



QR validez del avalúo



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

AVALUO: RE_PRG_2023_1830896

Fecha del avalúo		Fecha de visita	27/06/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	LOTE NUMERO 65 CARRERA 7 No. 6-15 DE GUADUAS CUNDINAMARCA		
Barrio	Carlos Lleras		
Ciudad	Guaduas		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	WILLIAM GILDARDO TOVAR RICO		

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 **WILLIAM GILDARDO TOVAR RICO** ubicado en la LOTE NUMERO 65 CARRERA 7 No. 6-15 DE GUADUAS CUNDINAMARCA Carlos Lleras , de la ciudad de Guaduas.

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 \$232,569,936.90 pesos m/cte (Doscientos treinta y dos millones quinientos sesenta y nueve mil novecientos treinta y seis).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	superficie del lote	63	M2	\$648,630.30	17.57%	\$40,863,708.90
Area Construida	AREA PISO 1	44.1	M2	\$1,508,935.00	28.61%	\$66,544,033.50
Area Construida	AREA PISO 2	44.1	M2	\$1,508,935.00	28.61%	\$66,544,033.50
Area Construida	AREA PISO 3	44.1	M2	\$1,329,210.00	25.20%	\$58,618,161.00
TOTALES					100%	\$232,569,936.90

Valor en letras
Doscientos treinta y dos millones quinientos sesenta y nueve mil novecientos treinta y seis Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	232,569,936.90
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	10
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	RE_PRG_2023_1830896	Propósito	Juzgado	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	WILLIAM GILDARDO TOVAR RICO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	79005245	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LOTE NUMERO 65 CARRERA 7 No. 6-15 DE GUADUAS CUNDINAMARCA				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Guaduas	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Carlos Lleras	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Se trata de una casa ubicada en el barrio Carlos Lleras, en la dirección Carrera 7 No. 6-15 del municipio de Guaduas, Cundinamarca. El predio cuenta con 3 contadores de energía y 3 contadores de gas. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	N/A	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	63	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2		
AREA CONSTRUIDA			M2		
AVALUO CATASTRAL 2023			PESOS		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	65	
AREA PISO 1			M2	61	
AREA PISO 2			M2	61	
AREA PISO 3			M2	61	
TERRAZA			M2	49	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.70	44.1	
Indice construcción			S/I	0	
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	6		
Fondo	11	Relación frente fondo	1:2		
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 observan casas en NPH, en su mayoría de 3 pisos de altura, algunas casas cuentan con locales comerciales de bajo impacto en los primeros pisos.
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO 036 DE 2000
Area Del Lote	63
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	SEMI INCLINADA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Institucional tipo 1
Uso Condicionado Norma	S/I
Uso Prohibido Norma	S/I
Tratamiento	Consolidación
Indice DeOcupacion	70%
Indice DeContruccion	S/I
Antejardin	N/A
AislamientoPosterior	3 a 4 metros
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	de 2 a 3
Densidad	72M2 por vivienda
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>ACUERDO 036 DEL 17 DE SEPTIEMBRE DE 2000 "Por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de GUADUAS, se definen los usos del suelo para los diferentes sectores de las zonas rural y urbana, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes, se define la estructura ambiental y la estructura vial en las zonas urbanizables o zonas de expansión y se complementan y establecen los instrumentos necesarios para la gestión de un desarrollo urbano y rural integral, ordenado y equitativo de las zonas de expansión y conservación en el municipio."</p> <p>Artículo 83 - DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD. MAPA 7, Se entiende por áreas de actividad la zonificación del territorio clasificado como suelo urbano y de expansión, según sus uso y actividad predominante y corresponde a las señaladas en el Mapa No. 7, que tendrán las siguientes características:</p>

. Área de actividad residencial

- . Área de actividad comercial
- . Área de actividad institucional
- . Área de actividad múltiple
- . Área de actividad Industrial.

Artículo 94. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN: El tratamiento de Consolidación tiene como objetivo concretar, potenciar y finalizar procesos de transformación ya iniciados o susceptibles de incentivarse, de acuerdo a condiciones morfológicas del espacio urbano, buscando coherencia entre la intensidad y tipo de uso del suelo con las densidades y alturas a desarrollar, para que los particulares puedan actuar libremente, de acuerdo lo establecido por las normas.

Cuenta en su reglamentación con una normativa que estimula la generación de espacio público y una densificación que permita aprovechar el potencial de desarrollo predial, previendo por sí mismo el equipamiento comunal y estacionamientos requeridos.

Dentro de este tratamiento la definición de usos del suelo responderá, en primer lugar, al modelo de ordenamiento adoptado por el presente Acuerdo y, en segundo lugar, a las características de las áreas, pudiendo retomarse los usos originales en casos específicos. Este tratamiento permite una gama más amplia de usos, incluyendo las exigencias para controlar el impacto que generen sobre el espacio urbano o que ejerzan unos sobre los otros.

Artículo.117. - USO PRINCIPAL RESIDENCIAL. Es aquel propio de la habitación. Se clasifican en tres grupos así:

Grupo 1. Residencial de densidad alta. Son áreas en las cuales se desarrollarán proyectos urbanísticos que presenten un alto grado de densificación, se considera alta densidad cuando la densidad de ocupación supera 72 metros cuadrados por vivienda. La ubicación espacial se encuentra en la cartografía temática que hace parte del Plan de Ordenamiento Territorial, en el mapa de usos del suelo.(...)

CAPITULO VI

Sección uno

NORMAS ESPECIFICAS PARA LAS AREAS DE ACTIVIDAD- MAPA 7

Artículo 149. - DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA. (AARDA) Los usos compatibles con estas áreas son el institucional grupo Uno. Las normas que regulan estas áreas son:

Área de lote mínimo. El área de lote mínimo será de 72 metros cuadrados

Frente Mínimo: El frente mínimo de los lotes a desarrollar en estas áreas será de 6 metros.

Relación frente-fondo. La relación mínima que deberá existir entre el frente y fondo será de 1: 2

Altura de las edificaciones: Las construcciones no tendrán una altura superior a dos(2) pisos, en casos especiales se permitirá mayor altura de acuerdo a las condiciones del terreno el proyecto y las especificaciones de la vía sobre la cual tenga frente el lote, sin exceder los cuatro pisos.

Área de Ocupación El área de ocupación máxima de la construcción con respecto al área total del terreno será del 70%

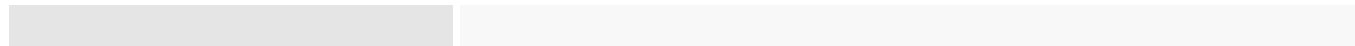
Retrocesos. . En la demarcación emitida por la oficina de planeación Municipal se determinaran los retrocesos, que no serán menores de 1.60 metros a partir del sardinel.

Aislamientos: Cumplirán con las siguientes condiciones:

- Aislamientos Laterales que empaten con las construcciones vecinas.
- Aislamiento Posterior mínimo de tres a cuatro metros de fondo.

Antejardines No se exigen

Voladizos. En la demarcación emitida por la oficina de Planeación municipal se determinaran los voladizos.



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
402	EscrituraDePropiedad	02/06/2012	UNICA	Guaduas

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
162-21438	12/05/2021	25320010000000209000 9000000000	CASA - NPH

Observación Información tomada de los documentos suministrados.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación El predio no cuenta con garaje.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Malo	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	No hay	mas de 500	Andenes	SI	Regular
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	No hay	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular - losas de cemento	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, en donde se encuentran locales comerciales de bajo impacto. No se encuentra servicio de buses solo servicio de taxis al interior del barrio.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	2010	Edad Inmueble	13 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	S/I				
Observación	La estructura se observa en buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	3	Comedor	3	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	3	Patio interior	2	Habitaciones	7
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	3	Local	0

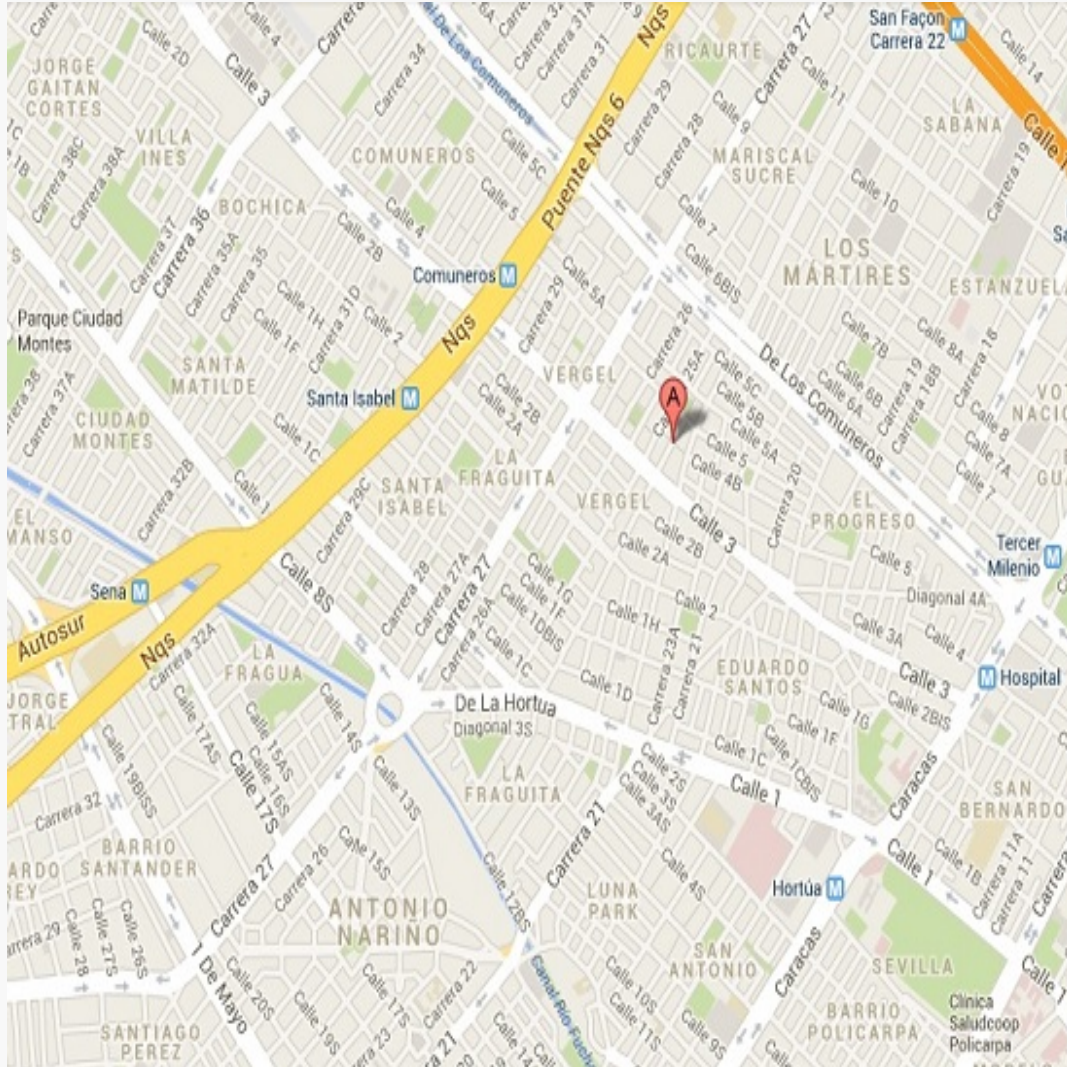
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación		Iluminación	
Observación	<p>Casa. Consta de: sala: 3, Comedor: 3, Cocina: Sencilla, Baño social: 3, Patio interior: 2, Habitaciones: 7, Zona ropas: 3</p> <p>La casa cuenta con 3 apartamentos independientes, uno por piso. Cada apartamento consta de sala, comedor, baño social y 2 habitaciones. El apartamento del tercer piso cuenta además con una terraza cubierta con cerchas metálicas.</p>				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular
Observación	<p>Los acabados de la casa en general se observan en estado regular de conservación. Los pisos son de cerámica, las paredes están pintadas, el techo está pintado y sin acabado, las puertas son de madera y la ventanería es metálica.</p>							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: LOTE NUMERO 65 CARRERA 7 No. 6-15 DE GUADUAS CUNDINAMARCA | Carlos Lleras | Guaduas | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.070929
GEOGRAFICAS : 5° 4' 15.3438''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.597718
GEOGRAFICAS : 74° 35' 51.7848''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Carlos Lleras	\$290,000,000	1.0	\$290,000,000	3112562880	66	150	\$1,650,000	\$247,500,000
2	Guaduas	\$319,000,000	.97	\$309,430,000	3136621104	75	160	\$1,650,000	\$264,000,000
3	Guaduas	\$320,000,000	.97	\$310,400,000	3114823260	72	200	\$1,300,000	\$260,000,000
4	Barrio Popular	\$150,000,000	.97	\$145,500,000	3203203009	41.25	82	\$1,450,000	\$118,900,000
Del inmueble						63	132.3		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$42,500,000	\$643,939	1.0	1.0	1.00	\$643,939
2	\$45,430,000	\$605,733	1.0	1.0	1.00	\$605,733
3	\$50,400,000	\$700,000	1.0	1.0	1.00	\$700,000
4	\$26,600,000	\$644,848	1.0	1.0	1.00	\$644,848
					PROMEDIO	\$648,630.30
					DESV. STANDAR	\$38,795.63
					COEF. VARIACION	5.98%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$648,630.30	AREA	63	TOTAL	\$40,863,708.90
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,400,000.00	AREA	132.3	TOTAL	\$185,220,000.00
VALOR TOTAL	\$226,083,708.90					

Observaciones:

Se visitó la primera oferta y el señor informó que el valor mínimo del inmueble es el utilizado en la oferta.

Enlaces:

2-<https://lincaraiz.com.co/inmuelle/casa-en-venta/quaduas/cundinamarca/10037140>

REPOSICION

AREA PISO 1

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	61
Area construida vendible	44.1
Valor M2 construido	\$1,988,581
Valor reposición M2	\$87,696,422
Valor reposición presupuesto M2	\$1,988,581
Fuente	Construdata 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,988,581
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	13
Edad en % de vida útil	13 %
Fito y corvin %	24.12 %
Valor reposición depreciado	\$1,508,935
Valor adoptado depreciado	\$1,508,935
Valor total	\$66,544,034

Observaciones:

El área del apartamento en el primer piso consta de 2 habitaciones, una zona de ropas y una cocina sencilla. Los acabados se encuentran en estado regular, con algunas reparaciones por realizar. FUENTE: Construdata - 206_unifamiliar VIS.

AREA PISO 2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	61
Area construida vendible	44.1
Valor M2 construido	\$1,988,581
Valor reposición M2	\$87,696,422
Valor reposición presupuesto M2	\$1,988,581
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,988,581
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	13
Edad en % de vida útil	13 %
Fito y corvin %	24.12 %
Valor reposición depreciado	\$1,508,935
Valor adoptado depreciado	\$1,508,935
Valor total	\$66,544,034

Observaciones:

El área del apartamento en el segundo piso consta de 2 habitaciones, una zona de ropas y una cocina sencilla. Los acabados se encuentran en estado regular, con algunas reparaciones por realizar.

AREA PISO 3

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	61
Area construida vendible	44.1
Valor M2 construido	\$1,751,726
Valor reposición M2	\$77,251,117
Valor reposición presupuesto M2	\$1,751,726
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,751,726
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	13
Edad en % de vida útil	13 %
Fito y corvin %	24.12 %
Valor reposición depreciado	\$1,329,210
Valor adoptado depreciado	\$1,329,210
Valor total	\$58,618,161

Observaciones: El área del apartamento en el primer piso consta de 3 habitaciones, una terraza y una cocina sencilla. Los acabados se encuentran en estado regular, con algunas reparaciones por realizar. FUENTE: Construdata - 206_unifamiliar VIP.

FOTOS 6

Foto Selfie



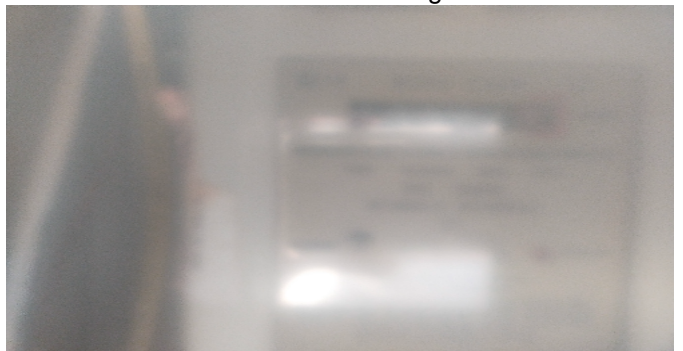
Vía frente al inmueble



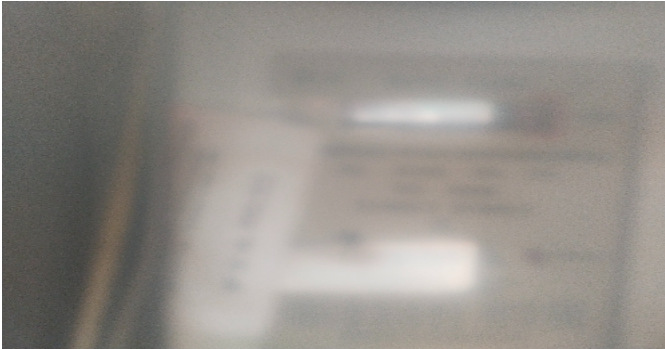
Vía frente al inmueble



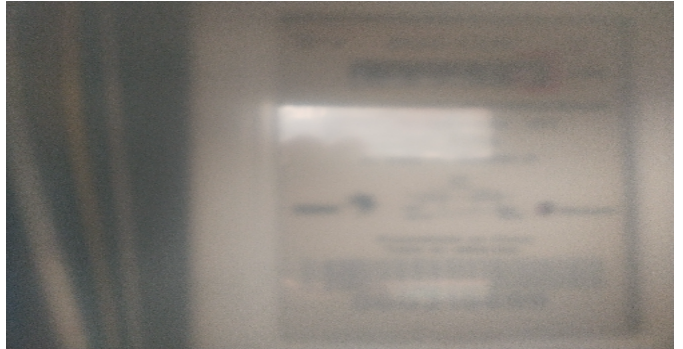
Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



FOTOS 6

Contador de Gas



Contador de Gas



Contador de Gas



Contador de Gas



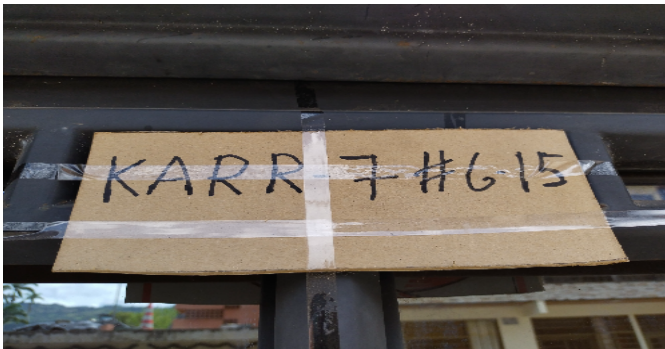
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Escalera



FOTOS 6

Escalera



Apto 1 Puerta de entrada



Apto 1 Sala comedor



Apto 1 alcoba 1



Apto 1 detalle de acabados



Apto 1 alcoba 2



Apto 1 detalle de acabados



Apto 1 hall



FOTOS 6

Apto 1 zona de ropas



Apto 1 cocina



Apto 1 baño



Apto 2 entrada



Apto 2 puerta de entrada



Apto 2



Apto 2



Apto 2



FOTOS 6

Apto 3 Sala comedor



Apto 3 cocina



Apto 3 alcoba 1



Apto 3 alcoba 2



Apto 3 detalle acabados



Apto 3 alcoba 3



Apto 3 detalle de acabados



Apto 3 terraza



FOTOS 6

Apto 3 hall



Apto 3 baño social



Apto 3 detalle acabados



Apto 3 bodega



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 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 RE_PRG_2023_1830896



PIN de Validación: a8e70a30



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1018458776.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables, Daños ambientales

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8e70a30



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8e70a30



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Servidumbres

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8e70a30



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 15 A N° 8 - 30 ESTE TORRE 9 APTO 102

Teléfono: 3059136403

Correo Electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico laboral por competencias en avalúos del Instituto para el desarrollo el trabajo humano Centro de Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776.

El(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

a8e70a30

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los trece (13) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____



PIN de Validación: a8e70a30



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal