



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: DAC_PRG_2023_2334016

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	25/07/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
Dirección	CARRERA 32# 111A-14
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 Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **TODORAPIDAS DISTRIBUCIONES S.A.** ubicado en la CARRERA 32# 111A-14 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 \$1,741,688,800.00 pesos m/cte (Mil setecientos cuarenta y unomillones seiscientos ochenta y ocho mil ochocientos).

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	279.60	M2	\$2,683,000.00	43.07%	\$750,166,800.00
Area Construida	EDIFICIO	708.23	M2	\$1,400,000.00	56.93%	\$991,522,000.00
TOTALES					100%	\$1,741,688,800.00

Valor en letras

Mil setecientos cuarenta y unomillones seiscientos ochenta y ocho mil ochocientos Pesos Colombianos

Perito actuante



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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
RUTH VERA CONTRERAS
C.C.:60394693
RAA AVAL-60394693
RNA

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	0	0		Valor del avalúo en UVR 1,741,688,800.00
Proporcional	0	0		Valor asegurable 0
% valor proporcional		100		Tiempo esperado comercialización 12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	DAC_PRG_2023_2 334016	Propósito	Dación en pago	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	TODORAPIDAS DISTRIBUCIONES S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9002635091	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 32# 111A-14				
Conjunto	Todorapidas				
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 Esquinero localizado en la CARRERA 32# 111A-14, en el barrio CALDAS, del municipio de Floridablanca. El inmueble se encuentra distribuido 3 Sótanos y 6 Niveles y una terraza.</p> <p>Sótano 3 : Bodega de almacenamiento, escalera y ascensor.</p> <p>Sótano 2 : Bodega de almacenamiento, escalera y ascensor.</p> <p>Sótano 1 : Oficinas, planta y subestación eléctrica, baño social, escalera, y ascensor. Dado el desnivel del lote este sótano tiene acceso directo por la calle 112 además tiene acceso interno con el inmueble del lado.</p> <p>Nivel Uno : Local comercial del Supermercado Todorapidas, zona de descanso, escalera y ascensor.</p> <p>Nivel Dos: Auditorio, cocina, baño social, ascensor y escaleras</p> <p>Nivel Tres : Bodega, ascensor y escalera.</p> <p>Nivel Cuatro : Bodega, ascensor y escalera.</p> <p>Nivel Quinto : Cafetería, baños sociales, un balcón, oficinas con divisiones modulares en vidrio y aluminio, escalera y ascensor.</p> <p>Nivel Seis : Oficinas con divisiones modulares en vidrio y aluminio, Archivo, habitación con baño, dos balcones, escaleras y ascensor.</p> <p>Terraza : Escalera y ascensor.</p> <p>Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados.</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 Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	279.6	AREA DE TERRENO	M2	
AREA CONSTRUIDA	M2	279.6	AREA CONSTRUIDA	M2	
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	145.60	AREA DE TERRENO	M2	279.6
SOTANO 3	M2	128.20	AREA CONSTRUIDA	M2	708.23
SOTANO 2	M2	128.20			
SOTANO 1	M2	145.60			
AREA NIVEL 1	M2	138.93			
AREA NIVEL 2	M2	128.97			
AREA NIVEL 3	M2	133.24			
AREA NIVEL 4	M2	142.24			
AREA NIVEL 5	M2	133.42			
AREANIVEL 6	M2	121.68			

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.65	181.74			
Indice construcción	2.60	726.96			

Forma Geometrica	Iregular	Frente	18.94		
Fondo	9.00	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 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.
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.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo 035 de 04 de octubre de 2018
Area Del Lote	279.6
Forma Del Lote	IREGULAR
Topografia	CONTINUA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	6
Clasificacion Del Suelo	ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIO
Uso Principal Norma	MIXTO ENTRE COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	COMERCIO Y SERVICIOS
Uso Condicionado Norma	INSTITUCIONAL
Uso Prohibido Norma	INDUSTRIAL
Tratamiento	RENOVACION URBANA
Indice DeOcupacion	0.65
Indice DeContruccion	2.60
Antejardin	3 METROS
AislamientoPosterior	4 METROS
Aislamiento Lateral	3 METROS
Altura Permitida	2 PISOS
Densidad	NO REGISTA
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO APLICA
Patrimonio	NO APLICA
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>El área de terreno que indican los documentos es de 279.6 M2 la cual es mayor a la encontrada en visita 145.50 M2, el área construida medida en campo es de 1 200.05 M2 área mayor a la registrada en la declaración de construcción la cual es de 708.23 M2. Para efectos de liquidación se tienen en cuenta las áreas que están aprobadas mediante la licencia de construcción numero 68276-2-13-0003 expedida el 23 de marzo de 2013.</p> <p>NOTA: El lote donde se construyó el edificio presenta un ligero desnivel con caída del oriente a occidente.</p> <p>El edificio cuenta con un ascensor que une los nueve niveles y un montacarga que une los sótanos y el primer nivel.</p>

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3473	EscrituraDePropiedad	02/08/2013	Quinta	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
300-366772	21/07/2023	Sin Información	CASA

Observación

Acorde al certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble presenta las siguientes anotaciones:
ANOTACIÓN Nro. 002: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS UN LOTE DE TERRENO, JUNTO CON LA CONSTRUCCION, QUE MIDE 18.94 METROS DE FRENTE, POR 9.00 METROS DE FONDO, LINDEROS: NORTE: EN 6.50 METROS, SUR: EN 9.00 METROS, OCCIDENTE: EN 18.78 METROS, ORIENTE: EN 18.94 METROS. SEGUN LO MEDIDO EN VISITA.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje privado.

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografía	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 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
Observación:	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	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2013	Edad Inmueble	10 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	68276-2-13-0003				
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	Sencilla
Baños Sociales	3	Patio interior	0	Habitaciones	1
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	4	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	1

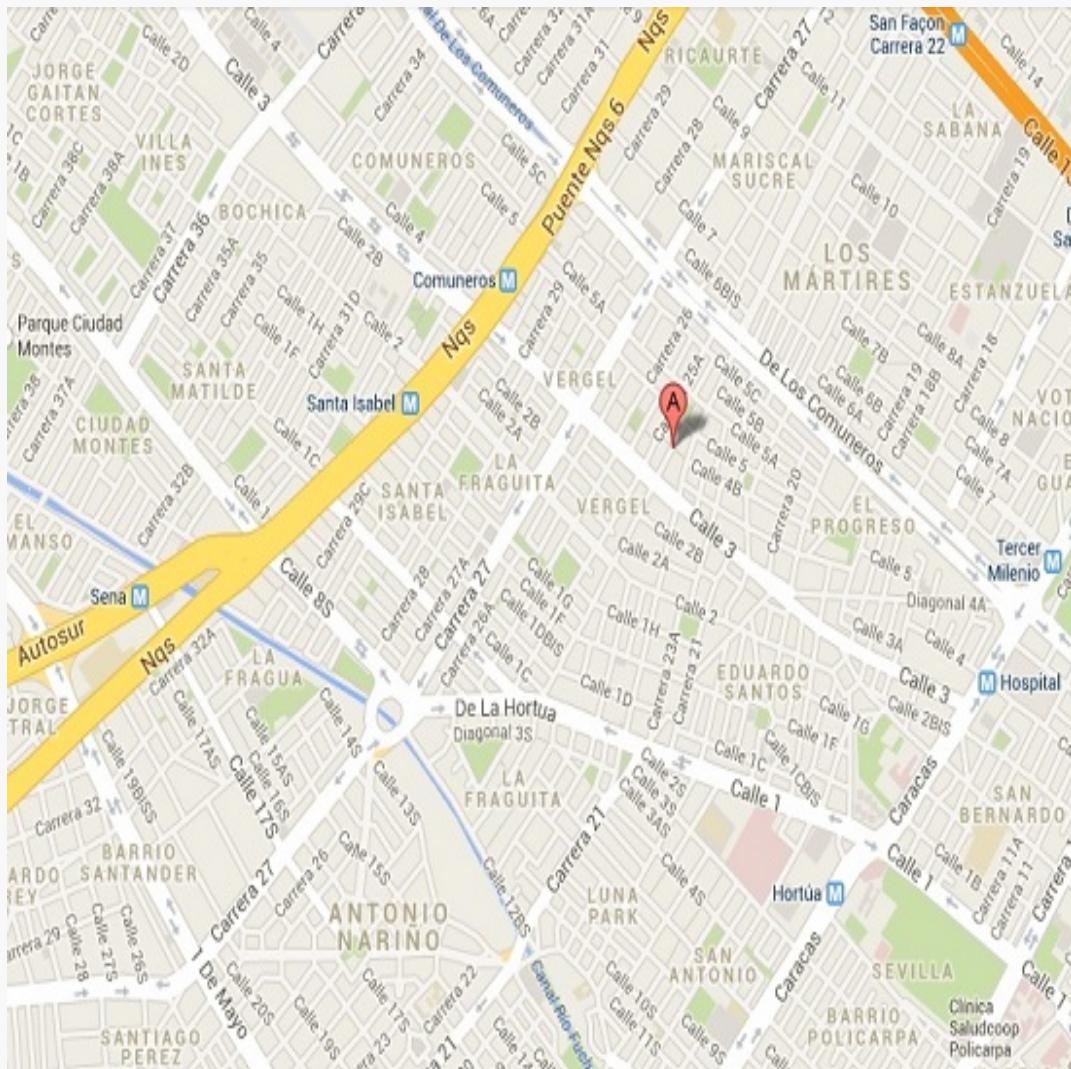
Balcón	2	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Edificio. Consta de: , Cocina: Sencilla, Baño social: 3, Habitaciones: 1, Bodega: 4, Local: 1, Balcón: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

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

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 32# 111A-14 | Caldas | Floridablanca | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.088042867328456
GEOGRAFICAS : 7° 5' 16.9542''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.1058866081891
GEOGRAFICAS : 73° 6' 21.1926''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	MISMO SECTOR	\$1,800,000,000	0.98	\$1,764,000,000	601-7868754	480.00	480.00	\$1,000,000	\$480,000,000
2	MISMO SECTOR	\$1,400,000,000	0.98	\$1,372,000,000	321-6430111	207.00	600.00	\$1,300,000	\$780,000,000
3	MISMO SECTOR	\$1,100,000,000	0.98	\$1,078,000,000	316-8680024	320.00	320.00	\$800,000	\$256,000,000
4	MISMO SECTOR	\$1,400,000,000	0.98	\$1,372,000,000	321-6430111	317.00	600.00	\$900,000	\$540,000,000
Del inmueble					145.17	708.23			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$1,284,000,000	\$2,675,000	1.0	1.0	1.00	\$2,675,000
2	\$592,000,000	\$2,859,903	1.0	1.0	1.00	\$2,859,903
3	\$822,000,000	\$2,568,750	1.0	1.0	1.00	\$2,568,750
4	\$832,000,000	\$2,624,606	1.0	1.0	1.00	\$2,624,606
					PROMEDIO	\$2,682,064.76
					DESV. STANDAR	\$126,251.42
					COEF. VARIACION	4.71%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,683,000.00	AREA	145.17	TOTAL	\$389,491,110.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,400,000.00	AREA	708.23	TOTAL	\$991,522,000.00
VALOR TOTAL		\$1,381,013,110.00				

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://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4065-df974b20c9d3-bc15-6754a68e-daca?page=1&pos=15&sec=1&or=2&t_pvrid=4fb46d0c-h776-4a08-8418-6b819010b9f1®_spmte=RFVTS1RPUDtTRU8ZU0VSUId%3D

2.-https://fincaraz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/antonia-santos/bucaramanga/6110122?internal_source=trackuity-3

3.-https://fincaraz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/conucus/bucaramanga/7977382?internal_source=trackuity-3

4.-https://fincaraz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/antonia-santos/bucaramanga/6110122?internal_source=trackuity-3

RENTA

#	Dirección	Piso	Valor Venta	Valor Renta	NEG	Valor Depurado	Descuentos	Valor Renta Neta	Valor M2
1	MISMO SECTOR	2	\$	\$14,000,000	0.98	\$13,720,000	\$	\$13,720,000.00	\$19,712.64
2	MISMO SECTOR	5	\$	\$15,500,000	0.98	\$15,190,000	\$	\$15,190,000.00	\$20,416.67
3	MISMO SECTOR	3	\$	\$14,000,000	0.98	\$13,720,000	\$	\$13,720,000.00	\$18,465.68

#	Fuente	Edad	Area lote	Area construida	Area valorada	Relación lote	Por edad	Acabado	Factor Homologado	Resultados
1		13	696.00	696.00	696.00	1	1	1	1.00	\$19,712.64
2		8	744.00	744.00	744.00	1	1	1	1.00	\$20,416.67
3		8	743.00	743.00	743.00	1	1	1	1.00	\$18,465.68
										Promedio \$ 19,531.66
										Desv. Standar \$ 988.01
										Coef. variación 5.06%

		Por Mt2				Total			
Valor Máximo		\$ 20,519.67				\$ 5,737,299.41			
Valor Mínimo		\$ 18,543.66				\$ 5,184,806.73			
Valor Adoptado M2:	19600	Tasa aplicada E.A:		Tasa aplicada M.V:	%	Deducciones:			
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$5,480,160.00	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:	\$5,480,160.00	Renta neta anual (R.N.A):	\$65,761,920.00	Valor capitalización:	\$0.00

FOTOS 9

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Oficina



Oficina



FOTOS 9

Oficina



Oficina



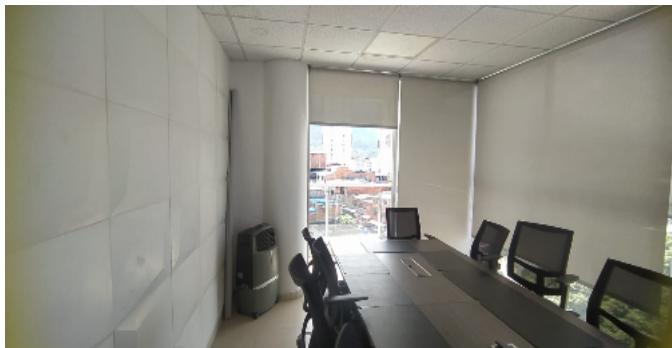
Oficina



Oficina



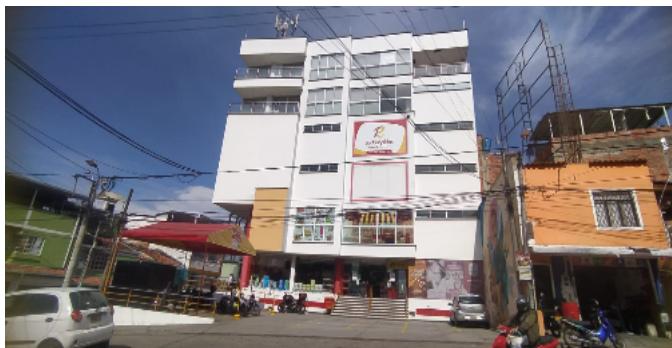
Oficina



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



FOTOS 9

Puerta de entrada



Puerta de entrada



Escalera



Escalera



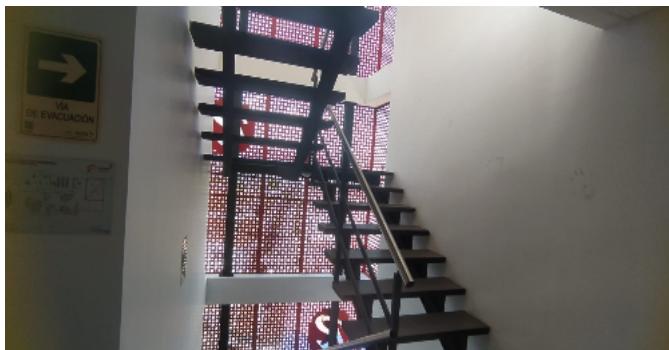
Escalera



Escalera



Escalera



Escalera



FOTOS 9

Escalera



Balcón



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 3



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble

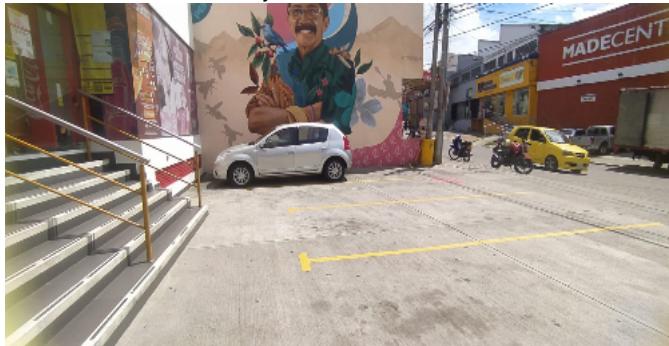


AscensorCJ



FOTOS 9

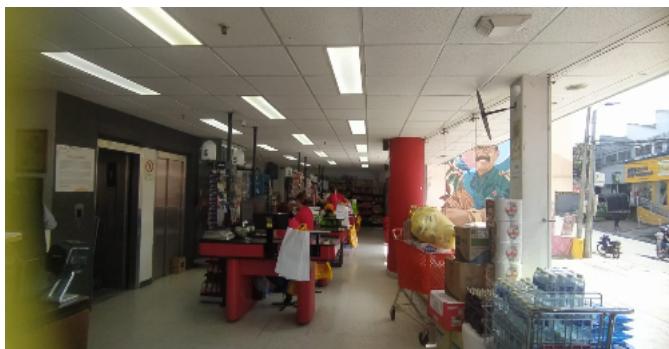
Garajes ComunalesCJ



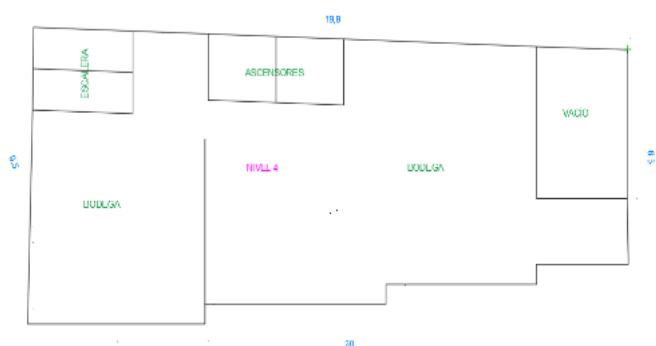
Garajes para motosCJ



NIVEL 1



PLANONIVEL 4



NIVEL 6



SOTANO 2



NIVEL 3



NIVEL 6



FOTOS 9

SOTANO 1



NIVEL 3



PLANONIVEL3



SOTANO 1



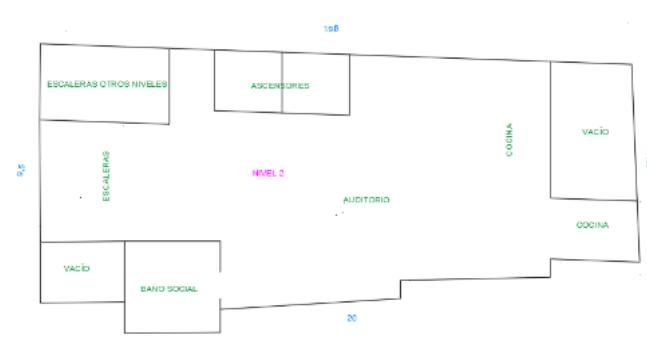
CAFETERIA



SOTANO 3



PLANONIVEL 2



NIVEL 5



FOTOS 9

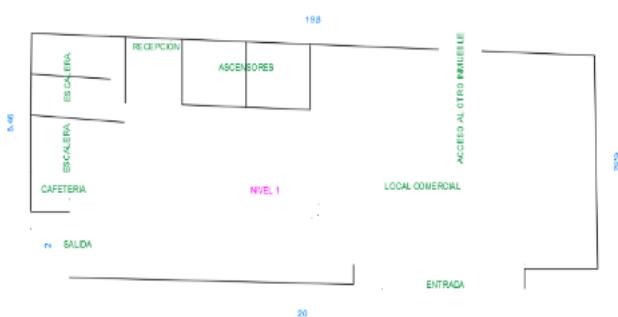
NIVEL 5



NIVEL 2



PLANO NIVEL 1



SOTANO 1



SOTANO 3



NIVEL 2



PLANOSOTANO 1



NIVEL 4

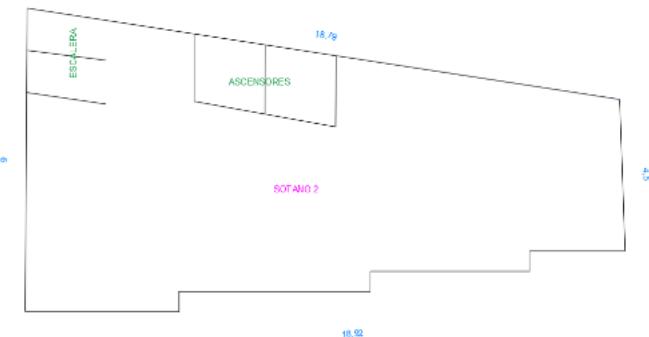


FOTOS 9

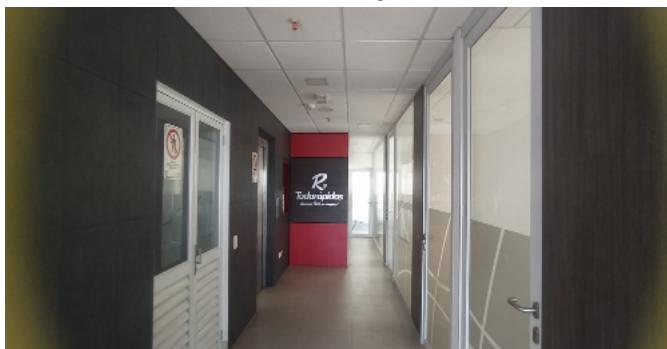
NIVEL 2



PLANOSOTANO 2



NIVEL 5



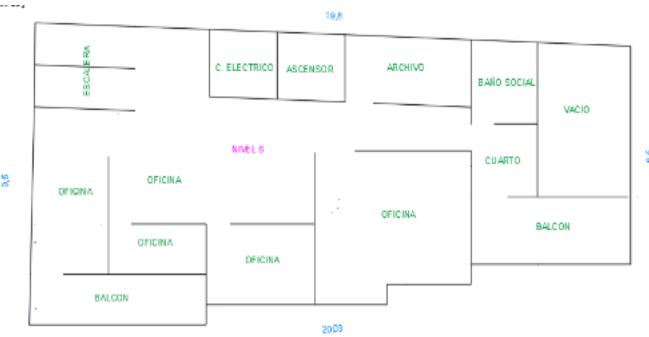
NIVEL 4



CAFETERIA



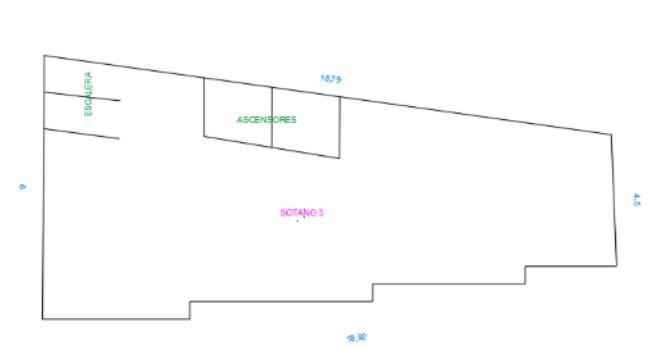
PLANO NIVEL 6



NIVEL 6



PLANOSOTANO 3

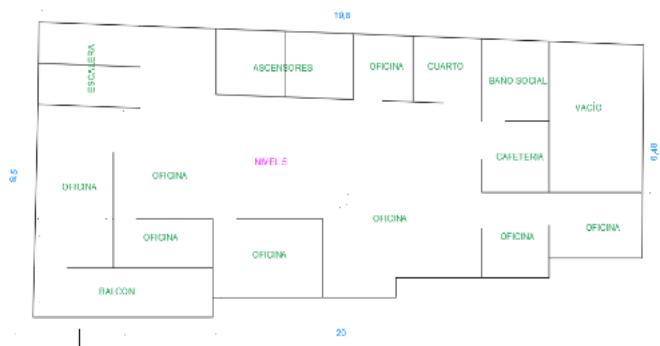


FOTOS 9

NIVEL 1



PLANONIVEL 5



NIVEL 6



SOTANO 2



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO DAC_PRG_2023_2334016



PIN de Validación: aa850a70



<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 **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
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, 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 estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa850a70



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, 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, monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, avances de obras, incluye todos los inmuebles que no 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 de 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 espaciales 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, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa850a70

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos, 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

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, animales, 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, 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, otros similares.



PIN de Validación: aa850a70

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, demás derechos de indemnización, cálculos compensatorios, 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 se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación 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: aa850a70



PIN DE VALIDACIÓN

aa850a70

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 un (01) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal