



QR validez del avalúo



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

**AVALUO: DAC\_PRG\_2023\_1286094**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	27/04/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	la coca-el recuerdo-los naranjos y los girasoles		
Barrio	Vereda mesitas		
Ciudad	Fusagasugá		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	VICTOR HUGO MEDELLIN VALBUENA		

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 S.A.

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 **VICTOR HUGO MEDELLIN VALBUENA** ubicado en la la coca-el recuerdo-los naranjos y los girasoles Vereda mesitas , de la ciudad de Fusagasugá.

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 \$1,906,062,781.49 pesos m/cte (Mil novecientos seismillones sesenta y dos mil setecientos ochenta y un).

Atentamente,

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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

El Recuerdo - Nro MT 157-32774

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	superficie del lote	1.2800	Ha	\$234,015,744.46	100.00%	\$299,540,152.91
TOTALES					100%	\$299,540,152.91

Valor en letras  
Doscientos noventa y nueve millones quinientos cuarenta mil ciento cincuenta y dos Pesos Colombianos

La Coca - Nro MT 157-63787

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	superficie del lote	0.8000	Ha	\$234,015,744.46	100.00%	\$187,212,595.57
TOTALES					100%	\$187,212,595.57

Valor en letras  
Ciento ochenta y siete millones doscientos doce mil quinientos noventa y cinco Pesos Colombianos

Los Girasoles - Nro MT 157-51587

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	superficie del lote	1.277133	Ha	\$234,015,744.46	100.00%	\$298,869,229.77
TOTALES					100%	\$298,869,229.77

Valor en letras  
Doscientos noventa y ocho millones ochocientos sesenta y nueve mil doscientos veintinueve Pesos Colombianos

Los Naranjos - Nro MT 157-51093


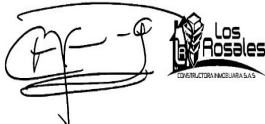
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	superficie del lote	0.2600	Ha	\$234,015,744.46	20.27%	\$60,844,093.56
Area Construida	Casa	80	M2	\$1,529,219.00	40.75%	\$122,337,520.00
Area Construida	Qiosco	90	M2	\$917,531.00	27.51%	\$82,577,790.00
Area Construida	Gallinero	45	M2	\$765,540.00	11.48%	\$34,449,300.00
TOTALES					100%	\$300,208,703.56

Valor en letras  
Trescientos millones doscientos ocho mil setecientos tres Pesos Colombianos

Miralindo - Nro MT 157-51092

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	superficie del lote	1.1400	Ha	\$234,015,744.46	32.52%	\$266,777,948.68
Area Construida	Casa con bodega	117	M2	\$1,529,219.00	21.81%	\$178,918,623.00
Area Construida	Cocheras 1	102	M2	\$945,664.00	11.76%	\$96,457,728.00
Area Construida	Cocheras 2	330	M2	\$842,660.00	33.90%	\$278,077,800.00

TOTALES					100%	\$820,232,099.68
Valor en letras Ochocientos veinte millones doscientos treinta y dos mil noventa y nueve Pesos Colombianos						
Valor comercial total:			\$1,906,062,781.49			
Valor en letras:			Mil novecientos seismillones sesenta y dos mil setecientos ochenta y un 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	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	820,232,099.68
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				



GENERAL					
Código	DAC_PRG_2023_1 286094	Propósito	Dación en pago	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 S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	VICTOR HUGO MEDELLIN VALBUENA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	79000683	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	la coca-el recuerdo-los naranjos y los girasoles				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Fusagasugá	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Rural	Barrio	Vereda mesitas	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Finca	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>Se trata de 5 predios, la mayoría colindantes. Algunos tienen construcción y otros no la tienen. Los terrenos tienen topografía inclinada y plana. La vía de ingreso a los predios se encuentra carreteable y en buen estado, aunque en algunos tramos puede estar en estado regular. Los predios se encuentran a unos 9 kilómetros, aproximadamente a 20 minutos, del parque principal del municipio de Fusagasugá, Cundinamarca.</p> <p>Durante la visita se observó que solamente los predios denominados Miralindo y Los Naranjos cuentan con contadores de agua y energía.</p> <p><b>Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</b></p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Agropecuario	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	Industria	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 <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</b>; <b>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 LOS GIRASOLES	M2	12771.33			
AREA DE TERRENO LA COCA	M2	8000			
AREA DE TERRENO EL RECUERDO	M2	12800			
AREA DE TERRENO MIRALINDO	M2	11400			
AREA DE TERRENO LOS NARANJOS	M2	2600			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
Los Naranjos - casa	M2	80	AREA DE TERRENO LOS GIRASOLES	M2	12771.33
Los Naranjos - Quiosco	M2	90	AREA DE TERRENO LA COCA	M2	8000
Los Naranjos - Gallinero	M2	45	AREA DE TERRENO EL RECUERDO	M2	12800
Miralindo - Casa con bodega	M2	117	AREA DE TERRENO MIRALINDO	M2	11400
Miralindo - Tanque de agua	M3	60	AREA DE TERRENO LOS NARANJOS	M2	2600
Miralindo - Cocheras 1	M2	102	Los Naranjos - casa	M2	80
Miralindo - Cocheras 2	M2	330	Los Naranjos - Quiosco	M2	90
Miralindo - Estructura metalica	M2	55			

	Los Naranjos - Gallinero	M2	45											
	Miralindo - Casa con bodega	M2	117											
	Miralindo - Tanque de agua	M3	60											
	Miralindo - Cocheras 1	M2	102											
	Miralindo - Cocheras 2	M2	330											
	Miralindo - Estructura metalica	M2	55											
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>N/A</td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>N/A</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	N/A	0	Indice construcción	N/A	0			
ÁREAS POR NORMA		VALOR												
Indice ocupación	N/A	0												
Indice construcción	N/A	0												
Forma Geometrica	Irregular	Frente	N/A											
Fondo	N/A	Relación frente fondo	N/A											
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	En el sector se observan fincas agropecuarias con casas para campesinos, y algunas tienen casas quinta.													
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.													



## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2486	EscrituraDePropiedad	27/09/2010	primera	Fusagasugá
0091	EscrituraDePropiedad	27/01/2006	segunda	Fusagasugá
4108	EscrituraDePropiedad	09/12/2010	segunda	Fusagasugá
4407	EscrituraDePropiedad	22/11/2011	segunda	Fusagasugá

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
157-63787	13/04/2023	25290000100000006001 7000000000	FINCA
157-32774	13/04/2023	25290000100000006009 8000000000	FINCA
157-51092	13/04/2023	25290000100000006001 8000000000	FINCA
157-51093	13/04/2023	25290000100000006011 7000000000	FINCA
157-51587	13/04/2023	25290000100000006004 5000000000	FINCA

#### Observación

Según la información tomada de los documentos suministrados, el inmueble con matrícula 157-32774 tiene un embargo ejecutivo con acción personal, anotación #007 en el certificado de libertad y tradición suministrado. De manera similar, el inmueble con matrícula 157-51092 y el inmueble con matrícula 157-51587 también tienen un embargo ejecutivo con acción personal, anotación #007 en ambos casos. Finalmente, el inmueble con matrícula 157-51093 tiene un embargo ejecutivo con acción personal, anotación #013 en el certificado de libertad y tradición suministrado.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

Los terrenos cuentan con una amplia zona de parqueo.

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	NO	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	NO	NO	Alamedas	SI	
Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Agrícola	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	No hay	mas de 500	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector se caracteriza por una actividad agropecuaria. Algunas fincas son utilizadas con fines recreativos, sin embargo, en su mayoría las fincas tienen como destino la actividad agropecuaria.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Aislada	Otro tipologia vivienda	N/A
Año construcción	2015	Edad Inmueble	8 años	Vida útil	70
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	S/I				
Observación	<p>Las estructuras se observan en buen estado de conservación, y durante la visita no se evidenciaron daños que afecten activamente a las construcciones.</p> <p>El predio denominado 'Los Naranjos' tiene dentro de sus linderos 3 construcciones: una estructura para gallinas con muros de bloque a media altura, piso de cemento y tejas metálicas; un quiosco con estructura de madera y muros a media altura de ladrillo, pisos de cerámica y cubierta con tejas de barro que incluye una cocineta; y una casa de habitación con 3 habitaciones, sala-comedor, cocina y baño. No se me permitió ingresar a la casa, pero se observa que el piso es de cerámica, los muros están pintados y cuenta con cubierta de tejas metálicas.</p> <p>El predio denominado 'Mira Lindo' tiene dentro de sus linderos 5 construcciones: una zona para habitaciones con una bodega para almacenamiento; un establo con estructura metálica; cocheras o porquerizas con estructura en mampostería; cocheras grandes con estructura en mampostería; y un tanque de concreto de 60m.</p>				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla

Baños Sociales	3	Patio interior	0	Habitaciones	5
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	2	Local	0
Balcón	0	Jardín	Si	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Finca. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 3, Patio interior: 0, Habitaciones: 5, Bodega: 1, Zona ropas: 2, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

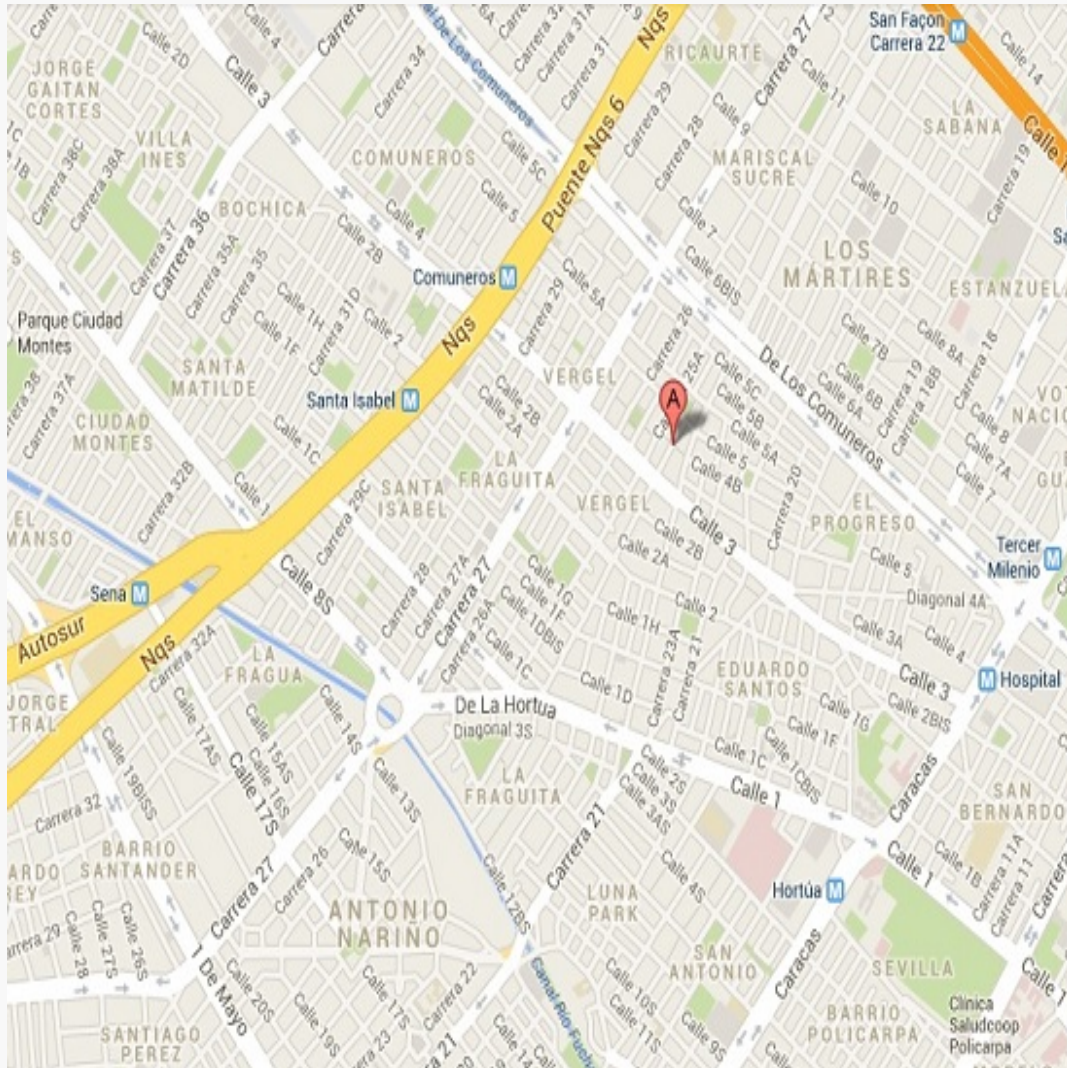
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad								
Estado								
Observación								



## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** la coca-el recuerdo-los naranjos y los girasoles | Vereda mesitas | Fusagasugá | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.300530  
GEOGRAFICAS : 4° 18' 1.908''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.375078  
GEOGRAFICAS : 74° 22' 30.2808''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO HA	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Vda Sardinias	\$900,000,000	.95	\$855,000,000	3017940555	3.2	120	\$1,300,000	\$156,000,000
2	Vda La trinidad	\$450,000,000	.95	\$427,500,000	3222340989	1.2518	70	\$1,700,000	\$119,000,000
3	vereda mesitas	\$190,000,000	.95	\$180,500,000	318 7729086	0.2000	105	\$1,300,000	\$136,500,000
4	vereda Sardinias	\$280,000,000	.95	\$266,000,000	3004941166	1.0590	0	\$	\$0
Del inmueble						4.757133			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO HA	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$699,000,000	\$218,437,500	1.0	1.0	1.00	\$218,437,500
2	\$308,500,000	\$246,445,119	1.0	1.0	1.00	\$246,445,119
3	\$44,000,000	\$220,000,000	1.0	1.0	1.00	\$220,000,000
4	\$266,000,000	\$251,180,359	1.0	1.0	1.00	\$251,180,359
					PROMEDIO	\$234,015,744.46
					DESV. STANDAR	\$17,206,937.86
					COEF. VARIACION	7.35%

TERRENO	ADOPTADOHA	\$234,015,744.46	AREA	4.757133	TOTAL	\$1,113,244,020.49
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$1,113,244,020.49					

<b>Observaciones:</b> Ver oferta 1 en fotos adjuntas.						
<b>Enlaces:</b> <a href="https://www.veracruz.com.co/de/6554687_finca-fusagasuga">2-https://www.veracruz.com.co/de/6554687_finca-fusagasuga</a> <a href="https://colombia.inmobiliaria.com/finca-en-fusagasuga-3-alcobas-2000m2-2-banos-F2578309">3-https://colombia.inmobiliaria.com/finca-en-fusagasuga-3-alcobas-2000m2-2-banos-F2578309</a> <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/ote-en-venta/fusagasuga/cundinamarca/10035647">4-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/ote-en-venta/fusagasuga/cundinamarca/10035647</a>						

MERCADO MERCADO ECONÓMICO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO HA	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Fusagasuga	\$950,000,000	.95	\$902,500,000	3015379508	5.6000	50	\$1,300,000	\$65,000,000
2	Fusagasuga	\$230,000,000	.95	\$218,500,000	3118861285	1.4000	50	\$1,300,000	\$65,000,000
3	vereda Piamonte	\$700,000,000	.95	\$665,000,000	3208713902	3.8400	70	\$1,300,000	\$91,000,000
4	Fusagasuga	\$420,000,000	.95	\$399,000,000	3163476010	3.2	70	\$1,300,000	\$91,000,000
5	Fusagasuga	\$285,000,000	.95	\$270,750,000	6017868754	2.5600	0	\$0	\$0

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO HA	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$837,500,000	\$149,553,571	1.0	1.0	1.00	\$149,553,571
2	\$153,500,000	\$109,642,857	1.0	1.0	1.00	\$109,642,857
3	\$574,000,000	\$149,479,167	1.0	1.0	1.00	\$149,479,167
4	\$308,000,000	\$96,250,000	1.0	1.0	1.00	\$96,250,000
5	\$270,750,000	\$105,761,719	1.0	1.0	1.00	\$105,761,719
					PROMEDIO	\$122,137,462.80
					DESV. STANDAR	\$25,463,958.24
					COEF. VARIACION	20.85%

TERRENO	ADOPTADO	\$110,000,000.00	AREA	4.757133	TOTAL	\$523,284,630.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$523,284,630.00					

Observaciones:

Enlaces:

- 1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/finca-venta/fusagasuga/cundinamarca/10056478>
- 2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/finca-venta/fusagasuga/cundinamarca/10045426>
- 3-[https://www.veracruz.com.co/de/7873588\\_venta-de-fincas-en-fusagasuga](https://www.veracruz.com.co/de/7873588_venta-de-fincas-en-fusagasuga)
- 4-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/finca-venta/fusagasuga/cundinamarca/10052989>
- 5-<https://casas.trovit.com.co/listing/se-vende-espectacular-finca-fusagasuga-vereda-quabio-43668439-b771-384e-8c35-880f2227d695>

REPOSICION

Los naranjos - Casa

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	80
Area construida vendible	80
Valor M2 construido	\$1,988,581
Valor reposición M2	\$159,086,480
Valor reposición presupuesto M2	\$1,988,581
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,988,581
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	8
Edad en % de vida útil	11.43 %
Fito y corvin %	23.10 %
Valor reposición depreciado	\$1,529,219
Valor adoptado depreciado	\$1,529,219
Valor total	\$122,337,520

Observaciones: No fue posible entrar al inmueble. Según el propietario, la casa cuenta con tres habitaciones, una sala-comedor, una cocina y un baño.

## Los naranjos - Qiosco

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	90
Area construida vendible	90
Valor M2 construido	\$1,988,581
Valor reposición M2	\$178,972,290
Valor reposición presupuesto M2	\$1,988,581
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	40 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,193,149
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	8
Edad en % de vida útil	11.43 %
Fito y corvin %	23.10 %
Valor reposición depreciado	\$917,531
Valor adoptado depreciado	\$917,531
<b>Valor total</b>	<b>\$82,577,790</b>

Observaciones: El quiosco cuenta con una estructura metálica y muros a media altura. Además, dispone de una cocineta y una cocina a leña, pisos de cerámica, muros pintados y una cubierta de teja de fibrocemento. se da un 40% de porcentaje ya que no cuenta con muros ni puertas ni baños.

Los naranjos - Gallinero

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	45
Area construida vendible	45
Valor M2 construido	\$995,501
Valor reposición M2	\$44,797,545
Valor reposición presupuesto M2	\$995,501
Fuente	Elkin Ruiz
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$995,501
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	8
Edad en % de vida útil	11.43 %
Fito y corvin %	23.10 %
Valor reposición depreciado	\$765,540
Valor adoptado depreciado	\$765,540
Valor total	\$34,449,300

Observaciones: El gallinero cuenta con un cerramiento en muro a media altura el bloque, pisos de cemento, cubierta en teja metálica y se encuentra en obra negra. Se aplica un ajuste del 45% ya que es una estructura sin acometidas para servicios públicos. Galpon avicola-Semi-cerrada

## Mira lindo - Casa con bodega

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	117
Area construida vendible	117
Valor M2 construido	\$1,988,581
Valor reposición M2	\$232,663,977
Valor reposición presupuesto M2	\$1,988,581
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,988,581
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	8
Edad en % de vida útil	11.43 %
Fito y corvin %	23.10 %
Valor reposición depreciado	\$1,529,219
Valor adoptado depreciado	\$1,529,219
<b>Valor total</b>	<b>\$178,918,623</b>

Observaciones: La casa con bodega consta de una zona habitacional y una zona de bodega. No fue posible acceder a esta última, sin embargo, el propietario informó que dicha dependencia cuenta con dos alcobas, un baño, una sala y una cocina. Además, dispone de pisos de cerámica, muros pintados y una cubierta en teja metálica.

Mira lindo - Tanque de agua

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	60
Area construida vendible	
Valor M2 construido	\$
Valor reposición M2	\$0
Valor reposición presupuesto M2	\$
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$0
Calificación estado conservación	1
Vida útil	
VetusTez	
Edad en % de vida útil	0 %
Fito y corvin %	0 %
Valor reposición depreciado	\$0
Valor adoptado depreciado	\$
Valor total	\$0



## Miralindo - Cocheras 1

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	102
Area construida vendible	102
Valor M2 construido	\$1,095,787
Valor reposición M2	\$111,770,274
Valor reposición presupuesto M2	\$1,095,787
Fuente	Elkin Ruiz
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,095,787
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	70
VetusTez	8
Edad en % de vida útil	11.43 %
Fito y corvin %	13.70 %
Valor reposición depreciado	\$945,664
Valor adoptado depreciado	\$945,664
<b>Valor total</b>	<b>\$96,457,728</b>

Observaciones: Las cocheras se encuentran en buen estado de conservación, con pisos de cerámica, muros pintados y enchapados, y cubierta en teja metálica. Elkin Ruiz - Pesebrera, buenos acabados

## Miralindo - Cocheras 2

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	330
Area construida vendible	330
Valor M2 construido	\$1,095,787
Valor reposición M2	\$361,609,710
Valor reposición presupuesto M2	\$1,095,787
Fuente	Elkin Ruiz
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,095,787
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	8
Edad en % de vida útil	11.43 %
Fito y corvin %	23.10 %
Valor reposición depreciado	\$842,660
Valor adoptado depreciado	\$842,660
<b>Valor total</b>	<b>\$278,077,800</b>

Observaciones: Las cocheras se encuentran en buen estado de conservación, con pisos de cerámica, muros pintados y enchapados, y cubierta en teja metálica. Elkin Ruiz - Pesebrera, buenos

Estructura metalica

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	
Area construida vendible	
Valor M2 construido	\$
Valor reposición M2	\$0
Valor reposición presupuesto M2	\$
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$0
Calificación estado conservación	1
Vida útil	
VetusTez	
Edad en % de vida útil	0 %
Fito y corvin %	0 %
Valor reposición depreciado	\$0
Valor adoptado depreciado	\$
Valor total	\$0

Observaciones: Se trata de una estructura metálica con cubierta en teja metálica, piso de cemento y sin cerramientos.



## FOTOS 10

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble





## FOTOS 10

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote





## FOTOS 10

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote





## FOTOS 10

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Nomenclatura Inmueble y Conjunto

Ninguno de los predios  
cuenta con nomenclatura física.

Los Naranjos fachada



Los Naranjos lote



Los Naranjos casa



Los Naranjos casa





## FOTOS 10

Los Naranjos casa



Los Naranjos quiosco



Los Naranjos quiosco



Los Naranjos quiosco



Los Naranjos quiosco



Los Naranjos quiosco



Los Naranjos Quiosco



Los Naranjos gallinero





## FOTOS 10

Los Naranjos gallinero



Los Naranjos gallinero



Los Naranjos entrada



Miralindo casa con bodega



Miralindo Fachada



Miralindo casa con bodega



Miralindo casa con bodega



Miralindo casa con bodega





## FOTOS 10

Miralindo casa con bodega



Miralindo casa con bodega



Miralindo casa con bodega



Miralindo casa con bodega



Miralindo tanque de agua



Miralindo Tanque de agua



Miralindo Vista del lote



Miralindo detalle de acabados





## FOTOS 10

Miralindo detalle de acabados



Miralindo Cocheras



Miralindo Cocheras



Miralindo Cocheras



Miralindo Cocheras



Miralindo contador de luz



Miralindo Estructura metalica



Miralindo Vista del lote





## FOTOS 10

Miralindo Vista del lote



Miralindo estructura metalica



Miralindo Cocheras



Miralindo Cocheras



Miralindo Cocheras



Miralindo Tanque de agua



Miralindo Tanque de agua



Miralindo lote





## FOTOS 10

Miralindo lote



Oferta 1



## 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 valorar 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 DAC\_PRG\_2023\_1286094**



PIN de Validación: a8e70a30



## 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 avaluador 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: a8e70a30



## 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: a8e70a30



## 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: a8e70a30



#### 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**

**a8e70a30**

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 Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_



PIN de Validación: a8e70a30



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal