



QR validez del avalúo



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

Comercial

Urbano

AVALUO: DAC_PRG_2023_1432050

Fecha del avalúo		Fecha de visita	09/05/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CASALOTE #1-SILVANIA		
Barrio	Los andes		
Ciudad	Silvania		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	ANDRES CAMILO CONTRERAS SANTANA		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA 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 **ANDRES CAMILO CONTRERAS SANTANA** ubicado en la CASALOTE #1-SILVANIA Los andes , de la ciudad de Silvania.

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 \$191,609,995.50 pesos m/cte (Ciento noventa y un millones seiscientos nueve mil novecientos noventa y cinco).

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 Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Construida	Casa	84	M2	\$1,421,637.00	62.32%	\$119,417,508.00
Area de Terreno	superficie del lote	70	M2	\$1,031,321.25	37.68%	\$72,192,487.50
TOTALES					100%	\$191,609,995.50

Valor en letras
Ciento noventa y un millones seiscientos nueve mil novecientos noventa y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	191,609,995.50
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	DAC_PRG_2023_1432050	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	ANDRES CAMILO CONTRERAS SANTANA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1026252219	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CASALOTE #1-SILVANIA				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Silvania	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Los andes	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Se trata de una CASA esquinera localizada en la CALLE 12 No. 2C - 71 del barrio LOS ANDES en el municipio de SILVANIA. el predio cuenta con 3 contadores de energia. 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.				

CARACTERISTICAS GENERALES					
Uso actual	Comercial	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	N/A	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	70	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2		
AREA CONSTRUIDA			M2		
AVALUO CATASTRAL 2023			PESOS		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	66	
AREA PISO 1			M2	66	
AREA PISO 2			M2	69	
AREA PISO 3			M2	23	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.60	42	
Indice construcción			1.20	84	
Forma Geometrica	Irregular	Frente	8.5		
Fondo	5	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	Se observan casas en nph con comercio por vías principales
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO No. 022
Area Del Lote	70
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	SEMI INCLINADA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial como vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar o de conjunto o en agrupaciones.
Uso Compatible Norma	Recreativo del grupo 1, institucional del grupo 1.
Uso Condicionado Norma	Institucional grupo 2 y comercial grupo 1.
Uso Prohibido Norma	industrial grupos 1, 2,3, y 4 Usos comerciales grupo 2, 3 y 4 correspondiente al funcionamiento de depósitos de ventas especializadas, bodegas de almacenamiento, nuevas estaciones de servicio, servit
Tratamiento	Consolidación
Indice DeOcupacion	60%
Indice DeContruccion	120%
Antejardin	N/A
AislamientoPosterior	2 M2
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	2
Densidad	360 habitantes por hectarea
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>ACUERDO No. 022 “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LOS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.”</p> <p>ZONA DE CONSOLIDACION (C.O.) ARTICULO 97: Las denominadas zonas de consolidación definidas dentro del perímetro urbano que deben conservar su estructura física, su espacio y uso actual.</p>

ARTICULO 98: SUBZONA DE CONSOLIDACION (C.O.1) Aquellas áreas ya consolidadas y conservadas en su estructura urbana dentro del perímetro.

a. USO PRINCIPAL: Residencial como vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar o de conjunto o en agrupaciones.

b. USO COMPATIBLE: Recreativo del grupo 1, institucional del grupo 1.

c. USO RESTRINGIDO: Institucional grupo 2 y comercial grupo 1.

d. USO PROHIBIDO: industrial grupos 1, 2,3, y 4 Usos comerciales grupo 2, 3 y 4 correspondiente al funcionamiento de depósitos de ventas especializadas, bodegas de almacenamiento, nuevas estaciones de servicio, servitecas y afines o ampliaciones de su actual capacidad operativa; los talleres de mecánica; el uso comercial reglamentado con locales destinados a labores de bodegaje o deposito y el uso industrial en la tipología media y mayor, y demás usos.

PARÁGRAFO 1: Para obtener la aprobación del proyecto urbanístico, o individual se deberá efectuar la siguiente reglamentación para vivienda de media densidad unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares; reglamentan a esta subzona (C.O.1) como índice de ocupación, índice de construcción, áreas mínimas de frentes densidades entre otros que para este caso se reglamenta por viviendas de media densidad.

1. INDICE DE OCUPACION: Para las diferentes tipos de vivienda es el siguiente: unifamiliar sesenta (60%) por ciento, bifamiliares cincuenta y cinco (55%) por ciento, multifamiliares será del cincuenta (50%) por ciento.

2. INDICE DE CONSTRUCCION: El área que se podrá construir será la siguiente: unifamiliares ciento veinte (120%) por ciento, bifamiliares cien (100%) por ciento y multifamiliares de ciento sesenta (160%) por ciento.

3. AREAS Y FRENTES MINIMO DE LOTES: En los predios a construir para unifamiliares el área mínima será de doscientos (200) metros cuadrados y frente de diez (10) metros, bifamiliares el área mínima de doscientos ochenta y ocho (288) metros cuadrados y frente de doce (12) metros, multifamiliares el área mínima de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados con un frente de quince (15) metros.

4. DENSIDADES MAXIMAS VIVIENDAS: Para cada uno de los grupos unifamiliares será de sesenta (60) viviendas por hectárea (60viv/Ha), bifamiliares será de noventa (90) viviendas por hectárea (90viv/Ha) y para multifamiliares de ciento cincuenta (150) viviendas por hectárea (150viv/Ha).

5. DENSIDADES: El número de persona máximo por hectárea, para unifamiliares será de trescientos sesenta (360) habitantes, quinientos cuarenta (540) habitantes y para multifamiliares novecientos (900) habitantes.

6. ALTURAS: Cada una de las edificaciones de acuerdo con su estilo tendrá las siguientes: Unifamiliares dos (2) pisos a cumbre cinco (5.00) metros; Bifamiliares dos (2) pisos a cumbre, cinco (5.00) metros; Multifamiliares será de acuerdo con el proyecto urbanístico dependiendo del área del predio.

7. AISLAMIENTOS: El aislamiento posterior mínimo exigido es de dos (2) metros cuadrados y anterior de cuatro (4) metros cuadrados.

PARÁGRAFO 2: Se adopta una reglamentación de especificaciones constructivas y de seguridad para la construcción de edificaciones e instalaciones en general con el propósito de garantizar su estabilidad estructural y la consiguiente protección y seguridad de los usuarios...

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS			
MATRÍCULAS			
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
157-104396	12/04/2023	25743010000130001000	CASA - NPH
Observación	Información tomada de los documentos suministrados.		

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El predio tiene locales comerciales, pero no cuenta con garajes.
-------------	--

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	NO	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Comercial	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno

Áreas verdes	Bueno	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación:	El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, en donde se encuentran locales comerciales de bajo impacto. la via esta pavimentada en lozas de cemento				
--------------	---	--	--	--	--

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	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	Si
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	2008	Edad Inmueble	15 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	S/I				
Observación	<p>El predio cuenta con dos locales comerciales con baño privado. Uno de los locales comerciales cuenta con lavadero y cocina. Además, el predio cuenta con dos apartamentos en el segundo piso y un apartamento en el tercer piso. Todos los apartamentos cuentan con cocina y baño.</p> <p>La estructura se observa en buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.</p>				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	3	Comedor	3	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	5	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0

Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	2	Local	2
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	<p>Casa. Consta de: sala: 3, Comedor: 3, Cocina: Sencilla, Baño social: 5, Habitaciones: 3, Zona ropas: 2, Local: 2, Jardín: No, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>El predio cuenta con dos locales comerciales con baño privado. Uno de los locales comerciales cuenta con lavadero y cocina. Además, el predio cuenta con dos apartamentos en el segundo piso y un apartamento en el tercer piso. Todos los apartamentos cuentan con cocina y baño.</p>				

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	<p>En general, se observa que los acabados de la casa están en buen estado de conservación. Los pisos son de cerámica, las paredes están pintadas, el techo está pintado y es de PVC, las puertas son de madera y metal, y la ventana es de metal.</p>							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CASALOTE #1-SILVANIA | Los andes | Silvania | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.405822

GEOGRAFICAS : 4° 24' 20.9586''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.387000

GEOGRAFICAS : 74° 23' 13.2''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Kennedy	\$298,000,000	.97	\$289,060,000	3118588254	128.82	114	\$1,300,000	\$148,200,000
2	Barrio los andes	\$350,000,000	.97	\$339,500,000	3103161734	120	170	\$1,300,000	\$221,000,000
3	Barrio Centro	\$290,000,000	.97	\$281,300,000	3108516118	100	180	\$1,000,000	\$180,000,000
Del inmueble						70	84		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$140,860,000	\$1,093,464	1.0	1.0	1.00	\$1,093,464
2	\$118,500,000	\$987,500	1.0	1.0	1.00	\$987,500
3	\$101,300,000	\$1,013,000	1.0	1.0	1.00	\$1,013,000
					PROMEDIO	\$1,031,321.25
					DESV. STANDAR	\$55,306.69
					COEF. VARIACION	5.36%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,031,321.25	AREA	70	TOTAL	\$72,192,487.50
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,421,637.00	AREA	84	TOTAL	\$119,417,508.00
VALOR TOTAL	\$191,609,995.50					

Observaciones:

Ver en adjuntos las ofertas de mercado.

Enlaces:

1 -<https://incaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/kennedy/silvania/10051457>

REPOSICION

CASA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	158
Area construida vendible	84
Valor M2 construido	\$1,988,581
Valor reposición M2	\$167,040,804
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	15
Edad en % de vida útil	21.43 %
Fito y corvin %	28.51 %
Valor reposición depreciado	\$1,421,637
Valor adoptado depreciado	\$1,421,637
Valor total	\$119,417,508

Observaciones:

Durante la visita al inmueble, se midió un área construida de aproximadamente 158 m2. Sin embargo, según el ordenamiento territorial, el área máxima permitida para construir en el predio objeto de avalúo es de 84 m2. Por esta razón, se valorarán los 84 m2 permitidos por la normativa.

El predio cuenta con dos locales comerciales con baño privado. Uno de los locales comerciales cuenta con lavadero y cocina. Además, el predio cuenta con dos apartamentos en el segundo piso y un apartamento en el tercer piso. Todos los apartamentos cuentan con cocina y baño.

En general, se observa que los acabados de la casa están en buen estado de conservación. Los pisos son de cerámica, las paredes están pintadas, el techo está pintado y es de PVC, las puertas son de madera y metal, y la ventana es de metal.

FOTOS 5

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia



FOTOS 5

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Puerta de entrada



Zona de Ropas



FOTOS 5

Escalera



Escalera



Terraza Inmueble



Detalle de acabados



Local comercial 1 baño



Local comercial 1



Local comercial 1 lavadero



Local comercial 1 cocina



FOTOS 5

Local comercial 1



Apartamento 1 sala



Apartamento 1 cocina



Apartamento 1 alcoba



Apartamento 1 baño



Apartamento 2 sala



Apartamento 2 alcoba



Apartamento 2 baño



FOTOS 5

Apartamento 2 cocina



Apartamento 3 cocina



Apartamento 3 baño



Apartamento 3 alcoba



Apartamento 3 terraza



Local comercial 2



Local comercial 2



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 --- **Eta**

----- **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_1432050



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