



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Industrial Rural

QR validez del avalúo

## AVALUO: RES-PRG\_2022\_3194071

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	06/10/2022
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
Dirección	LOTE DE TERRENO Nº 107 CELTA TRADE PARK FUNZA – CUNDINAMARCA
Barrio	VEREDA LA ISLA
Ciudad	Funza
Departamento	Cundinamarca
Propietario	LEASING BANCOLOMBIA S.A COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO
<b>Referencia cliente:</b>	
Nombre/razón social	i g m ingenieria s a
Nit/CC	830023328
Consecutivo del bien	-

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101  
 Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [contacto@losrosales.com](mailto:contacto@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 **LEASING BANCOLOMBIA S.A COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO** ubicado en la LOTE DE TERRENO Nº 107 CELTA TRADE PARK FUNZA – CUNDINAMARCA VEREDA LA ISLA, de la ciudad de Funza.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$8,908,873,998.00 pesos m/cte (Ocho mil novecientos ochomillones ochocientos setenta y tres mil novecientos noventa y ocho).

Atentamente,

**Los Rosales**  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

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

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	SUPERFICIE DE LOTE	3600	M2	\$726,413.75	29.35%	\$2,615,089,500.00
Area Construida	AREA PISO 1	364	M2	\$1,290,617.00	5.27%	\$469,784,588.00
Area Construida	AREA PISO 2	430	M2	\$1,290,617.00	6.23%	\$554,965,310.00
Area Construida	AREA PISO 3	648	M2	\$1,290,617.00	9.39%	\$836,319,816.00
Area Construida	AREA PISO 4	648	M2	\$1,290,617.00	9.39%	\$836,319,816.00
Area Construida	AREA DE BODEGA	2636	M2	\$1,364,338.00	40.37%	\$3,596,394,968.00
<b>TOTALES</b>				<b>100%</b>		<b>\$8,908,873,998.00</b>

Valor en letras

Ocho mil novecientos ochomillones ochocientos setenta y tres mil novecientos noventa y ocho Pesos Colombianos

Perito actuante

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

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
 RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442  
 C.C: 88.229.287  
 Visador

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	8,908,873,998.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	15
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>	Se trata de una BODEGA localizada en el PARQUE INDUSTRIAL CELTA TRADE PARK de la vereda LA ISLA en el municipio de FUNZA. <b>NOTA:</b> se trata de una bodega en NO PROPIEDAD HORIZONTAL, sin embargo, la zona cuenta con 2 porterías y vigilancia 24			

horas.

Información tomada de los documentos suministrados. Nota: La anterior información y el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.

El predio cuenta con 15 parqueaderos, en un area de 600M2.

El sector donde se ubica el inmueble se caracteriza por una actividad industrial, se observan parques industriales sometidos a régimen de propiedad horizontal, bodegas industriales y lotes con destinación industrial.

Bodega. Consta de: , Cocina: Sencilla, Baño social: 10, Baño privado: 0, Bodega: 1, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 8, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Los acabados de la bodega y la zona de oficinas en general se observan en buen estado de conservación. Pisos en cemento y laminado, paredes pintadas y sin acabado, techo en Drywall, pintado y teja termoacustica, puertas en madera y laminas metálicas, ventanería en aluminio.

## GENERAL

Código	RES-PRG_2022_3 194071	Propósito	Restitución	Tipo avalúo	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
<b>Datos del solicitante:</b>					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
<b>Referencia cliente:</b>					
Nombre/razón social	i g m ingenieria s a				
Nit/CC	830023328				
Consecutivo del bien	-				
<b>Datos del propietario:</b>					
Propietario	LEASING BANCOLOMBIA S.A COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	8600592943	Email	
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
Dirección	LOTE DE TERRENO Nº 107 CELTA TRADE PARK FUNZA – CUNDINAMARCA				
Conjunto	PARQUE INDUSTRIAL CELTA TRADE PARK				
Ciudad	Funza	Departamento	Cundinamarca	Estrato	Industrial
Sector	Rural	Barrio	VEREDA LA ISLA	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Bodega	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>Se trata de una BODEGA localizada en el PARQUE INDUSTRIAL CELTA TRADE PARK de la vereda LA ISLA en el municipio de FUNZA.</p> <p><b>NOTA:</b> se trata de una bodega en NO PROPIEDAD HORIZONTAL, sin embargo, la zona cuenta con 2 porterías y vigilancia 24 horas.</p>				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Industrial	<b>Piso inmueble</b>	4		
<b>Clase inmueble</b>	Industria	<b>Otro</b>	N/A	<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.</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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.</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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	3600	AREA DE TERRENO	M2	
			AREA CONSTRUIDA	M2	
			AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	3600	AREA DE TERRENO	M2	3600
AREA PISO 1	M2	364	AREA PISO 1	M2	364
AREA PISO 2	M2	430	AREA PISO 2	M2	430
AREA PISO 3	M2	648	AREA PISO 3	M2	648
AREA PISO 4	M2	648	AREA PISO 4	M2	648
AREA DE BODEGA	M2	2636	AREA DE BODEGA	M2	2636

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	S/I	0		
Indice construcción	S/I	0		

<b>Forma Geometrica</b>	Cuadrado	<b>Frente</b>	60		
<b>Fondo</b>	60	<b>Relación frente fondo</b>	1:1		
<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>	En el sector se observan lotes y bodegas industriales, también se observan parques industriales.				

**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

<b>Acuerdo Decreto</b>	DECRETO No. 000140 DE 2000
<b>Area Del Lote</b>	3600
<b>Forma Del Lote</b>	Cuadrada
<b>Topografia</b>	Plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	0
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	RURAL
<b>Uso Principal Norma</b>	Terminal de carga
<b>Uso Compatible Norma</b>	• Centro de negocios • Hotel para los transportadores • Parque jardín industrial de valor agregado • Central de alimentos perecederos
<b>Uso Condicionado Norma</b>	N/A
<b>Uso Prohibido Norma</b>	N/A
<b>Tratamiento</b>	S/I
<b>Indice DeOcupacion</b>	S/I
<b>Indice DeContrucción</b>	S/I
<b>Antejardin</b>	S/I
<b>AislamientoPosterior</b>	S/I
<b>Aislamiento Lateral</b>	S/I
<b>Altura Permitida</b>	S/I
<b>Densidad</b>	S/I
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	NO
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	NO
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO
<b>Patrimonio</b>	NO
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	<p><b>FUNZA PBOT: DECRETO No. 000140 DE 2000 PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-MUNICIPIO DE FUNZA y ACUERDO 013 DE 2014 “POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE FUNZA, CUNDINAMARCA, CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 47 DE LA LEY 1537 DE 2012”</b></p> <p><b>Artículo 10 DEFINICIÓN DE ACCIONES TERRITORIALES ESTRATEGICAS QUE PERMITAN DESARROLLAR LAS POLITICAS DE ORDENAMIENTO Y CONSOLIDAR LA VOCACIÓN DE POLO REGIONAL DE FUNZA</b></p> <p>Con el objetivo de desarrollar las políticas de ordenamiento y consolidar la vocación de polo regional de Funza, defíñense las siguientes acciones territoriales estratégicas las cuales se desarrollarán mediante Macroproyectos con el fin de garantizar un impacto</p>

estructural sobre las políticas de ordenamiento definidas en los artículos precedentes.

La propuesta de estas Actuaciones Urbanísticas integrales, las cuales están señaladas en el **Plano G-05 Macro proyectos estratégicos** se realiza conforme a lo determinado en el numeral 1.2. del Artículo 12 de la Ley 388 de 1997, así como en los Artículos 113 y 114 de la citada Ley sobre las actuaciones urbanas integrales y los macro proyectos urbanos, respectivamente.

Se definen las siguientes actuaciones Urbanísticas integrales: (...)

**2. EL TERMINAL DE CARGA:** Proyecto Municipal, con participación de la Empresa Privada, que responde a la necesidad de solventar las necesidades de las empresas y comunidades afectadas indirectamente por el tránsito, directamente derivadas del transporte y manipulación de carga; se pretende crear un polo de desarrollo logístico de primer orden a escala nacional, con proyección internacional que constituya medio para la reducción de los tiempos totales en los procesos logísticos incrementando la competitividad de las empresas locales, generando economías de escala aledañas, concentrando en una sola zona actividades económicas, comerciales, culturales y sanitarias y redireccionando el flujo de vehículos pesados que transita por la ciudad de Bogotá, Funza y los municipios aledaños.

La Terminal de Carga, será una Zona de Actividades Logísticas de múltiples proyecciones, que facilite la integración de un conjunto de áreas funcionales (entre otras, manejo integral de la carga, almacenamiento temporal, depósito aduanero, concentración de autoridades y entidades relacionadas con la carga y plataforma de convergencia de servicios logísticos de bajo impacto ambiental), orientadas a la prestación de servicios tanto para los operadores de carga nacional e internacional como para vehículos y transportadores, (**ver ficha anexa MRM-2**).

• **Componentes:**

- Puerto Seco (Patio de Contenedores y Bodega de Almacenamiento Bajo Régimen Aduanero)
- Central de Vehículos de Carga: (estacionamientos, Talleres, Venta de Repuestos y Vehículos, Serviteca; Centro de Compensación de Fletes y Servicios al Transportador)
- Centro de Contenedores:
- Centro de Negocios: (locales y oficinas, hotel, restaurantes y centro de convenciones)
- Parque industrial de Valor Agregado:
- Centro de Información: (unidad administrativa donde confluye la información generada por CELTA)
- Centro de Capacitación: (logística)
- Central de Alimentos Perecederos: ( manejo tecnificado de productos perecederos)

• **Etapas de ejecución:**

- Conformación de la Sociedad CELTA SA. (ejecutado)
- Conformación de un Banco de Tierras para el proyecto
- Contratación y Elaboración de Estudios y Diseños
- Consecución de inversionistas y capital de riesgo
- Ejecución de las obras civiles
- Administración de la Operación de la Terminal de Carga

• **Lineamientos para la accesibilidad del macroproyecto.**

- Asegurar el acceso a la Autopista Medellín a través de la actual vía de acceso a la Subcentral Eléctrica de Funza, y un nuevo acceso a través de predios colindantes directamente con la mencionada autopista.
- Asegurar la articulación vial de la Terminal de Carga con el resto del municipio El Municipio solicitará a la CAR la sustracción de los diferentes predios del Distrito de Adecuación de Tierras de la Ramada, destinados para el Terminal de Carga, (**ver ficha anexa MRM-3**). (...)

**Artículo 88 ACTUACIONES URBANISTICAS DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCION EN SUELOS SUBURBANOS**

**3. AREA DE EQUIPAMIENTO DE TRANSPORTE:**

Este suelo está señalado en los **Planos G-02: Clasificación del suelo Municipal – Perímetros y R-01 Zonas de manejo y usos del suelo**, y corresponde a un área para la ubicación de un equipamiento de transporte de influencia regional.

Este equipamiento corresponde a un macro proyecto que contribuirá con el fortalecimiento de la vocación funcional del Municipio. Las actuaciones integrales de este macro proyecto serán adoptadas por un Plan Parcial, cuyas directrices y lineamientos se especifican en el numeral 6.1.2. Terminal de Carga, del Documento Técnico de Soporte.

Para su desarrollo se prevén los siguientes usos del suelo:

**Uso principal:** Terminal de Carga  
• Puerto Seco

**Usos complementarios:**

- Centro de negocios
- Hotel para los transportadores
- Parque jardín industrial de valor agregado
- Central de alimentos perecederos

**NOTA:** El predio se encuentra en un plan parcial.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1251	EscrituraDePropiedad	20/02/2013	38	Bogotá D.C.

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
50C-1704678	06/10/2022	2528600000000005077	LOTE - BODEGA 1000000000

#### Observación

Información tomada de los documentos suministrados. Nota: La anterior información y el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

El predio cuenta con 15 parqueaderos, en un area de 600M2.

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO

### CARACTERISTICAS

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

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	No hay	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	No hay	mas de 500			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	El sector donde se ubica el inmueble se caracteriza por una actividad industrial, se observan parques industriales sometidos a régimen de propiedad horizontal, bodegas industriales y lotes con destinación industrial.				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Bloque	<b>Tipo estructura</b>	Muros de carga		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	SI	<b>Cubierta</b>	teja plastica
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en Manzana	<b>Otro tipología vivienda</b>	N/A
<b>Año construcción</b>	2015	<b>Edad Inmueble</b>	7 años	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Observación</b>	<p>La estructura se observa en buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.</p> <p>Nota: El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos y otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.</p>				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	0	<b>Comedor</b>	0	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	10	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	0
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	1	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	8	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Bodega. Consta de: , Cocina: Sencilla, Baño social: 10, Baño privado: 0, Bodega: 1, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 8, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

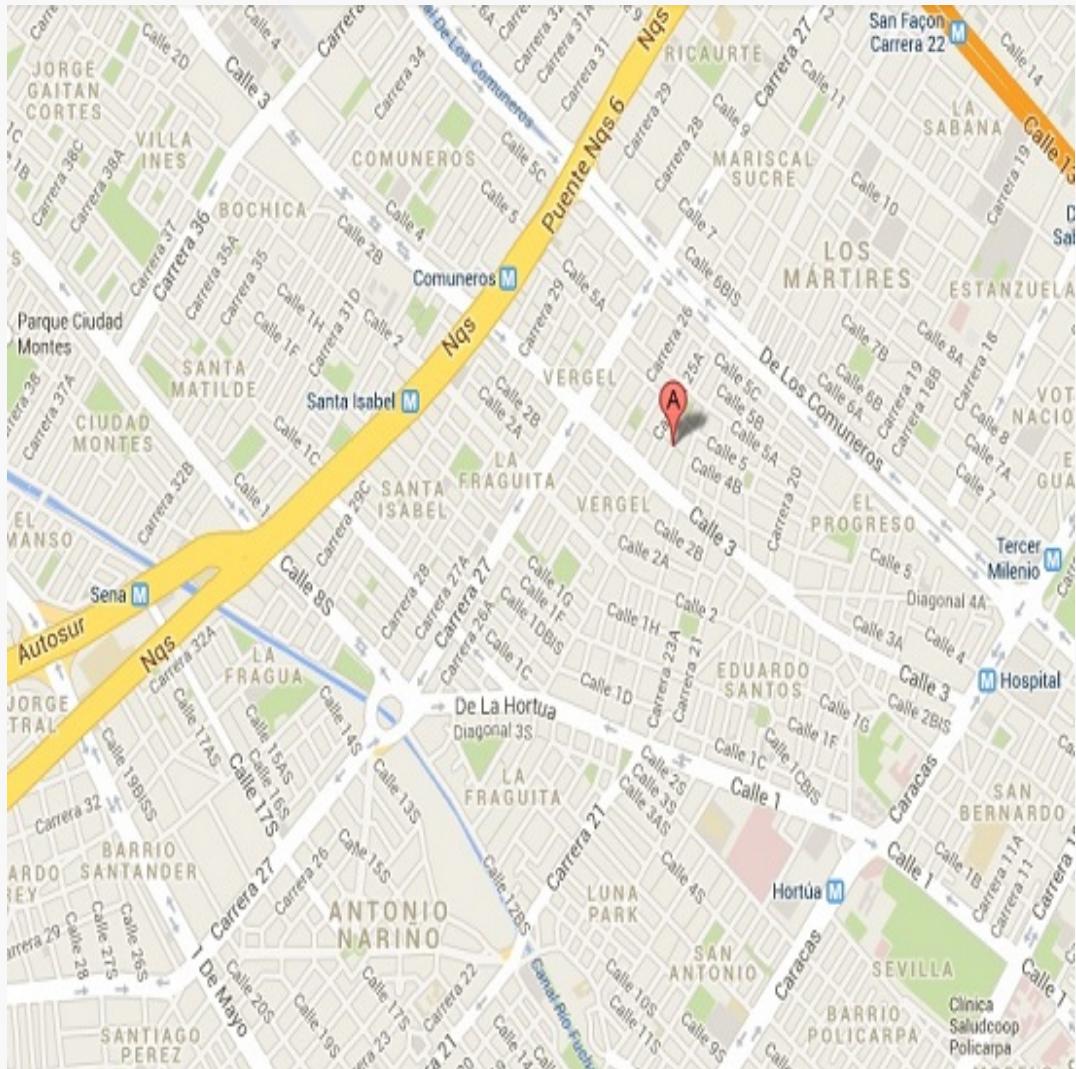
## ACABADOS

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

**Observación** Los acabados de la bodega y la zona de oficinas en general se observan en buen estado de conservación. Pisos en cemento y laminado, paredes pintadas y sin acabado, techo en Drywall, pintado y teja termoacústica, puertas en madera y láminas metálicas, ventanería en aluminio.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** LOTE DE TERRENO N° 107 CELTA TRADE PARK FUNZA – CUNDINAMARCA | VEREDA LA ISLA | Funza | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.765728283386404

GEOGRAFICAS : 4° 45' 56.6208''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.18402919562506

GEOGRAFICAS : 74° 11' 2.5038''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Celta Trade Park	\$2,933,190,000	.95	\$2,786,530,500	3163979827	4251	0	\$0	\$0
2	Celta Trade Park	\$2,749,252,500	.95	\$2,611,789,875	318 7558797	858.825	1222	\$1,600,000	\$1,955,200,000
3	Celta Trade Park	\$3,360,000,000	.95	\$3,192,000,000	3214495023	1050	1415	\$1,700,000	\$2,405,500,000
4	Inter park	\$2,844,000,000	.95	\$2,701,800,000	3143899091	3600	0	\$0	\$0
5	Celta Trade Park	\$2,700,000,000	.95	\$2,565,000,000	3208339384	3600	0	\$0	\$0
<b>Del inmueble</b>						<b>3600</b>	<b>4726</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$2,786,530,500	\$655,500	1.0	1.0	1.00	\$655,500
2	\$656,589,875	\$764,521	1.0	1.0	1.00	\$764,521
3	\$786,500,000	\$749,048	1.0	1.0	1.00	\$749,048
4	\$2,701,800,000	\$750,500	1.0	1.0	1.00	\$750,500
5	\$2,565,000,000	\$712,500	1.0	1.0	1.00	\$712,500
					PROMEDIO	\$726,413.75
					DESV. STANDAR	\$44,065.20
					COEF. VARIACION	6.07%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$726,413.75	AREA AREA	3600	TOTAL TOTAL	\$2,615,089,500.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	4726	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$2,615,089,500.00				

**Observaciones:**
**Enlaces:**

1.-[lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-960479822-lote-en-venta-en-funza-celta-trade-park-terreno-cod-3193210- JM](https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-960479822-lote-en-venta-en-funza-celta-trade-park-terreno-cod-3193210- JM)

2.-<https://www.metrocuadrado.com/Inmueble/venta-bodega-funza-celta-trade-park/234-M3143295>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/Inmueble/venta-bodega-cota-incluye-siberia-parque-industrial-celta/734-2062>

4.-<https://www.fincarajz.com.co/inmueble/lote-en-venta-en-funza-celta-trade-park/5930534>

5.-<https://www.fincarajz.com.co/inmueble/lote-en-venta/celta-trade-park/otros-municipios/4822411>

## REPOSICION

### ZONA DE OFICINAS

#### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	2090
Area construida vendible	2090
Valor M2 construido	\$1,819,128
Valor reposición M2	\$3,801,977,520
Valor reposición presupuesto M2	\$1,819,128
Fuente	CONSTRU DATA 204
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,637,215
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
Vetus Tez	7
Edad en % de vida útil	7 %
Fitto y corvin %	21.17 %
Valor reposición depreciado	\$1,290,617
Valor adoptado depreciado	\$1,290,617
<b>Valor total</b>	<b>\$2,697,389,530</b>

Observaciones: **NOTA:** Para el area de oficinas se toma la tipología de unifamiliar VIS de la revista construdata edición 204.

**NOTA:** Se ajusta 10%, ya que algunas zonas no cuentan con enchape en los pisos ni pintura en los techos.

## AREA DE BODEGA

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	2636
Area construida vendible	2636
Valor M2 construido	\$1,730,735
Valor reposición M2	\$4,562,217,460
Valor reposición presupuesto M2	\$1,730,735
Fuente	CONSTRU DATA 204
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,730,735
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	7
Edad en % de vida útil	7 %
Fito y corvin %	21.17 %
Valor reposición depreciado	\$1,364,338
Valor adoptado depreciado	\$1,364,338
<b>Valor total</b>	<b>\$3,596,394,968</b>

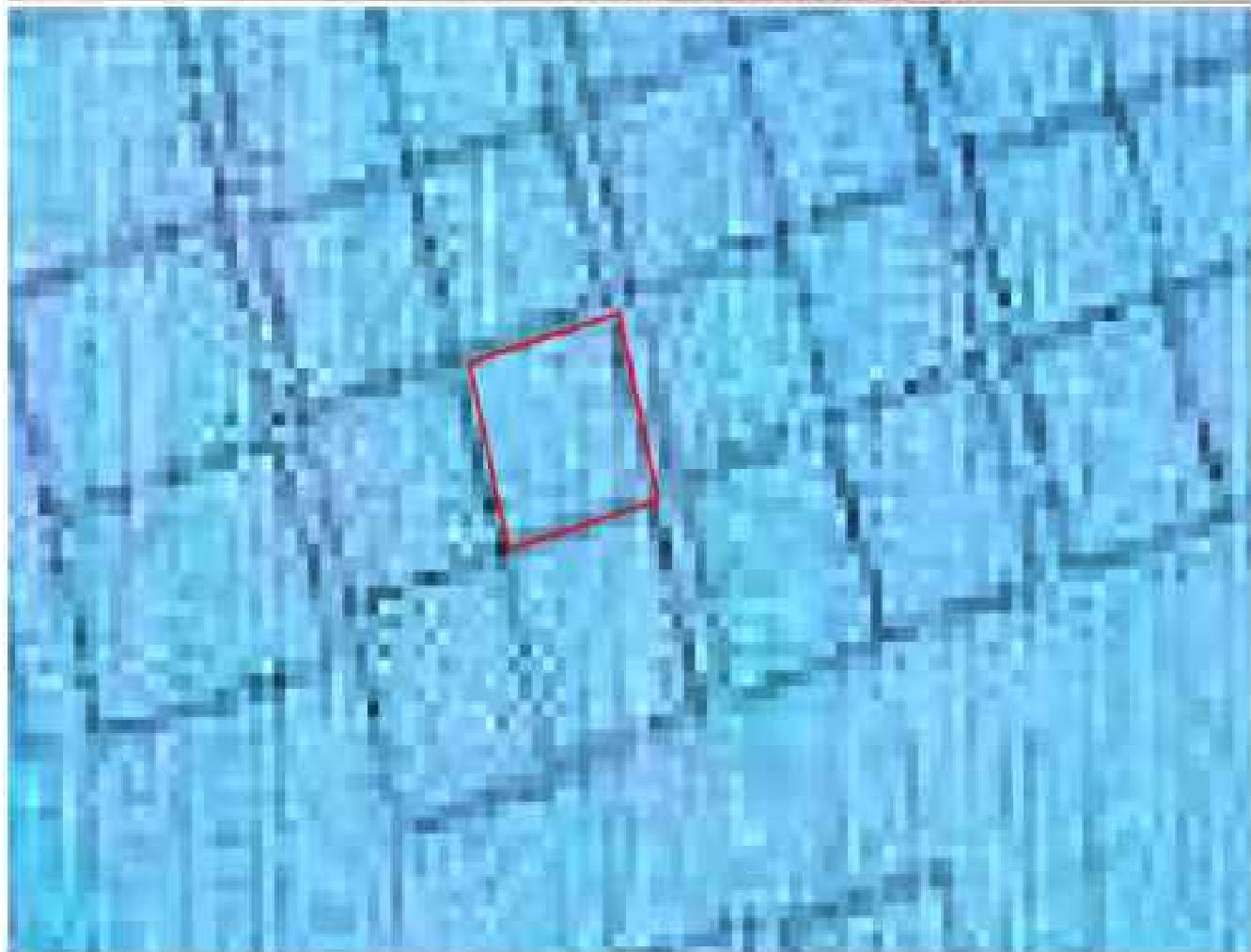
Observaciones: **NOTA:** Para el area de bodega se uso la tipología de BODEGA 100M2.

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

# ÁREAS GENERADORAS DE PLUSVALÍAS

INCORPORACION ACUERDO CAR 001 DE 2014



Incorporación de Suelo Rural a Suelo Suburbano

G-08	Componente: <b>GENERAL</b>
	Fecha: <b>JULIO DE 2015</b>

Plano

# CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL

INCORPORACIÓN ACUERDO CAR 001 DE 2014



C. SUELO RURAL	AREA
Suelo Desarrollo Restringido	1023,92
Suelo Suburbano	1023,92
SSB-Z3-TC Terminal de Carga	271.73

<b>G-02</b>	Componente:	<b>GENERAL</b>
	Fecha:	<b>JULIO DE 2015</b>

Plano

## EST. URBANO-RURAL E INTRAURBANA

INCORPORACIÓN ACUERDO CAR 001 DE 2014



### 4. Equipamientos Regionales



Terminal de Carga

<b>G-03</b>	Componente:	<b>GENERAL</b>
	Fecha:	<b>JULIO DE 2015</b>

Plano

# ÁREAS OBJETO DE PLANES ESPECIALES

INCORPORACIÓN ACUERDO CAR 001 DE 2014



## 1. Áreas Objeto de Planes Parciales Proyectos Estratégicos



Plan Parcial Terminal de Carga

**G-06**

Componente:

**GENERAL**

Fecha:

**JULIO DE 2015**

Plano

MUNICIPIO DE FUNZA (CUNDINAMARCA)  
**ÁREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS**  
INCORPORACIÓN ACUERDO CAR 001 DE 2014



14.- ZONA TERMINAL DE CARGA - 271,73 Has

<b>U-03</b>	Componente: <b>URBANO</b>
	Fecha: <b>JULIO DE 2015</b>

## FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



## FOTOS

Contador de Agua



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



## FOTOS

Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



## FOTOS

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



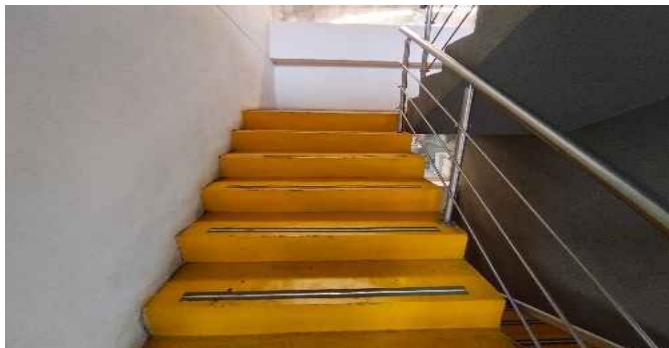
Escalera



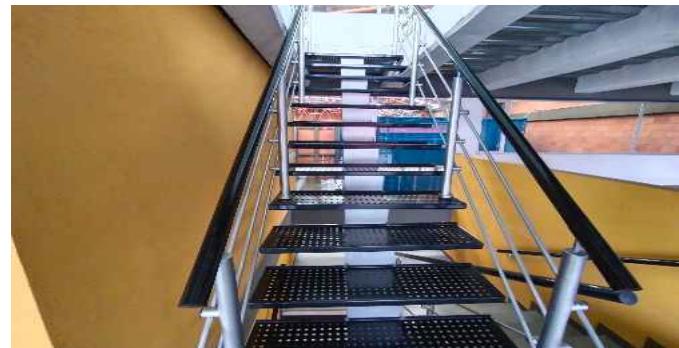
Escalera



Escalera



Escalera



Escalera

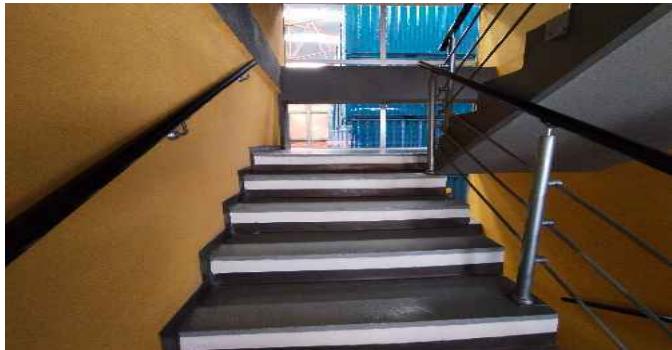


Escalera



## FOTOS

Escalera



Terraza Inmueble



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Plano de usos



Plano de usos



Mezanine



## FOTOS

Recepción 1 - piso 1



Piso 1



Cocineta - Piso 1



Baños - Segundo piso



Baños - Segundo piso



Oficinas - segundo piso



Baños - Segundo piso



Oficinas - segundo piso



## FOTOS

Oficinas - segundo piso



Oficinas - tercer piso



Oficinas - tercer piso



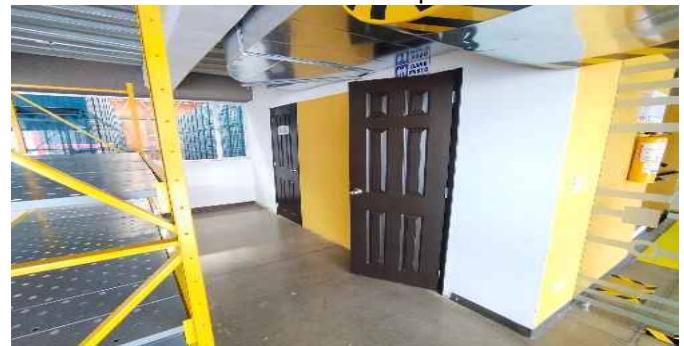
Oficinas - tercer piso



Oficinas - tercer piso



Oficinas - tercer piso



Oficinas - tercer piso



baños - tercer piso



## FOTOS

baños - tercer piso



Baños - piso 4



Baños - piso 4



Oficinas - piso 4



Oficinas - piso 4



Baños - piso 4



Recepción 2 - piso 1



Baño - piso 1



## FOTOS

Baño - piso 2



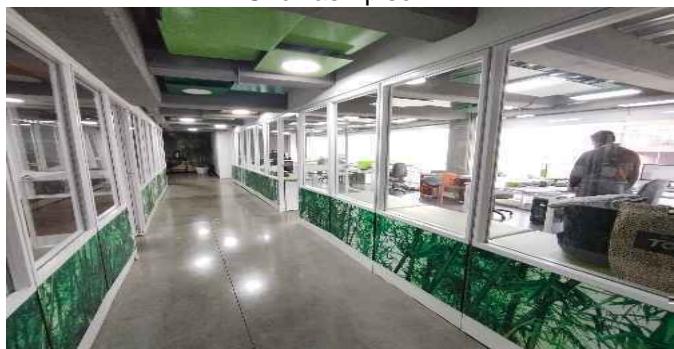
Oficinas - piso 2



Oficinas - piso 2



Oficinas - piso 2



Baños - piso 2



Oficinas - piso 2



Baños - piso 2



Oficinas - piso 3



## FOTOS

Baño - piso 3



Oficinas - piso 3



Baño - piso 3



Oficinas - piso 3



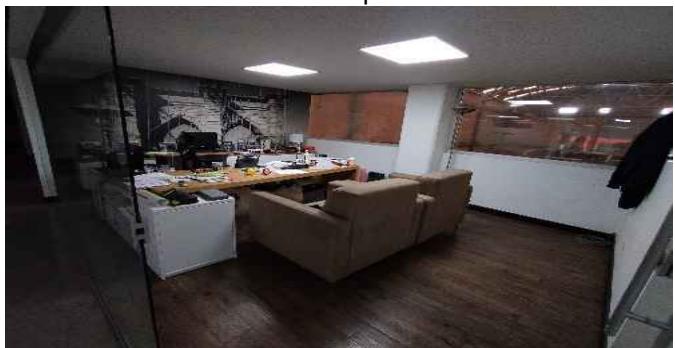
Baños - piso 3



Oficinas - piso 3



Oficinas - piso 3



Oficinas - piso 3



## FOTOS

Oficinas - piso 3



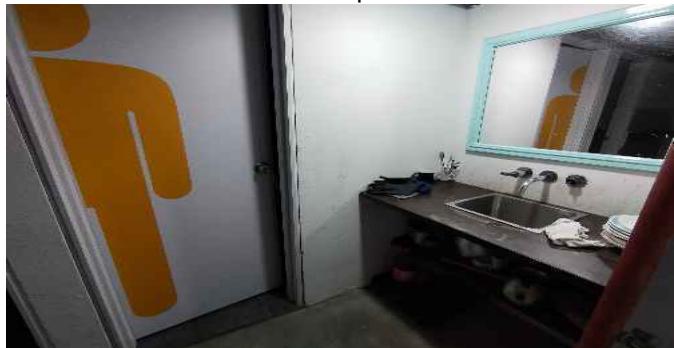
Baño - piso 3



Oficina - piso 4



Baño - piso 4



Baño - piso 4



Oficina - piso 4



Baño - piso 4



Oficinas - piso 4



## 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.

### ----- METODOLOGÍA UTILIZADA:

**1. Enfoque de comparación de mercado:** **a-) 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

**2. Enfoque de renta:** **a-) Método de Capitalización de Rentas:** 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. Enfoque de costo:** **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este

informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC;** por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997.**---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998;** la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000,** expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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 él 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 RES-PRG\_2022\_3194071**



PIN de Validación: a3870a0b



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



### 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 evaluador AVAL-1018458776.

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a3870a0b



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



## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a3870a0b



## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Artes , Joyas

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Servidumbres

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a3870a0b



**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**

a3870a0b

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 diecinueve (19) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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



PIN de Validación: a3870a0b



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal