



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

#### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial Urbano

QR validez del avalúo

## AVALUO: DAC\_PRG\_2023\_2074923

Fecha del avalúo	Fecha de visita	30/06/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.	
Dirección	CL 112 # 31 - 57	
Barrio	CALDAS	
Ciudad	Floridablanca	
Departamento	Santander	
Propietario	TODORAPIDAS DISTRIBUCIONES S.A.	

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: 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 **TODORAPIDAS DISTRIBUCIONES S.A.** ubicado en la CL 112 # 31 - 57 CALDAS, de la ciudad de Floridablanca.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$2,204,314,600.00 pesos m/cte (Dos mil doscientos cuatromillones trescientos catorce mil seiscientos).

Atentamente,



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

## LIQUIDACIÓN

## VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	149.00	M2	\$2,669,000.00	18.04%	\$397,681,000.00
Area Construida	EDIFICIO	735.6	M2	\$2,456,000.00	81.96%	\$1,806,633,600.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$2,204,314,600.00</b>

Valor en letras  
Dos mil doscientos cuatromillones trescientos catorce mil seiscientos Pesos Colombianos

Perito actuante

ANA MARIA ESCOBAR GAFARO  
RAA Nro: AVAL-63537208  
C.C: 63537208

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
CESAR JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA AVAL-88229287  
RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	0	0		Valor del avalúo en UVR 2,204,314,600.00
Proporcional	0	0		Valor asegurable 0
% valor proporcional		100		Tiempo esperado comercialización 12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

Código	DAC_PRG_2023_2074923	Propósito	Dación en pago	Tipo avalúo	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
<b>Datos del solicitante:</b>					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					
<b>Datos del propietario:</b>					
Propietario	TODORAPIDAS DISTRIBUCIONES S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	No registra	Ocupante	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
Dirección	CL 112 # 31 - 57				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Floridablanca	Departamento	Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	CALDAS	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Edificio	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>El inmueble objeto de avalúo se trata de un EDIFICIO localizado en la CALLE 112 # 31 - 57 en el barrio CALDAS del municipio de Floridablanca. El inmueble se encuentra distribuido en cinco pisos y dos sótanos.</p> <p>Sótano 2: Cuartos Fríos</p> <p>Sótano 1: Bodega de almacenamiento</p> <p>Primer Nivel: Zona de carga y descarga de mercancía y Entrada</p> <p>Segundo Nivel: Supermercado TodoRápidas</p> <p>Tercer Nivel: Dos Cuartos Fríos y Una Planta de Quesos</p> <p>Cuarto Nivel: Bodega</p> <p>Quinto Nivel: Terraza</p> <p><b>NOTA :</b> No cuenta con los servicios públicos de energía, gas ni acueducto ni sus respectivos contadores instalados, ya que se sirve de estos servicios del inmueble de la esquina el cual está conectado internamente con el inmueble objeto de este avalúo según información recibida de la persona que atendió la visita.</p> <p>Al momento de la visita el inmueble no cuenta con placa de nomenclatura.</p> <p>El edificio cuenta con ascensor.</p>				

## CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial	Piso inmueble	7		
Clase inmueble	Comercio	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y RENTA
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica 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 CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS:</b> 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>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	184.00	AREA DE TERRENO	M2	
AREA CONSTRUIDA	M2	754.73	AREA CONSTRUIDA	M2	
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	149.00	AREA DE TERRENO	M2	149.00
SOTANO 1	M2	142.00	AREA SOTANO 1	M2	137.93
SOTANO 2	M2	149.25	AREA SOTANO 2	M2	149.25
AREA PISO 1	M2	150.00	AREA PISO 1	M2	128.04
AREA PISO 2	M2	135.71	AREA PISO 2	M2	135.71
AREA PISO 3	M2	148.00	AREA PISO 3	M2	135.71
AREA PISO 4	M2	150.00	AREA PISO 4	M2	48.96
TERRAZA	M2	48.96	A.C. TOTAL	M2	735.60

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	0.70	104.3
Indice construcción	2.10	312.9

Forma Geometrica	Irregular	Frente	8.00 M2	
Fondo	18.00 y 21.00 M2	Relación frente fondo	1/2	

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Actualidad edificadora</b>	En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo 035 de 04 de octubre de 2018.
<b>Area Del Lote</b>	150.00 M2
<b>Forma Del Lote</b>	IREGULAR
<b>Topografia</b>	LIGERA
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIO
<b>Uso Principal Norma</b>	MIXTO ENTRE COMERCIAL Y RESIDENCIAL
<b>Uso Compatible Norma</b>	DOTACIONAL, COMERCIAL Y SERVICIOS
<b>Uso Condicionado Norma</b>	INSTITUCIONAL
<b>Uso Prohibido Norma</b>	INDUSTRIAL
<b>Tratamiento</b>	RENOVACION URBANA
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.70
<b>Indice DeContruccion</b>	2.10
<b>Antejardin</b>	3 METROS
<b>AislamientoPosterior</b>	3 METROS
<b>Aislamiento Lateral</b>	3 METROS
<b>Altura Permitida</b>	2 PISOS
<b>Densidad</b>	NO REGISTA
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	NO REGISTRA
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	NO
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO APLICA
<b>Patrimonio</b>	NO APLICA
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	El área de terreno registrada en documentos es mayor al área de lote medida en campo, para efectos de liquidación se tiene en cuenta el área que existe físicamente la cual es de 149.00 M2, y corresponde a la registrada en la licencia de construcción No 68276-1-14-0178 el área construida medida en campo es de 874.96 M2 por lo tanto al tratarse de un predio con licencia de construcción, se liquida el área construida consignada en la licencia de construcción La cual fue suministrada por el cliente y es de 735.60 M2

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4701	EscrituraDePropiedad	08/10/2013	Quinta	Bucaramanga

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
300-59571	27/06/2023	Sin Información	EDIFICIO

**Observación** Acorde al certificado de tradición y libertad el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio.

## GARAJES Y DEPOSITOS

**Observación** El edificio cuenta con una zona de carga y descarga de mercancía, pero no es un garaje privado.

## DEL ENTORNO

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

### CARACTERISTICAS

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

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, centros educativos, corredores comerciales, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en buen estado. La vía de acceso es vehicular.				

## ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2015	Edad Inmueble	8 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No 68276-1-14-0178				
Observación	No se observa ningún daño estructural al momento de la visita técnica, inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	4	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	1

Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	1	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Edificio. Consta de: , Baño social: 2, Bodega: 4, Local: 1, Oficina: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno, Sotanos: 2.				

## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad				Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado				Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	El Inmueble objeto de avalúo cuenta con acabados en buen estado de conservación.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CL 112 # 31 - 57 | CALDAS | Floridablanca | Santander



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.087922  
GEOGRAFICAS : 7° 5' 16.5186''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.106116  
GEOGRAFICAS : 73° 6' 22.0176''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	MISMO SECTOR	\$700,000,000	0.95	\$665,000,000	314-4014580	200.00	200.00	\$900,000	\$180,000,000
2	MISMO SECTOR	\$840,000,000	0.95	\$798,000,000	311-4988294	135.00	380.00	\$1,150,000	\$437,000,000
3	MISMO SECTOR	\$1,000,000,000	0.95	\$950,000,000	311-4988294	160.00	350.00	\$1,400,000	\$490,000,000
4	MISMO SECTOR	\$2,000,000,000	0.95	\$1,900,000,000	607-6932117	351.00	680.00	\$1,400,000	\$952,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>149.00</b>	<b>735.60</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$485,000,000	\$2,425,000	1.0	1.0	1.00	\$2,425,000
2	\$361,000,000	\$2,674,074	1.0	1.0	1.00	\$2,674,074
3	\$460,000,000	\$2,875,000	1.0	1.0	1.00	\$2,875,000
4	\$948,000,000	\$2,700,855	1.0	1.0	1.00	\$2,700,855
					PROMEDIO	\$2,668,732.19
					DESV. STANDAR	\$185,303.52
					COEF. VARIACION	6.94%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,669,000.00	AREA	149.00	TOTAL	\$397,681,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$2,490,000.00	AREA	735.60	TOTAL	\$1,831,644,000.00
VALOR TOTAL		\$2,229,325,000.00				

**Observaciones:**

Se realiza investigación de mercado teniendo en cuenta ofertas similares al inmueble objeto de avalúo, en cuanto área construida, ubicación, zonas comunes, y características interiores para determinar el valor metro cuadrado acorde al inmueble tasado.

**Enlaces:**

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/casco-antiguo-floridablanca/floridablanca/10101777>

2.-[https://fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/viveros-de-provenza/bucaramanga/4779458?internal\\_source=trackuity-3](https://fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/viveros-de-provenza/bucaramanga/4779458?internal_source=trackuity-3)

3.-[https://fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/viveros-de-provenza/bucaramanga/4643949?internal\\_source=trackuity-3](https://fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/viveros-de-provenza/bucaramanga/4643949?internal_source=trackuity-3)

4.-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3b6b-869964213fb-b374-11ab8785-412?page=1&pos=21&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvrid=0035bc5e-03cf-4501-8a74-f06d1639f199&req\\_snpmt=RFVTS1RPUDtRBU87J0VSIUDs%3D](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3b6b-869964213fb-b374-11ab8785-412?page=1&pos=21&t_sec=1&t_or=2&t_pvrid=0035bc5e-03cf-4501-8a74-f06d1639f199&req_snpmt=RFVTS1RPUDtRBU87J0VSIUDs%3D)

## RENTA

#	Dirección	Piso	Valor Venta	Valor Renta	NEG	Valor Depurado	Descuentos	Valor Renta Neta	Valor M2
1	MISMO SECTOR	3	\$	\$13,000,000	0.98	\$12,740,000	\$	\$12,740,000.00	\$21,233.33
2	MISMO SECTOR	4	\$	\$14,000,000	0.98	\$13,720,000	\$	\$13,720,000.00	\$19,712.64
3	MISMO SECTOR	2	\$	\$15,500,000	0.98	\$15,190,000	\$	\$15,190,000.00	\$20,416.67

#	Fuente	Edad	Area lote	Area construida	Area valorada	Relación lote	Por edad	Acabado	Factor Homologado	Resultados
1	607-6430111	11	600.00	600.00	600.00	1	1	1	1.00	\$21,233.33
2	317-3004352	15	696.00	696.00	696.00	1	1	1	1.00	\$19,712.64
3	315-8312450	10	744.00	744.00	744.00	1	1	1	1.00	\$20,416.67
										Promedio \$ 20,454.21
										Desv. Standar \$ 761.04
										Coef. variación 3.72%

			Por Mt2				Total			
Valor Máximo			\$ 21,215.25				\$ 3,161,072.91			
Valor Mínimo			\$ 19,693.17				\$ 2,934,283.03			
Valor Adoptado M2:	20.454	Tasa aplicada E.A:		Tasa aplicada M.V:		%	Deducciones:			
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$3,047.65	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:	\$3,047.65	Renta neta anual (R.N.A):	\$36,571.75	Valor capitalización:	\$0.00	

## FOTOS 6

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS 6

Puerta de entrada



Terraza Inmueble



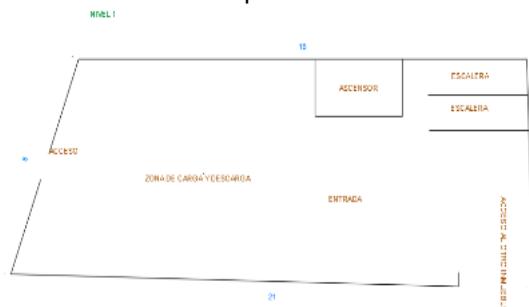
Terraza Inmueble



Cafeteria Nivel 3



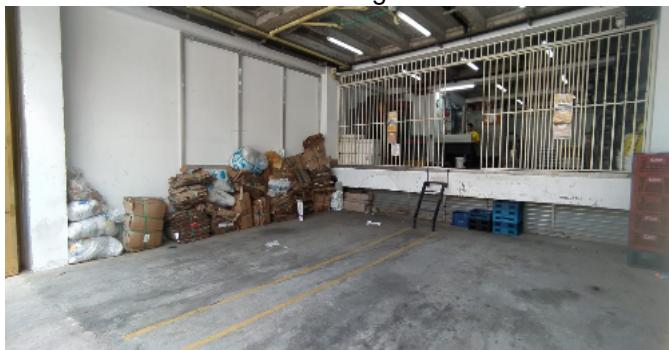
Croquis Nivel 1



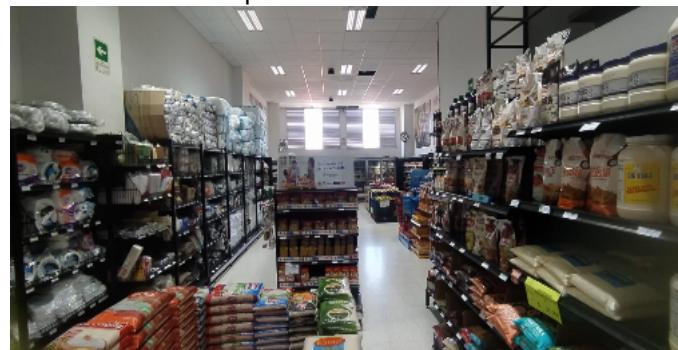
Cuarto Frio Sotano 2



Zona de descarga Nivel 1



Supermercado Nivel 2

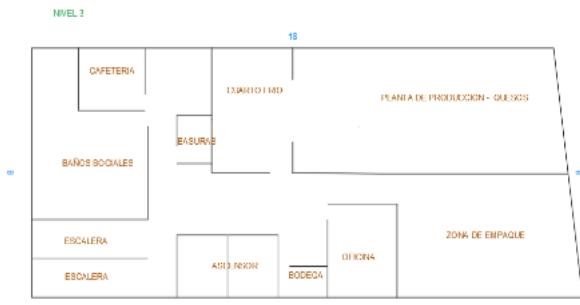


## FOTOS 6

## Baño Social Nivel 3



## Croquis Nivel 3



### Escalera Nivel 3



## Cuartos Frios Sotano 2



## Ascensor Nivel 1



## Ascensor Nivel 3



## Escalera Nivel 4



## Escalera Sotano 2

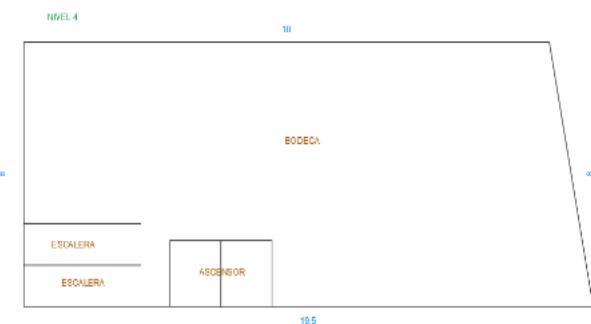


## FOTOS 6

Zona de Empaque Nivel 3



Croquis Nivel 4



Nivel 4



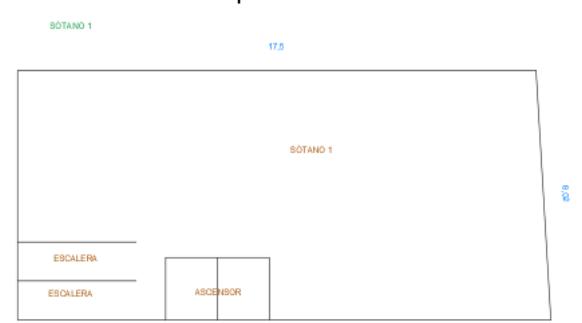
Escalera Nivel 1



Nivel 3



Croquis Sotano 1



Entrada Nivel 1



Oficina Nivel 3



## FOTOS 6

Entrada Nivel 1



Planta de Quesos Nivel 3



Ascensor Terraza



Escalera Sotano 1



Cuarto Frio Nivel 3



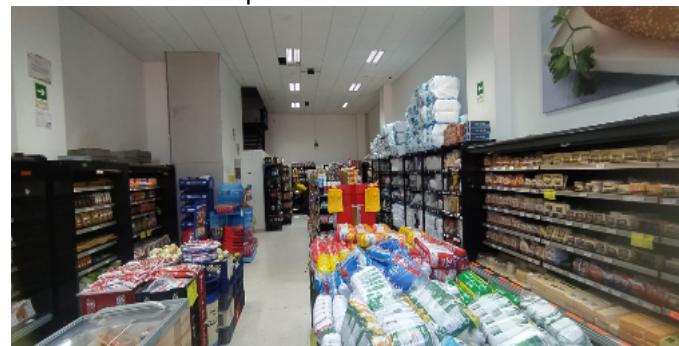
Croquis Sotano 2



Sotano 1



Supermercado Nivel 2

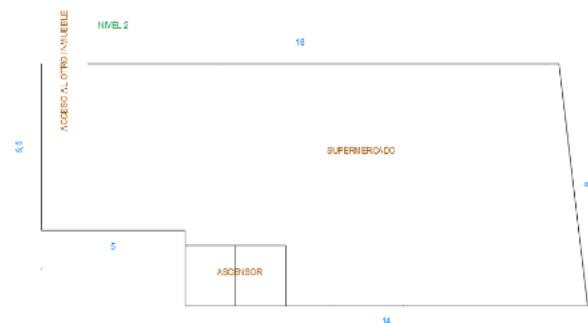


## FOTOS 6

Baño Social Nivel 3



Croquis Nivel 2



Cuarto Frio Sotano 2



Zona de descarga Nivel 1



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO DAC\_PRG\_2023\_2074923**



PIN de Validación: b3690a99



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

#### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63537208, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-63537208.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO se encuentra **Inactivo** 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  
**20 Feb 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  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

###### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b3690a99



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



Asociación Nacional de Avaluadores  
https://www.ana.org.co  
Calle 99 Bis 7A - 31 Of. 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de Atención a Miembros A.N.A.  
En Bogotá: 588 57 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

## 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  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**20 Feb 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  
**20 Feb 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  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b3690a99



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



## 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  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicomercio y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 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  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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



PIN de Validación: b3690a99

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 13 SUR # 16- 41 ESTE

Teléfono: 3102657201

Correo Electrónico: ameg.599@gmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63537208.

El(La) Señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación con CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b3690a99



### PIN DE VALIDACIÓN

**b3690a99**

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 siete (07) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal