



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	29/08/2024
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	KR 53F 5C 08		
Barrio	SAN RAFAEL INDUSTRIAL		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	INTERANDINA DE CONDUCTORES LIMITADA SIGLA INANCO LIMITADA		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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: INVERSIONES ANDINAS DE COMERCIO 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 **INTERANDINA DE CONDUCTORES LIMITADA SIGLA INANCO LIMITADA** ubicado en la KR 53F 5C 08 SAN RAFAEL INDUSTRIAL, de la ciudad de Bogotá D.C..

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 \$3,384,841,080.75 pesos m/cte (Tres mil trescientos ochenta y cuatro millones ochocientos cuarenta y un mil ochenta).

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 Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	833.60	M2	\$2,346,341.00	57.78%	\$1,955,909,857.60
Area Construida	CONSTRUCCIÓN ALTURA SENCILLA ZONA DE OFICINAS	279.10	M2	\$1,483,408.00	12.23%	\$414,019,172.80
Area Construida	CONSTRUCCIÓN ALTURA SENCILLA CERRAMIENTO CON BARANDAS	126	M2	\$1,038,386.00	3.87%	\$130,836,636.00
Area Construida	CONSTRUCCIÓN ALTURA DOBLE	551.05	M2	\$1,604,347.00	26.12%	\$884,075,414.35
TOTALES					100%	\$3,384,841,080
Valor en letras Tres mil trescientos ochenta y cuatro millones ochocientos cuarenta y un mil ochenta Pesos Colombianos						

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	3,384,841,080.00
Proporcional	0	3,384,841,080	Valor asegurable	3,384,841,080
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	24
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	CO_PRG_2024_2853301	Propósito	Originación	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	INVERSIONES ANDINAS DE COMERCIO S A S				
Tipo identificación	C.C.	Documento	830134845	Teléfono	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	INTERANDINA DE CONDUCTORES LIMITADA SIGLA INANCO LIMITADA				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8301348453	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 53F 5C 08				
Conjunto	N/A.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	Industrial
Sector	Urbano	Barrio	SAN RAFAEL INDUSTRIAL	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Bodega	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: KR 53F 5C 08 Al inmueble se llega así: El inmueble se ubica a pocas cuadras de la avenida las Américas, y avenida Carrera 50, vías principales del sector. Cuenta con servicios públicos (agua, y energía), contadores instalados y funcionales.				

Uso actual	Industrial	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Industria	Otro		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 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 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	
AREA DE TERRENO			M2	833.60	
AREA CONSTRUIDA			M2	834	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	S/I.	
AREA CONSTRUIDA			M2	S/I.	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	S/I.	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	833.60	
ALTURA SENCILLA OFICINAS			M2	279.10	
ALTURA SENCILLA BARANDAS EN SU CONTORNO			M2	126	
ALTURA DOBLE			M2	631.05	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			N/A	0	
Indice construcción			N/A	0	
Forma Geometrica	Regular	Frente	20		
Fondo	41.68	Relación frente fondo	0.47		
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	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
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.

Acuerdo Decreto	Decreto 555 de 2021
Area Del Lote	833.60
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	2
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Área de actividad estructurante receptora de vivienda de interés social
Uso Compatible Norma	No especifica
Uso Condicionado Norma	No especifica
Uso Prohibido Norma	No especifica
Tratamiento	Renovación Urbana
Actuaciones Estrategicas	No posee
Indice DeOcupacion	No especifica
Indice DeContruccion	No especifica
Antejardin	No se exige
AislamientoPosterior	4m.
Aislamiento Lateral	No se exige
Altura Permitida	No especifica
Densidad	N/A.
Amenaza Riesgo Inundacion	No se incluye la zona como amenaza de inundación
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN TOMADAS EN INSPECCIÓN. La bodega es dividida en tres áreas para acorde a su tipología constructiva así: Área de oficinas a altura sencilla , donde existen más

terminaciones, son dos pisos, cada piso cuenta con 139.55 m². Para un total de 279.10 m². **Área de bodega a altura sencilla sin muros en su contorno**, son dos pisos donde solo existe la placa y unas barandas a media altura, es utilizado como bodegaje, cada piso cuenta con 63 m². Para un total de 126 m². **Área de bodega con altura doble**, cuenta con una altura de 8 m. la zona es utilizada para la fabricación de tanques, y cuenta con un área total de 631.05 m². Total área de construcción, 1036.15 m².

En el certificado de tradición y libertad se menciona una declaración de construcción y no está basada por una licencia de construcción, con un área de 834 m². La diferencia con su área tomada en inspección es de 202.15 m². Se hace la aclaración que esta es un aproximado, ya que no hace parte de un levantamiento de tipo arquitectónico.

Para el presente informe se liquidará su área de construcción acorde, a lo solicitado por norma urbana. Es de aclarar que la misma exige un aislamiento posterior de 4 m. que serán descontados a su área de altura doble, ya que físicamente desde el muro de la parte posterior al muro donde inicia la construcción de altura sencilla existe una distancia de 5.50 m.

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN SOLICITADAS POR NORMA URBANA Y LIQUIDADAS PARA EL PRESENTE INFORME.

Área de oficinas a altura sencilla, cada piso cuenta con 139.55 m². Para un total de 279.10 m². **Área de bodega a altura sencilla sin muros en su contorno**, cada piso cuenta con 63 m². Para un total de 126 m². **Área de bodega con altura doble**, 551.05 m². Total área de construcción, 956.15 m².

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5757	EscrituraDePropiedad	13/05/2011	29	Bogotá D.C.
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50C-67685	08/07/2024	AAA0037OZCN	AAA0037OZCN	BODEGA
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			
Observación	Internamente, la bodega tiene una zona de garaje o, descargue.			

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Industrial	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Industrial	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	La zona se caracteriza por tener una actividad industrial, hacen parte un conjunto de bodegas que sobresalen en el sector, rodeada de vías principales, comercio local y vecinal. Por información en inspección, las fachadas de las bodegas que se encuentran sobre la cuadra tienen grafitis, esto se hace con autorización y en unión con la alcaldía, para incentivar el turismo y es mostrado a los turistas como un recorrido grafiti, para observar la expresión artística urbana.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1994	Edad Inmueble	30 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No posee				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</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> <p>NOTA: Se realiza una ponderación en su edad de construcción, ya que por información suministrada, la zona construida a altura sencilla se realizó aproximadamente 15 años atrás.</p>				

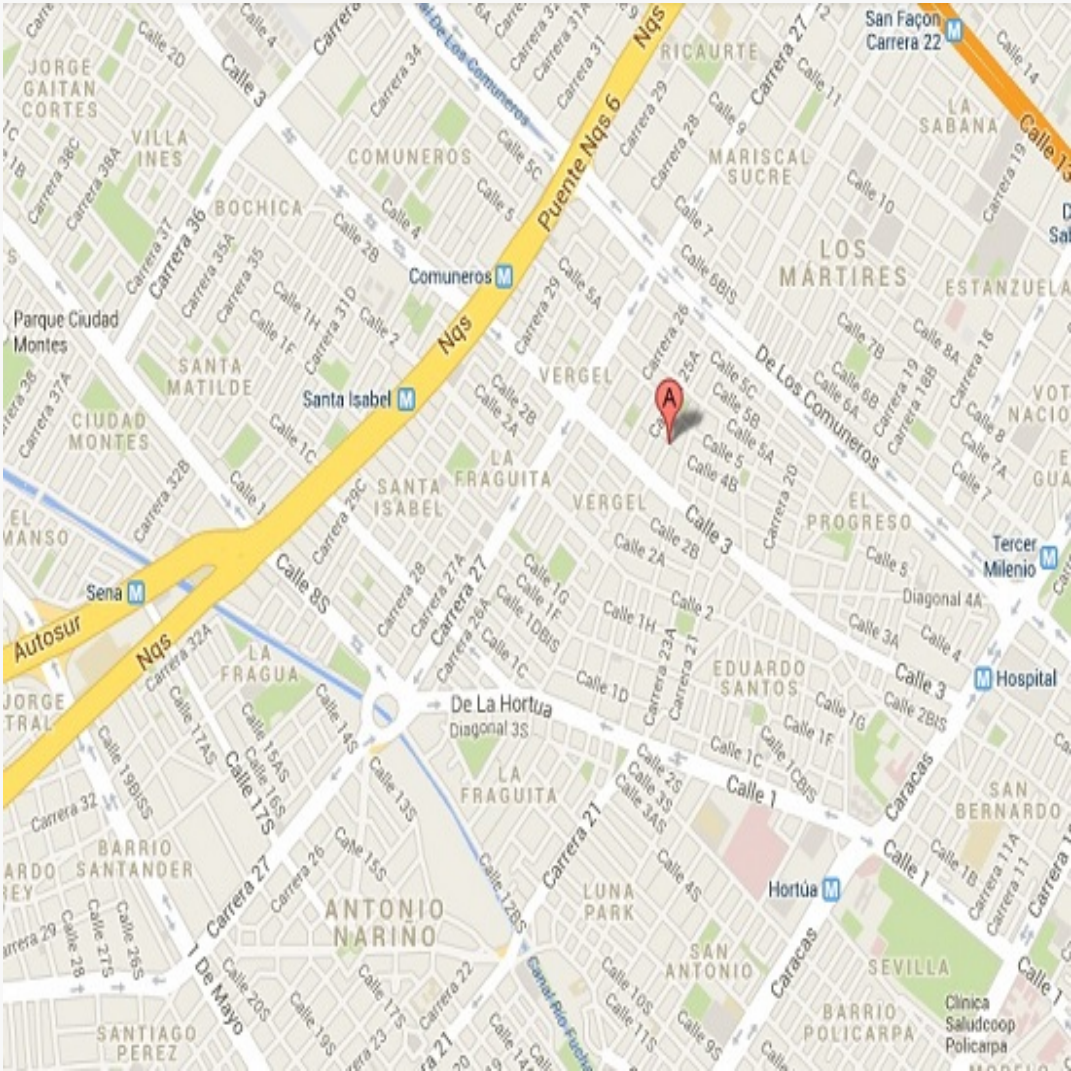
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	6	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	1

Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	5	Ventilación		Iluminación	
Observación	Bodega. Consta de: Zona a altura sencilla con oficinas: Primer piso: Comedor, cocina, tres baños, cuarto de aseo, cuarto de archivo y una oficina. Segundo piso: Cuatro oficinas, dos baños, hall y escaleras. Zona altura sencilla contorno en baranda: Tanto para el primer y segundo piso es utilizado como bodegaje. Zona a doble altura: Bodega con una altura de 8 m.				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad		Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	No hay	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexo.							

Dirección:

KR 53F 5C 08 | SAN RAFAEL INDUSTRIAL | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6249252

GEOGRAFICAS : 4° 37' 29.73''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1126828

GEOGRAFICAS : 74° 6' 45.6588''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	SAN RAFAEL INDUSTRIAL	\$1,971,000,000	0.95	\$1,872,450,000	3208713902	330	658	\$1,650,000	\$1,085,700,000
2	SAN RAFAEL INDUSTRIAL	\$12,000,000,000	0.90	\$10,800,000,000	3163335699	2178	2550	\$2,200,000	\$5,610,000,000
3	SAN RAFAEL INDUSTRIAL	\$3,200,000,000	0.95	\$3,040,000,000	3106780399	800	800	\$1,500,000	\$1,200,000,000
4	SAN RAFAEL INDUSTRIAL	\$11,000,000,000	0.98	\$10,780,000,000	3204665203	3021	3021	\$1,250,000	\$3,776,250,000
Del inmueble						833.60			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$786,750,000	\$2,384,091	1.0	1.0	1.00	\$2,384,091
2	\$5,190,000,000	\$2,382,920	1.0	1.0	1.00	\$2,382,920
3	\$1,840,000,000	\$2,300,000	1.0	1.0	1.00	\$2,300,000
4	\$7,003,750,000	\$2,318,355	1.0	1.0	1.00	\$2,318,355
					PROMEDIO	\$2,346,341.47
					DESV. STANDAR	\$43,565.28
					COEF. VARIACION	1.86%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,346,341.00	AREA	833.60	TOTAL	\$1,955,909,857.60
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$1,955,909,857.60					

Observaciones:			
Enlaces:			
1- https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/10893526	2- https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/191075184	3- https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/10772694	4- https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/10992639

CONSTRUCCIÓN ALTURA SENCILLA OFICINAS

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	956.15
Area construida vendible	279.10
Valor M2 construido	\$2,004,877
Valor reposición M2	\$559,561,171
Valor reposición presupuesto M2	\$2,004,877
Fuente	CONSTRUDATA 211
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,004,877
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fito y corvin %	26.01 %
Valor reposición depreciado	\$1,483,408
Valor adoptado depreciado	\$1,483,408
Valor total	\$414,019,173

CONSTRUCCIÓN ALTURA SENCILLA CERRAMIENTO CON BARANDAS

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	956.15
Area construida vendible	126
Valor M2 construido	\$2,004,877
Valor reposición M2	\$252,614,502
Valor reposición presupuesto M2	\$2,004,877
Fuente	CONSTRUDATA 211
Factor ajuste %	30 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,403,414
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fito y corvin %	26.01 %
Valor reposición depreciado	\$1,038,386
Valor adoptado depreciado	\$1,038,386
Valor total	\$130,836,636

Observaciones: **NOTA: Se da un factor de ajuste del 30%, ya que su contorno se encuentra con barandas a media altura y en el primer piso es abierto.**

CONSTRUCCIÓN ALTURA DOBLE

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	956.15
Area construida vendible	551.05
Valor M2 construido	\$2,168,330
Valor reposición M2	\$1,194,858,247
Valor reposición presupuesto M2	\$2,168,330
Fuente	CONSTRUDATA 211
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,168,330
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fito y corvin %	26.01 %
Valor reposición depreciado	\$1,604,347
Valor adoptado depreciado	\$1,604,347
Valor total	\$884,075,414

Plano

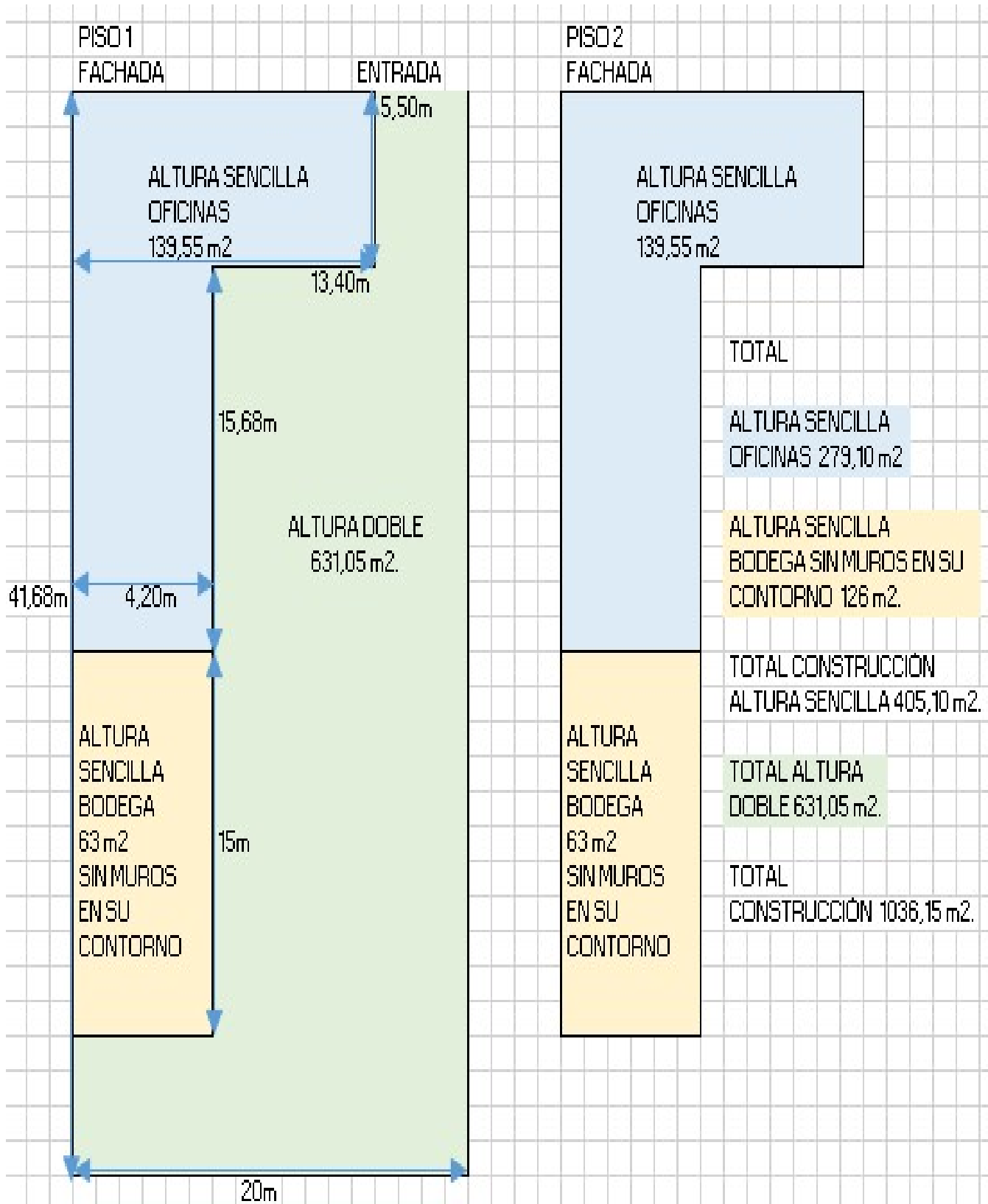


Foto Selfie



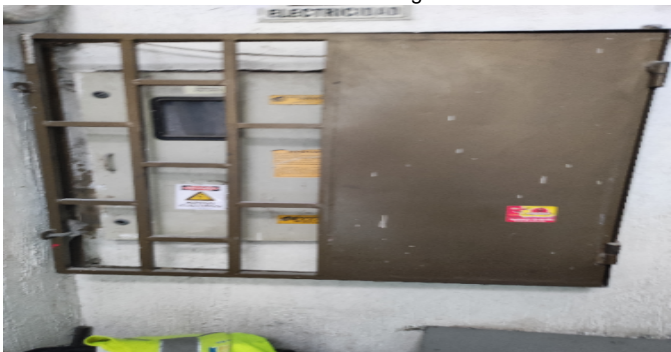
Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 3



Baño social 4



Baño social 4



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 CO_PRG_2024_2853301



PIN de Validación: ad840a64



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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad840a64



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



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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de energía, 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

Régimen
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
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad840a64

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

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

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

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

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

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



PIN de Validación: ad840a64




PIN DE VALIDACIÓN

ad840a64

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 veinte (20) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: CO_PRG_2024_2853301 M.I.: 50C-67685


Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal