



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Rural**

## AVALUO: RE\_PRG\_2023\_2456241

Fecha del avalúo		Fecha de visita	29/08/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	LOTE EL PALOMAR		
Barrio	Vereda El Hato		
Ciudad	La Calera		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	Molano Rodriguez Nancy Carolina		

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: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **Molano Rodriguez Nancy Carolina** ubicado en la LOTE EL PALOMAR Vereda El Hato, de la ciudad de La Calera.

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 \$1,008,723,672.70 pesos m/cte (Mil ocho millones setecientos veintitres mil seiscientos setenta y dos).

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	2172	M2	\$187,874.52	40.45%	\$408,063,457.44
Area Construida	CASA PRINCIPAL	357.08	M2	\$1,560,440.00	55.24%	\$557,201,915.20
Area Construida	CASA CUIDANDERO	33.53	M2	\$1,296,102.00	4.31%	\$43,458,300.06
TOTALES					100%	\$1,008,723,672.70

Valor en letras  
Mil ocho millones setecientos veintitres mil seiscientos setenta y dos Pesos Colombianos

Perito actuante



ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA  
RAA Nro: AVAL-14254793  
C.C: 14254793

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	1,008,723,672.70
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	18
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	RE_PRG_2023_24 56241	Propósito	Remate	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	Molano Rodriguez Nancy Carolina				
Tipo identificación	C.C.	Documento	52.492.726	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LOTE EL PALOMAR				
Conjunto	N/A.				
Ciudad	La Calera	Departamento	Cundinamarca	Estrato	S/E_Rural
Sector	Rural	Barrio	Vereda El Hato	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Lote - construcción	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde al lote con construcción denominado El Palomar, ubicado en la Vereda El Salitre, hoy El Hato, del municipio de La Calera (Cundinamarca). NOTA ÁREAS: Su área superficiaria registrada en documentos jurídicos es de 2172 m². Su área de construcción registrada en la página del Igac <a href="#">Consulta Catastral   GEOPORTAL (igac.gov.co)</a> es de 328 m². En inspección física se encuentran dos construcciones, la casa principal con 5 pisos y la casa del cuidandero de un piso, sus áreas medidas son las siguientes: CASA PRINCIPAL: P1: 24.96 m². P2: 33.53 m². P3: 178.44 m². P4: 80.19 m². P5: 39.96 m². Total 357.08 m². CASA CUIDANDERO: 33.53 m2. Total área de construcción 390.61 m². <b>Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</b>				



CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	5		
Clase inmueble	Otro	Otro	Lote - Construcción	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <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>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></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> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	2172	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	S/I.	
AREA CONSTRUIDA			M2	S/I.	
AVALUO CATASTRAL 2023			PESOS	S/I.	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	2172	
AREA PISO 1			M2	24.96	
AREA PISO 2			M2	33.53	
AREA PISO 3			M2	178.44	
AREA PISO 4			M2	80.19	
AREA PISO 5			M2	39.96	
CASA CUIDANDERO			M2	33.53	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			N/A	0	
Indice construcción			N/A	0	
Forma Geometrica	Irregular	Frente	N/A.		
Fondo	N/A.	Relación frente fondo	N/A.		

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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 municipal No. 11, Agosto 27 de 2010.
Area Del Lote	2172 m2.
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Ligera
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	2
Clasificacion Del Suelo	Rural
Uso Principal Norma	S/I.
Uso Compatible Norma	S/I.
Uso Condicionado Norma	S/I.
Uso Prohibido Norma	S/I.
Tratamiento	Uso del suelo: Área de amortiguación de la Reserva Forestal Bosque Oriental de Bogotá
Indice DeOcupacion	N/A.
Indice DeConstruccion	N/A.
Antejardin	N/A.
AislamientoPosterior	N/A.
Aislamiento Lateral	N/A.
Altura Permitida	S/I.
Densidad	N/A.
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	<b>NORMATIVIDAD Y LIQUIDACIÓN.</b> Acuerdo municipal No. 11, Agosto 27 de 2010. Se liquida su área de terreno registrada en documentos jurídicos y su área de construcción tomada en inspección. <b>NOTA:</b> Acorde al certificado de tradición y libertad se menciona como un predio urbano, pero de acuerdo a la norma Pot el predio se encuentra en una zona rural.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

## ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
884	EscrituraDePropiedad	18/04/2017	37	Bogotá D.C.

## MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
50N-891877	24/04/2018	25377000000250265000	Lote - Construcción

## Observación

Acorde con el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con las siguientes afectaciones, limitaciones o gravámenes al dominio: ANOTACIÓN Nro. 022: HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA. ANOTACIÓN: Nro. 023 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL.

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS,** LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA DE CONSTRUCCIÓN EN EL EXISTENTE TIENE UNA EXTENSIÓN DE 2.127. M2 CUYOS LINDEROS OBRAN EN LA ESCRITURA 2103 DEL 09-04-85 NOTARIA. 2A DE BOGOTÁ. SEGÚN DECRETO # 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1984.---

**COMPLEMENTACIÓN:**

QUE JORGE CARRILLO BELTRAN ADQUIRIÓ ASÍ: PARTE POR COMPRA HECHA A JOSE RAFAEL MIRANDA GONZALEZ, SEGÚN ESC. # 2103 DEL 9 DE ABRIL DE 1.985, NOT. 2A. DE BOGOTÁ, REGISTRADA EN EL FOLIO 050-0225097; ESTE HUBO POR COMPRA HECHA A MARIA CRISTINA GARCIA DE ARANGO, SEGÚN ESC. # 117 DEL 30 DE ENERO DE 1.980, NOT. 19. DE BGTA; ESTE HUBO POR COMPRA HECHA A JAIME AYALA TOVAR SEGUN ESC. # 2080 DEL 2 DE ENERO DE 1.975, NOT. 13. DE BGTA; ESTA HUBO POR COMPRA HECHA A LINO GUERRERO CA/AS, SEGUN ESC. # 1191 DEL 12 DE JUNIO DE 1.975, NOT. 13. DE BGTA; ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACIÓN QUE SE LE HIZO EN LA SUCESIÓN DE DESPOSORIA CA/AS VDA. DE GUERRERO, TRAMITADA EN EL JUZGADO 11. CIVIL DEL CTO. DE BOGOTÁ, DE FECHA 24 DE ENERO DE 1.974; ESTA ADQUIRIÓ JUNTO CON MAYOR EXTENSIÓN POR ADJUDICACIÓN EN LA SUCESIÓN DE ANASTACIO GUERRERO, PROTOCOLIZADA POR ESC. # 479 DEL 16 DE FEBRERO DE 1.960, NOT. 7A. DE BGTA; Y LA OTRA PARTE POR COMPRA HECHA AL MISMO JOSE RAFAEL MIRANDA GONZALEZ, SEGÚN LA MISMA ESC. # 2103 , REGISTRADA AL FOLIO 050-0225095 Y DE AHI EN ADELANTE LA TRADICIÓN ES LA MISMA QUE SE CITÓ ANTERIORMENTE.

## GARAJES Y DEPOSITOS

## Observación

El inmueble cuenta con una zona de garaje en su exterior y un garaje al interior de la casa principal.

DEL ENTORNO					
SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	S/E_Rural	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	Veredal sin pavimentar.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	La zona se caracteriza por poseer inmuebles campestres de uso residencial, su vía de acceso se encuentra en regular estado.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Aislada	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1993	Edad Inmueble	30 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No posee				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	4	Patio interior	0	Habitaciones	6
Closet	5	Baños privados	2	Estar	1
Bodega	1	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	CASA PRINCIPAL: PISO 1: Garaje. PISO 2: Habitación, baño y vestier. PISO 3: Sala, comedor, estudio, 3 baños sociales, bodega, balcón, cocina, y zona de ropas. PISO 4: 3 habitaciones, vestier y baño privado. PISO 5: Habitación. CASA CUIDANDERO: Cocina, comedor, habitación y baño social.				

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	Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexo.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** LOTE EL PALOMAR | Vereda El Hato | La Calera | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.662087118714049  
GEOGRAFICAS : 4° 39' 43.5126''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.00520942636236  
GEOGRAFICAS : 74° 0' 18.7518''



MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	VDA. EL HATO	\$2,400,000,000	0.97	\$2,328,000,000	3015972932	10000	350	\$1,400,000	\$490,000,000
2	VDA. EL HATO	\$1,800,000,000	0.97	\$1,746,000,000	3125366017	5637	650	\$1,100,000	\$715,000,000
3	VDA. EL HATO	\$1,300,000,000	0.97	\$1,261,000,000	314 4111924	4000	350	\$1,400,000	\$490,000,000
4	VDA. EL HATO	\$2,400,000,000	0.97	\$2,328,000,000	3108891989	6000	685	\$1,700,000	\$1,164,500,000
5	VDA. EL HATO	\$1,800,000,000	0.97	\$1,746,000,000	3125366017	6632	366	\$1,400,000	\$512,400,000
Del inmueble						2172			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$1,838,000,000	\$183,800	1.0	1.0	1.00	\$183,800
2	\$1,031,000,000	\$182,899	1.0	1.0	1.00	\$182,899
3	\$771,000,000	\$192,750	1.0	1.0	1.00	\$192,750
4	\$1,163,500,000	\$193,917	1.0	1.0	1.00	\$193,917
5	\$1,233,600,000	\$186,007	1.0	1.0	1.00	\$186,007
					PROMEDIO	\$187,874.52
					DESV. STANDAR	\$5,126.53
					COEF. VARIACION	2.73%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$187,874.52	AREA	2172	TOTAL	\$408,063,457.44
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$408,063,457.44					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-calera/la-calera/7323017> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/vereda-el-hato/la-calera/3523562> 3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-la-calera-vereda-el-hato-5-habitaciones-5-banos-4-garajes/3858-M4351735> 4.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-la-calera-vereda-el-hato-4-habitaciones-5-banos/11301-1176> 5.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-la-calera-vereda-el-hato-4-habitaciones-5-banos-4-garajes/34-57385>

REPOSICION

CASA PRINCIPAL

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	357.08
Area construida vendible	357.08
Valor M2 construido	\$1,988,581
Valor reposición M2	\$710,082,503
Valor reposición presupuesto M2	\$1,988,581
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,988,581
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fito y corvin %	21.53 %
Valor reposición depreciado	\$1,560,440
Valor adoptado depreciado	\$1,560,440
Valor total	\$557,201,915

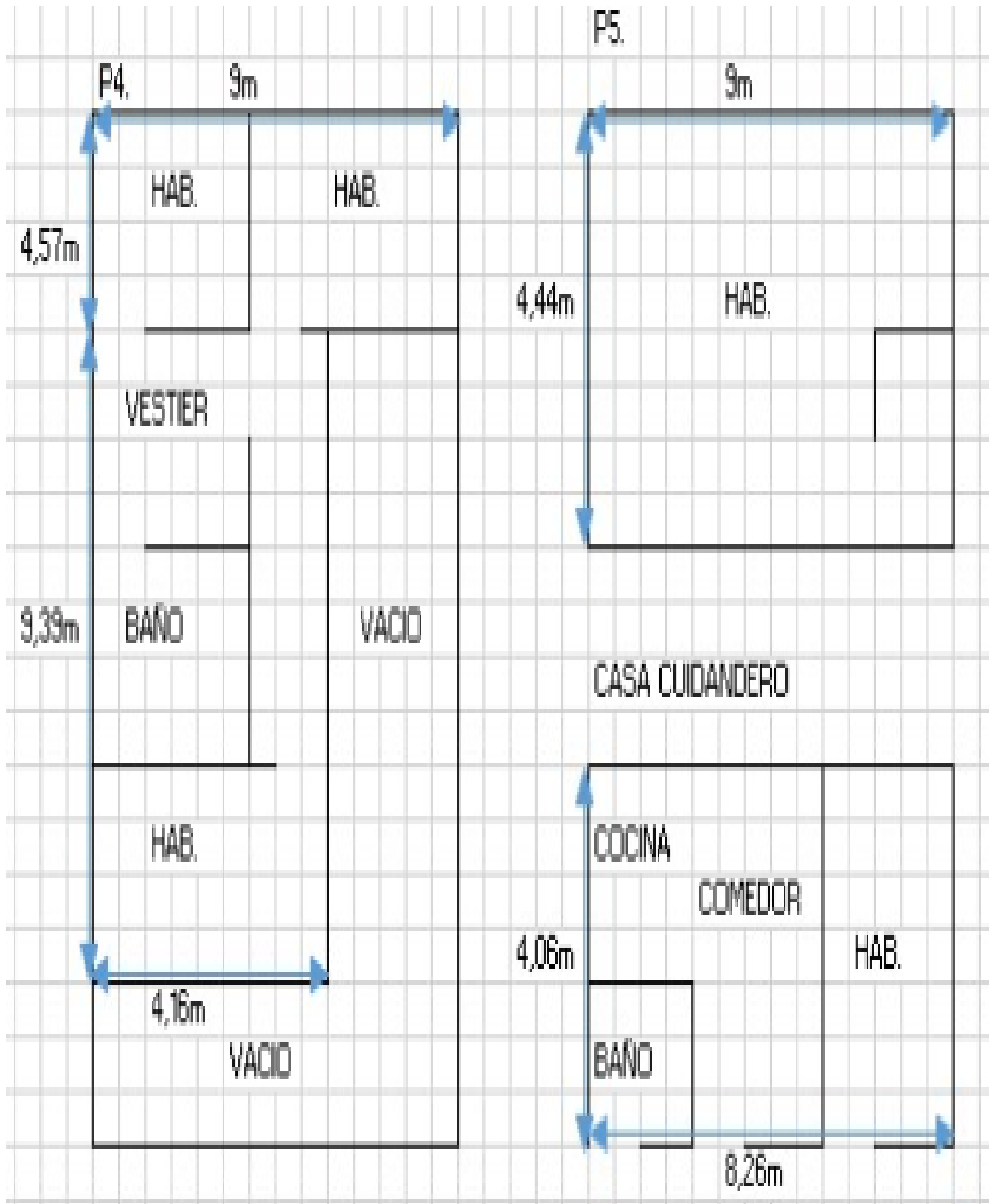
## CASA CUIDANDERO

## Depreciación Fitto y Corvini

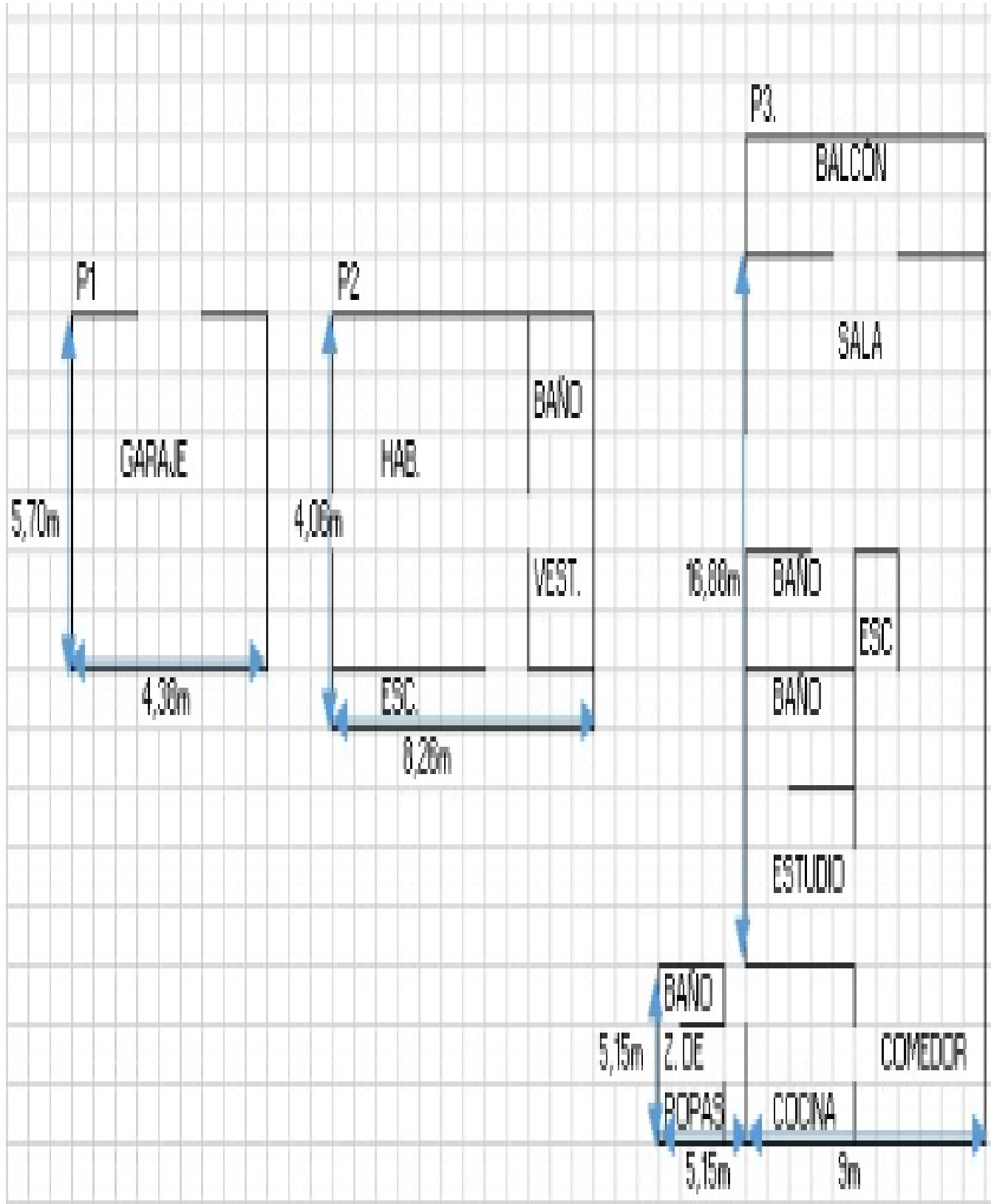
Area construida total	33.53
Area construida vendible	33.53
Valor M2 construido	\$1,751,726
Valor reposición M2	\$58,735,373
Valor reposición presupuesto M2	\$1,751,726
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,751,726
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fito y corvin %	26.01 %
Valor reposición depreciado	\$1,296,102
Valor adoptado depreciado	\$1,296,102
<b>Valor total</b>	<b>\$43,458,300</b>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Plano





## FOTOS 11

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas





## FOTOS 11

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote





## FOTOS 11

Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





## FOTOS 11

Fachada del Inmueble



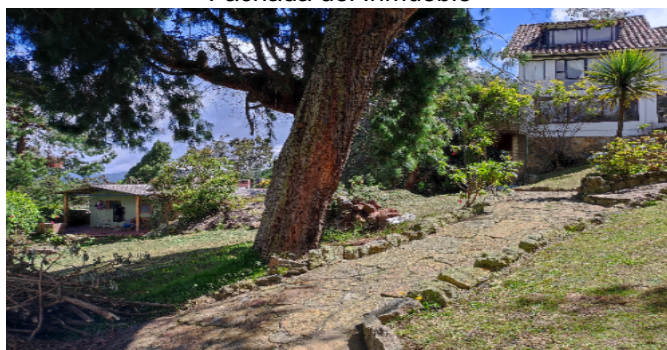
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





## FOTOS 11

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Garaje



Garaje



COMEDOR CASA CUIDADOR



COCINA CASA CUIDADOR

















## 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 --- **Eta**

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO RE\_PRG\_2023\_2456241



PIN de Validación: b21b0a83



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**04 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b21b0a83



## 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**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b21b0a83



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

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

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

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: [superinmobiliariac@gmail.com](mailto:superinmobiliariac@gmail.com)

#### TRASLADOS DE ERA

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

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793.**

**El(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

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



PIN de Validación: b21b0a83



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b21b0a83**

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 dieciocho (18) 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