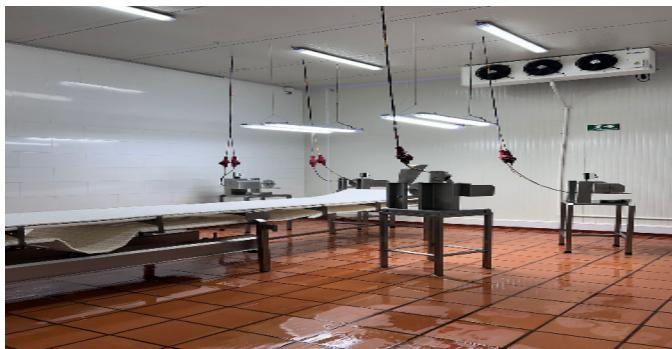


MATADERO



## FOTOS 31

MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



## FOTOS 31

MATADERO



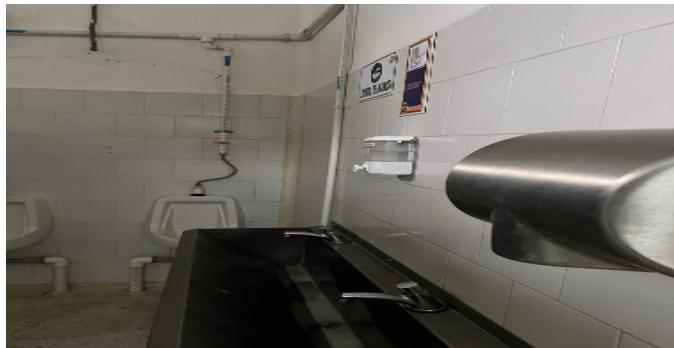
MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



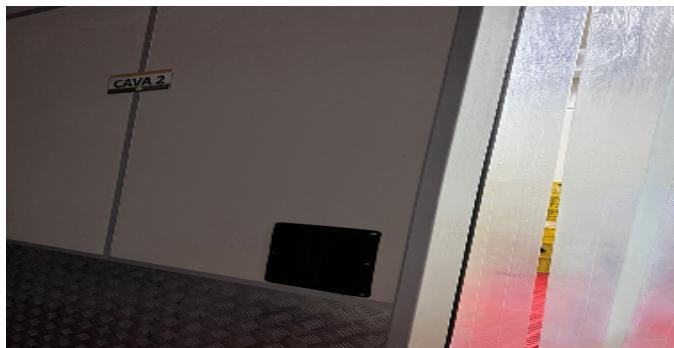
MATADERO



MATADERO



MATADERO



## FOTOS 31

MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



## FOTOS 31

MATADERO



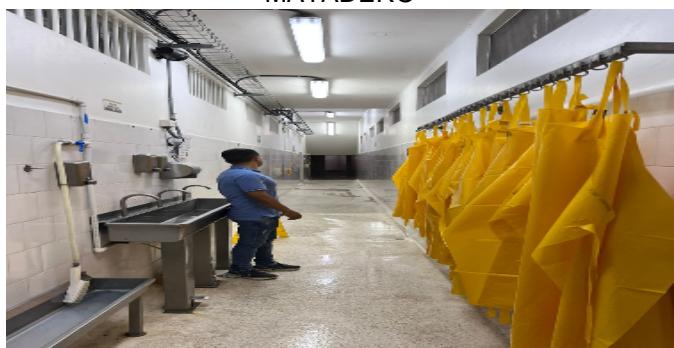
MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



MATADERO



## FOTOS 31

MATADERO



MATADERO



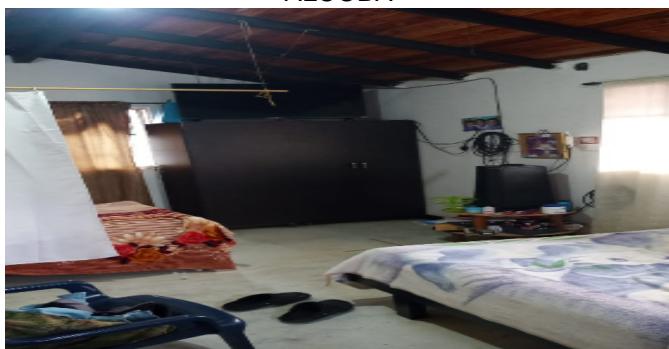
COCINA



ALCOBA



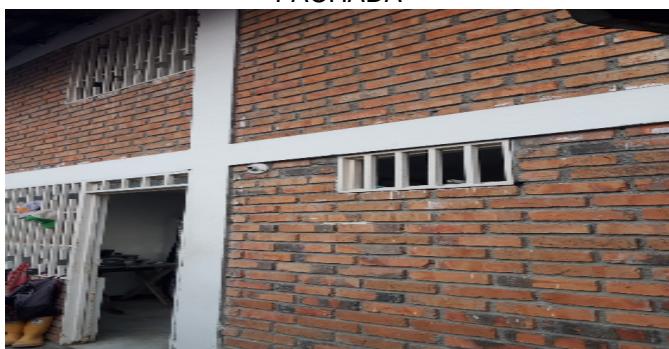
ALCOBA



ALOCOBIA



FACHADA



SALA COMEDOR



## 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 MAN\_PRG\_2023\_801164**



PIN de Validación: b4610aff



<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) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1015433632, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1015433632.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**11 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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b4610aff

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

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  
**11 Mayo 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  
**11 Mayo 2018**

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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b4610aff

## 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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 1B # 40A - 26

Teléfono: 5713125371856

Correo Electrónico: caalopezv@correo.udistrital.edu.co



PIN de Validación: b4610aff



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



ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	05 Mayo 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) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1015433632.

El(la) señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO 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**

**b4610aff**

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 trece (13) días del mes de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal