



QR validez del avalúo



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



## AVALUO: CO\_PRG\_2023\_1513909

Fecha del avalúo	20/06/2023	Fecha de visita	26/05/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	LOTE # 2-HACIENDA SANTA RITA DOS VRDA NUEVAS FUNDACIONES		
Barrio	VEREDA NUEVAS FUNDACIONES.		
Ciudad	Puerto Gaitan		
Departamento	Meta		
Propietario	HEVEA DE LOS LLANOS SAS.		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	HEVEA DE LOS LLANOS SAS		
Nit/CC	900470136		
Consecutivo del bien	-		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 20/06/2023

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: HEVEA DE LOS LLANOS 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 **HEVEA DE LOS LLANOS SAS**. ubicado en la LOTE # 2-HACIENDA SANTA RITA DOS VRDA 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 \$7,097,059,409.50 pesos m/cte (Siete mil noventa y sietemillones cincuenta y nueve mil cuatrocientos nueve).

Atentamente,

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



LIQUIDACIÓN

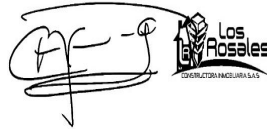
VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Construida	1. Zona administrativa	198	M2	\$1,171,261.00	3.27%	\$231,909,678.00
Area Construida	2. Cocina	45	M2	\$1,171,261.00	0.74%	\$52,706,745.00
Area Construida	4. Campamento de operarios	247	M2	\$937,009.00	3.26%	\$231,441,223.00
Area Construida	5. Bodega y taller	408	M2	\$1,000,000.00	5.75%	\$408,000,000.00
Area Construida	6. cerramientos a media altura	59	M2	\$512,252.00	0.43%	\$30,222,868.00
Area Construida	7. centro de acopio	157	M2	\$512,252.00	1.13%	\$80,423,564.00
Area Construida	9. baños	85	M2	\$1,389,119.00	1.66%	\$118,075,115.00
Area Construida	10. bodega contra incendios	63.6	M2	\$724,864.00	0.65%	\$46,101,350.40
Area Construida	11. bodega	8.28	M2	\$400,389.00	0.05%	\$3,315,220.92
Area Construida	12. cuarto de planta	9	M2	\$400,389.00	0.05%	\$3,603,501.00
Area Construida	13. cerramiento a media altura	7.56	M2	\$512,252.00	0.05%	\$3,872,625.12
Area Construida	15. habitación	25.83	M2	\$353,148.00	0.13%	\$9,121,812.84
Area Construida	16. habitaciones	41.18	M2	\$353,148.00	0.20%	\$14,542,634.64
Area Construida	17. baños y duchas	41.18	M2	\$353,148.00	0.20%	\$14,542,634.64
Area Construida	18. zona de cocina	45.25	M2	\$353,148.00	0.23%	\$15,979,947.00
Area Construida	19. habitaciones admón.	25.28	M2	\$353,148.00	0.13%	\$8,927,581.44
Area de Terreno	AGROPECUARIO	575.30	Ha	\$5,180,365.00	41.99%	\$2,980,263,984.50
Area de Terreno	PROTECTOR Y PRODUCTOR	647	Ha	\$4,144,292.00	37.78%	\$2,681,356,924.00
Area de Terreno	PROTECTOR	314	Ha	\$518,000.00	2.29%	\$162,652,000.00
Area de Terreno	SERVIDUMBRE DE TRANSITO	2.5	Ha	\$0.00	0.00%	\$0.00
Area de Terreno	SERVIDUMBRE ELECTRICA	9.2	Ha	\$0.00	0.00%	\$0.00
TOTALES					100%	\$7,097,059,409.50
Valor en letras Siete mil noventa y setiemillones cincuenta y nueve mil cuatrocientos nueve 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		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	303.6323
Integral	4,584,664	0	Valor del avalúo en UVR	23,373,861.77
Proporcional	5,824,272,909	1,272,786,501	Valor asegurable	1,272,786,501
% valor proporcional	82.066001887	17.933998113	Tiempo esperado comercialización	30
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es favorable para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación			
<b>Observación</b>	<p>Se trata de una finca ubicada en el municipio de Puerto Gaitán, Meta. La finca se encuentra sembrada con aproximadamente 590.000 árboles de caucho. Además, posee una topografía plana y dentro de sus linderos cuenta con 2 campamentos destinados a los trabajadores de la plantación. Uno de los campamentos no se encuentra en uso y está en estado de abandono. Asimismo, la finca presenta una afectación debido a una servidumbre eléctrica activa, la cual está registrada en el certificado de libertad.</p> <p><b>NOTA 1:</b> EL PREDIO CUENTA, DE ACUERDO AL CRUCE CARTOGRÁFICO CON APROXIMADAMENTE 42% QUE CORRESPONDE A 647 HA, de suelo protector y productor, que de acuerdo a la normatividad, es aprovechable en programas de revegetalización plantaciones y similares y silvicultura. Que va acorde al uso actual de la finca.</p> <p>EL PREDIO CUENTA, DE ACUERDO AL CRUCE CARTOGRÁFICO CON APROXIMADAMENTE 20% QUE CORRESPONDE A 314 HA, de suelo protector total.</p> <p><b>NOTA 2:</b> EL PREDIO CUENTA CON UNA SERVIDUMBRE ELÉCTRICA ANOTACIÓN 2 DEL CERTIFICADO, DE 9.2 HA, APROXIMADAMENTE. TAMBIÉN CUENTA CON UNA SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO ACTIVA ANOTACIÓN 1 DEL CERTIFICADO CON UNA ÁREA APROXIMADA DE 2.5 HA.</p> <p><b>NOTA 3:</b> SE LÍQUIDA ÁREA DE TERRENO REGISTRADA EN DOCUMENTOS APORTADOS, Y ÁREA DE CONSTRUCCIÓN MEDIDA EN VISITA.</p> <p><b>NOTA 4:</b> No se detectan servidumbres de hidrocarburos (se recorre con dron), tampoco tiene grabado en su matrícula inmobiliaria servidumbres de hidrocarburos, y se indaga y se</p>			

pregunta en visita y manifiestan que no está afectado con servidumbres ni explotación de hidrocarburos.

**NOTA 5:** En el presente informe, no se tiene en cuenta Goodwill, o demás valores derivados de marca, se valora terreno y construcciones principales, no se valora maquinaria y equipos, ni muebles y enseres, jardines, ni plantaciones y/o cultivos; esto por políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.

**Nota 6:** Los ítems 3 (casino) y 8 (estructura de parqueadero) no se valoran, ya que no tienen cerramientos. Sin embargo, se conserva el ítem con el área medida durante la visita. El ítem 14 (baños antiguos) no se valora, porque esta construcción se encuentra abandonada y en ruinas.

GENERAL

Código	CO_PRG_2023_1513909	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	HEVEA DE LOS LLANOS SAS				
Tipo identificación	NIT.	Documento	900470136	Teléfono	3002815390
Email	jonnatan.navia@corticolombiana.com				
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	HEVEA DE LOS LLANOS SAS				
Nit/CC	900470136				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	HEVEA DE LOS LLANOS SAS.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9004701363	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LOTE # 2-HACIENDA SANTA RITA DOS VRDA NUEVAS FUNDACIONES				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Puerto Gaitan	Departamento	Meta	Estrato	S/E
Sector	Rural	Barrio	VEREDA NUEVAS FUNDACIONES.	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Finca	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Se trata de una finca ubicada en el municipio de Puerto Gaitán, Meta. La finca se encuentra sembrada con aproximadamente 590.000 árboles de caucho. Además, posee una topografía plana y dentro de sus linderos cuenta con 2 campamentos destinados a los trabajadores de la plantación. Uno de los campamentos no se encuentra en uso y está en estado de abandono. Asimismo, la finca presenta una afectación debido a una servidumbre eléctrica activa, la cual está registrada en el certificado de libertad. <b>Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</b>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Agropecuario	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Finca	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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	Ha	1548	AREA DE TERRENO	Ha	1547.9999
			AREA CONSTRUIDA	M2	488
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	1.684,985,000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
1. zona administrativa	M2	198	AREA DE TERRENO	Ha	1548
2. Cocina	M2	45	1. zona administrativa	M2	198
3. Casino	M2	77	2. Cocina	M2	45
4. Campamento de operarios	M2	247	4. Campamento de operarios	M2	247
5. Bodega y taller	M2	408	5. Bodega y taller	M2	408
6. cerramientos a media altura	M2	59	6. cerramientos a media altura	M2	59
7. centro de acopio	M2	157	7. centro de acopio	M2	157
8. estructura parqueadero	M2	64	9. banos	M2	85
9. banos	M2	85	10. bodega contra incendios	M2	63.6
10. bodega contra incendios	M2	63.6	11. bodega	M2	8.28
11. bodega	M2	8.28	12. cuarto de planta	M2	9
12. cuarto de planta	M2	9	13. cerramiento a media altura	M2	7.56
13. cerramiento a media altura	M2	7.56	15. habitacion	M2	25.83
14. banos antiguos	M2	18.25	16. habitaciones	M2	58.59
15. habitacion	M2	25.83	17. banos y duchas	M2	41.18
16. habitaciones	M2	58.59	18. zona de cocina	M2	45.25
17. banos y duchas	M2	41.18			
18. zona de cocina	M2	45.25			



ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación		N/A		0	
Indice construcción		N/A		0	
Forma Geometrica	Irregular	Frente	N/A		
Fondo	N/A	Relación frente fondo	N/A		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	En el sector se 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 alta.				

## REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	PBOT ACUERDO 002 DE 2002
Area Del Lote	1548 ha
Forma Del Lote	Irregular
Topografía	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	0
Clasificación Del Suelo	RURAL
Uso Principal Norma	AGROPECUARIO
Uso Compatible Norma	N/A
Uso Condicionado Norma	ecoturismo. acuatismo, etnoturismo y recreación pasiva, programas de revegetalización, plantaciones y similares. Silvicultura. actividades pecuarias, estructuras básicas para investigación, usos
Uso Prohibido Norma	Los que no se han mencionado.
Amenaza Riesgo Inundacion	No Aplica
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No Aplica
Suelos De Proteccion	SI
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p><b>ACUERDO No. 017 DEL 2009 "POR EL CUAL SE REALIZA LA REVISION Y AJUSTE DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES"</b></p> <p><b>EL PREDIO CUENTA, DE ACUERDO AL CRUCE CARTOGRAFICO CON APROXIMADAMENTE 42% QUE CORRESPONDE A 647 HA, de suelo protector y productor.</b>  <b>EL PREDIO CUENTA, DE ACUERDO AL CRUCE CARTOGRAFICO CON APROXIMADAMENTE 20% QUE CORRESPONDE A 314 HA, de suelo protector total.</b></p> <p><b>ARTÍCULO 126. CLASIFICACIÓN.</b></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:  <b>(ver en adjuntos tabla 19)</b></p> <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</p> <p><b>SECCIÓN 4a : PLAN DE USOS</b></p> <p><b>ARTÍCULO 127.</b> Además de los usos ecoturístico, acuatístico, etnoturístico y agroturístico que se pueden desarrollar en los suelos rurales no sub urbanos, se establece el siguiente plan de usos:  <b>(ver en adjuntos tabla 20)</b></p> <p>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</p>

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
7221	EscrituraDePropiedad	08/06/2012	29	Bogotá D.C.

## MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
234-18184	03/05/2023	50568000100000001135 2000000000	FINCA

## Observación

Información tomada de los documentos suministrados, el inmueble tiene una limitación al dominio por servidumbre de tránsito activa ANOTACIÓN #1 y tiene una Servidumbre de energía eléctrica ANOTACIÓN # 002 del certificado de libertad y tradición suministrado.

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS LOTE DOS CON AREA DE 1548 HECTAREAS CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 7105, 2011/10/10, NOTARIA SEGUNDA VILLAVICENCIO. Y ESCRITURA ACLARATORIA 7468 DEL 25 DE OCTUBRE DE 2011, NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO. (DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1984)

## GARAJES Y DEPOSITOS

## Observación

El predio cuenta con un amplio espacio para aparcar motos y carros al lado del campamento que está en funcionamiento.

## DEL ENTORNO

## SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	NO
Acueducto	NO	NO
Alcantarillado	NO	NO
Gas	NO	NO

## AMOBILIAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	NO
Arborizacion	NO
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

## CARACTERISTICAS

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



## ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Aislada	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	2018	Edad Inmueble	5 años	Vida útil	70
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	S/I				
Observación	La estructura de las construcciones del campamento en funcionamiento se observa en buen estado de conservación. Sin embargo, la estructura de las construcciones del campamento que no está en funcionamiento se encuentra en estado de ruina. Durante la visita, no se evidenciaron daños que afectaran activamente la propiedad.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0

Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación		Iluminación	
Observación	<p>1. Zona administrativa: Esta zona cuenta con 3 habitaciones con baño privado, 3 habitaciones sin baño, para un total de 6 habitaciones, y también cuenta con una oficina.</p> <p>2. Cocina: Esta zona cuenta con una cocina, una bodega para la cocina y una alcoba.</p> <p>3. Casino: Esta zona cuenta con mesas y el espacio es abierto.</p> <p>4. Campamento de operarios: Esta zona cuenta con 10 habitaciones.</p> <p>5. Bodega y taller: Esta zona cuenta con 2 áreas de bodegaje, 1 oficina con baño privado y una zona para taller. Altura de 5.50 Metros aproximadamente.</p> <p>6. cerramientos a media altura: Esta zona tiene muros a media altura, cerramiento en malla eslabonada.</p> <p>7. centro de acopio: Esta zona tiene muros a media altura, cerramiento en malla eslabonada.</p> <p>8. estructura parqueadero: Esta zona tiene estructura metálica con cerchas y teja metálica.</p> <p>9. baños: Esta zona cuenta con 16 duchas individuales y 16 sanitarios.</p> <p>10. bodega contra incendios: Esta zona cuenta con las siguientes dependencias: 2 bodegas, cada una con baño privado, y una bodega sin baño.</p> <p>11. bodega: Esta zona cuenta con un área de bodega con una estructura sin acabados.</p> <p>12. cuarto de planta: Esta zona cuenta con un área de bodega con una estructura sin acabados.</p> <p>13. cerramiento a media altura: Esta zona tiene muros a media altura, cerramiento en malla eslabonada.</p> <p>14. baños antiguos: Esta zona cuenta con 12 baños tipo letrina.</p> <p>15. habitación: Se trata de una habitación.</p> <p>16. habitaciones: Esta zona cuenta con 2 habitaciones.</p> <p>17. baños y duchas: Esta zona cuenta con: 1 habitación, 3 baños y 3 duchas.</p> <p>18. zona de cocina: Esta zona cuenta con: cocina sencilla, 2 habitaciones y 1 baño.</p> <p>19. habitaciones admón: Esta zona cuenta con 2 alcobas administrativas y 1 baño. En la parte posterior, hay un muro a media altura y una cubierta metálica.</p>				

## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad								
Estado								

<b>Observación</b>	<p>1. Zona administrativa: Los acabados de esta zona se observan en buen estado de conservación, con pisos en cerámica y cemento, paredes pintadas y enchapadas, techo en PVC y teja metálica termoacústica, puertas en madera y metal, y ventanería en hierro.</p> <p>2. Cocina: Los acabados de esta zona se observan en buen estado de conservación, con pisos de cerámica y cemento, paredes pintadas, techo de teja metálica termoacústica, puertas de madera y metal, y ventanería de hierro.</p> <p>3. Casino: Los acabados de esta zona se observan en buen estado de conservación, con pisos en cemento, paredes pintadas, techo de teja metálica termoacústica.</p> <p>4. campamento de operarios: Los acabados de esta zona se observan en buen estado de conservación, con pisos en cemento, paredes pintadas, techo de teja metálica termoacústica, puertas metálicas y ventanería de hierro.</p> <p>5. Bodega y taller: Los acabados de esta zona se observan en buen estado de conservación, con pisos en cerámica y cemento, paredes pintadas, techo de teja metálica termoacústica, puertas metálicas y ventanería de hierro.</p> <p>6. cerramientos a media altura: Acabados en buen estado de conservacion, pisos de cemento y cubierta de teja termoacústica.</p> <p>7. centro de acopio: Acabados en buen estado de conservacion, pisos de cemento y cubierta de teja termoacústica.</p> <p>8. estructura parqueadero: sin acabado.</p> <p>9. baños: Los acabados se observan en buen estado de conservación, con pisos de cerámica, muros pintados, teja termoacústica y puertas metálicas.</p> <p>10. bodega contra incendios: Los acabados de la bodega se encuentran en mal estado de conservación, con pisos de cerámica y cemento, muros pintados y enchapados, puertas metálicas y ventanería de hierro.</p> <p>11. bodega: Esta zona cuenta con un área de bodega con una estructura sin acabados.</p> <p>12. cuarto de planta: Esta zona cuenta con un área de bodega con una estructura sin acabados.</p> <p>13. cerramiento a media altura: Acabados en buen estado de conservacion, pisos de cerámica y cubierta de teja metálica.</p> <p>14. baños antiguos: Los acabados de esta zona se encuentran en estado de ruina.</p> <p>15. habitación: Los acabados se encuentran en mal estado de conservación, con pisos de cemento, muros pintados y teja de fibrocemento. Presentan signos de deterioro y ruina.</p> <p>16. habitaciones: Los acabados se encuentran en mal estado de conservación, con pisos de cemento, muros pintados y teja de fibrocemento. Presentan signos de deterioro y ruina.</p>
--------------------	--

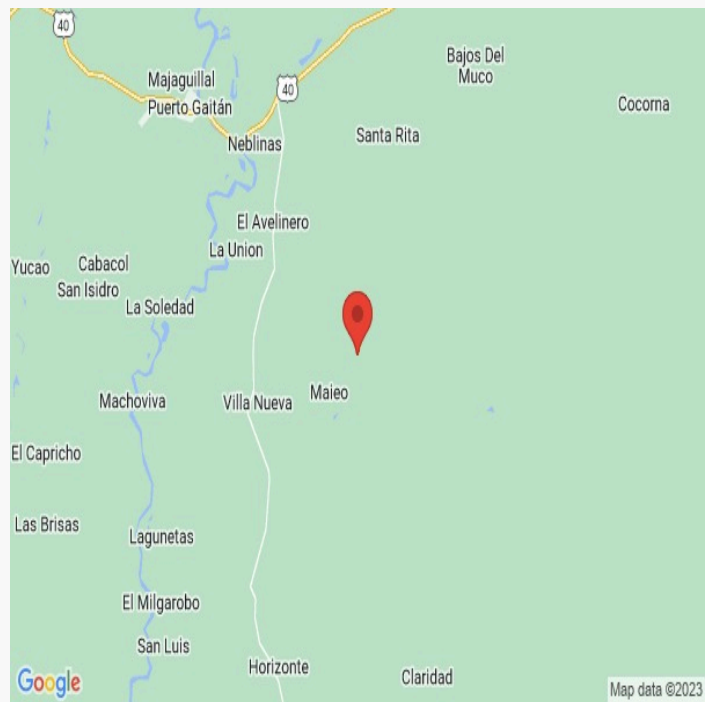
17. baños y duchas: Los acabados se encuentran en mal estado de conservación, con pisos de cemento, muros pintados y teja de fibrocemento. Presentan signos de deterioro y ruina.

18. zona de cocina: Los acabados se encuentran en mal estado de conservación, con pisos de cemento, muros pintados y teja de fibrocemento. Presentan signos de deterioro y ruina.

19. habitaciones admón: Los acabados se encuentran en mal estado de conservación, con pisos de cemento, muros pintados y teja de fibrocemento. Presentan signos de deterioro y ruina.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** LOTE # 2-HACIENDA SANTA RITA DOS VRDA NUEVAS FUNDACIONES | VEREDA NUEVAS FUNDACIONES. | Puerto Gaitán | Meta



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.214464  
GEOGRAFICAS : 4° 12' 52.0704''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -71.982945  
GEOGRAFICAS : 71° 58' 58.602''



MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Puerto Gaitán	\$2,950,000,000	.93	\$2,743,500,000	310 2857112	510	70	\$1,000,000	\$70,000,000
2	Puerto Gaitán	\$22,428,000,000	.93	\$20,858,040,000	302 3185796	3738	300	\$1,300,000	\$390,000,000
3	Puerto Gaitán	\$6,930,000,000	.93	\$6,444,900,000	3007840992	990	636	\$1,800,000	\$1,144,800,000
4	Puerto Gaitán	\$15,000,000,000	.93	\$13,950,000,000	3173727970	3000	0	\$0	\$0
Del inmueble						1548			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$2,673,500,000	\$5,242,157	1.0	1.0	1.00	\$5,242,157
2	\$20,468,040,000	\$5,475,666	1.0	1.0	1.00	\$5,475,666
3	\$5,300,100,000	\$5,353,636	1.0	1.0	1.00	\$5,353,636
4	\$13,950,000,000	\$4,650,000	1.0	1.0	1.00	\$4,650,000
					PROMEDIO	\$5,180,364.84
					DESV. STANDAR	\$366,210.77
					COEF. VARIACION	7.07%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$5,180,365.00	AREA	1548	TOTAL	\$8,019,205,020.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$8,019,205,020.00					

Observaciones:

## METODO VALORACION RONDAS- MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL EN TIERRAS RURALES

$$V = \frac{PA + EPR}{A + R}$$

A: área no afectada por la ronda.

R: área afectada por la ronda del río.

P: precio medio por hectárea de las fincas en la región (luego de efectuar la homogeneización). Es el valor comparativo del mercado.

F: Factor aplicable a la ronda: 10%, 30%, 50%, 80%, etc.

<b>FACTOR</b>	0	0,8
<b>VALOR</b>	<b>V</b>	
<b>PRECIO HA ZONA</b>	<b>P</b>	5.180.364,84
<b>AREA NO AFECTADA(PRODUCCION)</b>	<b>A</b>	575,30
<b>FACTOR PROTECCION</b>	<b>F</b>	0,10
<b>FACTOR PROTECCION- PRODUCCION</b>	<b>F2</b>	0,80
<b>AREA DE RONDA- PROTECCION</b>	<b>R</b>	314
<b>AREA DE RONDA- PROTECCION PRODUCCION</b>	<b>R</b>	647
<b>VALOR TERRENO RONDA PRODUCCION</b>	<b>Ha</b>	518.036,48
<b>AREA DE RONDA- PROTECCION PRODUCCION</b>	<b>Ha</b>	4.144.291,87
<b>VALOR HA INTEGRAL- PROTECCION-PRODUCCION</b>	<b>Ha</b>	3.791.111,23

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11009\\_2archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11009_2archivopdflinks.html)

1.- <a href="https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-1274568250-yendo-finca-pto-gaitan-meta-510-hectareas-vereda-san-miguel-excelente- JM">https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-1274568250-yendo-finca-pto-gaitan-meta-510-hectareas-vereda-san-miguel-excelente- JM</a>	2.- <a href="https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-556169268-venta-finca-puerto-gaitan-meta- JM">https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-556169268-venta-finca-puerto-gaitan-meta- JM</a>	3.- <a href="https://www.puntopropiedad.com/inmueble/e9cf-8b92-9b98c727-fc9fda412fbd-3147">https://www.puntopropiedad.com/inmueble/e9cf-8b92-9b98c727-fc9fda412fbd-3147</a>	4.- <a href="https://www.bienesonline.co/ficha-finca-venta-puerto-gaitan-meta_FIV166759.php">https://www.bienesonline.co/ficha-finca-venta-puerto-gaitan-meta_FIV166759.php</a>
---	---	---	---

REPOSICION

1. zona administrativa y cocina

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	198
Area construida vendible	198
Valor M2 construido	\$1,477,000
Valor reposición M2	\$292,446,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,477,000
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,477,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	4
Edad en % de vida útil	5.71 %
Fito y corvin %	20.70 %
Valor reposición depreciado	\$1,171,261
Valor adoptado depreciado	\$1,171,261
Valor total	\$231,909,678

Observaciones: Tipología constructiva Construdata Edición 206, Unifamiliar Vip.

## 3. Casino

## Depreciación Fitto y Corvini

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



4. Campamento de operarios

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	247
Area construida vendible	247
Valor M2 construido	\$1,477,000
Valor reposición M2	\$364,819,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,477,000
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,181,600
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	4
Edad en % de vida útil	5.71 %
Fito y corvin %	20.70 %
Valor reposición depreciado	\$937,009
Valor adoptado depreciado	\$937,009
Valor total	\$231,441,223

Observaciones:

Tipología constructiva Construdata Edición 206, Unifamiliar Vip.

Se ajusta en un 20%, ya que esta zona no cuenta con cocina ni baños. Es una estructura con una cubierta y se encuentra dividida en habitaciones.

5. Bodega y taller

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	408
Area construida vendible	408
Valor M2 construido	\$1,300,000
Valor reposición M2	\$530,400,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,300,000
Fuente	La Lonja - Elkin Ruiz 2023
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,300,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	4
Edad en % de vida útil	5.71 %
Fito y corvin %	20.70 %
Valor reposición depreciado	\$1,030,900
Valor adoptado depreciado	\$1,000,000
Valor total	\$408,000,000

Observaciones:

Tipologia de construccion: Bodega Sencilla - Fuente: [GACETA OFICIAL 5096 ALCALDIA MEDELLIN 2023](#)

6. cerramientos a media altura

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	59
Area construida vendible	59
Valor M2 construido	\$575,629
Valor reposición M2	\$33,962,111
Valor reposición presupuesto M2	\$575,629
Fuente	Elkin Ruiz
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$575,629
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	70
VetusTez	4
Edad en % de vida útil	5.71 %
Fito y corvin %	11.01 %
Valor reposición depreciado	\$512,252
Valor adoptado depreciado	\$512,252
Valor total	\$30,222,868

Observaciones: Tipologia:Cerramiento malla eslabonada. Fuente: [LA LONJA-ELKIN RUIZ 2023](#)

7. centro de acopio

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	157
Area construida vendible	157
Valor M2 construido	\$575,629
Valor reposición M2	\$90,373,753
Valor reposición presupuesto M2	\$575,629
Fuente	Elkin Ruiz
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$575,629
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	70
VetusTez	4
Edad en % de vida útil	5.71 %
Fito y corvin %	11.01 %
Valor reposición depreciado	\$512,252
Valor adoptado depreciado	\$512,252
Valor total	\$80,423,564

Observaciones: Tipologia:Cerramiento malla eslabonada. Fuente: [LA LONJA-ELKIN RUIZ 2023](#)

## 8. estructura parqueadero

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	64
Area construida vendible	64
Valor M2 construido	\$
Valor reposición M2	\$0
Valor reposición presupuesto M2	\$
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$0
Calificación estado conservación	1
Vida útil	
VetusTez	
Edad en % de vida útil	0 %
Fito y corvin %	0 %
Valor reposición depreciado	\$0
Valor adoptado depreciado	\$
<b>Valor total</b>	<b>\$0</b>

9. baños

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	85
Area construida vendible	85
Valor M2 construido	\$1,751,726
Valor reposición M2	\$148,896,710
Valor reposición presupuesto M2	\$1,751,726
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,751,726
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	4
Edad en % de vida útil	5.71 %
Fito y corvin %	20.70 %
Valor reposición depreciado	\$1,389,119
Valor adoptado depreciado	\$1,389,119
Valor total	\$118,075,115

Observaciones: Tipología constructiva Construdata Edición 206, Unifamiliar Vip.

10. bodega contra incendios

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	63.6
Area construida vendible	63.6
Valor M2 construido	\$1,751,726
Valor reposición M2	\$111,409,774
Valor reposición presupuesto M2	\$1,751,726
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,751,726
Calificación estado conservación	4
Vida útil	70
VetusTez	15
Edad en % de vida útil	21.43 %
Fito y corvin %	58.62 %
Valor reposición depreciado	\$724,864
Valor adoptado depreciado	\$724,864
Valor total	\$46,101,350

Observaciones: Tipología constructiva Construdata Edición 206, Unifamiliar Vip.

11. bodega

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	8.28
Area construida vendible	8.28
Valor M2 construido	\$651,145
Valor reposición M2	\$5,391,481
Valor reposición presupuesto M2	\$651,145
Fuente	Elkin Ruiz
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$651,145
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	70
VetusTez	10
Edad en % de vida útil	14.29 %
Fito y corvin %	38.51 %
Valor reposición depreciado	\$400,389
Valor adoptado depreciado	\$400,389
Valor total	\$3,315,221

Observaciones: Tipología: Mamposteria Estructural [FUENTE: LA LONJA-ELKIN RUIZ 2023](#)



12. cuarto de planta

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	9
Area construida vendible	9
Valor M2 construido	\$651,145
Valor reposición M2	\$5,860,305
Valor reposición presupuesto M2	\$651,145
Fuente	Elkin Ruiz
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$651,145
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	70
VetusTez	10
Edad en % de vida útil	14.29 %
Fito y corvin %	38.51 %
Valor reposición depreciado	\$400,389
Valor adoptado depreciado	\$400,389
Valor total	\$3,603,501

Observaciones: Tipologia: Mamposteria Estructural [FUENTE: LA LONJA-ELKIN RUIZ 2023](#)

13. cerramiento a media altura

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	7.56
Area construida vendible	7.56
Valor M2 construido	\$575,629
Valor reposición M2	\$4,351,755
Valor reposición presupuesto M2	\$575,629
Fuente	Elkin Ruiz
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$575,629
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	70
VetusTez	4
Edad en % de vida útil	5.71 %
Fito y corvin %	11.01 %
Valor reposición depreciado	\$512,252
Valor adoptado depreciado	\$512,252
Valor total	\$3,872,625

Observaciones: Tipologia:Cerramiento malla eslabonada. Fuente: [LA LONJA-ELKIN RUIZ 2023](#)

14. baños antiguos

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	18.25
Area construida vendible	18.25
Valor M2 construido	\$
Valor reposición M2	\$0
Valor reposición presupuesto M2	\$
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$0
Calificación estado conservación	1
Vida útil	
VetusTez	
Edad en % de vida útil	0 %
Fito y corvin %	0 %
Valor reposición depreciado	\$0
Valor adoptado depreciado	\$
Valor total	\$0

Observaciones: Esta construcción se observa en estado de ruina.

15. habitación

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	25.83
Area construida vendible	25.83
Valor M2 construido	\$1,751,726
Valor reposición M2	\$45,247,083
Valor reposición presupuesto M2	\$1,751,726
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,751,726
Calificación estado conservación	4.5
Vida útil	70
VetusTez	20
Edad en % de vida útil	28.57 %
Fito y corvin %	79.84 %
Valor reposición depreciado	\$353,148
Valor adoptado depreciado	\$353,148
Valor total	\$9,121,813

Observaciones: Tipología constructiva Construdata Edición 206, Unifamiliar Vip.

16. habitaciones

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	41.18
Area construida vendible	41.18
Valor M2 construido	\$1,751,726
Valor reposición M2	\$72,136,077
Valor reposición presupuesto M2	\$1,751,726
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,751,726
Calificación estado conservación	4.5
Vida útil	70
VetusTez	20
Edad en % de vida útil	28.57 %
Fito y corvin %	79.84 %
Valor reposición depreciado	\$353,148
Valor adoptado depreciado	\$353,148
Valor total	\$14,542,635

Observaciones: Tipología constructiva Construdata Edición 206, Unifamiliar Vip.

17. baños y duchas

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	41.18
Area construida vendible	41.18
Valor M2 construido	\$1,751,726
Valor reposición M2	\$72,136,077
Valor reposición presupuesto M2	\$1,751,726
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,751,726
Calificación estado conservación	4.5
Vida útil	70
VetusTez	20
Edad en % de vida útil	28.57 %
Fito y corvin %	79.84 %
Valor reposición depreciado	\$353,148
Valor adoptado depreciado	\$353,148
Valor total	\$14,542,635

Observaciones: Tipología constructiva Construdata Edición 206, Unifamiliar Vip.

18. zona de cocina

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	45.25
Area construida vendible	45.25
Valor M2 construido	\$1,751,726
Valor reposición M2	\$79,265,602
Valor reposición presupuesto M2	\$1,751,726
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,751,726
Calificación estado conservación	4.5
Vida útil	70
VetusTez	20
Edad en % de vida útil	28.57 %
Fito y corvin %	79.84 %
Valor reposición depreciado	\$353,148
Valor adoptado depreciado	\$353,148
Valor total	\$15,979,947

Observaciones: Tipología constructiva Construdata Edición 206, Unifamiliar Vip.

19. habitaciones admón.

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	54.76
Area construida vendible	25.28
Valor M2 construido	\$1,751,726
Valor reposición M2	\$44,283,633
Valor reposición presupuesto M2	\$1,751,726
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,751,726
Calificación estado conservación	4.5
Vida útil	70
VetusTez	20
Edad en % de vida útil	28.57 %
Fito y corvin %	79.84 %
Valor reposición depreciado	\$353,148
Valor adoptado depreciado	\$353,148
Valor total	\$8,927,581

Observaciones: Tipología constructiva Construdata Edición 206, Unifamiliar Vip.



## FOTOS 27

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia

El predio no cuenta con  
Servicios públicos

Contador de Agua

El predio no cuenta con  
Servicios públicos

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote





## FOTOS 27

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 27

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 27

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 27

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 27

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 27

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 27

Vista del lote



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura

El predio no cuenta con nomenclatura

Campamento actual



Campamento actual



Campamento actual





## FOTOS 27

Campamento actual



1 Zona administrativa



1 Zona administrativa



1 Zona administrativa



1 Zona administrativa



1 Zona administrativa



1 Zona administrativa



1 Zona administrativa





## FOTOS 27

1 Zona administrativa oficina



1 Zona administrativa alcoba para visitante



1 Zona administrativa alcoba para visitante



1 Zona administrativa alcoba para líder



1 Zona administrativa alcoba para líder



1 Zona administrativa alcoba para líder



1 Zona administrativa baño privado



1 Zona administrativa baño privado





## FOTOS 27

1 Zona administrativa acabados



1 Zona administrativa



2 cocina



2 cocina



2 cocina



2 cocina



2 cocina bodega



2 cocina alcoba





## FOTOS 27

3 casino



3 casino



4 campamento de operarios



4 campamento de operarios



4 campamento de operarios



4 campamento de operarios alcoba



4 campamento de operarios alcoba



4 campamento de operarios alcoba





## FOTOS 27

4 campamento de operarios alcoba



4 campamento de operarios alcoba



4 campamento de operarios alcoba



4 campamento de operarios alcoba



4 campamento de operarios alcoba



4 campamento de operarios alcoba



4 campamento de operarios alcoba



5 Bodega y taller





## FOTOS 27

5 Bodega y taller



5 Bodega y taller



5 Bodega y taller



5 Bodega y taller



5 Bodega y taller Baño



5 Bodega y taller insumos



5 Bodega y taller oficina



5 Bodega y taller oficina





## FOTOS 27

5 Bodega y taller taller



5 Bodega y taller materiales y repuestos



6 cerramientos a media altura



6 cerramientos a media altura



6 cerramientos a media altura



6 cerramientos a media altura



6 cerramientos a media altura



6 cerramientos a media altura





## FOTOS 27

6 cerramientos a media altura



7 centro de acopio



7 centro de acopio



7 centro de acopio acabados



7 centro de acopio



7 centro de acopio



8 estructura parqueadero



8 estructura parqueadero





## FOTOS 27

9 banos



9 banos



9 banos



9 banos



9 banos



9 banos



9 banos



9 banos





## FOTOS 27

9 banos



9 banos



9 banos



9 banos



9 banos



9 banos



9 banos



9 banos





## FOTOS 27

9 banos



9 banos



9 banos



10 bodega contra incendios



10 bodega contra incendios



10 bodega contra incendios



10 bodega contra incendios



10 bodega contra incendios





## FOTOS 27

10 bodega contra incendios



10 bodega contra incendios



10 bodega contra incendios



10 bodega contra incendios



10 bodega contra incendios



10 bodega contra incendios



10 bodega contra incendios



10 bodega contra incendios





## FOTOS 27

10 bodega contra incendios



11 bodega



12 cuarto de planta



11 bodega



12 cuarto de planta



12 cuarto de planta



13 cerramiento a media altura



13 cerramiento a media altura





## FOTOS 27

14 baños antiguos



14 baños antiguos



14 baños antiguos



14 baños antiguos



14 baños antiguos



14 baños antiguos



Campamento antiguo



Campamento abandonado





## FOTOS 27

Campamento abandonado



Campamento antiguo



15 habitación



15 habitación



15 habitación



Campamento abandonado



15 habitación



16 habitaciones





## FOTOS 27

16 habitaciones



16 habitaciones



17 baños y duchas



17 baños y duchas habitación



17 baños y duchas



17 baños y duchas



17 baños y duchas



17 baños y duchas





## FOTOS 27

17 baños y duchas



17 baños y duchas



17 baños y duchas



17 baños y duchas



18 zona de cocina



18 zona de cocina



18 zona de cocina



18 zona de cocina





## FOTOS 27

18 zona de cocina



18 zona de cocina



19 habitaciones admón



19 habitaciones admón



19 habitaciones admón



19 habitaciones admón baño



19 habitaciones admón



Servidumbre eléctrica





## FOTOS 27

Servidumbre eléctrica



Servidumbre eléctrica



Servidumbre eléctrica



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 --- **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 SALVEDADE 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 CO\_PRG\_2023\_1513909



PIN de Validación: 9fc209ce



## 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: 9fc209ce



#### 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: 9fc209ce



## 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: 9fc209ce



**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**

**9fc209ce**

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 seis (06) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



PIN de Validación: 9fc209ce



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal