



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Agropecuario Rural

QR validez del avalúo

AVALUO: CO_PRG_2023_1494456

Fecha del avalúo	Fecha de visita	19/05/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.	
Dirección	LOTE 1 HACIENDA SANTA RITA UNO VEREDA NUEVAS FUNDACIONES	
Barrio	VEREDA NUEVAS FUNDACIONES.	
Ciudad	Puerto Gaitan	
Departamento	Meta	
Propietario	LOS ACEBOS 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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: PLANTACIONES SANTA RITA 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 **LOS ACEBOS S.A.S** ubicado en la LOTE 1 HACIENDA SANTA RITA UNO VEREDA NUEVAS FUNDACIONES VEREDA NUEVAS FUNDACIONES., de la ciudad de Puerto Gaitan.

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 \$8,203,295,362.68 pesos m/cte (Ocho mil doscientos tresmillones doscientos noventa y cinco mil trescientos sesenta y dos).

Atentamente,



Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S
NIT. 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	superficie del lote	1548	Ha	\$5,299,286.41	100.00%	\$8,203,295,362.68
TOTALES					100%	\$8,203,295,362.68

Valor en letras

Ocho mil doscientos tresmillones doscientos noventa y cinco mil trescientos sesenta y dos 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	8,203,295,362.68
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	15

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

GENERAL

Código	CO_PRG_2023_14 94456	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	PLANTACIONES SANTA RITA SAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	900470133	Teléfono	0
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	LOS ACEBOS S.A.S				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9004702379	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LOTE 1 HACIENDA SANTA RITA UNO VEREDA NUEVAS FUNDACIONES				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Puerto Gaitan	Departamento	Meta	Estrato	S/E
Sector	Rural	Barrio	VEREDA NUEVAS FUNDACIONES.	Condiciones PH	Terreno
Tipo Inmueble	Finca-Terreno	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	LOTE 1 HACIENDA SANTA RITA UNO VEREDA NUEVAS FUNDACIONES. Se trata de una finca ubicada en el municipio de Puerto Gaitán, Meta. La finca se encuentra sembrada con aproximadamente 644.000 árboles de caucho. Posee una topografía plana y dentro de sus linderos cuenta con una zona de reserva. No se han realizado construcciones en la finca. Asimismo, la finca presenta una afectación debido a una servidumbre eléctrica activa, la cual está registrada en el certificado de libertad. NOTA: En el impuesto predial se registra un área de 1077 m ² construidos; sin embargo, durante la visita no se observaron construcciones en el predio.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Agropecuario	Piso inmueble	0		
Clase inmueble	Industria	Otro	N/A	Método evaluación	MERCADO
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>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR			
AREA DE TERRENO	HA	1548			
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR			
AREA DE TERRENO	HA	1548			
AREA CONSTRUIDA	M2	1077			
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	4.287.331,000			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	HA	1548	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
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 altas medias				
Actualidad edificadora	En el sector se pueden observar fincas agroindustriales similares a la propiedad que se está evaluando. Estas fincas también cuentan con campamentos para los trabajadores, los cuales son similares a los campamentos que están siendo evaluados.				
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 baja, y se considera que la demanda es media.				

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO No. 017 DEL 2009
Area Del Lote	1548
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	RURAL
Uso Principal Norma	AGROPECUARIO
Uso Compatible Norma	N/A
Uso Condicionado Norma	ecoturismo. acuaturismo, etnoturismo y recreación pasiva, programas de revegetalización, plantaciones y similares. Silvocultura. actividades pecuarias, estructuras básicas para investigación, usos
Uso Prohibido Norma	Los que no se han mencionado.
Tratamiento	No Aplica
Indice DeOcupacion	No Aplica
Indice DeContruccion	No Aplica
Antejardin	No Aplica
AislamientoPosterior	No Aplica
Aislamiento Lateral	No Aplica
Altura Permitida	No Aplica
Densidad	No Aplica
Amenaza Riesgo Inundacion	No Aplica
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No Aplica
Suelos De Proteccion	SI
Patrimonio	No Aplica
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>ACUERDO No. 017 DEL 2009 "POR EL CUAL SE REALIZA LA REVISION Y AJUSTE DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES"</p> <p>ARTÍCULO 126. CLASIFICACIÓN.</p> <p>En el suelo rural los usos rurales intrínsecos, generan las áreas de actividad del mismo nombre, todas ellas consistentes con las categorías de suelo rural estipuladas en los Decretos 3600 de 2007 y 4066 de 2008 del MAVDT: (ver en adjuntos tabla 19)</p>

Es importante anotar que el Área Forestal- Protectora-Productora se localiza a continuación de la Forestal-Protectora y hasta una distancia de trescientos metros (300 m.) a partir de aquella

SECCIÓN 4a : PLAN DE USOS

ARTÍCULO 127. Además de los usos ecoturístico, acuaturístico, etnoturístico y agroturístico que se pueden desarrollar en los suelos rurales no sub urbanos, se establece el siguiente plan de usos:
(ver en adjuntos tabla 20)

Es importante señalar que el presente plan de usos se establece si detrimento del cumplimiento de los requerimientos ambientales a que haya lugar y que salvo disposiciones del Gobierno Nacional, no se permiten actividades mineras sobre suelos de protección, áreas verdes o de espacio público y en proximidades de asentamientos humanos.

ARTÍCULO 18. CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL:

Los ARTÍCULOS 3, 4 y 5 del Decreto 3600 de 2007 del MAVDT establecen las categorías de Protección en Suelo Rural y de Desarrollo Restringido. Estas categorías se subdividen respectivamente, de la siguiente manera:
(ver en adjuntos tabla de categorías de suelo rural)

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
7222	EscrituraDePropiedad	08/06/2012	VEINTINUEVE	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
234-18183	03/05/2023	50568000100000001025 9000000000	03/05/2023
234-18183	03/05/2023	50568000100000001025 9000000000	FINCA

Observación

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS, LOTE UNO CON ÁREA DE 1548 HECTÁREAS CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 7105 DEL 10/10/2011, NOTARIA SEGUNDA VILLAVICENCIO Y ESCRITURA ACLARATORIA 7468 DEL 25 DE OCTUBRE DE 2011, NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO. (ARTÍCULO 11 DECRETO 1711 DE 1984).

CERTIFICADO:

<https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/427520230509223908CT%2020234-18183%20Santa%20Rita.pdf>

DEL ENTORNO

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

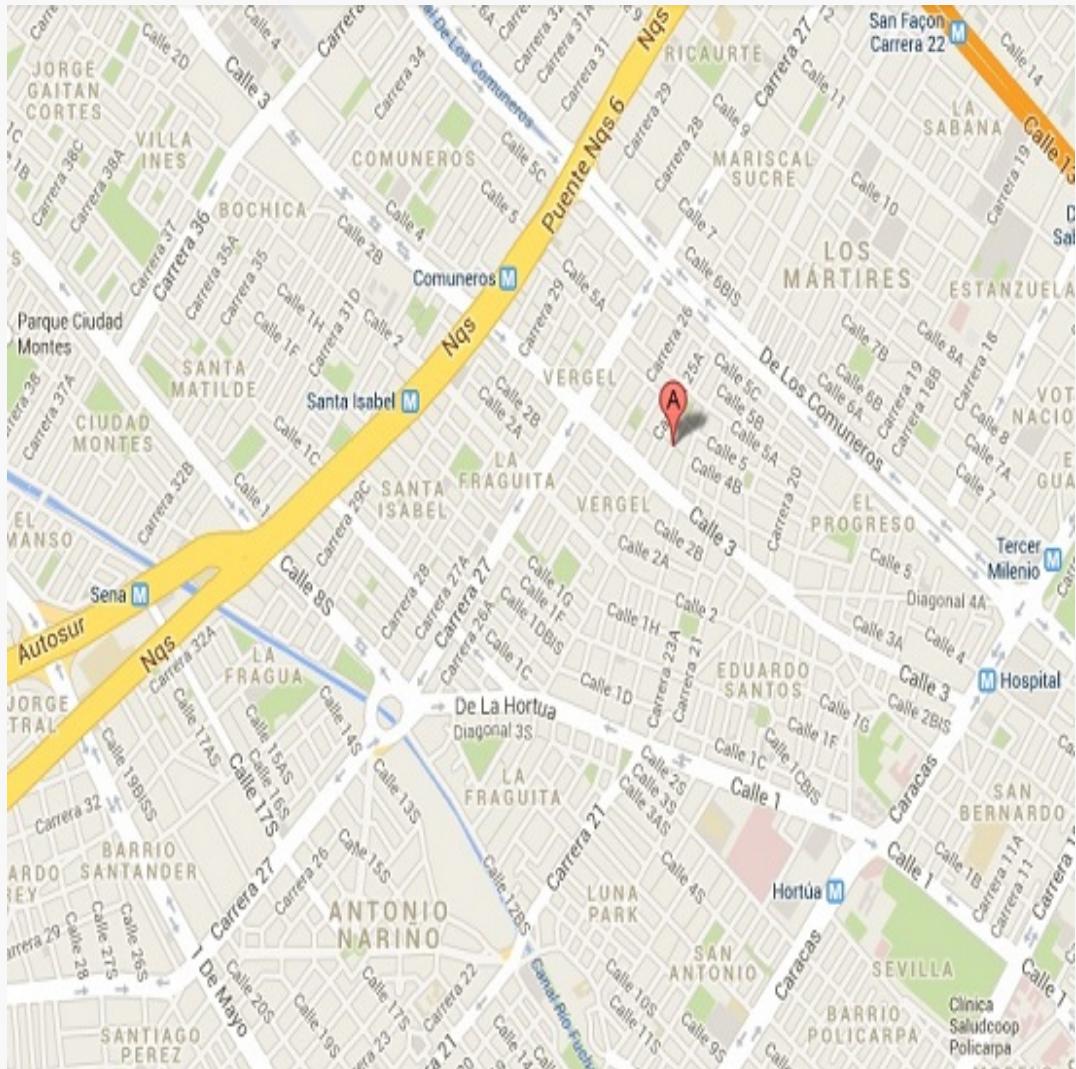
CARACTERISTICAS

Uso predominante	Agrícola	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	S/E	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Malo	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	No hay	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular - carreable	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	En el sector se observan fincas agroindustriales similares al bien objeto de avalúo. Además, se puede apreciar la presencia de un pozo petrolero y un predio donde funcionan paneles solares. A lo largo de la vía principal del sector, también se puede observar la presencia de un hotel. Las vías de acceso al inmueble se encuentran carreteables y pavimentadas en asfalto.				

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: LOTE 1 HACIENDA SANTA RITA UNO VEREDA NUEVAS FUNDACIONES | VEREDA NUEVAS FUNDACIONES.
| Puerto Gaitan | Meta



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.226631
GEOGRAFICAS : 4° 13' 35.8716''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.002583
GEOGRAFICAS : 72° 0' 9.2988''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO HA	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Puerto Gaitán	\$2,950,000,000	.95	\$2,802,500,000	310 2857112	510	70	\$1,000,000	\$70,000,000
2	Puerto Gaitán	\$22,428,000,000	.95	\$21,306,600,000	302 3185796	3738	300	\$1,300,000	\$390,000,000
3	Puerto Gaitán	\$6,930,000,000	.95	\$6,583,500,000	3007840992	990	636	\$1,800,000	\$1,144,800,000
4	Puerto Gaitán	\$15,000,000,000	.95	\$14,250,000,000	3173727970	3000	0	\$0	\$0
Del inmueble					1548				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO HA	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$2,732,500,000	\$5,357,843	1.0	1.0	1.00	\$5,357,843
2	\$20,916,600,000	\$5,595,666	1.0	1.0	1.00	\$5,595,666
3	\$5,438,700,000	\$5,493,636	1.0	1.0	1.00	\$5,493,636
4	\$14,250,000,000	\$4,750,000	1.0	1.0	1.00	\$4,750,000
					PROMEDIO	\$5,299,286.41
					DESV. STANDAR	\$378,927.12
					COEF. VARIACION	7.15%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADO HA	\$5,299,286.41	AREA	1548	TOTAL	\$8,203,295,362.68
	ADOPTADO M2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$8,203,295,362.68					

Observaciones:

Enlaces:

1.-https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-1274568250-vendo-finca-pto-gaitan-meta-510-hectareas-vereda-san-miguel-excelente_-JM 2.-https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-556169268-venta-finca-puerto-gaitan-meta_-JM 3.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/e9cf-8b92-9b98c727-fc9fda412fb3-3147> 4.-https://www.bienesonline.co/ficha-finca-venta-puerto-gaitan-meta_F1V166759.php

MERCADO MERCADO ECONÓMICO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO HA	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Puerto Gaitán	\$1,800,000,000	.95	\$1,710,000,000	3208223252	1000		\$0	\$0
2	Puerto Gaitán	\$2,500,000,000	.95	\$2,375,000,000	310 7872763	1179	500	\$1,500,000	\$750,000,000
3	Puerto Gaitán	\$5,900,000,000	.95	\$5,605,000,000	3504772299	3040	70	\$1,200,000	\$84,000,000

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO HA	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$1,710,000,000	\$1,710,000	1.0	1.0	1.00	\$1,710,000
2	\$1,625,000,000	\$1,378,287	1.0	1.0	1.00	\$1,378,287
3	\$5,521,000,000	\$1,816,118	1.0	1.0	1.00	\$1,816,118
				PROMEDIO	\$1,634,801.70	
				DESV. STANDAR	\$228,397.12	
				COEF. VARIACION	13.97%	

TERRENO	ADOPTADO	\$1,634,801.70	AREA	1548	TOTAL	\$2,530,673,031.60
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$2,530,673,031.60					

Observaciones:

Enlaces:

1.-https://www.bienesonline.co/ficha-finca-venta-puerto-gaitan-meta_FIV36903.php

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-puerto-gaitan-lagunas-5-habitaciones-5-banos-4-paraleos/2832-M2252216>

3.-<https://fincaiz.com.co/inmueble/finca-en-venta/puerto-gaitan/meta/10102076>

MERCADO MERCADO COSTOSO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO HA	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Puerto Lopez	\$5,125,000,000	.95	\$4,868,750,000	6017868754	657	0	\$0	\$0
2	Puerto Gaitán	\$6,326,320,000	.95	\$6,010,004,000	3113908721	790	300	\$1,300,000	\$390,000,000
3	Puerto Gaitán	\$7,000,000,000	.95	\$6,650,000,000	3113908721	881.95	0	\$0	\$0
4	Puerto Gaitán	\$9,600,000,000	.95	\$9,120,000,000	321 4912275	1200	350	\$1,500,000	\$525,000,000

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO HA	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$4,868,750,000	\$7,410,578	1.0	1.0	1.00	\$7,410,578
2	\$5,620,004,000	\$7,113,929	1.0	1.0	1.00	\$7,113,929
3	\$6,650,000,000	\$7,540,110	1.0	1.0	1.00	\$7,540,110
4	\$8,595,000,000	\$7,162,500	1.0	1.0	1.00	\$7,162,500
				PROMEDIO	\$7,306,779.37	
				DESV. STANDAR	\$202,669.82	
				COEF. VARIACION	2.77%	

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADO	\$7,306,779.37	AREA	1548	TOTAL	\$11,310,894,464.76
	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$11,310,894,464.76				

Observaciones:

Enlaces:

1.- <https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4abd-22ed8cc40629-92a3-faef5bca-9795>

2.- <https://fincaraz.com.co/inmueble/finca-en-venta/paraje-san-isidro/otros-municipios/3955789>

3.- <https://fincaraz.com.co/inmueble/finca-en-venta/paraje-san-isidro/puerto-gaitan/3955796>

4.- <https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-888788697-vendo-finca-en-puerto-gaitan-meta-JM>

MERCADO MERCADO MEDIO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO HA	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Puerto Gaitán	\$4,800,000,000	.95	\$4,560,000,000	3123865898	1000	400	\$1,300,000	\$520,000,000
2	Puerto Gaitán	\$17,076,000,000	.95	\$16,222,200,000	3118461400	4269	0	\$0	\$0
3	Puerto Gaitán	\$5,880,000,000	.95	\$5,586,000,000	310 7424534	1472	350	\$1,300,000	\$455,000,000
4	Puerto Gaitán	\$3,500,000,000	.95	\$3,325,000,000	3219757269	950	0	\$0	\$0
5	Puerto Gaitán	\$3,900,000,000	.95	\$3,705,000,000	3160276155	963	0	\$0	\$0

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO HA	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$4,040,000,000	\$4,040,000	1.0	1.0	1.00	\$4,040,000
2	\$16,222,200,000	\$3,800,000	1.0	1.0	1.00	\$3,800,000
3	\$5,131,000,000	\$3,485,734	1.0	1.0	1.00	\$3,485,734
4	\$3,325,000,000	\$3,500,000	1.0	1.0	1.00	\$3,500,000
5	\$3,705,000,000	\$3,847,352	1.0	1.0	1.00	\$3,847,352
					PROMEDIO	\$3,734,617.14
					DESV. STANDAR	\$238,343.73
					COEF. VARIACION	6.38%

TERRENO	ADOPTADO	\$3,734,617.14	AREA	1548	TOTAL	\$5,781,187,332.72
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$5,781,187,332.72					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/finca-en-venta/alto-manacacias/puerto-gaitan/7365672>

2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/finca-en-venta/puerto-gaitan/meta/10111992>

3.-<https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-1286369369-venta-hacienda-puerto-gaitan--JM>

4.-https://www.bienesonline.co/ficha-finca-venta-puerto-gaitan-meta_FIV86616.php

5.-<https://inmobiliariaclaravelasco.com/finca-venta-puerto-gaitan/271439>

FOTOS 7

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia

Contador de Agua

El predio no cuenta con
Servicios públicos

El predio no cuenta con
Servicios públicos

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS 7

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 7

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 7

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 7

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 7

Vista del lote



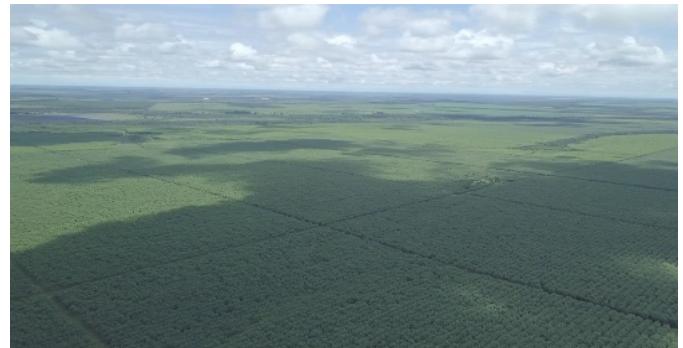
Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS 7

Vista del lote



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto

El predio no cuenta con nomenclatura

Servidumbre eléctrica



Servidumbre eléctrica



Servidumbre eléctrica



Servidumbre eléctrica



Servidumbre eléctrica



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_1494456



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



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



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