



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

#### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

## AVALUO: CO\_PRG\_2023\_2075181

Fecha del avalúo	Fecha de visita	11/07/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.	
Dirección	CLL 13 SUR # 48A-74 CASA 96 COND 4 CIUDADELA SERRAMONTE PH	
Barrio	SERRAMONTE	
Ciudad	Villavicencio	
Departamento	Meta	
Propietario	EXCALIBUR PRODUCCIONES 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: Excalibur Producciones  
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 **EXCALIBUR PRODUCCIONES S.A.S.** ubicado en la CLL 13 SUR # 48A-74 CASA 96 COND 4 CIUDADELA SERRAMONTE PH SERRAMONTE , de la ciudad de Villavicencio.

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 \$298,952,000.00 pesos m/cte (Doscientos noventa y ocho millones novecientos cincuenta y dos mil).

Atentamente,



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

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APCC	88.07	M2	\$2,600,000.00	76.59%	\$228,982,000.00
Area Privada	APCA	11.7	M2	\$1,500,000.00	5.87%	\$17,550,000.00
Area Privada	ALB	40.78	M2	\$1,000,000.00	13.64%	\$40,780,000.00
Area Privada	ALD	7.76	M2	\$1,500,000.00	3.89%	\$11,640,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$298,952,000.00</b>

Valor en letras

Doscientos noventa y ocho millones novecientos cincuenta y dos mil Pesos Colombianos

Perito actuante



JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO

RAA Nro: AVAL-10018491226

C.C: 1018491226

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	298,952,000.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

Código	CO_PRG_2023_20 75181	Propósito	0	Tipo avalúo	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	Documento	890903938-8	Email		
<b>Datos del solicitante:</b>					
Solicitante	Excalibur Producciones				
Tipo identificación	0	Documento	900612569	Teléfono	
Email					
<b>Datos del propietario:</b>					
Propietario	EXCALIBUR PRODUCCIONES S.A.S.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9006125691	Ocupante	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
Dirección	CLL 13 SUR # 48A-74 CASA 96 COND 4 CIUDADELA SERRAMONTE PH				
Conjunto	COND 4 CIUDADELA SERRAMONTE PH				
Ciudad	Villavicencio	Departamento	Meta	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	SERRAMONTE	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble valorado corresponde a una casa usada sometida al régimen de propiedad horizontal, ubicada en Calle 13 Sur No. 48A - 74. Conjunto Cerrado Condominio 4 Ciudadela Serramonte propiedad horizontal casa 93.I inmueble cuenta con todos los servicios públicos instalados con sus respectivos medidores. Nota : El conjunto cuenta con amenidades como portería, CCTV, piscina, zonas verdes, juegos infantiles, gimnasio, parqueadero de visitantes. Nota : El sector es residencial, se encuentra próximo a la Carrera 48, importante eje vial del municipio que se encuentra en proceso de ampliación a doble calzada, lo que permitirá disminución en los tiempos de desplazamiento desde el sur de Villavicencio con el resto de la ciudad. Nota: El inmueble en su patio interior tiene adecuado un Gimnasio que tiene un area de 4 mts frente x 4 mts fondo.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <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>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</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>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	144.31	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	88.07	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	0
AREA LIBRE PRIVADA BLANDA Y DURA	M2	48.54			
AREA PRIVADA CONSTRUIDA ABIERTA	M2	11.7			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	99.77	AREA PRIVADA VALORADA	M2	99.77
AREA LIBRE MEDIDA	M2	48.54	AREA LIBRE PRIVADA	M2	48.54
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.				
Reglamentación urbanística:	El área privada total es de 144.31 metros cuadrados, de los cuales 88.07 metros cuadrados corresponden a APCC (41.77 m <sup>2</sup> primer piso y 46.30 m <sup>2</sup> del segundo piso) 40.78 metros cuadrados corresponden a área privada libre blanda, 11.7 m <sup>2</sup> corresponden a área privada construida abierta. y 7.76 m <sup>2</sup> corresponden a área privada libre dura.				

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2432	EscrituraDePropiedad	20/08/2020	3	Villavicencio

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
230-151277	28/06/2023		5000100160683032	CASA 0801

### Observación

## GARAJES Y DEPOSITOS

### INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts <sup>2</sup> )	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Integral a la casa			Mt2	Sencillo	Lineal	Si		1

### Observación

## DEL ENTORNO

### SERVICIOS PÚBLICOS

### AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

### CARACTERISTICAS

Uso	Residencial	Área de	Residencial.	Demanda /	Media

<b>predominante</b>		<b>actividad</b>		<b>Interés</b>	
<b>Estrato</b>	4	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Nacional.	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			

#### IMPACTO AMBIENTAL

<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	El sector es residencial, se encuentra próximo a la Carrera 48, importante eje vial del municipio que se encuentra en proceso de ampliación a doble calzada, lo que permitirá disminución en los tiempos de desplazamiento desde el sur de Villavicencio con el resto de la ciudad.				

#### PROPIEDAD HORIZONTAL

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	5986		<b>Fecha escritura</b>	17/12/2007	
<b>Notaria escritura</b>	3		<b>Ciudad escritura</b>	VILLAVICENCIO	
<b>Valor administración</b>	300000	<b>Total unidades</b>	200	<b>Terraza comunal</b>	Si
<b>Condiciones</b>	Solo construcción	<b># Pisos edificio</b>	1	<b>Porteria</b>	Si
<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	Si

Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	Si
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sótanos	0				
Observación	Escritura: 5986, Fecha escritura: 17/12/2007, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: VILLAVICENCIO, Administración: 300000, Total unidades: 200, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Ascensores: 0				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	mixtas	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2009	<b>Edad Inmueble</b>	14 años	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	NO SUMINISTRADA				
<b>Observación</b>	La estructura se encuentra en buen estado de conservación. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.				

## DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Integral
<b>Baños Sociales</b>	2	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	3	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	1	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	1
Balcón	3	Jardín	No	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 1, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 1, Balcón: 3, Jardín: No, Zona verde: Si, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

#### OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área
Gimnasio en Patio Interior	No aplica	16

## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

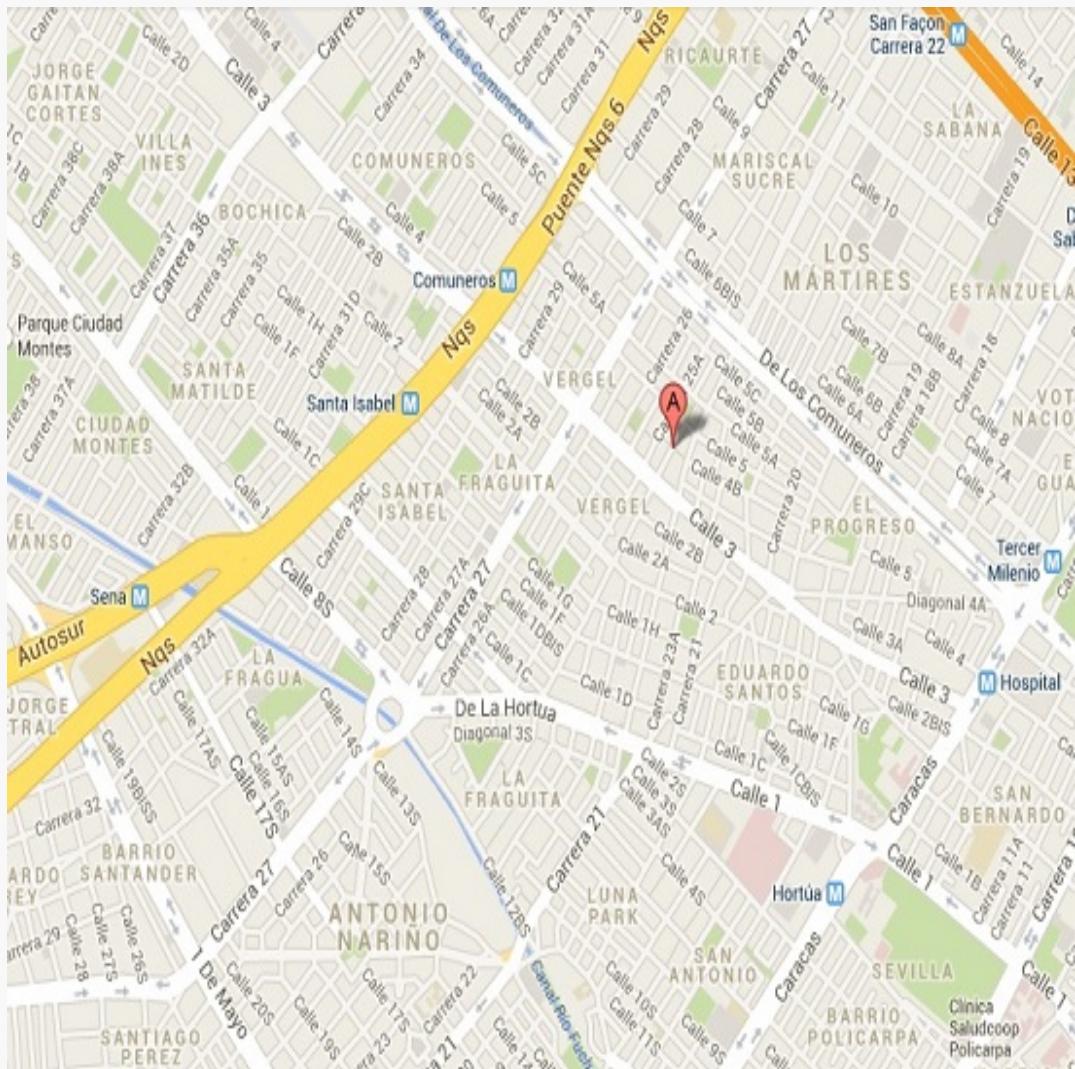
#### Observación

La estructura se encuentra en buen estado de conservación Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

### Dirección:

CLL 13 SUR # 48A-74 CASA 96 COND 4 CIUDADELA SERRAMONTE PH | SERRAMONTE | Villavicencio | Meta



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.116649  
GEOGRAFICAS : 4° 6' 59.9358''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.650007  
GEOGRAFICAS : 73° 39' 0.0252''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	SERRAMONTE	1	\$320,000,000	1	\$320,000,000	1	\$0		\$0	\$2,388,059.70	
2	SERRAMONTE	1	\$325,000,000	1	\$325,000,000		\$0		\$0	\$2,321,428.57	3106801666
3	SERRAMONTE	1	\$420,000,000	1	\$420,000,000	1	\$0		\$0	\$2,625,000.00	6017868754
4	SERRAMONTE	1	\$342,000,000	1	\$342,000,000	1	\$0		\$0	\$2,408,450.70	3143411331
<b>Del inmueble</b>		<b>1</b>		.	.	<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	14	134	134	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,388,059.70
2	14	140	140	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,321,428.57
3	14	160	160	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,625,000.00
4	14	142	142	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,408,450.70
	14 años									
									PROMEDIO	\$2,435,734.74
									DESV. STANDAR	\$131,535.25
									COEF. VARIACION	5.40%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,567,269.99	<b>TOTAL</b>	\$226,099,468.40
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,304,199.49	<b>TOTAL</b>	\$202,930,849.14
VALOR TOTAL	\$212,112,191.50			

## Observaciones:

## Enlaces:

1. [https://co.easyavisi.com/vendo-casa-en-condominio-serramonte-villavicencio-villavicencio-Pc-5h99-80n7f0d43923605f6d69ce3a021utm\\_source=lfco-immobili.co&road=1&start=20230713204907](https://co.easyavisi.com/vendo-casa-en-condominio-serramonte-villavicencio-villavicencio-Pc-5h99-80n7f0d43923605f6d69ce3a021utm_source=lfco-immobili.co&road=1&start=20230713204907)

2.-[https://www.bienesonline.co/licita-casa-venta-villavicencio-meta\\_CAV69632.php?utm\\_source=waa2&utm\\_medium=aggregator&utm\\_campaign=generic&utm\\_content=web](https://www.bienesonline.co/licita-casa-venta-villavicencio-meta_CAV69632.php?utm_source=waa2&utm_medium=aggregator&utm_campaign=generic&utm_content=web)

3.- [https://www.puroa.com.co/adform/81600066814957502852click\\_type=0&nos=6&siteStrategyKey=1](https://www.puroa.com.co/adform/81600066814957502852click_type=0&nos=6&siteStrategyKey=1)

4.-[https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-villavicencio-metra-CAV140732.php?utm\\_source-waa&utm\\_medium=anterior&utm\\_campaign=generic&utm\\_content=web](https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-villavicencio-metra-CAV140732.php?utm_source-waa&utm_medium=anterior&utm_campaign=generic&utm_content=web)

2010 RELEASE UNDER E.O. 14176

www.pearsonhighered.com/pearsongallery  
www.pearsonhighered.com/pearsongallery  
www.pearsonhighered.com/pearsongallery  
www.pearsonhighered.com/pearsongallery  
www.pearsonhighered.com/pearsongallery

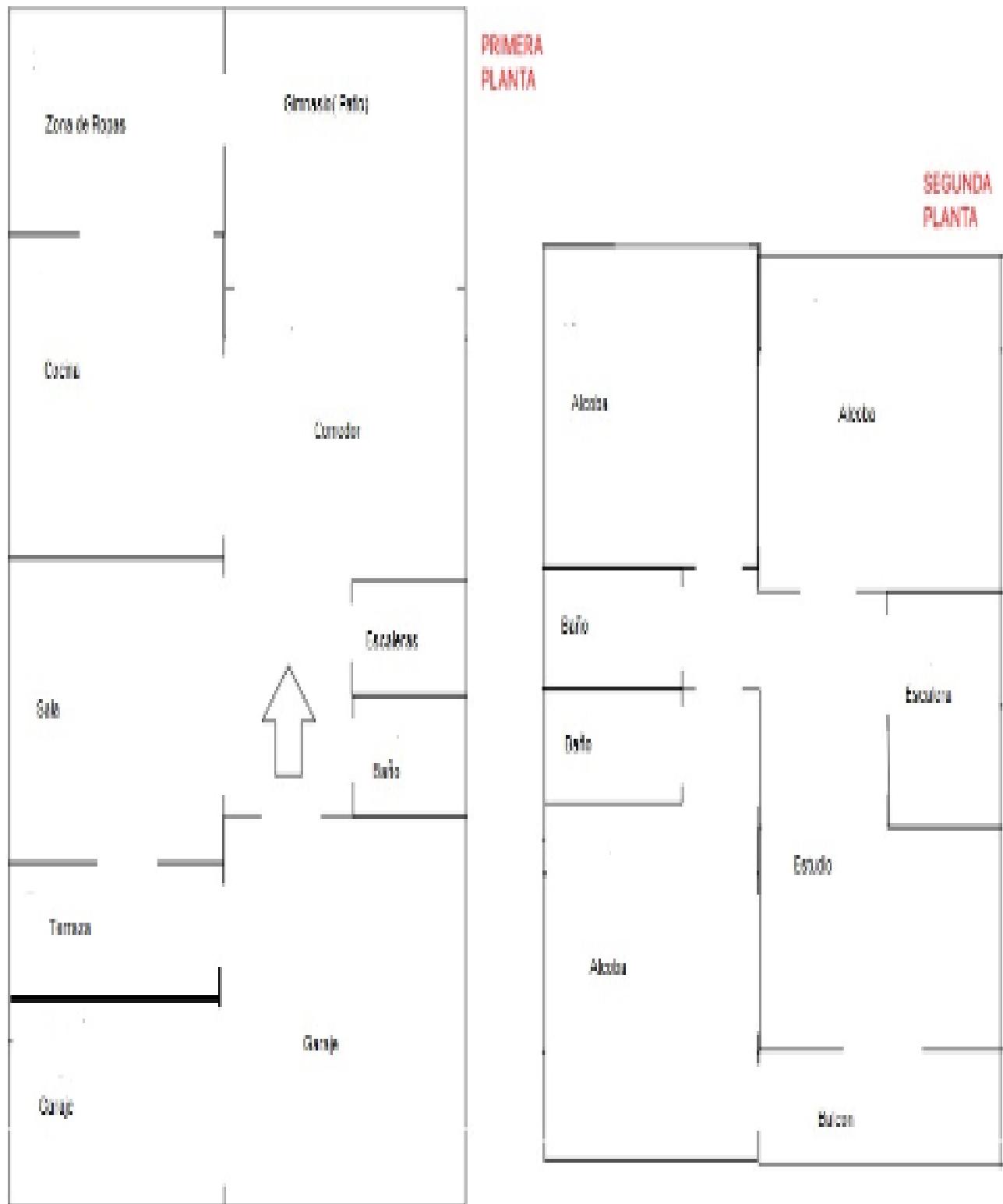
[https://www.nuroa.com.co/avaliacion/1000000148730280?click\\_type=0&ios=0&site\\_strategy\\_key=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=http%253A%252F%252Fwww.lifullconnect.com%252F](https://www.nuroa.com.co/avaliacion/1000000148730280?click_type=0&ios=0&site_strategy_key=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=http%253A%252F%252Fwww.lifullconnect.com%252F)

www.english-test.net

<http://fakeAdUrl%253Fid%253D74778241-774e-3850-8468-0966006e6df6&searchType=1&page=1&se>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS 5

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS 5

Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Patio Interior



## FOTOS 5

Zona de Ropas



Patio Interior



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera



Balcón



Balcón



Estudio



## FOTOS 5

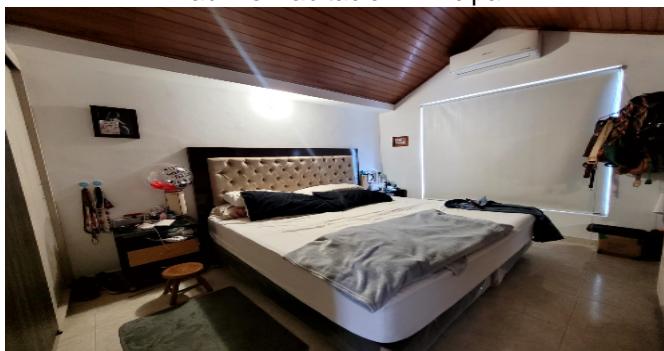
Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble



## FOTOS 5

Terraza Inmueble



Garaje



Zonas Verdes



PiscinasCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Plano Inundación



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO CO\_PRG\_2023\_2075181**



PIN de Validación: c2940b46



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018491226, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1018491226.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO 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  
**11 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**10 Dic 2019**

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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**20 Dic 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, minas, daños ambientales, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, yacimientos y explotaciones minerales.

Fecha de inscripción  
**20 Dic 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: c2940b46



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



## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas.

Fecha de inscripción  
**20 Dic 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**11 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción  
**12 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño moral, derechos herenciales y litigiosos, servidumbres, cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores, daño emergente, lucro cesante, cálculos compensatorios, demás derechos de indemnización.

Fecha de inscripción  
**20 Dic 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: c2940b46



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



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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0813, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, 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: VILLAVICENCIO, META

Dirección: CARRERA 33A NO. 40 - 50 OFICINA 404

Teléfono: 3175128014

Correo Electrónico: jdnm\_96@outlook.com

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

Profesional en Negocios Internacionales - Universidad Santo Tomás.

Especialista en Avalúos y Gestión Territorial - Universidad Santo Tomás

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018491226.

El(la) señor(a) JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**c2940b46**

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 un (01) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días



PIN de Validación: c2940b46



calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal