



QR validez del avalúo



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

AVALUO: MAN_PRG_2023_2308122

Fecha del avalúo		Fecha de visita	01/08/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CALLE 17 # 7-19/31 BARRIO SITE DE AGOSTO CALLE 17 # 7-19-31 B. 7 DE AGOSTO		
Barrio	7 de Agosto		
Ciudad	Florencia		
Departamento	Caquetá		
Propietario	MARLES ARTUNDUAGA ALVARO		

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: NEGOCIOS FAMILIARES INTEGRADOS

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 **MARLES ARTUNDUAGA ALVARO** ubicado en la CALLE 17 # 7-19/31 BARRIO SITE DE AGOSTO CALLE 17 # 7-19-31 B. 7 DE AGOSTO 7 de Agosto, de la ciudad de Florencia.

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 \$976,574,669.90 pesos m/cte (Novecientos setenta y seis millones quinientos setenta y cuatro mil seiscientos sesenta y nueve).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	347.2	M2	\$1,389,598.77	49.40%	\$482,468,692.94
Area Construida	LOCAL	342.58	M2	\$1,091,962.00	38.31%	\$374,084,341.96
Area Construida	MEZZANINE	139	M2	\$863,465.00	12.29%	\$120,021,635.00
TOTALES					100%	\$976,574,669.90

Valor en letras
Novecientos setenta yseis millones quinientos setenta y cuatro mil seiscientos sesenta y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante

CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO
RAA Nro: AVAL-1015433632
C.C: 1015433632

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	976,574,669.90
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	MAN_PRG_2023_2308122	Propósito	Mantenimiento	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	NEGOCIOS FAMILIARES INTEGRADOS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	900400181	Teléfono	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	MARLES ARTUNDUAGA ALVARO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	17625842	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 17 # 7-19/31 BARRIO SITE DE AGOSTO CALLE 17 # 7-19-31 B. 7 DE AGOSTO				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Florencia	Departamento	Caquetá	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	7 de Agosto	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Bodega	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble está localizado en el Barrio 7 de agosto del municipio de Florencia Caqueta, sector predominantemente Comercial, con una completa infraestructura urbana y de servicios, con vías pavimentadas en buen estado de conservación y mantenimiento, disponiendo de la Transversal 6 y la Calle 21 como principales vías de acceso y desalojo. El inmueble no se encuentra nomencado				

CARACTERISTICAS GENERALES					
Uso actual	Comercial	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Comercio	Otro	no aplica	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
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. 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.				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	347.2	
AREA CONSTRUIDA			M2		
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	341	
AREA CONSTRUIDA			M2	523	
AVALUO CATASTRAL 2023			PESOS	631735000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	347.2	
AREA PISO 1			M2	342.58	
AREA MEZZANINE			M2	139	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			s/i	0	
Indice construcción			s/i	0	
Forma Geometrica	Irregular	Frente	17.4		
Fondo	21.7	Relación frente fondo	0.801		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				

**Comportamiento
Oferta y Demanda**

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	acuerdo 018 del 2000
Area Del Lote	347.2
Forma Del Lote	irregular
Topografia	plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	urbano
Uso Principal Norma	comercial
Uso Compatible Norma	Institucional
Uso Condicionado Norma	Institucional
Uso Prohibido Norma	Industrial
Tratamiento	consolidacion
Indice DeOcupacion	Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística deberán mantener las condiciones originales (o existentes a la fecha de expedición del Acuerdo que aprueba el Plan de
Indice DeContruccion	Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística deberán mantener las condiciones originales (o existentes a la fecha de expedición del Acuerdo que aprueba el Plan de
Antejardin	Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística deberán mantener las condiciones originales (o existentes a la fecha de expedición del Acuerdo que aprueba el Plan de
AislamientoPosterior	Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística deberán mantener las condiciones originales (o existentes a la fecha de expedición del Acuerdo que aprueba el Plan de
Aislamiento Lateral	Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística deberán mantener las condiciones originales (o existentes a la fecha de expedición del Acuerdo que aprueba el Plan de
Altura Permitida	Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística deberán mantener las condiciones originales (o existentes a la fecha de expedición del Acuerdo que aprueba el Plan de
Densidad	Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística deberán mantener las condiciones originales (o existentes a la fecha de expedición del Acuerdo que aprueba el Plan de
Amenaza Riesgo Inundacion	inundacion
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	sin riesgo aparente
Suelos De Proteccion	no
Patrimonio	no

Observaciones Reglamentación urbanística:

Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística deberán mantener las condiciones originales (o existentes a la fecha de expedición del Acuerdo que aprueba el Plan de Ordenamiento) del barrio sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines, y demás normas volumétricas.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4293	EscrituraDePropiedad	29/12/2006	1	Florencia

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
420-2579	19/07/2023	18001010200290003000	local

Observación

el inmueble cuenta con las siguientes anotaciones

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 25-09-2009 Radicación: 2009-420-6-7254 Doc: ESCRITURA 3022 DEL 24-09-2009 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$0 ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA DE PRIMER GRADO

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 21-02-2018 Radicación: 2018-420-6-1006 Doc: ESCRITURA 0405 DEL 20-02-2018 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$0 ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION EN EL SENTIDO DE INCLUIR COMO GARANTIZADO A LA SOCIEDAD NEGOCIOS FAMILIARES INTEGRADOS S.A.S. CON NIT. 900.400.181-6 DEL GRAVAMEN HIPOTECARIO CONSTITUIDO POR E.P. 3022 DE 24/09/2004 NOTARIA 1 FLORENCIA

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 22-01-2021 Radicación: 2021-420-6-402 Doc: OFICIO 2141 DEL 08-10-2020 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EL DONCELLO VALOR ACTO: \$0 ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0494 PROHIBICION DE ENAJENAR ART. 97 LEY 906 DE 2004 DETERMINADO EN LA AUDIENCIA DE FORMULACIÓN DE IMPUTACIÓN DE FECHA 29/09/2020; POR EL TERMINO DE 6 MESES CONTADOS HASTA EL 29/03/2021, VENCIDO EL TERMINO LA MEDIDA CAUTELAR NO TENDRÁ EFECTO ALGUNO.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

el inmueble no cuenta con un espacio para este tipo de uso

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO 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	Comercial	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Comercial	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	SENCILLA, PAVIMENTADA	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	En la zona se desarrolla básicamente el uso comercial, originalmente de tipo de autoconstrucción y luego se desarrolló comercio a gran escala. Las vías adyacentes al inmueble en estudio se observan con acabados en pavimento y en general se encuentran en buen estado				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	local doble altura con mezzanine
Año construcción	1976	Edad Inmueble	47 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	no aplica		
Licencia construcción	sin informacion				
Observación	Inmueble correspondiente a una bodega de doble altura con mezzanine usada desarrollada en un piso con mezzanine medianera y localización interior, con aptas condiciones de ventilación e iluminación natural, adecuada distribución de espacios y buena categoría de acabados interiores, el cual presenta una apropiada dotación de servicios y dependencias comunales.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	1
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	2	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Bodega. Consta de: , Baño social: 1, Baño privado: 1, Local: 1, Oficina: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

OTRAS DEPENDENCIAS

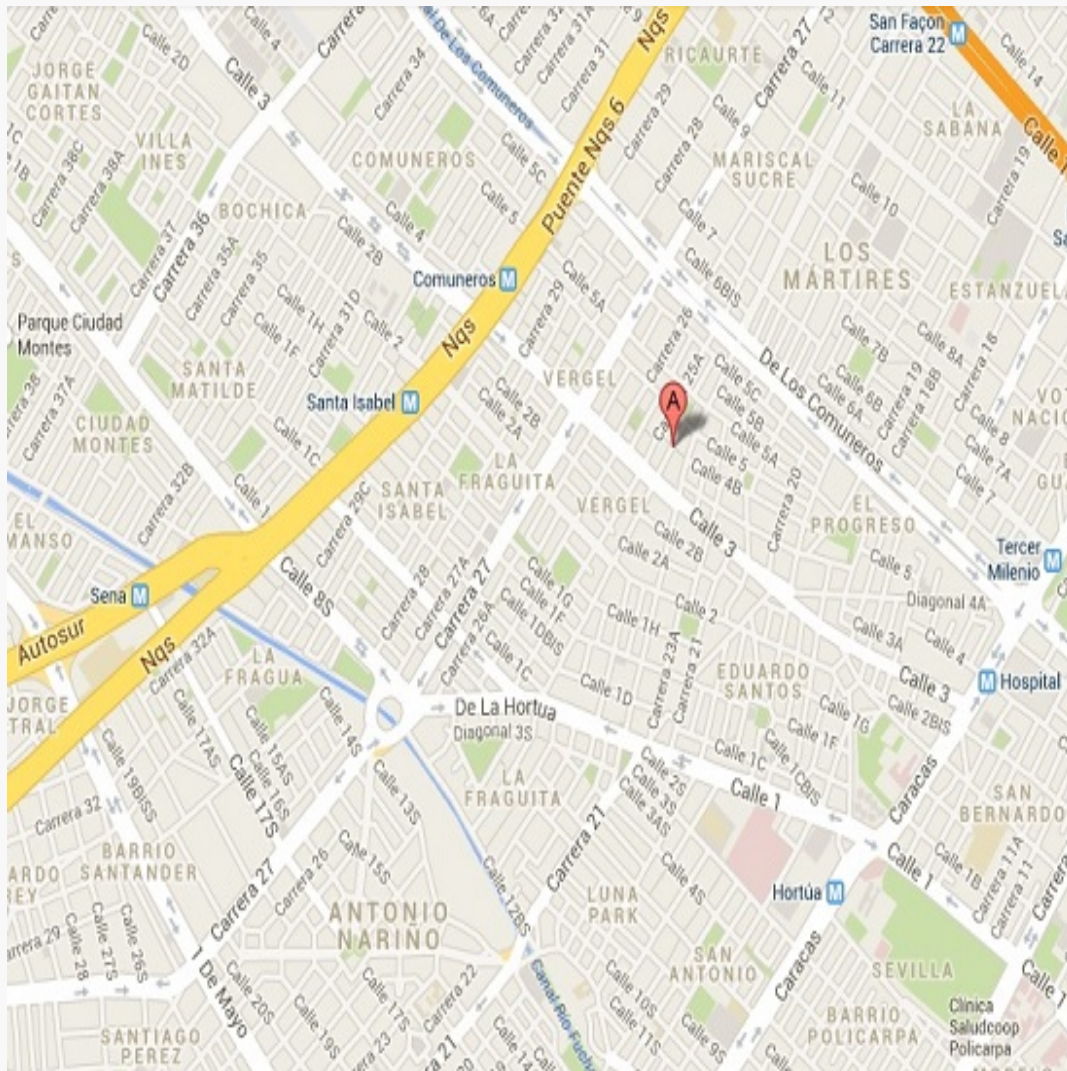
Nombre	Tipo	Área
mezzanine	No aplica	139

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad				Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado				Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservacion salvo algunos detalles de pintura en general							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 17 # 7-19/31 BARRIO SITE DE AGOSTO CALLE 17 # 7-19-31 B. 7 DE AGOSTO | 7 de Agosto | Florencia | Caquetá



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.618119
GEOGRAFICAS : 1° 37' 5.2284''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.610611
GEOGRAFICAS : 75° 36' 38.1996''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CALLE 17 #6-95	\$650,000,000	0.97	\$630,500,000	3108520678	160	320	\$1,200,000	\$384,000,000
2	CALLE 17#7-26	\$2,200,000,000	0.97	\$2,134,000,000	3107507161	650	1420	\$900,000	\$1,278,000,000
3	Carrera 8, 14A-38	\$700,000,000	0.97	\$679,000,000	3102922222	300	300	\$900,000	\$270,000,000
Del inmueble						347.2	342.58		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$246,500,000	\$1,540,625	0.95	1.0	0.95	\$1,463,594
2	\$856,000,000	\$1,316,923	1.05	1.0	1.05	\$1,382,769
3	\$409,000,000	\$1,363,333	1.0	0.97	0.97	\$1,322,433
					PROMEDIO	\$1,389,598.77
					DESV. STANDAR	\$70,827.59
					COEF. VARIACION	5.10%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,389,598.77	AREA	347.2	TOTAL	\$482,468,692.94
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,091,962.00	AREA	342.58	TOTAL	\$374,084,341.96
VALOR TOTAL	\$856,553,034.90					

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-CAMPO
- 2.-<https://www.aseinmobiliariacolombia.com/86/inmuebles/venta-casa-de-dos-o-mas-pisos-6-dormitorios-siete-agosto-florencia-caq>
- 3.-<https://www.aseinmobiliariacolombia.com/210/inmuebles/venta-casa-centro-florencia-caq#photos-property-carousel>

REPOSICION

AREA CONSTRUIDA LOCAL

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	342.58
Area construida vendible	342.58
Valor M2 construido	\$1,849,278
Valor reposición M2	\$633,525,657
Valor reposición presupuesto M2	\$1,849,278
Fuente	CONSTRUDATA CALI
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,479,422
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	47
Edad en % de vida útil	47 %
Fito y corvin %	26.19 %
Valor reposición depreciado	\$1,091,962
Valor adoptado depreciado	\$1,091,962
Valor total	\$374,084,342

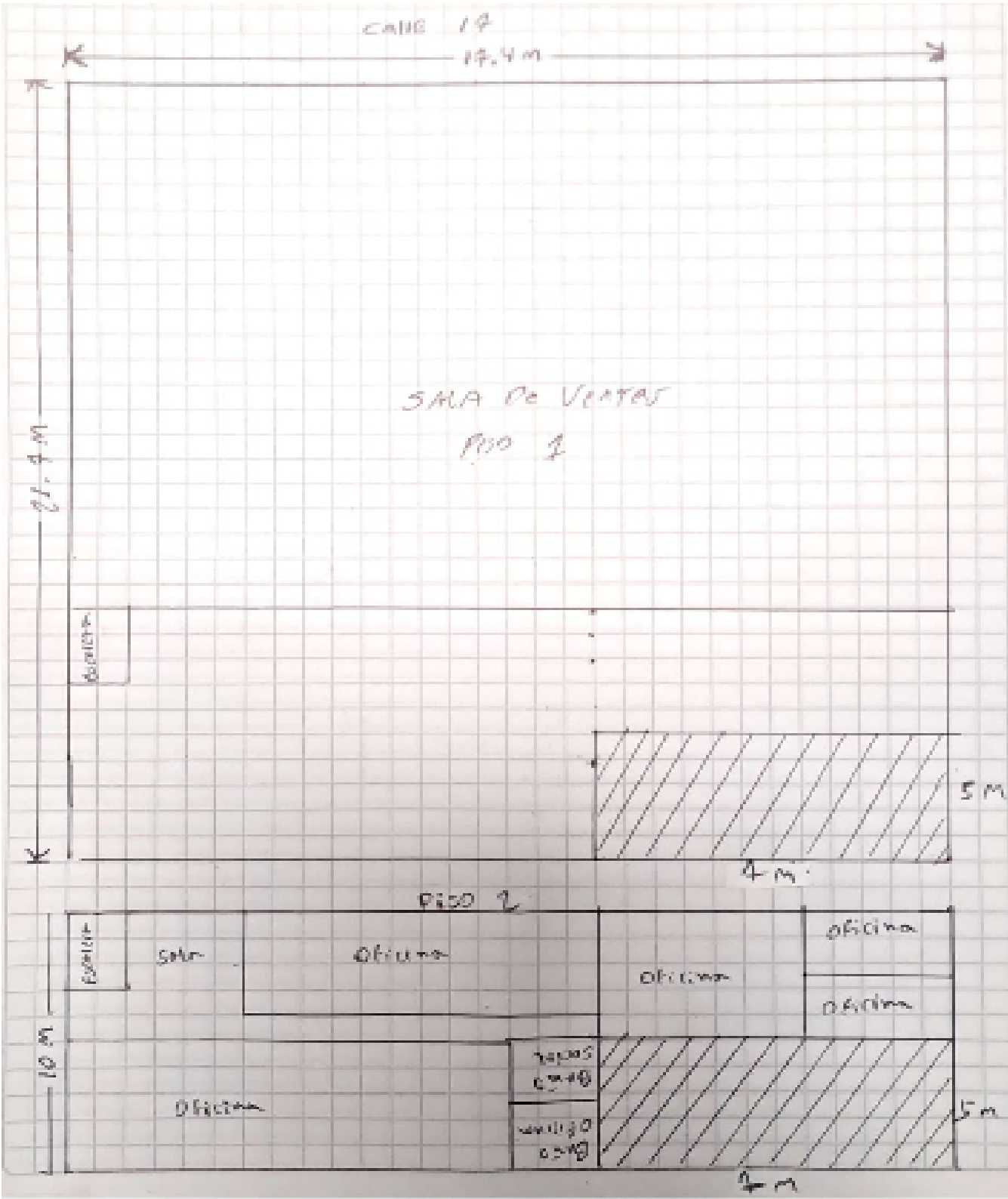
AREA CONSTRUIDA MEZZANINE

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	139
Area construida vendible	139
Valor M2 construido	\$1,462,310
Valor reposición M2	\$203,261,090
Valor reposición presupuesto M2	\$1,462,310
Fuente	CONSTRUDATA CALI
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,169,848
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	47
Edad en % de vida útil	47 %
Fito y corvin %	26.19 %
Valor reposición depreciado	\$863,465
Valor adoptado depreciado	\$863,465
Valor total	\$120,021,635

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Escaneado con CamScanner

FOTOS 3

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



FOTOS 3

Escalera



Sala de ventas



Sala de ventas



Sala de ventas



Sala de ventas



Sala de ventas



Sala mezanine



Oficina Principal



FOTOS 3

Oficina Principal



Baño Oficina Principal



Baño social



Oficinas



Oficinas



Oficinas



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 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 MAN_PRG_2023_2308122



PIN de Validación: adff0a85



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) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1015433632, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1015433632.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO 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 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

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
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: adff0a85



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Monumentos Históricos, edificaciones de conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

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
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- 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, 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, transporte automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior, teleféricos, aeronaves, naves, trenes, locomotoras, vagones.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: adff0a85



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 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

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
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 1B # 40A - 26

Teléfono: 5713125371856

Correo Electrónico: caalopezv@correo.udistrital.edu.co

TRASLADOS DE ERA



PIN de Validación: adff0a85



ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	05 Mayo 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1015433632.

El(la) señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO 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

adff0a85

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 veinticuatro (24) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal