



QR validez del avalúo



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

AVALUO: DAC_PRG_2023_2299802

Fecha del avalúo		Fecha de visita	08/08/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CALLE 7 # 11-180 APTOS Y GARAJES (MATRICUALAS ADJUNTAS		
Barrio	La Lorena		
Ciudad	Villeta		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	INVERSIONES HARI S.A.S.		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA

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 **INVERSIONES HARI S.A.S.** ubicado en la CALLE 7 # 11-180 APTOS Y GARAJES (MATRICUALAS ADJUNTAS La Lorena, de la ciudad de Villeta.

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 \$639,470,663.22 pesos m/cte (Seiscientos treinta y nueve millones cuatrocientos setenta mil seiscientos sesenta y tres).

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

APTO. 306 BLOQUE 3A - MT No. 156-135669

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Privada	52.48	M2	\$3,380,170.94	94.97%	\$177,391,370.93
Area Privada	Balcón Privado	2.78	M2	\$3,380,170.94	5.03%	\$9,396,875.21
TOTALES					100%	\$186,788,246.14

Valor en letras
Ciento ochenta y seis millones setecientos ochenta y ocho mil doscientos cuarenta y seis Pesos Colombianos

APTO. 309 BLOQUE 3B - MT No. 156-135678

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Privada	52.48	M2	\$3,380,170.94	94.97%	\$177,391,370.93
Area Privada	Balcón Privado	2.78	M2	\$3,380,170.94	5.03%	\$9,396,875.21
TOTALES					100%	\$186,788,246.14

Valor en letras
Ciento ochenta y seis millones setecientos ochenta y ocho mil doscientos cuarenta y seis Pesos Colombianos

APTO. 410 BLOQUE 2B - MT No. 156-135662

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Privada	62.29	M2	\$3,380,170.94	95.32%	\$210,550,847.85
Area Privada	Balcón Privado	3.06	M2	\$3,380,170.94	4.68%	\$10,343,323.08
TOTALES					100%	\$220,894,170.93

Valor en letras
Doscientos veinte millones ochocientos noventa y cuatro mil ciento setenta Pesos Colombianos

GARAJE 11 - MT No. 156-135605

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Privada	10.80	M2	\$1,388,888.89	100.00%	\$15,000,000.00
TOTALES					100%	\$15,000,000.00

Valor en letras
Quince millones Pesos Colombianos

GARAJE 16 - MT No. 156-135610

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Privada	10.35	M2	\$1,449,275.36	100.00%	\$15,000,000.00
TOTALES					100%	\$15,000,000.00

Valor en letras
Catorce millones novecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve Pesos Colombianos

GARAJE 41 - MT No. 156-135635

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Privada	10.92	M2	\$1,373,626.37	100.00%	\$15,000,000.00
TOTALES					100%	\$15,000,000.00

Valor en letras
Quince millones Pesos Colombianos

Valor comercial total: \$639,470,663.22

Valor en letras:

Seiscientos treinta y nueve millones cuatrocientos setenta mil seiscientos sesenta y tres Pesos Colombianos

Perito actuante



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



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
RUTH VERA CONTRERAS
C.C.:60394693
RAA AVAL-60394693
RNA

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	15,000,000.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	7
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	DAC_PRG_2023_2299802	Propósito	Dación en pago	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				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	INVERSIONES HARI S.A.S.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	9001815800	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 7 # 11-180 APTOS Y GARAJES (MATRICUALAS ADJUNTAS				
Conjunto	Conjunto residencial Kasana				
Ciudad	Villeta	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	La Lorena	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	Son 3 APARTAMENTOS ubicados en el conjunto residencial Kasana. Aunque el conjunto no posee una dirección física específica, en el certificado de libertad y tradición se registra la siguiente dirección: CALLE 7 # 11-180, en el municipio de Villeta, Cundinamarca. Los apartamentos N° 306 y 410 están desocupados; no obstante, el apartamento N° 309 se encuentra actualmente arrendado. Cada apartamento dispone de un parqueadero privado.				

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	306, 309 y 410		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro	N/A	Método evaluación	MERCADO
Justificación de 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; se utiliza el siguiente (s) método(s): 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.				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA APARTAMENTO 306 BLOQUE 3A	M2	61.93
AREA PRIVADA APARTAMENTO 306 BLOQUE 3A	M2	52.48
AREA PRIVADA BALCON APARTAMENTO 306 BLOQUE 3A	M2	2.78
AREA CONSTRUIDA APARTAMENTO 309 BLOQUE 3B	M2	61.93
AREA PRIVADA APARTAMENTO 309 BLOQUE 3B	M2	52.48
AREA PRIVADA BALCON APARTAMENTO 309 BLOQUE 3B	M2	2.78
AREA CONSTRUIDA APARTAMENTO 410 BLOQUE 2B	M2	72.75
AREA PRIVADA APARTAMENTO 410 BLOQUE 2B	M2	62.29
AREA PRIVADA BALCON APARTAMENTO 410 BLOQUE 2B	M2	3.06
GARAJE 11 AREA PRIVADA	M2	10.80
GARAJE 16 AREA PRIVADA	M2	10.35
GARAJE 41 AREA PRIVADA	M2	10.92

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA APARTAMENTO 306 BLOQUE 3A	M2	54

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA APARTAMENTO 306 BLOQUE 3A	M2	52.48

AREA PRIVADA MEDIDA APARTAMENTO 309 BLOQUE 3B	M2	54	AREA PRIVADA BALCON APARTAMENTO 306 BLOQUE 3A	M2	2.78
AREA PRIVADA MEDIDA APARTAMENTO 410 BLOQUE 2B	M2	64	AREA PRIVADA APARTAMENTO 309 BLOQUE 3B	M2	52.48
			AREA PRIVADA BALCON APARTAMENTO 309 BLOQUE 3B	M2	2.78
			AREA PRIVADA APARTAMENTO 410 BLOQUE 2B	M2	62.29
			AREA PRIVADA BALCON APARTAMENTO 410 BLOQUE 2B	M2	3.06
			GARAJE 11 AREA PRIVADA	M2	10.80
			GARAJE 16 AREA PRIVADA	M2	10.35
			GARAJE 41 AREA PRIVADA	M2	10.92
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	Se observan casas unifamiliares en no propiedad horizontal.				
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:	Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.				

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2295	EscrituraPH	21/09/2015	43	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
156-135669	18/04/2023	1.931%	N/A	APTO
156-135678	18/07/2023	1.931%	N/A	APTO
156-135662	18/07/2023	2.287%	N/A	APTO

Observación

La información proviene de los documentos suministrados. El apartamento N° 410 de la torre 2B, con número de matrícula 156-135662, está actualmente afectado por un embargo de jurisdicción coactiva. Anotación #004 en el certificado de libertad y tradición proporcionado, se sugiere que sea levantada antes de proceder con cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
41	Privado	156-135635	10.92	Mt2	Sencillo	Lineal	No	NO	1
16	Privado	156-135610	10.35	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	SI	1
11	Privado	156-135605	10.80	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	SI	1

Observación

El conjunto residencial dispone de estacionamiento para visitantes, así como de estacionamiento privado. A cada apartamento se le ha asignado los siguientes espacios de estacionamiento:

- Apartamento 306: Garaje número 41.
- Apartamento 309: Garaje número 16.
- Apartamento 410: Garaje número 11.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

AMOBILIARIO URBANO

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

CARACTERISTICAS

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

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Regular
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Regular
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			

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.				
--------------	---	--	--	--	--

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	2295	Fecha escritura	21/09/2015
-----------------------------------	------	-----------------	------------

Notaria escritura	43		Ciudad escritura	Bogotá D.C.	
Valor administración	\$280.000	Total unidades	43	Terraza comunal	No
Condiciones	Terreno-construcción	# Pisos edificio	4	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	1				
Observación	Escritura: 2295, Fecha escritura: 21/09/2015, Notaría escritura: 43, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$280.000, Total unidades: 43, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: No, Biciclétro: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	Si
Irregularidad altura	Si	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	N/A
Año construcción	2015	Edad Inmueble	8 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	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0

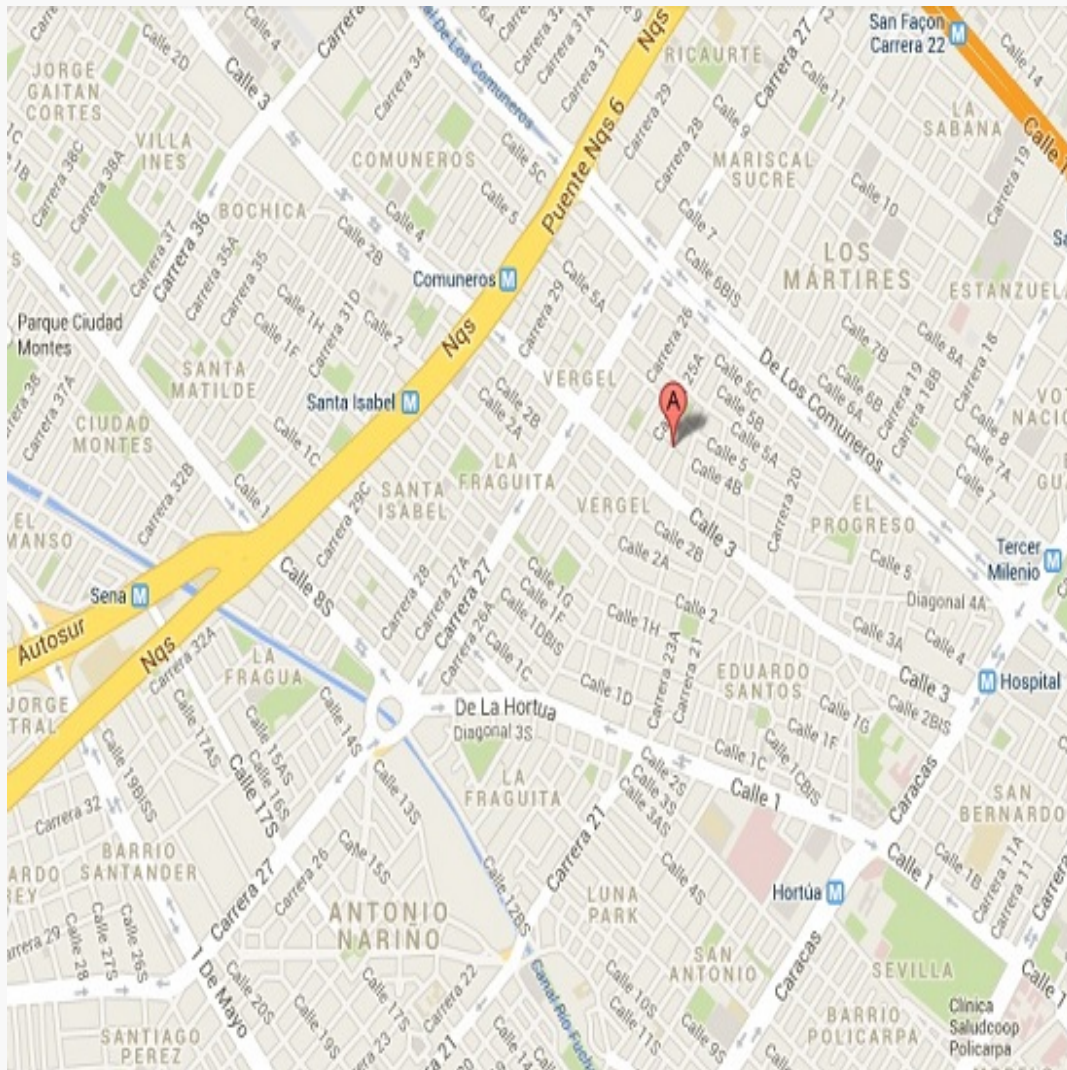
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación		Iluminación	
Observación	Las características de cada apartamento son las siguientes: Apartamento 306, Bloque 3A: Sala-comedor con balcón, 2 baños sociales, cocina, zona de lavado, pasillo de habitaciones, 2 alcobas con armario. Apartamento 309, Bloque 3B: Sala-comedor con balcón, 2 baños sociales, cocina, zona de lavado, pasillo de habitaciones, 2 alcobas con armario. Apartamento 410, Bloque 2B: Sala-comedor con balcón, 1 baño social, pasillo de habitaciones, 2 alcobas secundarias con armario, 1 alcoba principal con vestidor y baño privado.				

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	Los acabados de los tres apartamentos son uniformes y en líneas generales se encuentran en buen estado de conservación. Los pisos son de cerámica, las paredes están pintadas, el techo también ha sido pintado, las puertas son de madera, los armarios son de madera, cuentan con cocinas integrales y las ventanas están elaboradas en aluminio.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 7 # 11-180 APTOS Y GARAJES (MATRICUALAS ADJUNTAS | La Lorena | Villeta | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.009523
GEOGRAFICAS : 5° 0' 34.2822''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.476703
GEOGRAFICAS : 74° 28' 36.1308''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Cjto Kasana	4	\$235,000,000	.97	\$227,950,000	1	\$15,000,000	0	\$0	\$3,276,153.85	3102240048
2	Carlos Ileras	3	\$280,000,000	.97	\$271,600,000	1	\$15,000,000	0	\$0	\$3,289,743.59	321 3780458
3	Betania	5	\$255,000,000	.97	\$247,350,000	1	\$15,000,000	0	\$0	\$3,574,615.38	3223062748
Del inmueble		306, 309 y 410		.	.	3		0			

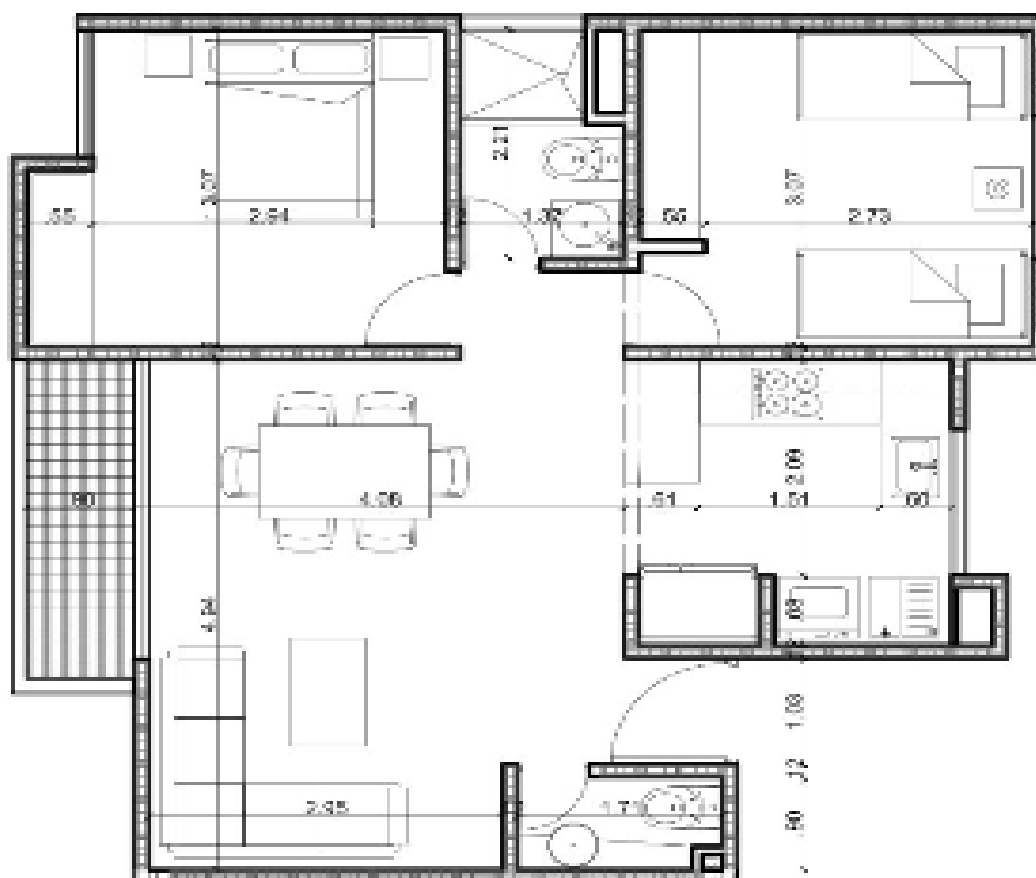
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	72	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,276,153.85
2	5	84	78	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,289,743.59
3	5	71	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,574,615.38
	8 años									
									PROMEDIO	\$3,380,170.94
									DESV. STANDAR	\$168,530.86
									COEF. VARIACION	4.99%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,548,701.80	TOTAL	\$0.00
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,211,640.08	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$0.00			

Observaciones:
Enlaces: 2-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-villeta-el-centro-3-habitaciones-2-banos-1-garaies/10157-M4290168 3-https://fincaiaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/betania/villeta/7859268

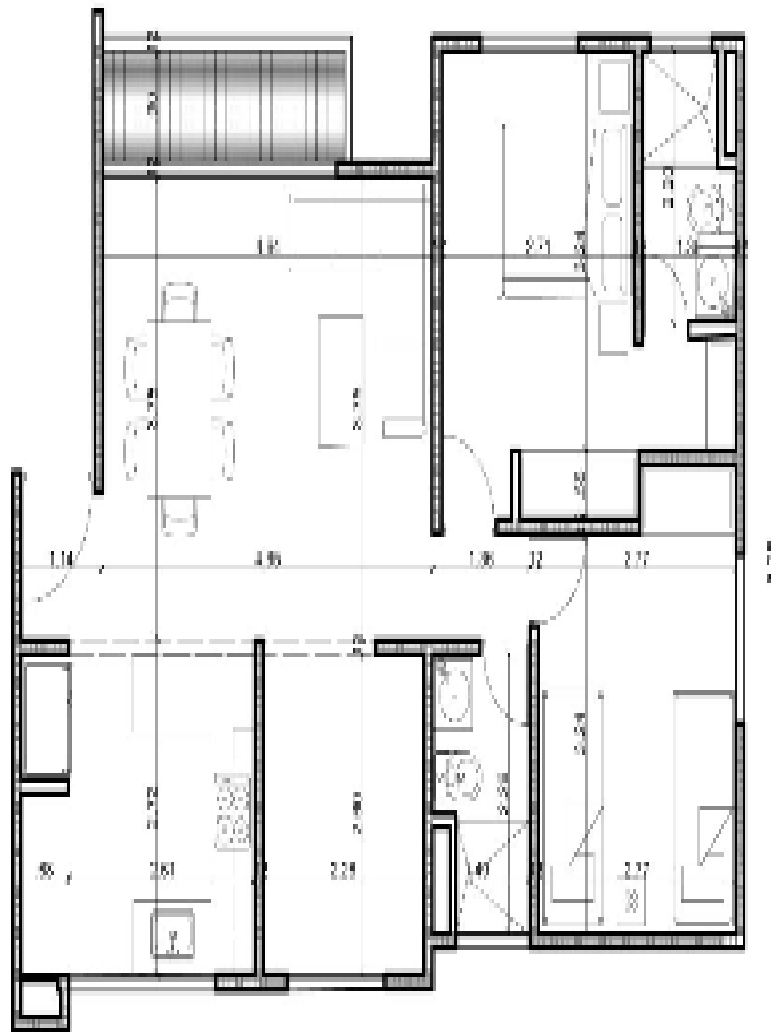
PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



KASANA VILLETAS
APTO 306

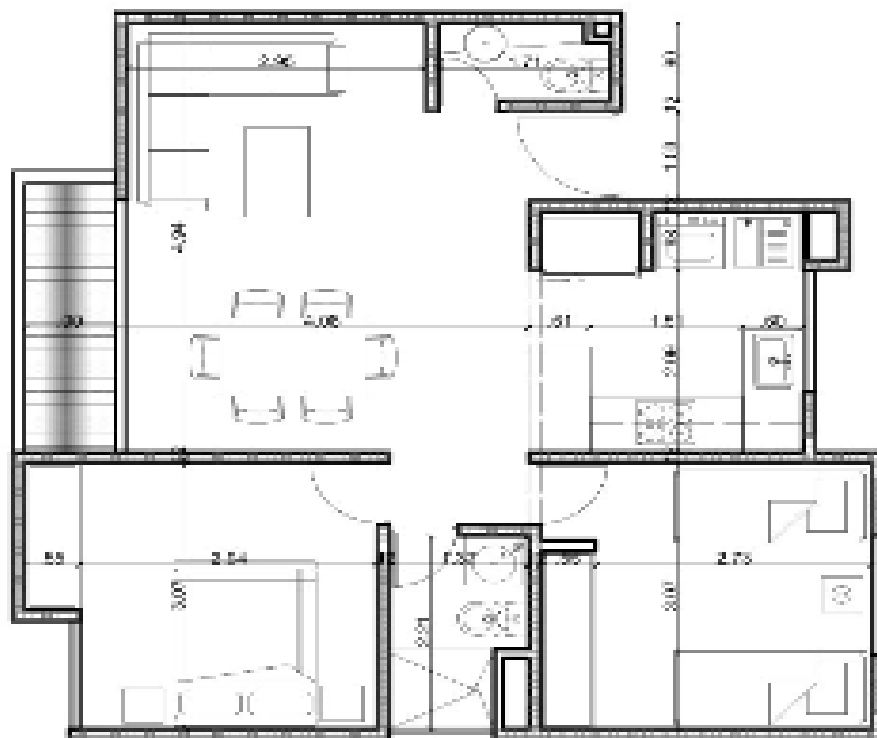
Plano



KASANA VILLETÀ

APTO 410

Plano



KASANA VILLETA
APTO 309

FOTOS 9

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



FOTOS 9

Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



FOTOS 9

Nomenclatura del Conjunto



Zonas verdesConjunto



PiscinasCJ



PiscinasCJ



PiscinasCJ



PiscinasCJ



PiscinasCJ



Otras Zonas SocialesCJ



FOTOS 9

fachada de la torre APTO 306 BLOQUE 3A



Entrada a la torre APTO 306 BLOQUE 3A



puerta de entrada APTO 306 BLOQUE 3A



sala comedor APTO 306 BLOQUE 3A



balcon APTO 306 BLOQUE 3A



cocina APTO 306 BLOQUE 3A



zona de ropas APTO 306 BLOQUE 3A



hab 1 APTO 306 BLOQUE 3A



FOTOS 9

baño social 1 APTO 306 BLOQUE 3A



closet hab 1 APTO 306 BLOQUE 3A



hab 2 APTO 306 BLOQUE 3A



baño social 2 APTO 306 BLOQUE 3A



detalle de acabados APTO 306 BLOQUE 3A



detalle de acabados APTO 306 BLOQUE 3A



fachada torre APTO 309 BLOQUE 3B



entrada a la torre APTO 309 BLOQUE 3B



FOTOS 9

sala comedor APTO 309 BLOQUE 3B



puerta de entrada APTO 309 BLOQUE 3B



sala comedor APTO 309 BLOQUE 3B



balcon APTO 309 BLOQUE 3B



cocina APTO 309 BLOQUE 3B



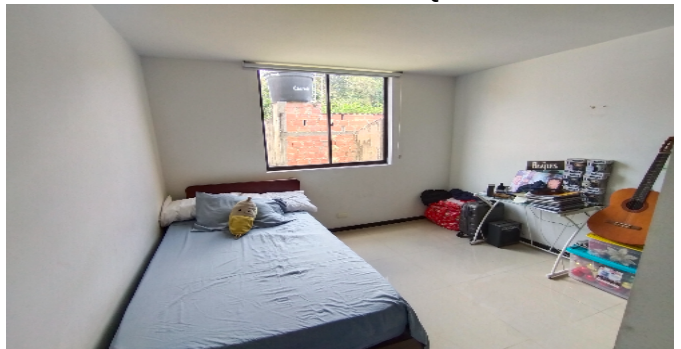
zona de ropas APTO 309 BLOQUE 3B



hab 1 APTO 309 BLOQUE 3B



hab 2 APTO 309 BLOQUE 3B



FOTOS 9

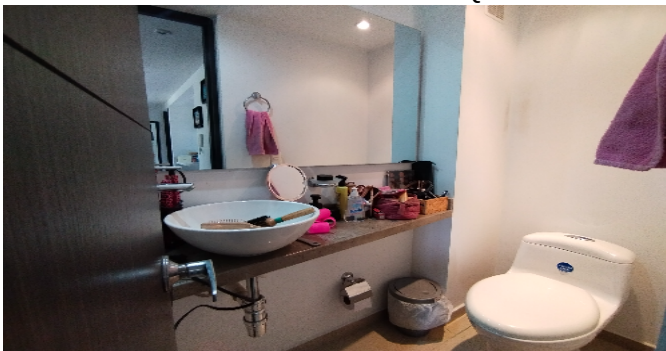
closet hab 2 APTO 309 BLOQUE 3B



baño social 2 APTO 309 BLOQUE 3B



baño social 1 APTO 309 BLOQUE 3B



fachada de la torre APTO 410 BLOQUE 2B



entrada a la torre APTO 410 BLOQUE 2B



puerta de entrada APTO 410 BLOQUE 2B



sala comedor APTO 410 BLOQUE 2B



balcon APTO 410 BLOQUE 2B



FOTOS 9

cocina APTO 410 BLOQUE 2B



cocina APTO 410 BLOQUE 2B



zona de ropas APTO 410 BLOQUE 2B



estudio APTO 410 BLOQUE 2B



baño social APTO 410 BLOQUE 2B



hab 1 APTO 410 BLOQUE 2B



closet hab 1 APTO 410 BLOQUE 2B



hab principal APTO 410 BLOQUE 2B



FOTOS 9

clote hab principal APTO 410 BLOQUE 2B



baño privado APTO 410 BLOQUE 2B



Garaje 16



Garaje 41



Garaje 11



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 --- **Etape:** 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 SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO DAC_PRG_2023_2299802



PIN de Validación: ba790b60



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, 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: ba790b60



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, 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, monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, avances de obras, incluye todos los inmuebles que no 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 de 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 espaciales 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, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba790b60



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, 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, 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: ba790b60



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

ba790b60

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los seis (06) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____



PIN de Validación: ba790b60



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal