



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	08/08/2024
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CARRERA 36 A # 37 28 75		
Barrio	7 de agosto		
Ciudad	Villavicencio		
Departamento	Meta		
Propietario	ROJAS HERMANOS S.A.S		

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: ROJAS HERMANOS S A S

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 **ROJAS HERMANOS S.A.S** ubicado en la CARRERA 36 A # 37 28 75 7 de agosto, de la ciudad de Villavicencio.

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 \$1,805,358,455.00 pesos m/cte (Mil ochocientos cinco millones trescientos cincuenta y ocho mil cuatrocientos cincuenta y cinco).

Atentamente,

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Superficie de terreno	435	M2	\$2,715,549.00	65.43%	\$1,181,263,815.00
Area de Terreno	Bodega	520	M2	\$1,200,182.00	34.57%	\$624,094,640.00
TOTALES					100%	\$1,805,358,455
Valor en letras Mil ochocientos cinco millones trescientos cincuenta y ocho mil cuatrocientos cincuenta y cinco Pesos Colombianos						

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	1,805,358,455.00
Proporcional	0	1,805,358,455	Valor asegurable	1,805,358,455
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	15
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	MAN_PRG_2024_2478227_2	Propósito	Mantenimiento	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	ROJAS HERMANOS S A S				
Tipo identificación	C.C.	Documento	892000217	Teléfono	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	ROJAS HERMANOS S.A.S				
Tipo identificación	C.C.	Documento	8920002178	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 36 A # 37 28 75				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Villavicencio	Departamento	Meta	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	7 de agosto	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Bodega	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	<p>Se trata de una bodega ubicada en la Carrera 36A #26B-57, según el Certificado de Libertad y Tradición. Físicamente, no se encuentra registrada la nomenclatura. El predio se encuentra en el barrio 7 de Agosto, en el municipio de Villavicencio.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua y energía), contadores instalados y funcionales.</p>				

Uso actual	Comercial	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Comercio	Otro	N/A	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	435	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	1.183.573.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	410	
AREA PISO 1			M2	320	
AREA PISO 2			M2	200	
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	435	
AREA PISO 1			M2	320	
AREA PISO 2			M2	200	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.75	326.25	
Indice construcción			1.50	652.5	
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	14.50		
Fondo	30	Relación frente fondo	1:2		
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	En el sector se observan bodegas, casas unifamiliares y centros comerciales.				
Comportamien to Oferta y	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				

Demanda	media.
---------	--------

Acuerdo Decreto	ACUERDO No. 287 DE 2015
Area Del Lote	435
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Ligeramente inclinada
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Comercial
Uso Compatible Norma	Vivienda y equipamientos
Uso Condicionado Norma	Industrial
Uso Prohibido Norma	Actividades especiales
Tratamiento	Consolidación
Actuaciones Estrategicas	N/A
Indice DeOcupacion	0.75
Indice DeContruccion	1.50
Antejardin	Empate edificacion Vecina
AislamientoPosterior	3 Metros
Aislamiento Lateral	No se exige
Altura Permitida	5
Densidad	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	Bajo
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	El ordenamiento territorial del Municipio de Villavicencio se encuentra determinado mediante el <b>ACUERDO No. 287 DE 2015 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL NUEVO PLAN DE ORDENAMIENTO</b>

**TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”****Artículo 232°. - Definición y Clasificación.**

Constituye una porción del suelo dotado de infraestructura, servicios, espacio público y equipamientos que permite la concreción física del contexto cultural. Se clasifica según el grado de intensidad de las relaciones sociales, económicas y políticas que en ella tienen lugar y de su interacción surge el sistema de comunicación específico de la ciudad. Las Áreas de Actividad de las que trata el presente artículo se encuentran delimitadas en el Plano No. 11C “Áreas de Actividad Suelo Urbano”. Para el área urbana se definen las siguientes clases de Áreas de Actividad:

1. Área de Actividad Residencial (A.A.R.)
- 2. Área de Actividad Moderada (A.A.M.)**
3. Área de Actividad Intensiva (A.A.1.)
4. Área de Actividad Limitada (A.A.L.)

**Artículo 236°. - Área de Actividad Moderada A.A.M.**

Es el área que se caracteriza por tener un balance moderado de usos de bajo y mediano impacto, asignada a áreas de transición entre la vivienda y las centralidades definidas en el presente plan. El AAM se categoriza en Corredor y Estratégica, así:

**1. Área de Actividad Moderada Corredor.**

Se define así al área cuyos usos principales son el Comercial y Equipamiento, que se encuentra delimitada principalmente sobre vías arterias y secundarias del Plan vial del Municipio, con permanente actividad zonal de usuarios por encontrarse en áreas de transición de alto flujo y presenta el siguiente régimen de uso:

**Principal (PL):** Comercio Grupo I y Equipamientos Categoría 2.

**Complementario (CR):** Vivienda, Equipamientos categoría 1 y 3 Comercio Grupo III.

**Compatibles (CB):** Comercio I, Industrial Tipo 1.

**Restringidos (R):**

**Prohibidos (PH):** Industria Tipo 2 y 3 y Actividades Especiales.

**Parágrafo.** Los lavaderos de vehículos livianos podrán localizarse en los corredores de las áreas de actividad modera, cumpliendo con lo establecido en la normatividad vigente y tendrán un régimen de transición de cuatro (4) años para su adecuación y relocalización en las áreas establecidas para el desarrollo de dicha actividad.

**Artículo 267°. - Tratamiento de Consolidación.**

Se asigna a zonas urbanizadas y/o desarrolladas de la ciudad que de acuerdo a la capacidad de soporte del sector, respecto a servicios públicos, movilidad, espacio público, equipamientos y estructura predial deben consolidarse con un patrón de

densidad y ocupación en coherencia con el modelo de ocupación territorial. Este tratamiento busca potenciar las calidades urbanísticas y dar solidez al entorno urbano permitiendo en algunos casos incrementar el potencial constructivo.

**Artículo 268°.** - **Modalidades del Tratamiento de Consolidación.** Las modalidades de tratamiento de consolidación se definen así:

**2. Consolidación de Plataforma (CP).** Los predios urbanos urbanizados localizados en esta modalidad de tratamiento podrán incrementar moderadamente la altura máxima de construcción hasta cinco (5) pisos siempre y cuando cumplan con todas las disposiciones de volumetría, habitabilidad, cesiones urbanísticas y estacionamientos establecidos en el presente plan.

**Artículo 306°.** - **Edificabilidad Básica en tratamientos distintos al de desarrollo.** Se define la siguiente edificabilidad para todos los predios a los cuales se les asignó tratamiento distinto al de desarrollo, sobre la cual no será exigible cesiones urbanísticas, se expresa en índice de construcción sobre área útil:

Tratamiento Urbanístico  
Consolidación - Plataforma

Edificabilidad

1.50 I.C. Basico Sobre – 5Pisos

Observación  
Construcción mayor, será aplicado el de mayor favorabilidad para el propietario.

**Artículo 329°.** - **Índice de ocupación.** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio. El área no ocupada en primer piso por una edificación, conlleva a una relación volumétrica entre edificaciones más armoniosa, y especial, habilita áreas para ser tratadas como zonas blandas emperadizadas que fomentan la capacidad de absorción de aguas lluvias del suelo, el mejoramiento de las condiciones climáticas y paisajísticas a nivel peatonal, y la reducción del efecto isla de calor. El índice de ocupación sobre área útil Según el uso y el área del lote del proyecto es el siguiente:

**Tabla 44.** Índice de ocupación

**Uso**  
Comercio

**Área del lote (m2)**  
Menor a 1000

	<div>Índice de ocupación</div> <div>0.75</div>
--	--

Plano Uso de suelo-actividad



Plano Uso de suelo-actividad

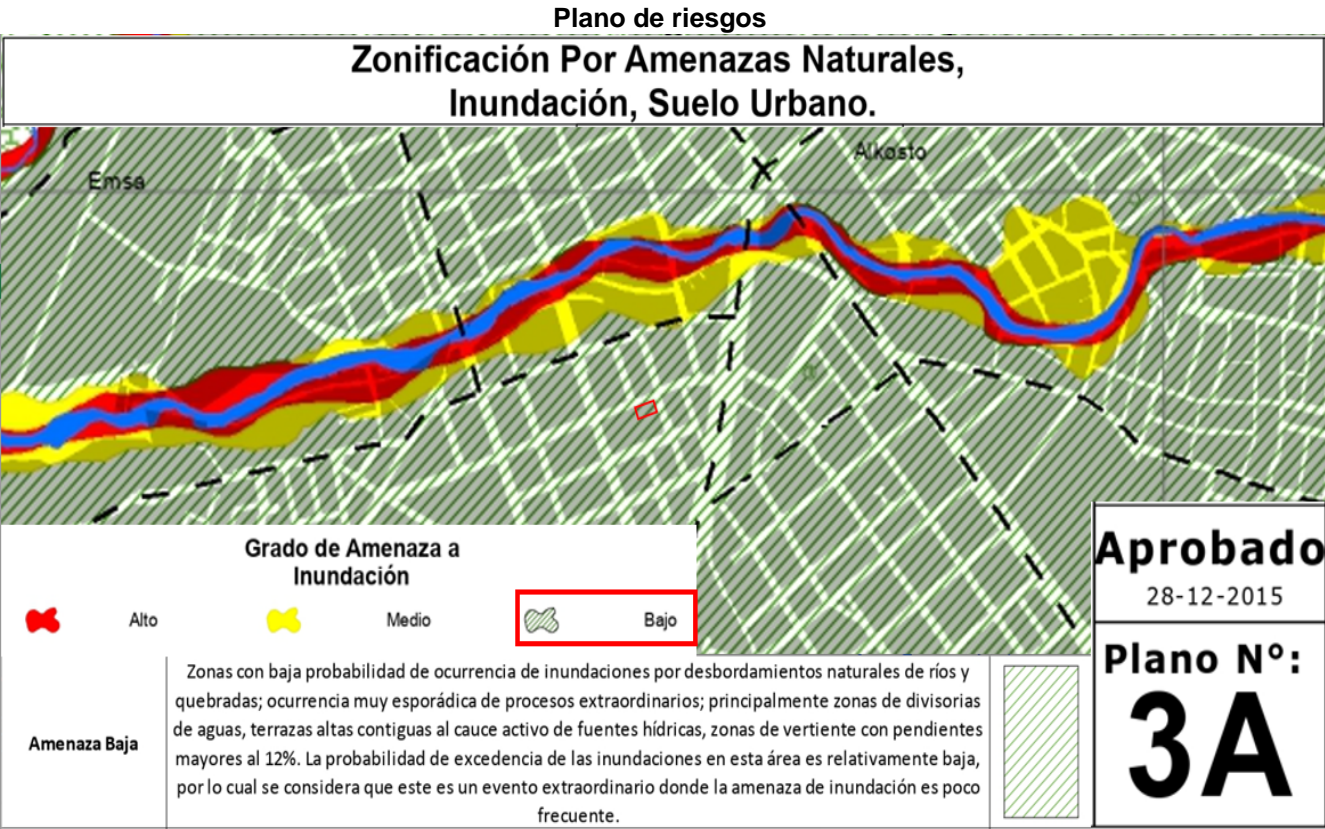


Plano Tratamiento urbanistico



Plano Tratamiento urbanistico





ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2149	EscrituraDePropiedad	18/11/2003	4	Villavicencio
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
230-5173	03/08/2024	50001010400210007000	Bodega	
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 011, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.			

Observación	La bodega cuenta con un amplio espacio para almacenamiento.
-------------	---

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	NO	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Comercial	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Comercial	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	0-100			
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 comercial y residencial, en los sectores colindantes también se observan fábricas y bodegas.				

Estado de la conservación	Regular	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	N/A
Año construcción	1999	Edad Inmueble	25 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	S/I				
Observación	<p>La estructura se encuentra en un estado de conservacion regular. No se observan grietas o fallas a simple vista en el predio; sin embargo, se evidencia humedad y falta de mantenimiento.</p> <p>La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.</p>				

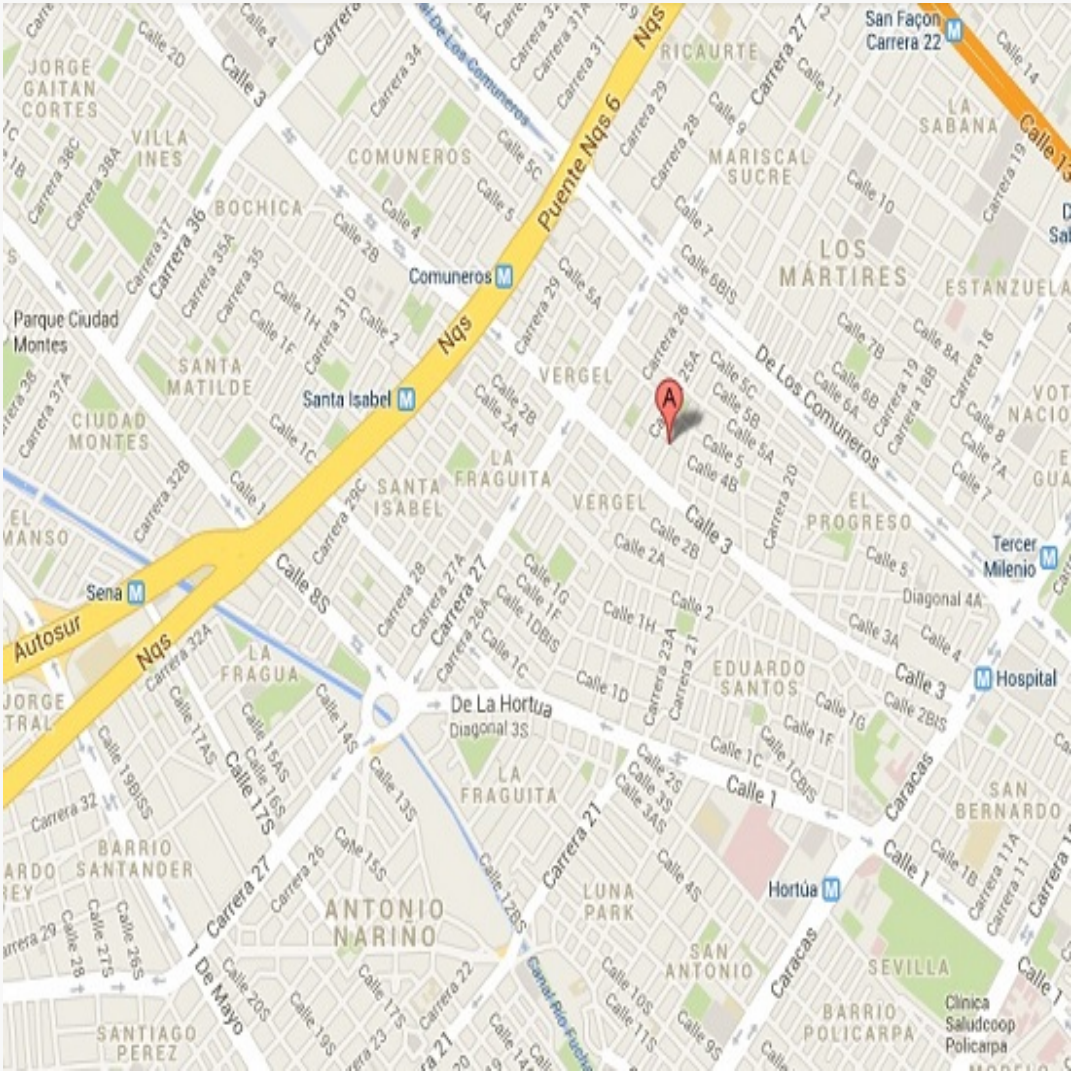
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0

Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Bodega. Consta de: , Baño social: 1, Bodega: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad					Normal	Sencillo	Normal	Normal
Estado					Regular	Regular	Regular	Bueno.
Observación	Los acabados de la bodega, en general, se encuentran en un estado de conservación regular. Los pisos son en parte de cemento y en parte de cerámica; las paredes están pintadas; el techo es de teja de fibrocemento; y las puertas son metálicas.							

Dirección:

CARRERA 36 A # 37 28 75 | 7 de agosto | Villavicencio | Meta



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.140729

GEOGRAFICAS : 4° 8' 26.6244''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.636125

GEOGRAFICAS : 73° 38' 10.05''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Bodega - 7 Agosto	\$1,800,000,000	0.95	\$1,710,000,000	3132678452	440	440	\$1,350,000	\$594,000,000
2	7 de Agosto	\$900,000,000	0.95	\$855,000,000	3134410850	225	202	\$1,350,000	\$272,700,000
3	Barrio San Isidro	\$750,000,000	0.95	\$712,500,000	3143933380	120	240	\$1,500,000	\$360,000,000
4	Barrio Barzal	\$1,300,000,000	0.95	\$1,235,000,000	3123835327	422.45	40	\$1,300,000	\$52,000,000
Del inmueble						435	520		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$1,116,000,000	\$2,536,364	1.0	1.0	1.00	\$2,536,364
2	\$582,300,000	\$2,588,000	1.0	1.0	1.00	\$2,588,000
3	\$352,500,000	\$2,937,500	1.0	1.0	1.00	\$2,937,500
4	\$1,183,000,000	\$2,800,331	1.0	1.0	1.00	\$2,800,331
					PROMEDIO	\$2,715,548.76
					DESV. STANDAR	\$186,928.19
					COEF. VARIACION	6.88%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,715,549.00	AREA	435	TOTAL	\$1,181,263,815.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,182.00	AREA	520	TOTAL	\$624,094,640.00
VALOR TOTAL	\$1,805,358,455.00					

<b>Observaciones:</b>			
<b>Enlaces:</b>			
1. <a href="https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/10173775">https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/10173775</a>	2. <a href="https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/11030788">https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/11030788</a>	3. <a href="https://inmuebles.wasi.co/bodega-vender-villavicencio-arauco-hacienda-rosa-blanca/6190563">https://inmuebles.wasi.co/bodega-vender-villavicencio-arauco-hacienda-rosa-blanca/6190563</a>	4. <a href="https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/191132394">https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/191132394</a>

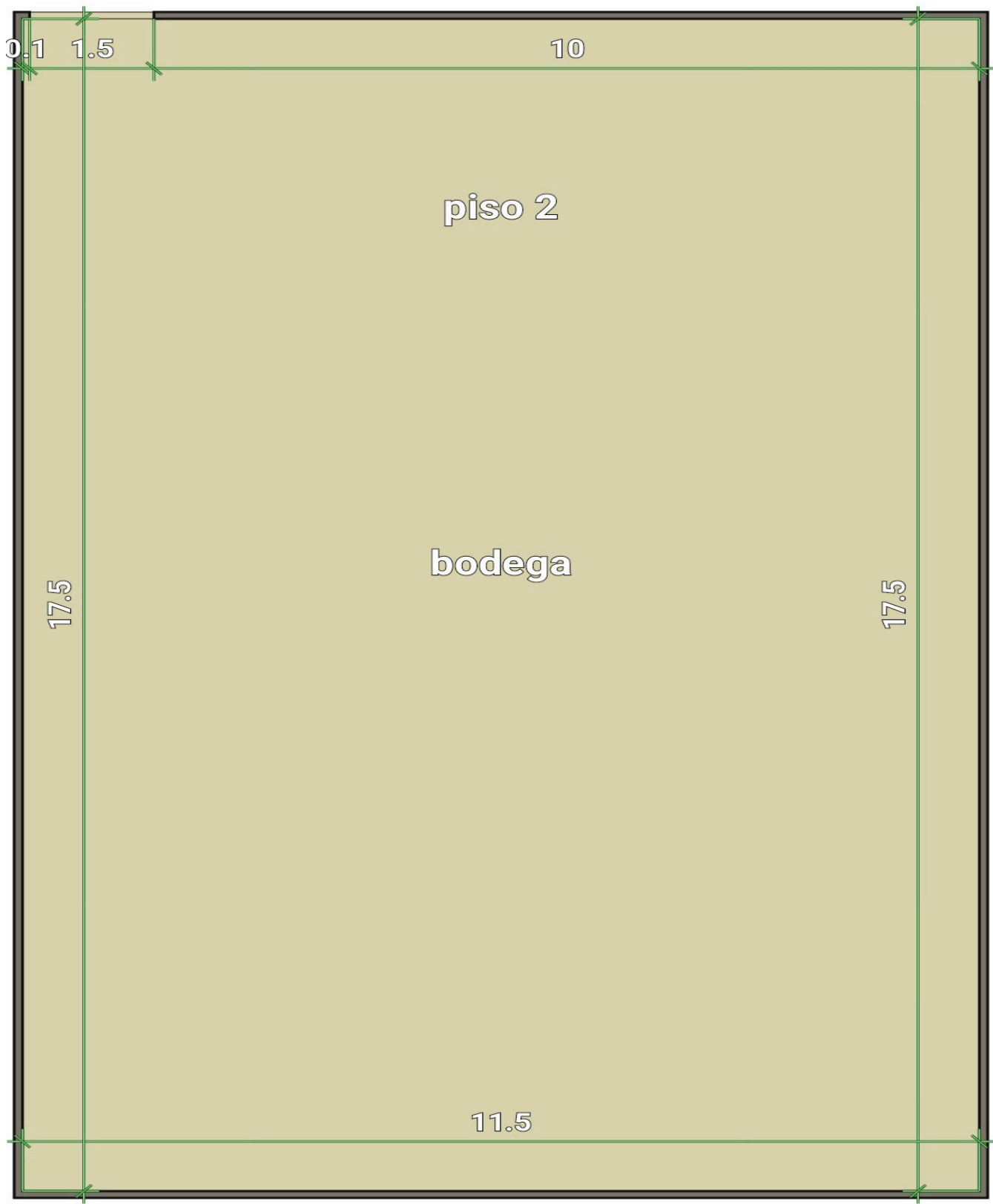
Bodega

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	520
Area construida vendible	520
Valor M2 construido	\$1,736,626
Valor reposición M2	\$903,045,520
Valor reposición presupuesto M2	\$1,736,626
Fuente	GACETA OFICIAL 5096
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,736,626
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	25
Edad en % de vida útil	25 %
Fito y corvin %	30.89 %
Valor reposición depreciado	\$1,200,182
Valor adoptado depreciado	\$1,200,182
Valor total	\$624,094,640

Observaciones: Para hallar el valor de la construcción de la bodega, se toma como referencia la **Gaceta Oficial 5096 de la Alcaldía de Medellín (2023)** sobre la tipología de bodegas sencillas. Se utiliza este valor porque es la tipología más similar a la construcción en el predio.

Plano



Plano

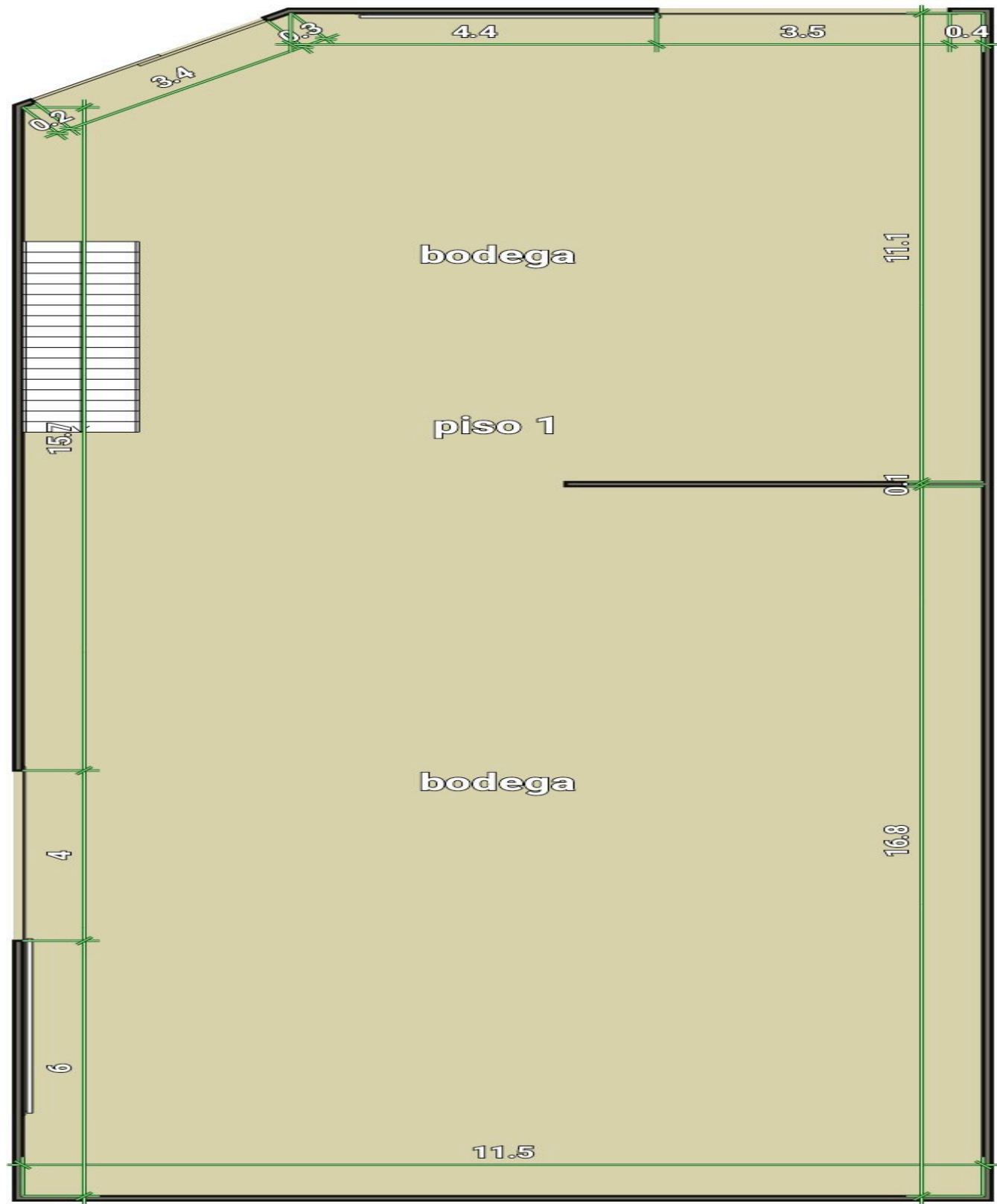


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Escalera del inmueble



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



**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---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- **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.

**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.

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO MAN\_PRG\_2024\_2478227\_2**



PIN de Validación: b2010a8f

<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 avaluador 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

Página 1 de 5



PIN de Validación: b2010a8f



<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: b2010a8f



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



#### 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 incluidos 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: b2010a8f



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

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 15 A N° 8 - 30 ESTE TORRE 9 APTO 102

Teléfono: 3059 136403

Correo Electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

**Títulos, 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 de procesos disciplinarios 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 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**

**b2010a8f**

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 cinco (05) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Página 4 de 5



PIN de Validación: b2010a8f



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

RAA AVALUO: MAN\_PRG\_2024\_2478227\_2 M.I.: 230-5173