



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

QR validez del avalúo

AVALUO: RES_PRG_2023_1644751

Fecha del avalúo	Fecha de visita	07/06/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.	
Dirección	DG 19A 19 31	
Barrio	El Liston	
Ciudad	Bogotá D.C.	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	BANCOLOMBIA S.A.	

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **BANCOLOMBIA S.A.** ubicado en la DG 19A 19 31 El Liston, de la ciudad de Bogotá D.C..

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 \$8,177,772,190.96 pesos m/cte (Ocho mil ciento setenta y siete millones setecientos setenta y dos mil ciento noventa).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	2915	M2	\$2,736,472.66	97.54%	\$7,976,817,803.90
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	206.78	M2	\$971,827.00	2.46%	\$200,954,387.06
TOTALES					100%	\$8,177,772,190.96

Valor en letras

Ocho mil ciento setenta y siete millones setecientos setenta y dos mil ciento noventa Pesos Colombianos

Perito actuante

ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA

RAA Nro: AVAL-14254793
C.C: 14254793

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR JIMENEZ QUINTERO

C.C.:88229287

RAA AVAL-88229287

RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	0	0		Valor del avalúo en UVR
				8,177,772,190.96
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	24
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	RES_PRG_2023_1 644751	Propósito	Restitución	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	DG 19A 19 31				
Conjunto	N/A.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	El Listón	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Lote - construcción	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde al Lote y construcción, ubicado en la DG 19A 19 31, barrio catastral el Listón, UPL 23 Centro Histórico, Localidad Mártires, de la ciudad de Bogotá D.C. En inspección física se observa que frente al predio, pasa la vía férrea del tren de la sabana, internamente es utilizado como parqueadero y bodegas, sobre el terreno se levantan 3 ramadas, 1 construcción en ruina y 1 construcción el cual cuenta con bodegas, habitaciones, baños y cocina. Su área superficialia, registrada en escritura pública es de 2915 m ² . No menciona área de construcción, el área tomada a la construcción que cuenta con bodegas y habitaciones es de 206.78 m ² .				

CARACTERISTICAS GENERALES

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

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	2915	AREA DE TERRENO	M2	2907.88
			AREA CONSTRUIDA	M2	326.40
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I.

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	2915	AREA DE TERRENO	M2	2915
AREA CONSTRUC CIÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒ ÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒ ÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒ AÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒ Y HABITACIO	M2	206.78	AREA CONSTRUC CIÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒ ÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒ ÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒ ÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒ AÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒÃƒÂƒ Y HABITACIO	M2	206.78

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	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.		
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.		

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Decreto 555 de 2021
Area Del Lote	2915
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	5
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Estructurante - AAE- Receptora de vivienda de interés social
Uso Compatible Norma	No especifica
Uso Condicionado Norma	No especifica
Uso Prohibido Norma	No especifica
Tratamiento	Desarrollo
Indice DeOcupacion	N/A
Indice DeContrucción	N/A
Antejardin	No se exige
AislamientoPosterior	No se exige por ser un predio irregular
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	Rg 1 (Rango de edificabilidad) 1
Densidad	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	Baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>NORMA URBANA: Decreto POT 555 de 2021 vigente a la fecha del presente informe. Inmueble con reserva vial (Av. Ferrocarril). LIQUIDACIÓN: Se liquida su área de terreno registrada en escritura pública suministrada. Su área de construcción liquidada corresponde a la edificación que contiene bodegas y habitaciones, las demás no se tienen en cuenta, ya que son construcciones de tipo ramadas las cuales se pueden levantar y otra que se encuentra en estado de deterioro.</p>

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
8078	EscrituraDePropiedad	04/10/2017	38	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50C-3580	06/06/2017	AAA0072YEYN	S/I.	Lote - Construcción

Observación

Acorde con el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble no cuenta con gravámenes ni limitaciones al dominio.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble cuenta con una zona de parqueo internamente.

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Comercial	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular Pavimentada y Ferrea	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	La zona cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				

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 de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Aislada	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2018	Edad Inmueble	5 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	S/I.				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento. De acuerdo a información suministrada por el arrendatario, aduce que la construcción tiene una edad aproximada de 5 años, ya que fue edificada por ellos, esto es constatado en inspección.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	2	Estar	0
Bodega	4	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

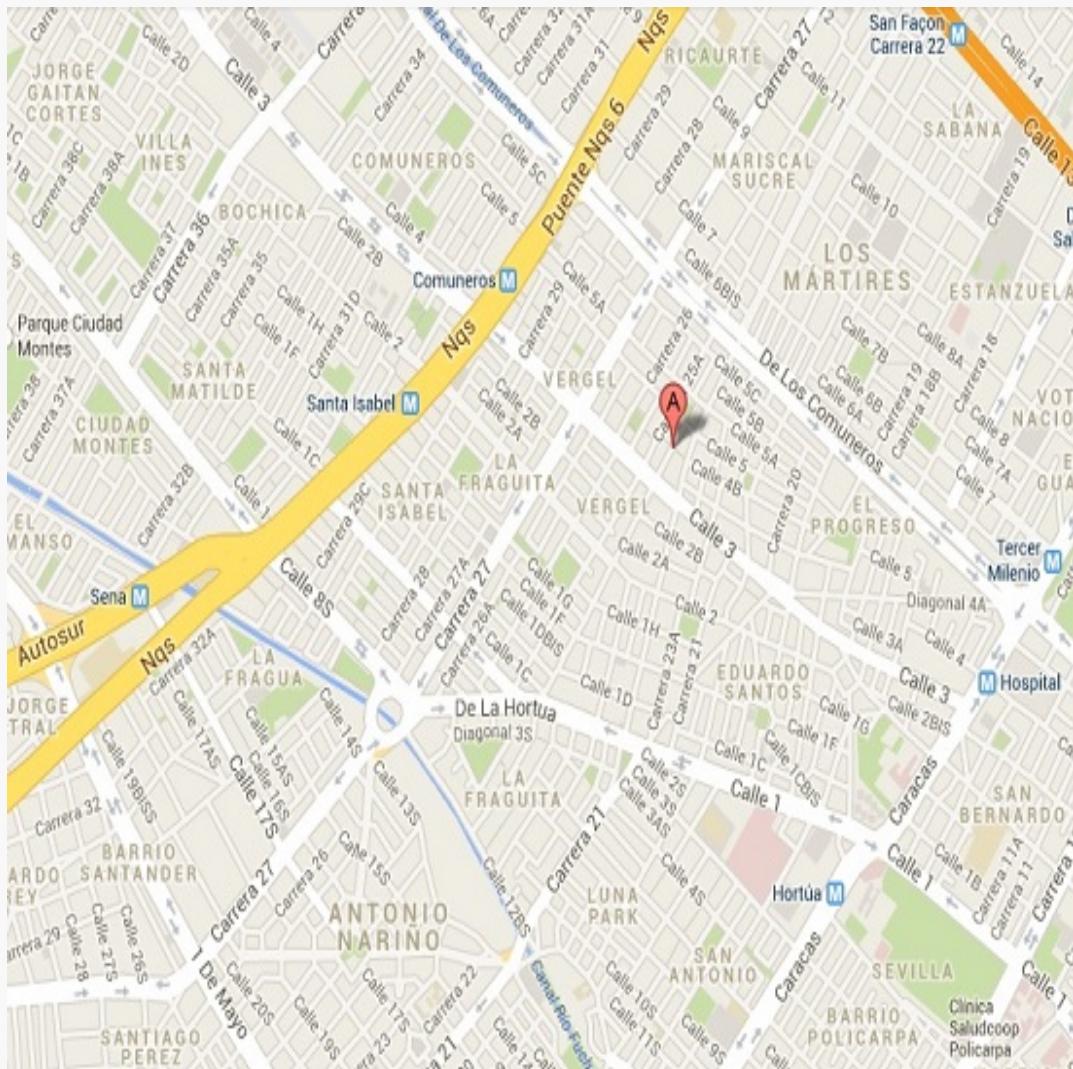
Balcón	0	Jardín	Si	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa distribuida internamente de la siguiente manera: 4 bodegas, 2 baños sociales, 2 baños privados, cocina, comedor, 2 habitaciones y zona de ropas.				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad		Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	No hay	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexo.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: DG 19A 19 31 | El Liston | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6141920
GEOGRAFICAS : 4° 36' 51.0912''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.0814491
GEOGRAFICAS : 74° 4' 53.2164''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B. EL LISTON	\$6,689,694,900	0.99	\$6,622,797,951	3143899091	2254	2254	\$500,000	\$1,127,000,000
2	B. EL LISTON	\$1,400,000,000	0.90	\$1,260,000,000	3162240557	199	364	\$1,900,000	\$691,600,000
3	B. EL LISTON	\$4,000,000,000	0.90	\$3,600,000,000	3104768256	657	657	\$2,700,000	\$1,773,900,000
4	B. EL LISTON	\$2,300,000,000	0.97	\$2,231,000,000	3214495023	372	750	\$1,600,000	\$1,200,000,000
5	B. EL LISTON	\$1,950,000,000	0.97	\$1,891,500,000	3142515329	194.67	503	\$2,700,000	\$1,358,100,000
6	B. EL LISTON	\$4,600,000,000	0.97	\$4,462,000,000	3213191919	1164	1164	\$1,000,000	\$1,164,000,000
Del inmueble					2915				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$5,495,797,951	\$2,438,242	1.0	1.0	1.00	\$2,438,242
2	\$568,400,000	\$2,856,281	1.0	1.0	1.00	\$2,856,281
3	\$1,826,100,000	\$2,779,452	1.0	1.0	1.00	\$2,779,452
4	\$1,031,000,000	\$2,771,505	1.0	1.0	1.00	\$2,771,505
5	\$533,400,000	\$2,740,022	1.0	1.0	1.00	\$2,740,022
6	\$3,298,000,000	\$2,833,333	1.0	1.0	1.00	\$2,833,333
					PROMEDIO	\$2,736,472.66
					DESV. STANDAR	\$152,160.86
					COEF. VARIACION	5.56%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,736,472.66	AREA	2915	TOTAL	\$7,976,817,803.90
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$7,976,817,803.90				

Observaciones:**NOTA: OFERTAS DE BODEGAS.****Enlaces:**1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-bogota-el-liston-11074-M4138896>2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-bogota-el-liston-4-banos/34-61669>3.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/bodega-en-venta-en-palquemao-bogota-2685439>4.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/bodega-en-venta-en-samper-mendoza-bogota-2484169>5.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/bodega-en-arriendo-o-venta-en-samper-mendoza-bogota-2591808>6.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/bodega-en-venta-en-la-favorita-bogota-2679620>

MERCADO APARTAMENTOS

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B. EL LISTON	\$260,000,000	0.97	\$252,200,000	3213191919	43.36	86.72	\$0	\$0
2	B. EL LISTON	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3164175269	31.73	35.98	\$0	\$0
3	B. EL LISTON	\$165,000,000	0.97	\$160,050,000	3193586350	30	30	\$0	\$0
4	B. EL LISTON	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3103727777	22	22	\$0	\$0
5	B. EL LISTON	\$215,000,000	0.95	\$204,250,000	3156442955	31.73	35.98	\$0	\$0

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$252,200,000	\$5,816,421	1.0	1.0	1.00	\$5,816,421
2	\$190,000,000	\$5,988,024	1.0	1.0	1.00	\$5,988,024
3	\$160,050,000	\$5,335,000	1.0	1.0	1.00	\$5,335,000
4	\$133,000,000	\$6,045,455	1.0	1.0	1.00	\$6,045,455
5	\$204,250,000	\$6,437,126	1.0	1.0	1.00	\$6,437,126
					PROMEDIO	\$5,924,404.98
					DESV. STANDAR	\$400,200.51
					COEF. VARIACION	6.76%

TERRENO	ADOPTADO	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$0.00					

Observaciones:

NOTA: OFERTAS DE APARTAMENTOS.

Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-hogota-el-liston-3-habitaciones-2-banos/73-M3207924>2-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-hogota-el-liston-2-habitaciones-1-banos-1-garage/13034-M4200202>3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-hogota-el-liston-2-habitaciones-1-banos-1-garage/9347-M4064155>4-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-hogota-el-liston-1-habitaciones-1-banos-1-garage/2361-M3992814>5-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-hogota-el-liston-2-habitaciones-1-banos/MC4294311>

RESIDUAL**Título:****GENERAL**

Descripción	Participación	Valor	Unidades
AREA BRUTA		1280	M2
FRENTE CALLE 10		36	M2
AREA NETA URBANIZABLE			M2
AREA UTIL DEL PREDIO			M2
VIA CALLE 10 ANTEJARDIN	3		M2
VIA CALLE 10 ANDEN	1.50		M2
VIA CALLE 100 FRANJA AMBIENTAL	2		M2
AISLAMIENTO LATERAL 1	3		M2
AISLAMIENTO LATERAL 2	3		M2
AREA OCUPADA PRIMER PISO			M2
VOLAIZO CALLE 100	0.60		M2
AREA OCUPADA PISOSSUPERIORES			M2
INDICE DE OCUPACION PREDIO			
INDICE CONSTRUCCION MAXIMO IC			
ALTURA PROPUESTA			
AREA CONSTRUIDA SIN SOTANO		14	M2
AREA CONSTUIDA POR PISO			M2
CIRCULACIONES INTERIORES	0.70		M2
AREA CONSTRUIDA SIN CIRCULACIONES			M2
AREA VENDIBLE VIVIENDA		5755.46	M2
AREA POR VIVIENDA		90	M2
NUMERO DE VIVIENDAS			M2
NRO. PARQUEADEROS PRIVADOS			M2
NRO. PARQUEADEROS VISITANTES			M2
PARQUEOS TOTALES			M2
AREA DE PARQUEO			M2
AREA SOTANO 1			M2
AREA SOTANO 2			M2

VENTAS

Descripción	Valor	Unidades
VALOR VENTA CADA M2		PESOS

VENDIBLE VIVIENDA		
AREA VENDIBLE VIVIENDA		M2
VALOR VENTA CADA UNIDAD	25000000	PESOS
VENDIBLE GARAJES		
PARUEADEROS VENDIBLES		UD
VALOR TOTAL VENTA VIVIENDA		PESOS
VALOR TOTAL VENTA DE GARAJES		PESOS
TOTAL		

COSTOS DIRECTOS

Descripción	Valor	Unidades
VALOR POR M2 DE COSNSTRUCCION DE VIVIENDA	1300000	PESOS
AREA CONSTRUIDA VIVIENDA		M2
VALOR M2 DE CONSTRUCCION SOTANO 1		PESOS
AREA CONSTRUIDA SOTANO 1		M2
VALOR M2 DE CONSTRUCCION SOTANO 2		PESOS
AREA CONSTRUIDA SOTANO 2		M2
TOTAL		

COSTOS INDIRECTOS

Descripción	Valor	Unidades
LICENCIA		CD
SEGUROS		CD
IMPUESTOS		CD
SERVICIOS		CD
TOPOGRAFIA		CD
ESTUDIO DE SUELOS		CD
DISENO ARQUITECTONICO-URBANISTICO		CD
DISENO DE ESTRUCTURAS		CD
DISENO HIDROSANITARIO		CD
DISENO ELECTRICO		CD
PRESUPUESTO Y PROGRAMACION		CD
HONORARIOS DE CONSTRUCCION DELEGADA		CD
GERENCIA DE OBRAS		VENTAS
COSTOS, VENTAS, COMISIONES		VENTAS
NOTARIALES		VENTAS
FIDUCIA		VENTAS
FINANCIEROS		CD
TOTAL		

UTILIDAD

Descripción	Valor	Unidades
Ventas		

RESULTADOS

Descripción	Valor
TOTAL COSTOS DIRECTOS	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	

TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION	
UTILIDAD Y LOTE	
UTILIDAD	
LOTE	

REPOSICION

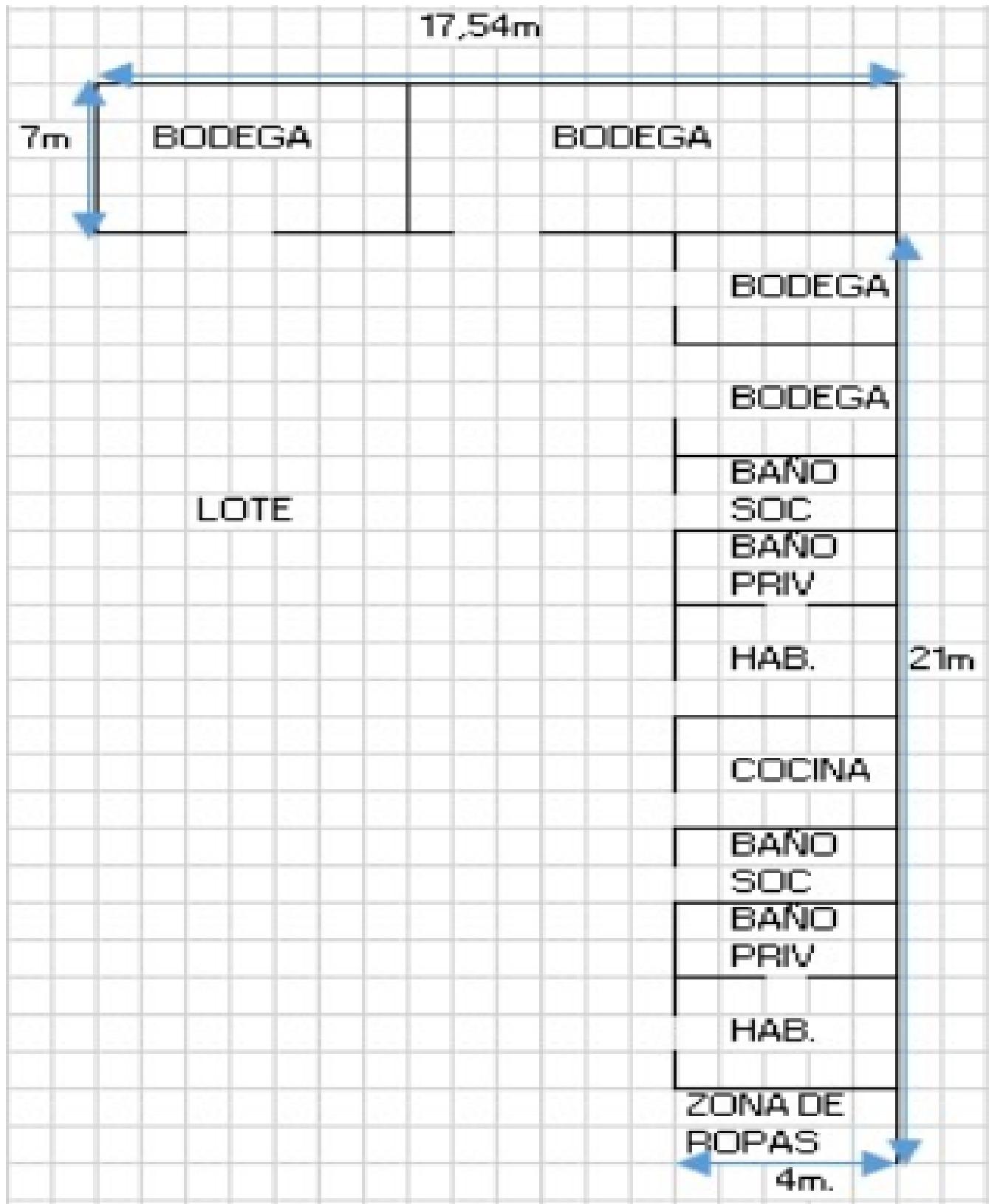
CONSTRUCCIÓN BODEGAS Y HABITACIONES.

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	206.78
Area construida vendible	206.78
Valor M2 construido	\$1,523,240
Valor reposición M2	\$314,975,567
Valor reposición presupuesto M2	\$1,523,240
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,218,592
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
Vetus Tez	5
Edad en % de vida útil	5 %
Fitto y corvin %	20.25 %
Valor reposición depreciado	\$971,827
Valor adoptado depreciado	\$971,827
Valor total	\$200,954,387

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS 7

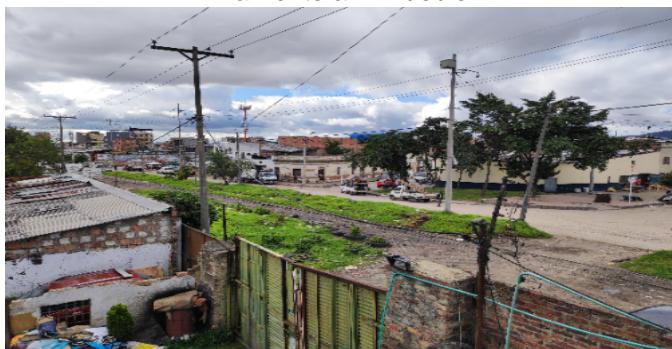
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



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



Bodega



Bodega



FOTOS 7

Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



FOTOS 7

Bodega



Bodega



Bodega



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



FOTOS 7

Fachada del Inmueble



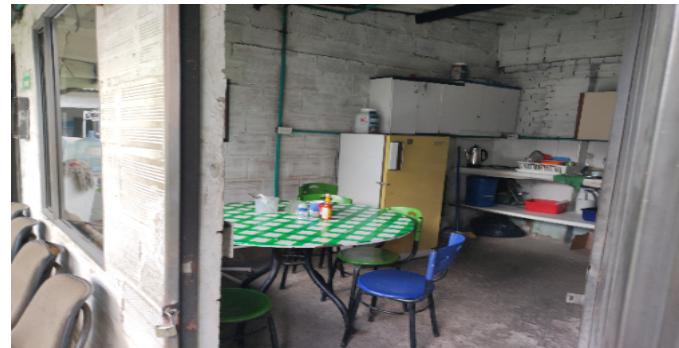
Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Puerta de entrada



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Baño Privado



Baño Privado



FOTOS 7

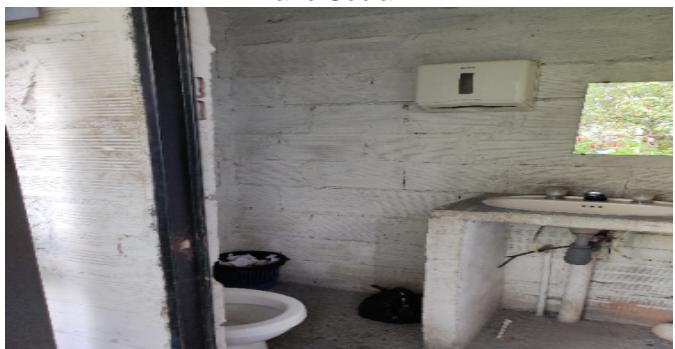
Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 2



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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 RES_PRG_2023_1644751



PIN de Validación: affc0a54



<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) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 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
04 Mayo 2018

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 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: affc0a54



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



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

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

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



PIN de Validación: affc0a54



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	30 Abr 2019

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) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793.

El(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 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: affc0a54



PIN DE VALIDACIÓN

affc0a54

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 once (11) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal