



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

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

QR validez del avalúo

## AVALUO: CO\_PRG\_2023\_2559730

| Fecha del avalúo | Fecha de visita                  |
|------------------|----------------------------------|
|                  | 29/08/2023                       |
| Dirigido a       | GRUPO BANCOLOMBIA S.A.           |
| Dirección        | PQ INDUSTRIAL EL VISO LT D 2 A   |
| Barrio           | VEREDA ORIENTE                   |
| Ciudad           | Palermo                          |
| Departamento     | Huila                            |
| Propietario      | CONSTRUCERAMICAS COLOMBIA S.A.S. |

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: CONSTRUCERAMICAS COLOMBIA SAS  
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 **CONSTRUCERAMICAS COLOMBIA S.A.S.** ubicado en la PQ INDUSTRIAL EL VISO LT D 2 A VEREDA ORIENTE, de la ciudad de Palermo.

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 \$2,369,187,973.17 pesos m/cte (Dos mil trescientos sesenta y nueve millones ciento ochenta y siete mil novecientos setenta y tres).

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 | terreno     | 1400    | M2     | \$408,890.06   | 24.16%      | \$572,446,084.00          |
| Area Construida | BODEGA      | 1058.36 | M2     | \$1,600,947.00 | 71.52%      | \$1,694,378,266.92        |
| Area Construida | OFICINAS    | 95.05   | M2     | \$1,076,945.00 | 4.32%       | \$102,363,622.25          |
| <b>TOTALES</b>  |             |         |        |                | <b>100%</b> | <b>\$2,369,187,973.17</b> |

Valor en letras

Dos mil trescientos sesenta y nueve millones ciento ochenta y siete mil novecientos setenta y tres Pesos Colombianos

Perito actuante



CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO

RAA Nro: AVAL-1015433632

C.C: 1015433632

| VALORES/TIPO DE AREA.           |                | INFORMACIÓN UVR     |                                  |                  |
|---------------------------------|----------------|---------------------|----------------------------------|------------------|
|                                 | <b>Terreno</b> | <b>Construcción</b> | Valor UVR                        | 1                |
| Integral                        | 0              | 0                   | Valor del avalúo en UVR          | 2,369,187,973.17 |
| Proporcional                    | 0              | 0                   | Valor asegurable                 | 0                |
| % valor proporcional            |                | 100                 | Tiempo esperado comercialización | 10               |
| <b>Calificación garantía</b>    |                |                     |                                  |                  |
| <b>Observación calificación</b> |                |                     |                                  |                  |
| <b>Observación</b>              |                |                     |                                  |                  |

## GENERAL

|   |   |                      |                |                       |                        |
|---|---|----------------------|----------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Código</b>                               | CO_PRG_2023_25<br>59730   | <b>Propósito</b>     | 0              | <b>Tipo avalúo</b>    | valor comercial        |
| <b>Datos del dirigido a:</b>                |   |                      |                |                       |                        |
| <b>Dirigido A</b>                           | GRUPO BANCOLOMBIA S.A.  |                      |                |                       |                        |
| <b>Tipo identificación</b>                  | NIT.  | <b>Documento</b>     | 890903938-8    | <b>Email</b>          |                        |
| <b>Datos del solicitante:</b>               |   |                      |                |                       |                        |
| <b>Solicitante</b>                          | CONSTRUCERAMICAS COLOMBIA SAS   |                      |                |                       |                        |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.  | <b>Documento</b>     | 901240065      | <b>Teléfono</b>       |                        |
| <b>Email</b>                                |   |                      |                |                       |                        |
| <b>Datos del propietario:</b>               |   |                      |                |                       |                        |
| <b>Propietario</b>                          | CONSTRUCERAMICAS COLOMBIA S.A.S.  |                      |                |                       |                        |
| <b>Tipo identificación</b>                  | NIT.  | <b>Documento</b>     | 9012400656     | <b>Ocupante</b>       | Propietario            |
| <b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b> |   |                      |                |                       |                        |
| <b>Dirección</b>                            | PQ INDUSTRIAL EL VISO LT D 2 A  |                      |                |                       |                        |
| <b>Conjunto</b>                             | NO APLICA   |                      |                |                       |                        |
| <b>Ciudad</b>                               | Palermo   | <b>Departamento</b>  | Huila          | <b>Estrato</b>        | Industrial             |
| <b>Sector</b>                               | Rural   | <b>Barrio</b>        | VEREDA ORIENTE | <b>Condiciones PH</b> | Terreno – Construcción |
| <b>Tipo Inmueble</b>                        | Bodega  | <b>Tipo subsidio</b> | N/A            | <b>Sometido a PH</b>  | No                     |
| <b>Observación</b>                          | El inmueble está localizado en vereda Oriente del Municipio de Palermo Huila, sector predominantemente Industrial, con una completa infraestructura urbana y de servicios, con vías pavimentadas en buen estado de conservación y mantenimiento, disponiendo de la Vía Neiva-El Hobo y la vía interna del parque industrial el Viso como principales vías de acceso y desalojo. |                      |                |                       |                        |

## CARACTERISTICAS GENERALES

|                              |   |               |           |                   |                             |
|------------------------------|---|---------------|-----------|-------------------|-----------------------------|
| Uso actual                   | Industrial  | Piso inmueble | 2         |                   |                             |
| Clase inmueble               | Industria   | Otro          | no aplica | 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; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuaria 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   | ÁREAS CATASTRAL       | UND   | VALOR |
|------------------------|-----|---------|-----------------------|-------|-------|
| AREA DE TERRENO        | M2  | 1400    | AREA DE TERRENO       | M2    | 1400  |
| AREA CONSTRUIDA PISO 1 | M2  | 1058.36 | AREA CONSTRUIDA       | M2    |       |
| AREA CONSTRUIDA PISO 1 | M2  | 95.05   | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS |       |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR   | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR   |
|-------------------------|-----|---------|-----------------|-----|---------|
| AREA DE TERRENO         | M2  | 1400    | AREA DE TERRENO | M2  | 1400    |
| AREA PISO 1             | M2  | 1058.36 | AREA PISO 1     | M2  | 1058.36 |
| AREA PISO 2             | M2  | 95.05   | AREA PISO 2     | M2  | 95.05   |

| ÁREAS POR NORMA     |     | VALOR |  |  |
|---------------------|-----|-------|--|--|
| Indice ocupación    | 0.5 | 700   |  |  |
| Indice construcción | s/i | 0     |  |  |

|                  |         |                       |       |  |
|------------------|---------|-----------------------|-------|--|
| Forma Geometrica | regular | Frente                | 30.54 |  |
| Fondo            | 47.73   | Relación frente fondo | 0.639 |  |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Perspectivas de valoración | 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 014 DEL 2013   |
| Area Del Lote  | 1400   |
| Forma Del Lote                                       | regular  |
| Topografia   | plana  |
| # Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente) | 0  |
| Clasificacion Del Suelo                              | RURAL  |
| Uso Principal Norma                                  | industrial   |
| Uso Compatible Norma                                 | Industria Mediana  |
| Uso Condicionado Norma                               | Industria Pesada   |
| Uso Prohibido Norma                                  | Residencial  |
| Tratamiento  | no especifica  |
| Indice DeOcupacion                                   | 0.5  |
| Indice DeContruccion                                 | no especifica  |
| Antejardin   | no especifica  |
| AislamientoPosterior                                 | no especifica  |
| Aislamiento Lateral                                  | no especifica  |
| Altura Permitida                                     | no especifica  |
| Densidad   | no especifica  |
| Amenaza Riesgo Inundacion                            | sin riesgo aparente  |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa                    | sin riesgo aparente  |
| Suelos De Proteccion                                 | NO   |
| Patrimonio   | NO APLICA  |
| Observaciones Reglamentación urbanística:            | el inmueble se encuentra dentro del corredor vial Neiva-El Hobo el cual enfatiza que a 500 metros de cada lado de la via es para uso industrial. |

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|--------|
| 2611           | EscrituraDePropiedad | 26/11/2021 | 4       | Neiva  |

### MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha      | Cédula catastral     | Detalle |
|----------------|------------|----------------------|---------|
| 200-286217     | 03/08/2023 | 41615000000011639000 | bodega  |

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>Observación</b> | ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-02-2022 Radicación: 2022-200-6-3486 Doc: ESCRITURA 2611 DEL 07-09-2021 NOTARIA CUARTA DE NEIVA ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL DESTINADO PARA BODEGAS INDUSTRIALES<br>ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-02-2022 Radicación: 2022-200-6-3489 Doc: ESCRITURA 321 DEL 15-02-2022 NOTARIA CUARTA DE NEIVA ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 2611 DEL 7/09/2021 Y 3584 DEL 26/11/2021 NOTARIA CUARTA DE NEIVA, EN EL SENTIDO DE PRECISAR QUE LA SUBDIVISIÓN ES EN LA MODALIDAD DE SUBDIVISIÓN RURAL |
|--------------------|---|

## GARAJES Y DEPOSITOS

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>Observación</b> | el inmueble cuenta con su espacio interno para garajes y en la parte frontal de la fachada para parqueo de vehículos livianos |
|--------------------|---|

## DEL ENTORNO

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

### CARACTERISTICAS

| Uso predominante | Industrial | Área de actividad |  | Demanda / Interés | Media |
|------------------|------------|-------------------|--|-------------------|-------|
|                  |            |                   |  |                   |       |

|                          |  |                           |                                   |                       |                     |
|--------------------------|--|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Estrato                  | Industrial   | Barrio legal              | Si                                | Topografia            | Plana               |
| Transporte               | Bueno  | Condiciones de salubridad | Bueno                             |                       |                     |
| <b>EQUIPAMIENTO</b>      |  |                           | <b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b> |                       |                     |
|                          | <b>Nivel</b>   | <b>Nivel Distancia</b>    |                                   | <b>Sector</b>         | <b>Conservación</b> |
| Zonas recreativas        | Regular  | mas de 500                | Andenes                           | SI                    | Bueno               |
| Áreas verdes             | Bueno  | 100-200                   | Sardineles                        | SI                    | Bueno               |
| Estacionamiento          | Bueno  | 100-200                   | Vías pavimentadas                 | SI                    | Bueno               |
| Asistencial              | Regular  | mas de 500                | Tipo de vía                       | SENCILLA, PAVIMENTADA |                     |
| Escolar                  | Regular  | mas de 500                |                                   |                       |                     |
| Comercial                | Regular  | mas de 500                |                                   |                       |                     |
| <b>IMPACTO AMBIENTAL</b> |  |                           |                                   |                       |                     |
| Aire                     | NO   | <b>Basura</b>             | NO                                | <b>Inseguridad</b>    | NO                  |
| Ruido                    | NO   | <b>Aguas</b>              | NO                                | <b>Otro</b>           | NO                  |
| <b>Observación:</b>      | En la zona se desarrolla básicamente el uso Industrial, originalmente de tipo de autoconstrucción y luego se desarrolló la agrupación industrial la cual avala el PBOT. 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     | Bloque  | Tipo estructura            | Mampostería Confinada |                         |                       |
| 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  | Tipología vivienda         |                       | Otro tipología vivienda | agrupacion industrial |
| Año construcción          | 2022  | Edad Inmueble              | 1 años                | Vida útil               | 100                   |
| Estado construcción       | Usada   | %Avance                    | no aplica             |                         |                       |
| Licencia construcción     | RESOLUCION NO. 130-06-03-000095 CON FECHA DEL 20 DE ABRIL DE 2022   |                            |                       |                         |                       |
| Observación               | Inmueble correspondiente a una Bodega de doble altura usada desarrollada en dos pisos de altura 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          | Sencilla |
| Baños Sociales | 3 | Patio interior | 0 | Habitaciones    | 0        |
| Closet         | 0 | Baños privados | 0 | Estar           | 0        |
| Bodega         | 0 | Estudio        | 0 | Cuarto servicio | 0        |
| Baños servicio | 0 | Zona ropa      | 0 | Local           | 0        |

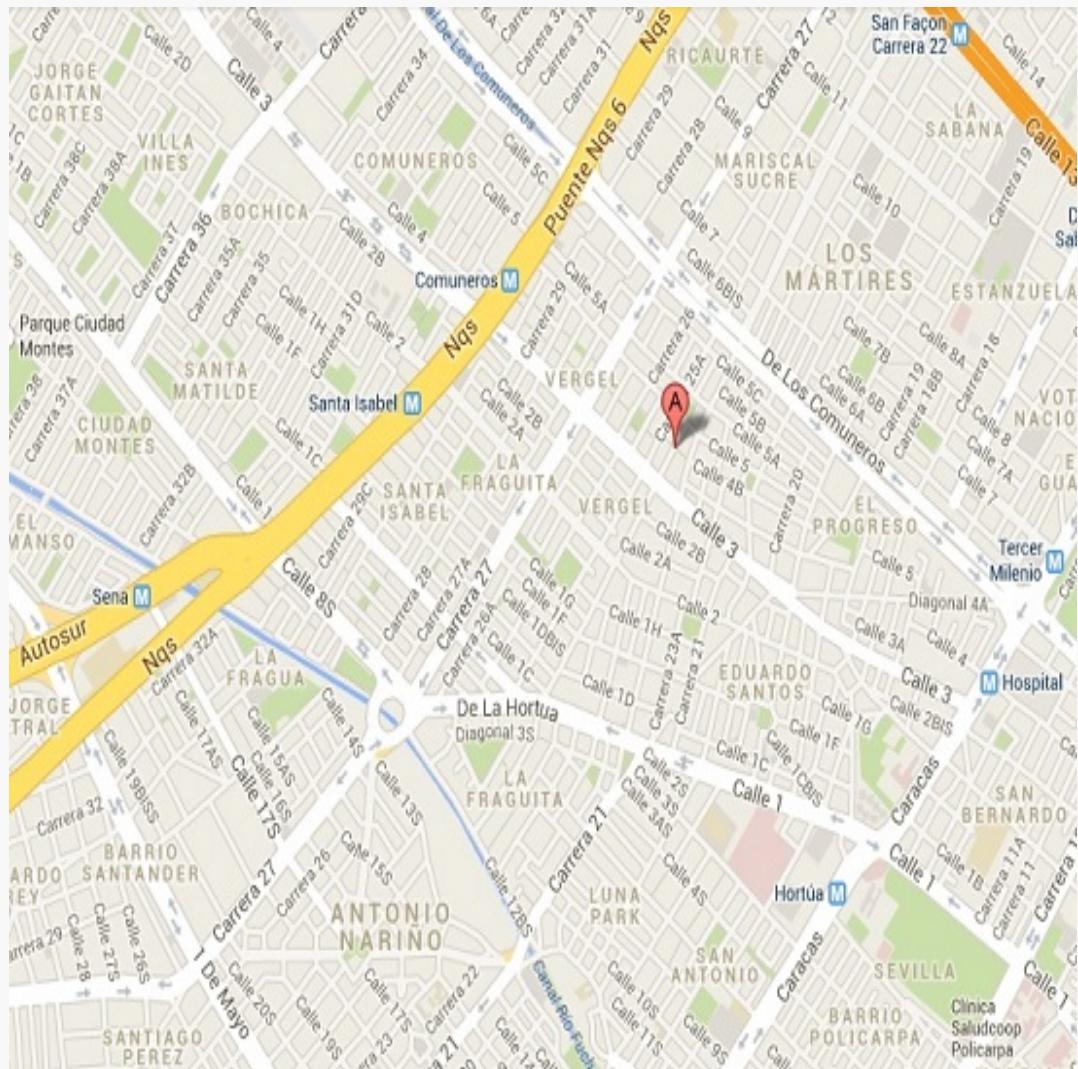
|             |  |             |       |             |       |
|-------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Balcón      | 0  | Jardín      | No    | Zona verde  | No    |
| Oficina     | 3  | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Bodega. Consta de: sala: 0, Comedor: 0, Cocina: Sencilla, Baño social: 3, Patio interior: 0, Habitaciones: 0, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 0, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno |             |       |             |       |

## ACABADOS

|             | Sala  | Comedor | Cocina | Baño   | Piso   | Techo  | Muro   | Carpintería |
|-------------|---|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| Calidad     |   |         | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal      |
| Estado      |   |         | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno.      |
| Observación | Acabados en buen estado Salvo unos detalles de pintura en general |         |        |        |        |        |        |             |

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** PQ INDUSTRIAL EL VISO LT D 2 A | VEREDA ORIENTE | Palermo | Huila



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 2.922131  
GEOGRAFICAS : 2° 55' 19.671''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.323076  
GEOGRAFICAS : 75° 19' 23.0736''

## MERCADO

| #            | DIRECCION                           | VALOR VENTA     | NEG  | VALOR DEPURADO  | TELEFONO   | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|--------------|-------------------------------------|-----------------|------|-----------------|------------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1            | BODEGA PARQUE EL VISO               | \$780,000,000   | 0.93 | \$725,400,000   | 3102820170 | 1100       | 180                    | \$1,300,000           | \$234,000,000      |
| 2            | BODEGA PARQUE EL VISO               | \$1,350,000,000 | 0.97 | \$1,309,500,000 | 6012478758 | 3332       | 0                      | \$0                   | \$0                |
| 3            | PARQUE INDUSTRIAL EL VISO LOTE G-03 | \$442,600,000   | 0.97 | \$429,322,000   | 3183955563 | 1106       | 0                      | \$0                   | \$0                |
| 4            | PARQUE INDUSTRIAL PALERMO           | \$474,800,000   | 0.97 | \$460,556,000   | 3104888552 | 1187       | 0                      | \$0                   | \$0                |
| Del inmueble |                                     |                 |      |                 | 1400       | 1153.41    |                        |                       |                    |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS   |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|--------------|
| 1 | \$491,400,000          | \$446,727  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$446,727    |
| 2 | \$1,309,500,000        | \$393,007  | 1.05          | 1.0              | 1.05              | \$412,658    |
| 3 | \$429,322,000          | \$388,175  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$388,175    |
| 4 | \$460,556,000          | \$388,000  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$388,000    |
|   |                        |            |               |                  | PROMEDIO          | \$408,890.06 |
|   |                        |            |               |                  | DESV. STANDAR     | \$27,756.92  |
|   |                        |            |               |                  | COEF. VARIACION   | 6.79%        |

|              |            |                    |      |         |       |                    |
|--------------|------------|--------------------|------|---------|-------|--------------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2 | \$408,890.06       | AREA | 1400    | TOTAL | \$572,446,084.00   |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,600,947.00     | AREA | 1153.41 | TOTAL | \$1,846,548,279.27 |
| VALOR TOTAL  |            | \$2,418,994,363.27 |      |         |       |                    |

**Observaciones:**

**Enlaces:**

1.-CAMPO JHON

2.-CAMPO ANDREA MORENO

3.-<https://felixtrujillotafalla.com/detalle-inmueble/?id=459-5859>

4.-<https://felixtrujillotafalla.com/detalle-inmueble/?id=459-4911>

## REPOSICION

### AREA CONSTRUIDA BODEGA

#### Depreciación Fitto y Corvini

|                                  |                        |
|----------------------------------|------------------------|
| Area construida total            | 1058.36                |
| Area construida vendible         | 1058.36                |
| Valor M2 construido              | \$1,834,035            |
| Valor reposición M2              | \$1,941,069,283        |
| Valor reposición presupuesto M2  | \$1,834,035            |
| Fuente                           | CONSTRUDATA CALI       |
| Factor ajuste %                  | 10 %                   |
| Valor reposición M2 ajustado     | \$1,650,632            |
| Calificación estado conservación | 2                      |
| Vida útil                        | 100                    |
| VetusTez                         | 1                      |
| Edad en % de vida útil           | 1 %                    |
| Fitto y corvin %                 | 3.01 %                 |
| Valor reposición depreciado      | \$1,600,947            |
| Valor adoptado depreciado        | \$1,600,947            |
| <b>Valor total</b>               | <b>\$1,694,378,267</b> |

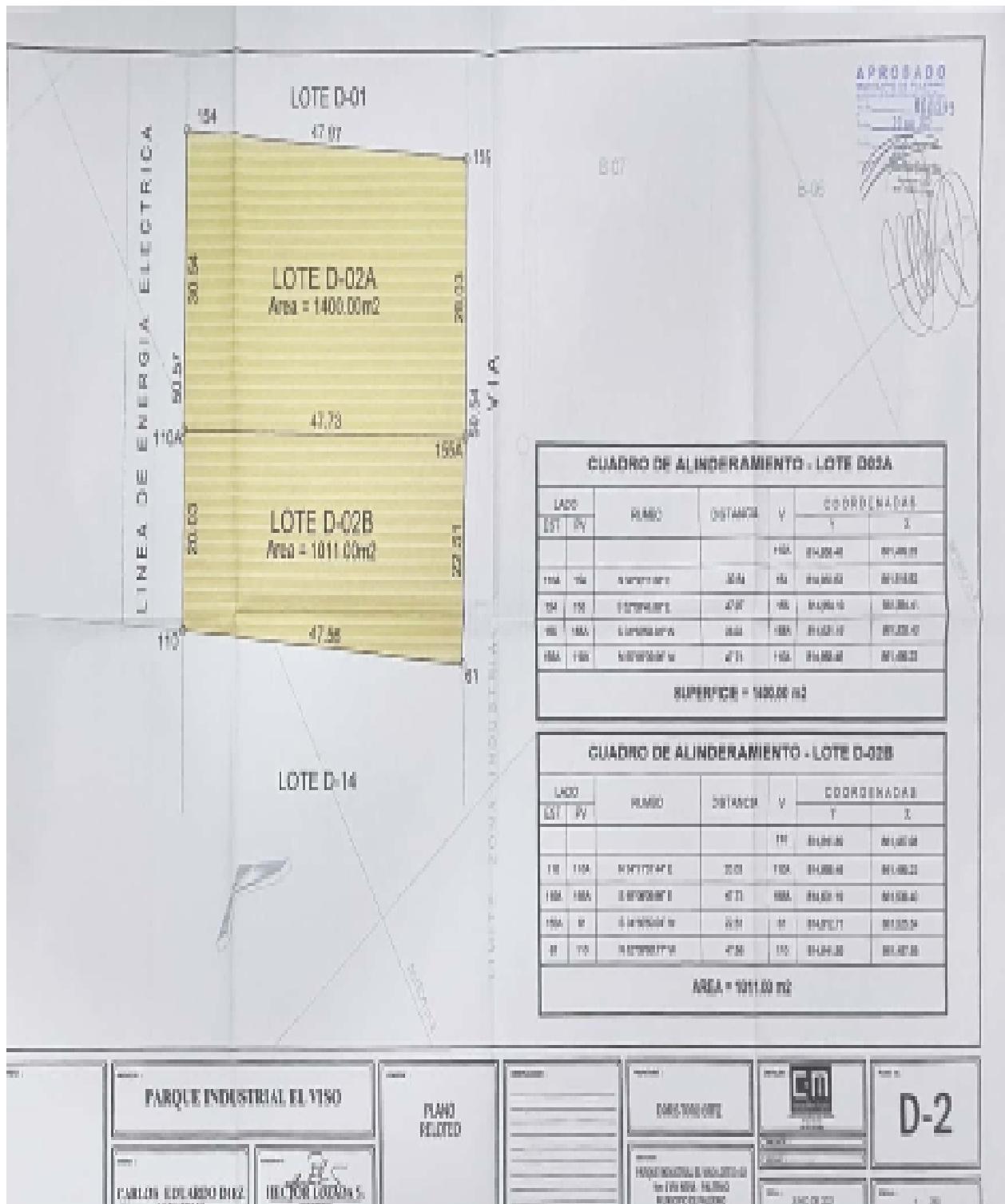
## AREA CONSTRUIDA OFICINAS

## Depreciación Fitto y Corvini

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| Area construida total            | 95.05                |
| Area construida vendible         | 95.05                |
| Valor M2 construido              | \$1,233,226          |
| Valor reposición M2              | \$117,218,131        |
| Valor reposición presupuesto M2  | \$1,233,226          |
| Fuente                           | CONSTRUADATA CALI    |
| Factor ajuste %                  | 10 %                 |
| Valor reposición M2 ajustado     | \$1,109,903          |
| Calificación estado conservación | 2                    |
| Vida útil                        | 100                  |
| VetusTez                         | 1                    |
| Edad en % de vida útil           | 1 %                  |
| Fitto y corvin %                 | 3.01 %               |
| Valor reposición depreciado      | \$1,076,495          |
| Valor adoptado depreciado        | \$1,076,495          |
| <b>Valor total</b>               | <b>\$102,320,850</b> |

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

## Plano



## FOTOS 4

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Bodega



Bodega



## FOTOS 4

Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega







## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO CO\_PRG\_2023\_2559730**



PIN de Validación: a9e30a2d



<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) 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 evaluador 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 y 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, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
11 Mayo 2018

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a9e30a2d

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

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  
**11 Mayo 2018**

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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a9e30a2d

## 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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

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

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



PIN de Validación: a9e30a2d



| 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**

**a9e30a2d**

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 veinticinco (25) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal