



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Industrial Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: DAC_PRG_2023_2717214

Fecha del avalúo	Fecha de visita	30/08/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.	
Dirección	CARRERA 4 # 17A-60/64 BODEGA 1 URBANIZACION LA FORTUNA	
Barrio	La fortuna	
Ciudad	Funza	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	ROSETA INDUSTRIAL LTDA.	

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA 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 **ROSETA INDUSTRIAL LTDA.** ubicado en la CARRERA 4 # 17A-60/64 BODEGA 1 URBANIZACION LA FORTUNA La fortuna , de la ciudad de Funza.

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 \$1,137,661,271.41 pesos m/cte (Mil ciento treinta y sietemillones seiscientos sesenta y un mil doscientos setenta y un).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	superficie del lote	403.32	M2	\$454,162.78	16.10%	\$183,172,932.43
Área construida	BODEGA	330.7	M2	\$1,898,755.00	55.19%	\$627,918,278.50
Área construida	AREA CONSTRUIDA OFICNA PISO 1	72.6	M2	\$1,732,651.00	11.06%	\$125,790,462.60
Área construida	AREA CONSTRUIDA OFICNA PISO 2	115.88	M2	\$1,732,651.00	17.65%	\$200,779,597.88
TOTALES					100%	\$1,137,661,271.41

Valor en letras

Mil ciento treinta y sietemillones seiscientos sesenta y un mil doscientos setenta y un Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	1,137,661,271.41
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	DAC_PRG_2023_2 717214	Propósito	Dación en pago	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	ROSETA INDUSTRIAL LTDA.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8603512921	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 4 # 17A-60/64 BODEGA 1 URBANIZACION LA FORTUNA				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Funza	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	La fortuna	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Bodega	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Se trata de una bodega sujeta al régimen de propiedad horizontal, ubicada en un barrio conformado en su mayoría por viviendas unifamiliares, algunas de las cuales son utilizadas para actividades comerciales de bajo y mediano impacto. La bodega está situada en el barrio La Fortuna, con la dirección Carrera 4 #17A - 60/64, en el municipio de Funza.</p> <p>Nota: La bodega dispone de comunicación interna con la bodega contigua, la cual también está sujeta al régimen de propiedad horizontal. Es importante destacar que esta comunicación se estableció mediante dos puertas interiores: una en el primer piso y otra en el segundo piso.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Industrial	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Industria	Otro	N/A	Método evaluación	METODO MERCADO, RENTA Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	403.32			
AREA CONSTRUIDA PRIMER PISO	M2	403.32			
AREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	M2	115.88			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	400	AREA TERRENO	M2	403.32
AREA CONSTRUIDA BODEGA	M2	330.7	AREA CONSTRUIDA BODEGA	M2	330.7
AREA CONSTRUIDA OFICNA PISO 1	M2	72.6	AREA CONSTRUIDA OFICNA PISO 1	M2	72.6
AREA CONSTRUIDA OFICNA PISO 2	M2	119	AREA CONSTRUIDA OFICNA PISO 2	M2	115.88

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
-----------------------------------	---

Actualidad edificadora	Se pueden apreciar edificaciones de viviendas unifamiliares, así como en menor proporción, bodegas industriales similares a la que está siendo objeto de valoración.
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Reglamentación urbanística:	Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1099	EscrituraDePropiedad	27/12/2004	UNICA	Funza

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1449439	22/08/2023	42%	2528601000029010	BODEGA - PH 2901

Observación

Información tomada de los documentos suministrados, el inmueble tiene una hipoteca abierta sin límite de cuantía, ANOTACIÓN #13 del certificado de libertad y tradición suministrado, la cual se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

Bodega con área para parqueadero interno.

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS

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

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

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial y comercial de mediano impacto, con buenos equipamientos urbanos y no se observan impactos ambientales negativos. La zona tiene estrato 3, el predio cuenta con estrato industrial por su destinacion.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	2031		Fecha escritura	26/12/1996	
Notaria escritura	UNICA		Ciudad escritura	Funza	
Valor administración	0	Total unidades	2	Terraza comunal	No
Condiciones	Terreno-construcción	# Pisos edificio	2	Porteria	Si
Horario vigilancia	12 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba	Si	Gimnasio	No

		eyectora			
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 2031, Fecha escritura: 26/12/1996, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: Funza, Administración: 0, Total unidades: 2, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 12 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	mampostería reforzada-dovelas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	Si	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	2005	Edad Inmueble	18 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	S/I				
Observación	La estructura se observa en buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad. La bodega cuenta con 8 metros de altura a cumbre.				

DEPENDENCIAS

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

Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación		Iluminación	
Observación	<p>El predio dispone de una superficie destinada a la bodega y otra área designada para oficinas.</p> <p>En el primer piso, se encuentra la zona de bodega.</p> <p>En la sección de oficinas, en el primer piso, se compone de 1 oficina, 1 depósito, vestuarios y 2 baños.</p> <p>En el segundo piso, se encuentra una oficina de planta abierta, 2 baños, una oficina destinada a la gerencia con baño privado y una sala de juntas.</p>				

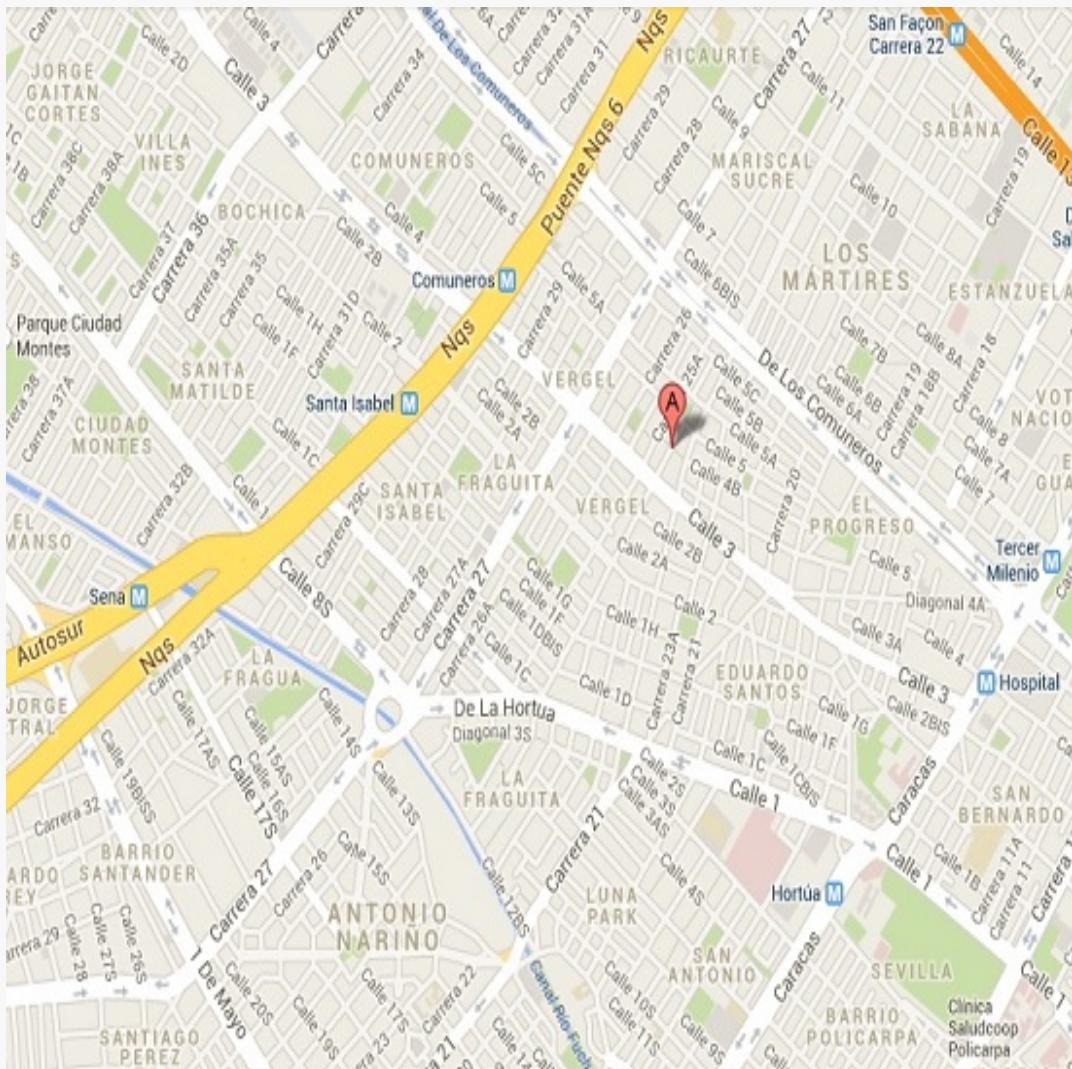
ACABADOS

	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	<p>Los acabados de la bodega se encuentran en buen estado de conservación en términos generales. Los pisos son de cemento, las paredes no cuentan con un revestimiento, el techo está conformado por tejas de fibrocemento y las puertas son de metal.</p> <p>En relación a la zona de oficinas, los acabados en general presentan un buen estado de conservación. Los pisos están revestidos con cerámica y madera, las paredes están pintadas y el techo también está pintado. Las puertas son de madera y la carpintería de las ventanas es de hierro.</p>							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

CARRERA 4 # 17A-60/64 BODEGA 1 URBANIZACION LA FORTUNA | La fortuna | Funza | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.709061
GEOGRAFICAS : 4° 42' 32.6196''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.203533
GEOGRAFICAS : 74° 12' 12.7182''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Funza	\$725,400,000	.97	\$703,638,000	3232913247	271	403	\$1,450,000	\$584,350,000
2	México Funza	\$3,950,000,000	.97	\$3,831,500,000	3102366170	1500	1850	\$1,700,000	\$3,145,000,000
3	Funza - Samarcanda	\$150,000,000	.97	\$145,500,000	3244455785	330	0	\$0	\$0
4	Senderos de funza	\$2,900,000,000	.97	\$2,813,000,000	3177010804	1199	1400	\$1,600,000	\$2,240,000,000
Del inmueble						403.32			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$119,288,000	\$440,177	1.0	1.0	1.00	\$440,177
2	\$686,500,000	\$457,667	1.0	1.0	1.00	\$457,667
3	\$145,500,000	\$440,909	1.0	1.0	1.00	\$440,909
4	\$573,000,000	\$477,898	1.0	1.0	1.00	\$477,898
					PROMEDIO	\$454,162.78
					DESV. STANDAR	\$17,766.15
					COEF. VARIACION	3.91%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2 ADOPTADOM2	\$454,162.78 \$	AREA AREA	403.32	TOTAL TOTAL	\$183,172,932.43 \$0.00
VALOR TOTAL		\$183,172,932.43				

Observaciones:
Enlaces:

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-funza-samarkanda-2-banos-4-garajes/9914-2504381>

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-funza-mexico.funza-3-banos-4-garajes/MC4530004>

4.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/senderos-de-funza/funza/8051969>

RENTA

#	Dirección	Piso	Valor Venta	Valor Renta	NEG	Valor Depurado	Descuentos	Valor Renta Neta	Valor M2
1	Mexico - Funza	2	\$3,950,000,000	\$28,000,000	1.0	\$28,000,000	\$0	\$28,000,000.00	\$15,135.14
2	Madrid	2	\$	\$4,500,000	1.0	\$4,500,000	\$0	\$4,500,000.00	\$15,000.00
3	Mosquera	2	\$	\$5,000,000	1.0	\$5,000,000	\$0	\$5,000,000.00	\$14,285.71

#	Fuente	Edad	Area lote	Area construida	Area valorada	Relación lote	Por edad	Acabado	Factor Homologado	Resultados
1	3135765824	15	1500	1850	1850	1	1	1	1.00	\$15,135.14
2	3148817713	15	270	300	300	1	1	1	1.00	\$15,000.00
3	3125457979	10	300	350	350	1	1	1	1.00	\$14,285.71
Promedio										\$ 14,806.95
Desv. Standar										\$ 456.44
Coef. variación										3.08%

		Por Mt2				Total			
Valor Máximo		\$ 15,263.39				\$ 7,924,750.05			
Valor Mínimo		\$ 14,350.51				\$ 7,450,786.63			
Valor Adoptado M2:	14806.95	Tasa aplicada E.A:	8.5	Tasa aplicada M.V:	0.71%	Deducciones:	0		
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$7,687,768.44	Deducciones:	\$0.00	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:	\$7,687,768.44	Renta neta anual (R.N.A):	\$92,253,221.28	Valor capitalización:	\$1,085,332,015.06

REPOSICION

BODEGA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	330.7
Area construida vendible	330.7
Valor M2 construido	\$2,179,221
Valor reposición M2	\$720,668,385
Valor reposición presupuesto M2	\$2,179,221
Fuente	CONSTRUADATA 206
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,179,221
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
Vetus Tez	18
Edad en % de vida útil	18 %
Fitto y corvin %	12.87 %
Valor reposición depreciado	\$1,898,755
Valor adoptado depreciado	\$1,898,755
Valor total	\$627,918,279

Observaciones: Para la valoración de la bodega se utilizó la tipología de vivienda "BODEGA 1000M2" de la revista Construdata EDICION 206.

AREA CONSTRUIDA OFICNA PISO 1

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	72.6
Area construida vendible	72.6
Valor M2 construido	\$1,988,581
Valor reposición M2	\$144,370,981
Valor reposición presupuesto M2	\$1,988,581
Fuente	CONSTRUADATA 206
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,988,581
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	18
Edad en % de vida útil	18 %
Fitto y Corvini %	12.87 %
Valor reposición depreciado	\$1,732,651
Valor adoptado depreciado	\$1,732,651
Valor total	\$125,790,463

Observaciones: Para la valoración de la bodega se utilizó la tipología de vivienda "UNIFAMILIAR VIS" de la revista Construdata EDICION 206.

AREA CONSTRUIDA OFICNA PISO 2

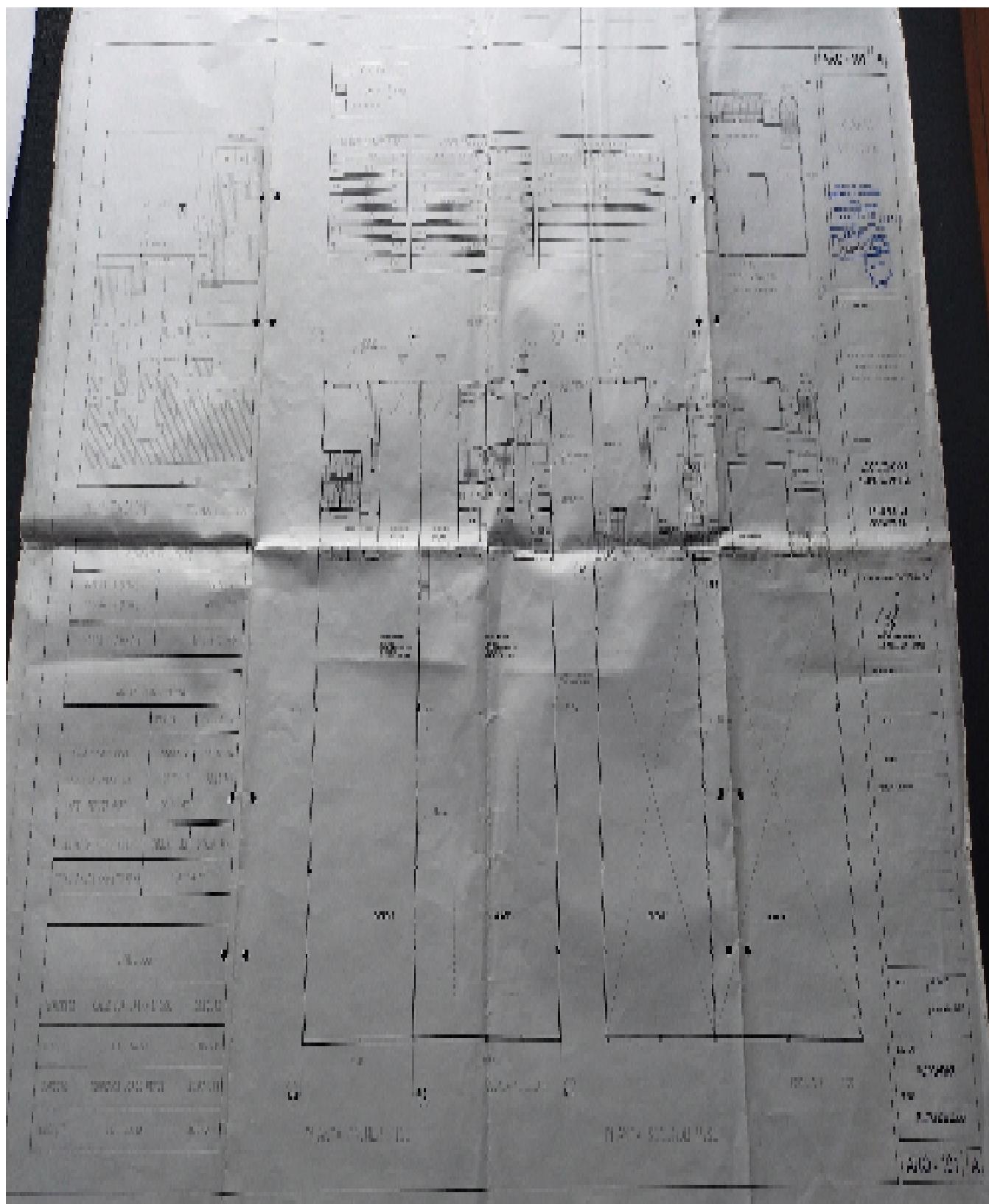
Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	115.88
Area construida vendible	115.88
Valor M2 construido	\$1,988,581
Valor reposición M2	\$230,436,766
Valor reposición presupuesto M2	\$1,988,581
Fuente	CONSTRUADATA 206
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,988,581
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	18
Edad en % de vida útil	18 %
Fitto y Corvini %	12.87 %
Valor reposición depreciado	\$1,732,651
Valor adoptado depreciado	\$1,732,651
Valor total	\$200,779,598

Observaciones: Para la valoración de la bodega se utilizó la tipología de vivienda "UNIFAMILIAR VIS" de la revista Construdata EDICION 206.

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS 5

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



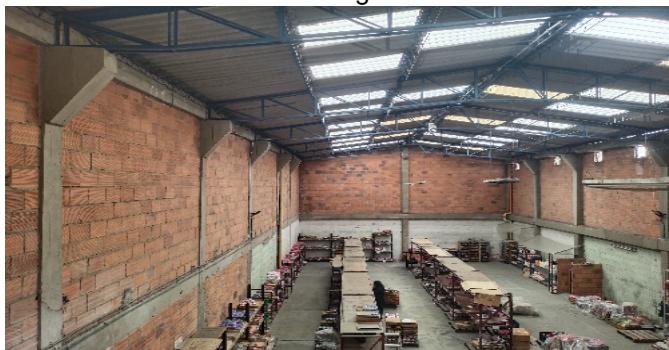
Contador de Energia



Contador de Agua



Bodega



Bodega



FOTOS 5

Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



FOTOS 5

Nomenclatura



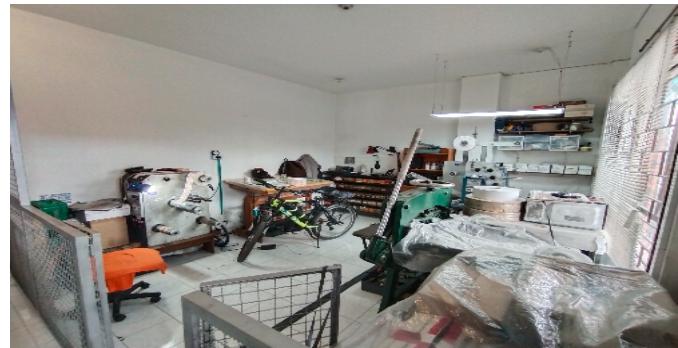
Fachada del Conjunto



Detalle de acabados



oficina



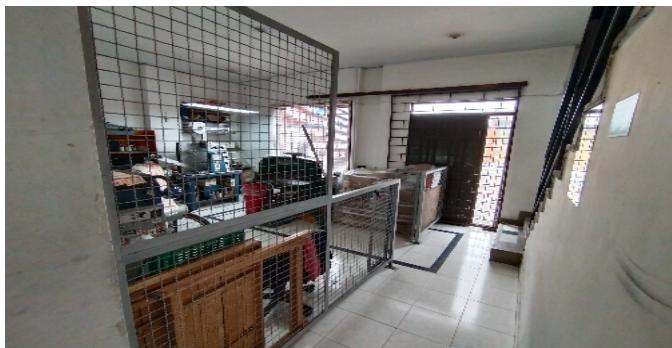
oficina



oficina



oficina



deposito



FOTOS 5

Vestier



Baños



Baños



Baños



Baños



Escalera



Zona de oficina abierta



oficina



FOTOS 5

Baños



Baño



Baños



Gerencia



Escalera



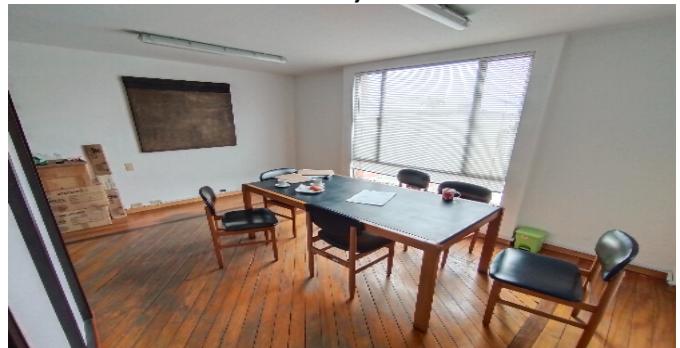
Baño gerencia



Sala de juntas



Sala de juntas



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 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 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 DAC_PRG_2023_2717214



PIN de Validación: ae780a20



<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: ae780a20

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: ae780a20

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, 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: ae780a20



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

ae780a20

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 once (11) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____



PIN de Validación: ae780a20



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal