



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial Local Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: CO_PRG_2023_1415979

Fecha del avalúo	Fecha de visita	09/05/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.	
Dirección	carrera 9a # 18-89	
Barrio	Centro	
Ciudad	Girardot	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	LEANDRO CABEZAS CRUZ	

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: Comercializadora Orikua Sas
Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **LEANDRO CABEZAS CRUZ** ubicado en la carrera 9a # 18-89 Centro , de la ciudad de Girardot.

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 \$1,517,379,501.66 pesos m/cte (Mil quinientos diecisietemillones trescientos setenta y nueve mil quinientos un).

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 Privada	Local 101	40.45	M2	\$3,562,333.46	9.50%	\$144,096,388.46
Area Privada	Local 102	40.44	M2	\$3,562,333.46	9.49%	\$144,060,765.12
Area Privada	Local 103	39.07	M2	\$3,562,333.46	9.17%	\$139,180,368.28
Area Privada	Local 201	36.06	M2	\$3,206,100.12	7.62%	\$115,611,970.33
Area Privada	Local 202	35.35	M2	\$3,206,100.12	7.47%	\$113,335,639.24
Area Privada	Local 203	46.83	M2	\$3,206,100.12	9.89%	\$150,141,668.62
Area Privada	Local 301	36.06	M2	\$3,206,100.12	7.62%	\$115,611,970.33
Area Privada	Local 302	35.35	M2	\$3,206,100.12	7.47%	\$113,335,639.24
Area Privada	Local 303	46.83	M2	\$3,206,100.12	9.89%	\$150,141,668.62
Area Privada	Local 401	103.51	M2	\$3,206,100.12	21.87%	\$331,863,423.42
TOTALES					100%	\$1,517,379,501.66

Valor en letras

Mil quinientos diecisietemillones trescientos setenta y nueve mil quinientos 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
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	1,517,379,501.66
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	18
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	CO_PRG_2023_14 15979	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	Comercializadora Orikuas Sas				
Tipo identificación	C.C.	Documento	900724561	Teléfono	3138677690
Email	oriku1asesor1@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	LEANDRO CABEZAS CRUZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80832462	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	carrera 9a # 18-89				
Conjunto	EDIFICIO POMAR				
Ciudad	Girardot	Departamento	Cundinamarca	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	Centro	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Edificio	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	<p>El edificio se encuentra ubicado en la Carrera 9 # 18-98 del barrio Centro, en el municipio de Girardot, Cundinamarca. Aunque el edificio no tiene una numeración física, se ha adjuntado el certificado de nomenclatura correspondiente.</p> <p>Se trata de un edificio con 10 locales comerciales sometidos a régimen de propiedad horizontal.</p> <p>Los locales comerciales en el segundo, tercer y cuarto piso parecen más bien oficinas que locales comerciales.</p> <p>Físicamente, los locales 101, 102 y 103 están unidos entre sí.</p> <p>13,50*6,40 área primer piso + 1 ?4,10*7 3 pisos</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial Local	Piso inmueble	4		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro	N/A	Método evaluación	METODO MERCADO Y RENTA
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 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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA LOCAL 101	M2	40.45	AREA	M2	
AREA PRIVADA LOCAL 102	M2	40.44	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	
AREA PRIVADA LOCAL 103	M2	39.07			
AREA PRIVADA LOCAL 201	M2	36.06			
AREA PRIVADA LOCAL 202	M2	35.35			
AREA PRIVADA LOCAL 203	M2	46.83			
AREA PRIVADA LOCAL 301	M2	36.06			
AREA PRIVADA LOCAL 302	M2	35.35			
AREA PRIVADA LOCAL 303	M2	46.83			
AREA PRIVADA LOCAL 401	M2	103.51			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	460	AREA PRIVADA LOCAL 101	M2	40.45
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA PRIVADA LOCAL 102	M2	40.44
			AREA PRIVADA LOCAL 103	M2	39.07
			AREA PRIVADA LOCAL 201	M2	36.06
			AREA PRIVADA LOCAL 202	M2	35.35

	AREA PRIVADA LOCAL 203	M2	46.83
	AREA PRIVADA LOCAL 301	M2	36.06
	AREA PRIVADA LOCAL 302	M2	35.35
	AREA PRIVADA LOCAL 303	M2	46.83
	AREA PRIVADA LOCAL 401	M2	103.51

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	Se observan casas en nph con locales comerciales y también edificios de apartamentos con locales comerciales
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.
Reglamentación urbanística:	INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1206	EscrituraPH	10/09/2022	primera	Girardot

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
307-117911	12/05/2023	8.79%	N/A	local 101
307-117912	12/05/2023	8.79%	N/A	Local 102
307-117913	12/05/2023	8.49%	N/A	Local 103
307-117914	12/05/2023	7.84%	N/A	Local 201
307-117915	12/05/2023	7.69%	N/A	Local 202
307-117916	12/05/2023	10.18%	N/A	Local 203
307-117917	12/05/2023	7.84%	N/A	Local 301
307-117918	12/05/2023	7.69%	N/A	Local 302
307-117919	12/05/2023	10.18%	N/A	Local 303
307-117920	12/05/2023	10.18%	N/A	Local 401
307-24802	12/05/2023	N/A	N/A	Predio matriz

Observación

Información tomada de los documentos suministrados.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El edificio comercial no cuenta con garajes.

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	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Comercial	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	SI	Regular
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	Sardineles	SI	Regular
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El área en la que se encuentra la propiedad objeto de la valoración se caracteriza por una mezcla de actividades comerciales y residenciales, con presencia de discotecas y restaurantes en el sector.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	1206		Fecha escritura	10/09/2022	
Notaria escritura	primera		Ciudad escritura	Girardot	
Valor administración	0	Total unidades	10	Terraza comunal	Si
Condiciones	Terreno-construcción	# Pisos edificio	4	Porteria	No

Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	Si	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 1206, Fecha escritura: 10/09/2022, Notaría escritura: primera, Ciudad escritura: Girardot, Administración: 0, Total unidades: 10, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: Si, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: Si, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Optimo	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
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	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	2021	Edad Inmueble	2 años	Vida útil	100
Estado construcción	Nueva	%Avance	100		
Licencia construcción	No. 25307-0-016-0054 del 31 de marzo de 2016				
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	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	10	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	10

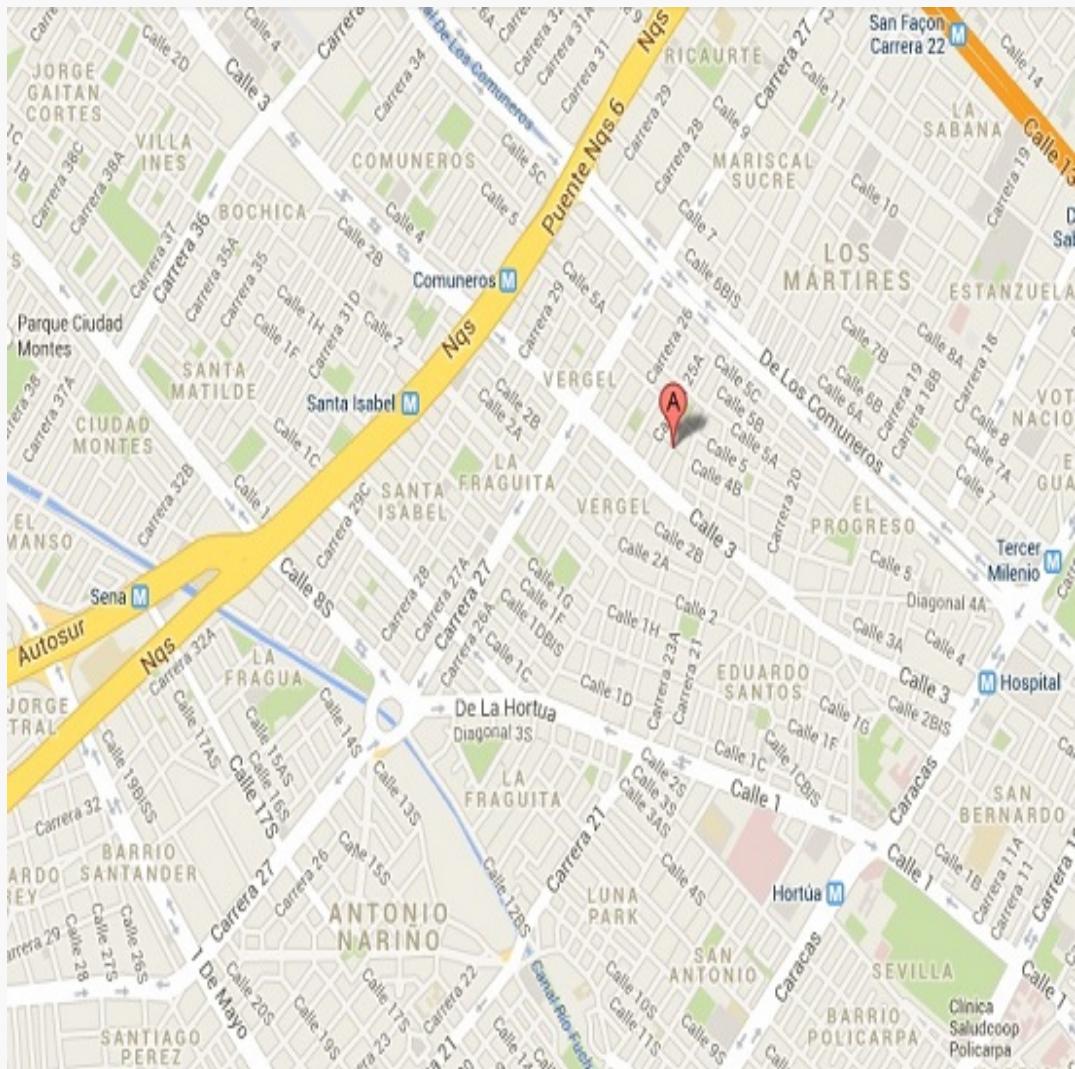
Balcón	3	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Edificio. Consta de: , Baño social: 1, Baño privado: 10, Local: 10, Balcón: 3, Jardín: No, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Se trata de un edificio de propiedad horizontal con 10 locales comerciales. Las áreas comunes del edificio incluyen 3 balcones y una recepción.				

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	Se observa que los acabados de los 10 locales comerciales y las zonas comunes en general están en buen estado de conservación. Los pisos son de cerámica, las paredes están pintadas, el techo está pintado, las puertas son metálicas y de vidrio templado, y la ventanería es de aluminio.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: carrera 9a # 18-89 | Centro | Girardot | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.296637
GEOGRAFICAS : 4° 17' 47.8926''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.804772
GEOGRAFICAS : 74° 48' 17.1786''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	barrio La Magdalena	1	\$84,000,000	.97	\$81,480,000	0	\$0	0	\$0	\$3,542,608.70	3504629579
2	Alameda Plaza	1	\$130,000,000	.97	\$126,100,000	0	\$0	0	\$0	\$3,408,108.11	3025856799
3	Peñalisa mall	1	\$196,093,609	.97	\$190,210,801	0	\$0	0	\$0	\$3,396,621.44	6017868754
Del inmueble		4	.	.	.	0	.	0	.	.	.

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	4	23	23	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,542,608.70
2	5	37	37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,408,108.11
3	5	56	56	1.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	\$3,736,283.58
2 años								PROMEDIO	\$3,562,333.46	
								DESV. STANDAR	\$164,974.50	
								COEF. VARIACION	4.63%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,727,307.96	TOTAL	\$1,710,834,353.56
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,397,358.97	TOTAL	\$1,559,387,765.78
VALOR TOTAL	\$1,635,111,058.14			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://fincaiz.com.co/inmueble/local-en-venta/cr-almendros/girardot/7706701>

2-<https://tupredv.com/local-venta-alameda-plaza-girardot/6500107>

3-<https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-49e3-e7808f250301-8a54-d1917927-c26>

MERCADO PISO 2, 3 Y 4

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	barrio La Magdalena	1	\$84,000,000	.97	\$81,480,000	0	\$0	0	\$0	\$3,542,608.70	3504629579
2	Alameda Plaza	1	\$130,000,000	.97	\$126,100,000	0	\$0	0	\$0	\$3,408,108.11	3025856799
3	Peñalisa mall	1	\$196,093,609	.97	\$190,210,801	0	\$0	0	\$0	\$3,396,621.44	6017868754

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	4	23	23	1.0	1.0	.90	1.0	1.0	0.9	\$3,188,347.83
2	5	37	37	1.0	1.0	.90	1.0	1.0	0.9	\$3,067,297.30
3	5	56	56	1.10	1.0	.90	1.0	1.0	0.99	\$3,362,655.23
									PROMEDIO	\$3,206,100.12
									DESV. STANDAR	\$148,477.05
									COEF. VARIACION	4.63%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,354,577.17	TOTAL	\$1,539,750,921.30
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,057,623.07	TOTAL	\$1,403,448,988.86
VALOR TOTAL	\$1,471,599,955.08			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://fincaiz.com.co/inmueble/local-en-venta/cr-almendros/nirardo/7706701>

2-<https://tupredy.com/local-venta-alameda-plaza-girardo/6500102>

3-<https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-49e3-e7808f259301-8a54-d1917927-c26>

RENTA

#	DIRECCION	# PISO	VALOR RENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GR.	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEP. Y OTROS	VALOR DEP. Y OTROS	VALOR M2
1	Girardot	1	\$950,000	1	\$950,000	0	\$0	0	\$0	\$35,185.19
2	Girardot	1	\$700,000	1	\$700,000	0	\$0	0	\$0	\$33,333.33
3	Girardot	2	\$1,300,000	1	\$1,300,000	0	\$0	0	\$0	\$32,500.00
Del inmueble		4		0				0		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3164529035	7	27	27	1	1	1	1	1	1	\$35,185.19
2	3108847249	5	21	21	1	1	1	1	1	1	\$33,333.33
3	3204018553	5	40	40	1	1	1	1	1	1	\$32,500.00
2 años										PROMEDIO	\$33,672.84
										DESV. STANDAR	\$1,374.41
										COEF. VARIACION	4.08%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$35,047.25	TOTAL	\$16,119,984.10
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$32,298.43	TOTAL	\$14,855,661.41
VALOR TOTAL	\$15,487,822.76			
Valor Adoptado M2:	33672.84	Tasa aplicada E.A:	13.75	Tasa aplicada M.V:
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$15,487,823	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:
Observaciones:				

1-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-d64d-70h941e45f69-c9ffa0d-adb9-3292>

FOTOS 8

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



FOTOS 8

Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



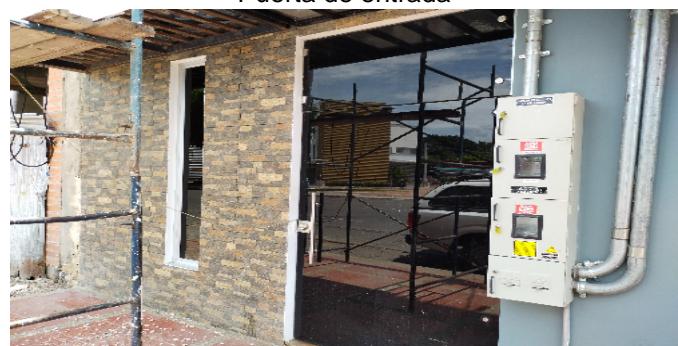
Fachada del Inmuble



Nomenclatura Inmuble yo Conjunto

El predio no cuenta con
nomenclatura física.

Puerta de entrada



FOTOS 8

Puerta de entrada



Balcón



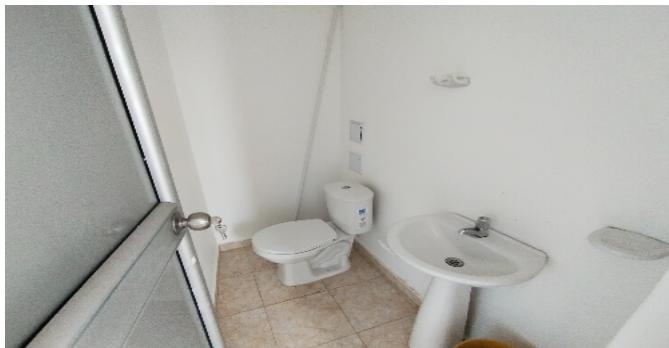
Balcón



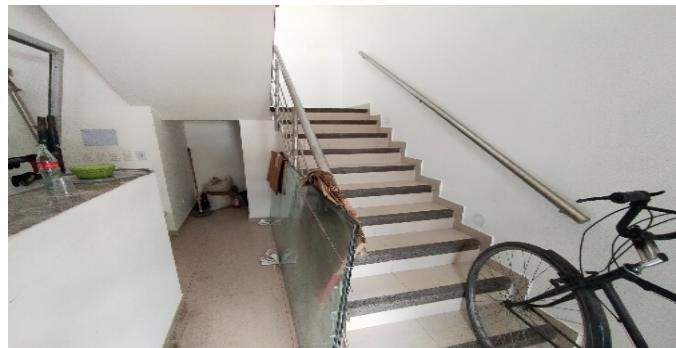
Balcón



Baño Social 1



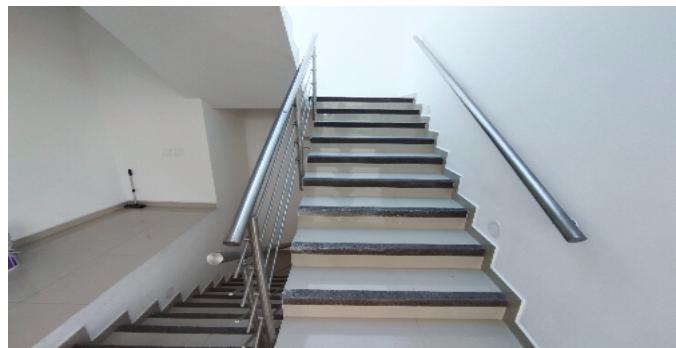
Escalera comn CJ



Escalera comn CJ



Escalera comn CJ



FOTOS 8

Otras Zonas SocialesCJ



Locales 101 102 y 103



Locales 101 102 y 103



Locales 101 102 y 103



Locales 101 102 y 103



Locales 101 102 y 103



Locales 101 102 y 103



Locales 101 102 y 103



FOTOS 8

Locales 101 102 y 103



Locales 101 102 y 103



Locales 101 102 y 103



Local 201



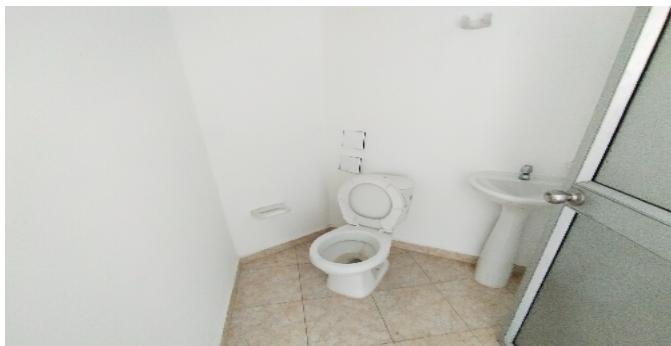
Local 201



Local 201



Local 201



Local 201



FOTOS 8

Local 202



Local 202



Local 202



Local 202



Local 203



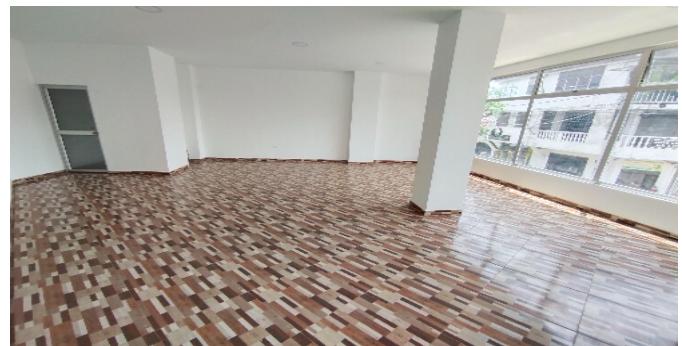
Local 203



Local 203



Local 203



FOTOS 8

Local 203



Local 301



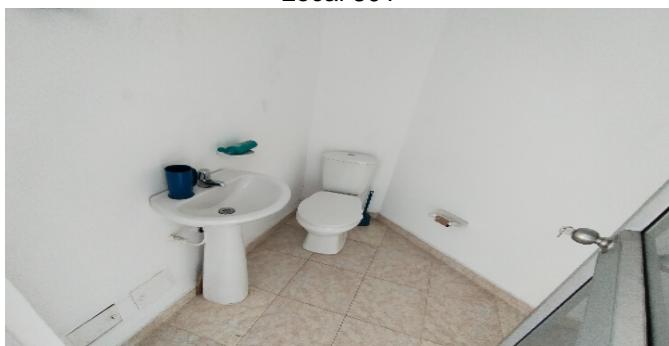
Local 301



Local 301



Local 301



Local 302



Local 302



Local 302



FOTOS 8

Local 302



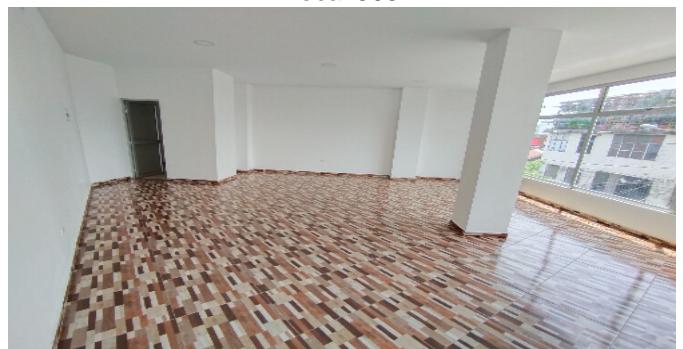
Local 303



Local 303



Local 303



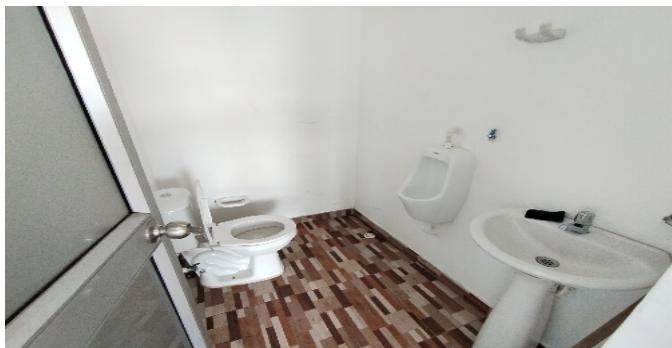
Local 303



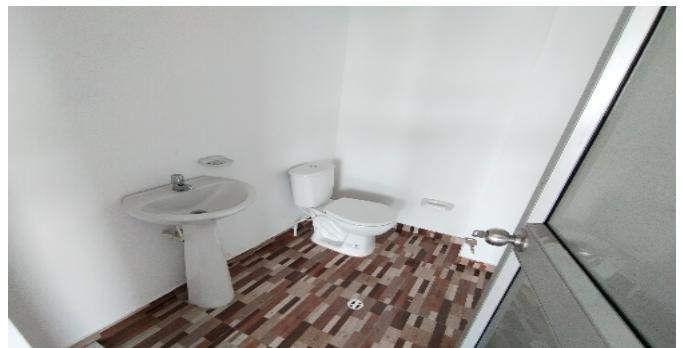
local 401



local 401



local 401



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. **Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
2. **Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.
3. **Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.
- 4-) **Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA

vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO CO_PRG_2023_1415979



PIN de Validación: a8e70a30



<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: 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