



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso 0 Urbano

QR validez del avalúo



AVALUO: LRIND_9014440803

Fecha del avalúo	02/04/2024	Fecha de visita	16/02/2024
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	S/D_LOTE # 3		
Barrio	VILLA OLIMPICA		
Ciudad	Galapa		
Departamento	Atlantico		
Propietario	SAID LOPEZ PATIÑO		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	COMERCIALIZADORA GRAN SEÑORA S.A.S.		
Nit/CC	9014440803		
Garantía	-		

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., 02/04/2024

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: COMERCIALIZADORA GRAN SE/ORA 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 **SAID LOPEZ PATIÑO** ubicado en la S/D_LOTE # 3 VILLA OLIMPICA, de la ciudad de Galapa.

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 \$2,536,056,000.00 pesos m/cte (Dos mil quinientos treinta y seis millones cincuenta y seis mil).

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE # 3	6000	M2	\$422,676.00	100.00%	\$2,536,056,000.00
TOTALES					100%	\$2,536,056,000

Valor en letras
Dos mil quinientos treinta y seis millones cincuenta y seis mil Pesos Colombianos

Perito actuante

RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO
RAA Nro: AVAL-1065643593
C.C: 1065643593

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442
C.C: 88.229.287
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	422,676	0	Valor del avalúo en UVR	7,049,742.40
Proporcional	2,536,056,000	2,536,056,000	Valor asegurable	2,536,056,000
% valor proporcional	100	0	Tiempo esperado comercialización	12
Observación	<p>General: Inmueble ubicado en: En jurisdicción del municipio de Galapa Atlántico, a la altura del sector villa olímpica, sobre la cordialidad. Al inmueble se llega así: Se toma la vía cordialidad en sentido sur norte, ubicándonos en el municipio de Galapa. Al llegar al puente de la prosperidad, justamente 200 mts después, ubicamos el lote a mano derecha.</p> <p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 5,6 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.</p> <p>-NOTA DE LIQUIDACIÓN:Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos.</p> <p>-ACUERDO 024 DE 2016 GALAPA. El riesgo de inundación se clasifica en bajo-medio-alto y muy alto, esto de acuerdo al PBOT, al revisar el plano, en alto se encuentra gran parte del municipio, por lo que es considerado lo común, y muy alto sería ya el riesgo el mayor.</p> <ul style="list-style-type: none"> • USO DE SUELO ESPECÍFICO: https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2024032009038862USO%20DE%20SUELO%20CUS%20-%200044-2024.pdf • LICENCIA DE DIVISIÓN, MAYOR EXTENSIÓN: https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2024040215046203licencia%20division.pdf 			

GENERAL

Código	LRIND_9014440803	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	COMERCIALIZADORA GRAN SE/ORA S.A.S.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9014440803	Teléfono	
Email	jefecontable@comercializadoraags.com.co				

Referencia cliente:

Nombre/razón social	COMERCIALIZADORA GRAN SEÑORA S.A.S.				
Nit/CC	9014440803				
Garantía	-				

Datos del propietario:

Propietario	SAID LOPEZ PATIÑO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	88137081	Ocupante	Desocupado

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	S/D_LOTE # 3				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Galapa	Departamento	Atlantico	Estrato	Industrial
Sector	Urbano	Barrio	VILLA OLIMPICA	Ubicación	Terreno
Tipo Inmueble	Lote	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	<p>Inmueble ubicado en: En jurisdicción del municipio de Galapa Atlántico, a la altura del sector villa olímpica, sobre la cordialidad.</p> <p>Al inmueble se llega así: Se toma la vía cordialidad en sentido sur norte, ubicándose en</p>				

el municipio de Galapa. Al llegar al puente de la prosperidad, justamente 200 mts después, ubicamos el lote a mano derecha.

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	0	Piso inmueble	0	
Clase inmueble	Lote	Otro		Método evaluación MERCADO
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>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	6000	AREA DE TERRENO	M2	6000
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$ 1276.754.400

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	6000	AREA DE TERRENO	M2	6000

Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	95.20		
-------------------------	-------------	---------------	-------	--	--

Fondo	63.02	Relación frente fondo	6000		
--------------	-------	------------------------------	------	--	--

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

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.
--	--

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO 024 DE 2016 GALAPA
Area Del Lote	6000
Forma Del Lote	rectangular
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	INDUSTRIAL ZId2____1,2,3,4
Uso Compatible Norma	COMERCIALES 1,2, Y RECREATIVOS
Tratamiento	DESARROLLO
Antejardin	3 MTS
AislamientoPosterior	3 MT
Amenaza Riesgo Inundacion	ALTO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	MEDIO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>ACUERDO 024 DE 2016 GALAPA</p> <p>El riesgo de inundación se clasifica en bajo-medio-alto y muy alto, esto de acuerdo al PBOT, al revisar el plano, en alto se encuentra gran parte del municipio, por lo que es considerado lo común, y muy alto sería ya el riesgo el mayor.</p> <p>El predio hace parte del plan parcial nuevo Boyaca.</p> <ul style="list-style-type: none"> • USO DE SUELO ESPECÍFICO: https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2024032009038862USO%20DE%20SUELO%20CUS%20-%200044-2024.pdf • LICENCIA DE DIVISIÓN, MAYOR EXTENSIÓN: https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2024040215046203licencia%20division.pdf

4.6 Volumetría de las edificaciones:

Para adelantar el proceso de desarrollo por construcción en los predios urbanizados se deberán tener en cuenta lo siguientes:

- a. Altura Básica: serán las establecidas en las normas urbanísticas para los sectores, se regulan en función de los usos, así:
 - Uso Residencial Unifamiliar, Bifamiliar, Trifamiliar y Conjunto.
 - Uso Residencial Multifamiliar.
 - Comercio, institucionales: la máxima permitida para la vivienda.
 - Industria: la necesaria para su funcionamiento.
- b. Altura de excepción: es aquella adicional a la altura básica del sector normativo permitida en sectores especiales de desarrollo, y podrá ser hasta el doble de la altura básica máxima asignada para el sector normativo.

Se podrán proponer alturas de excepción siempre y cuando el urbanizador cumpla con alguna de las siguientes condiciones:

CRUCE CARTOGRÁFICO

Acuerdo o Decreto



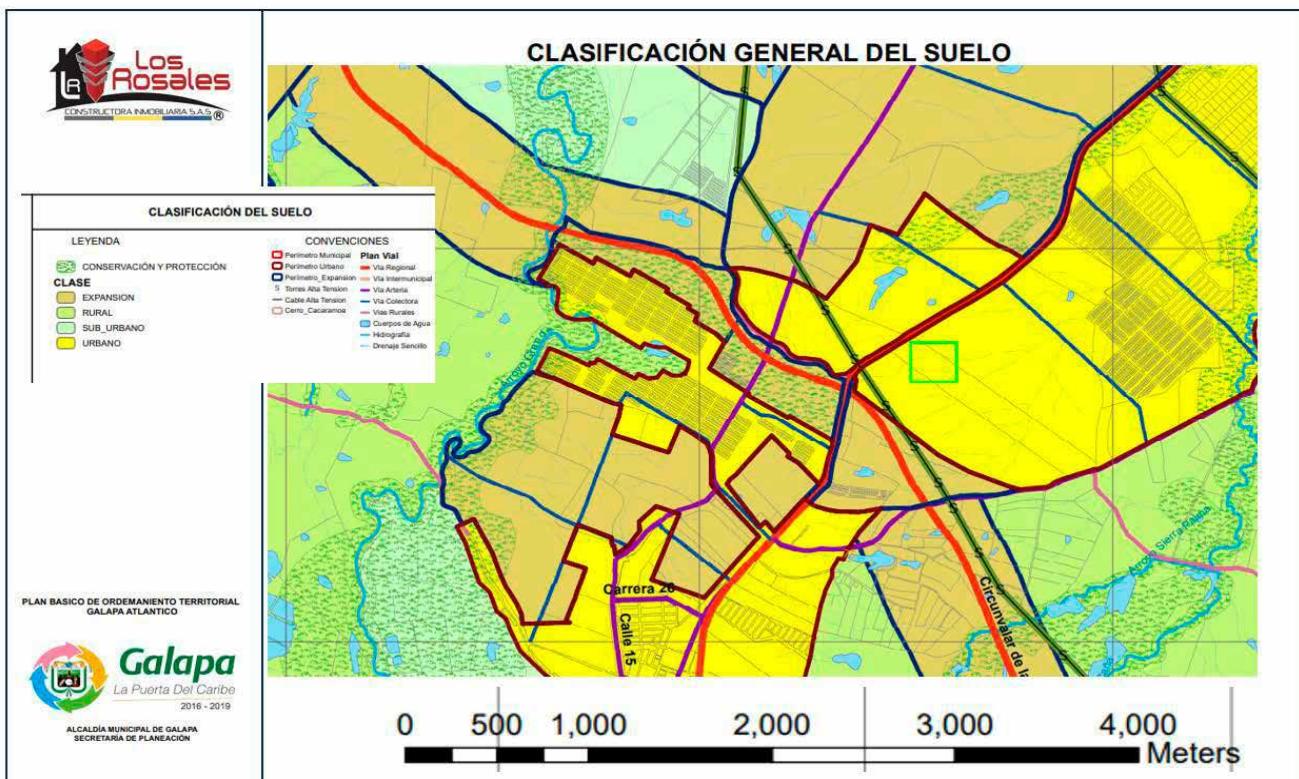
AVALÚO-CASO:	LRIND_9014440803
DIRECCIÓN:	LOTE N.3 Galapa
MATRICULA:	040-615646

Los Rosales_Cruce Cartográfico_Fecha:01/04/2024

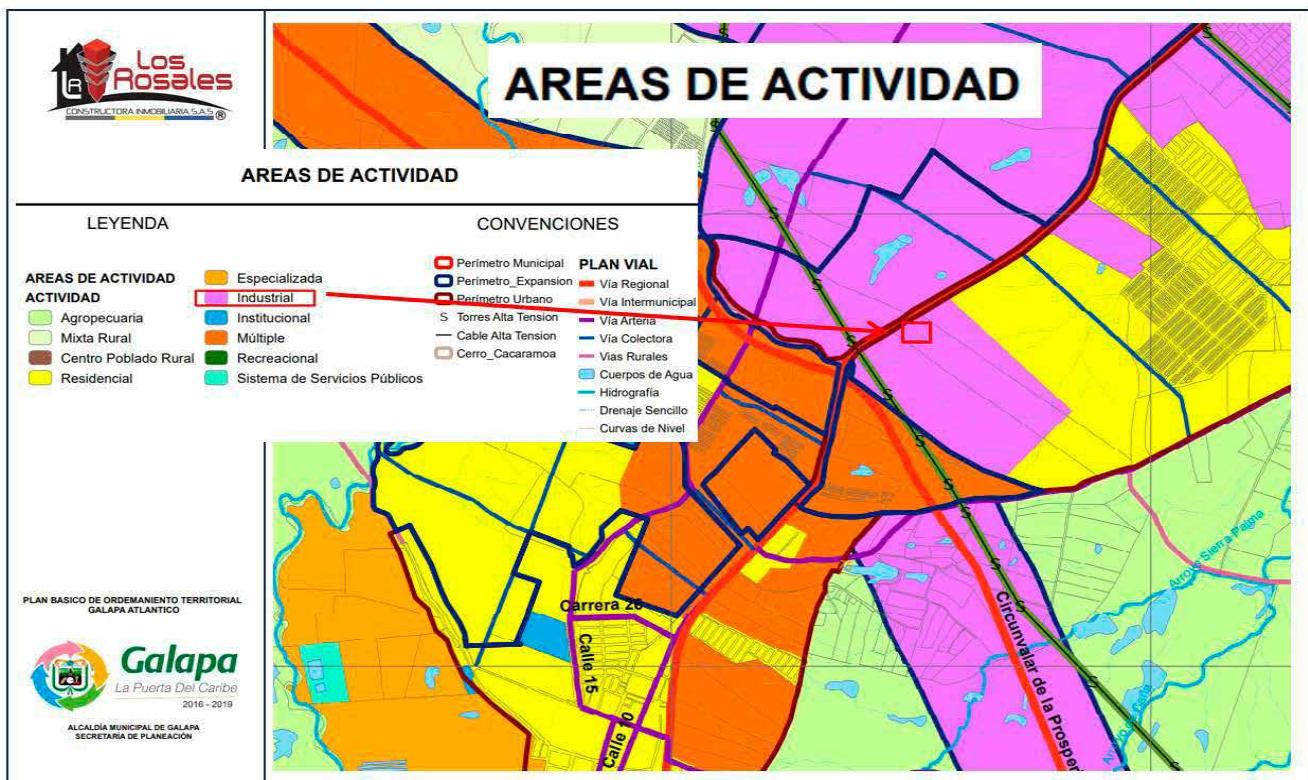
ACUERDO 024 DE 2016 GALAPA



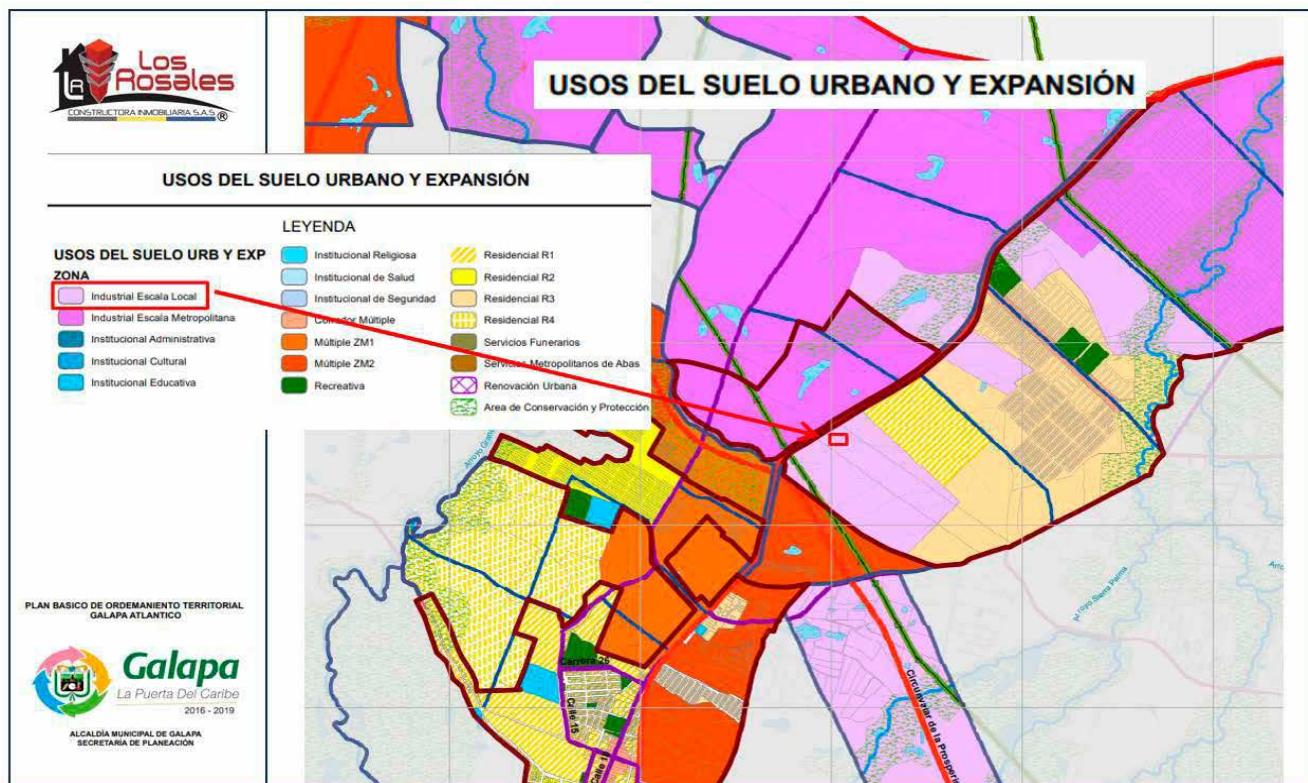
Plano de Clasificación del suelo_ Urbano-Rural



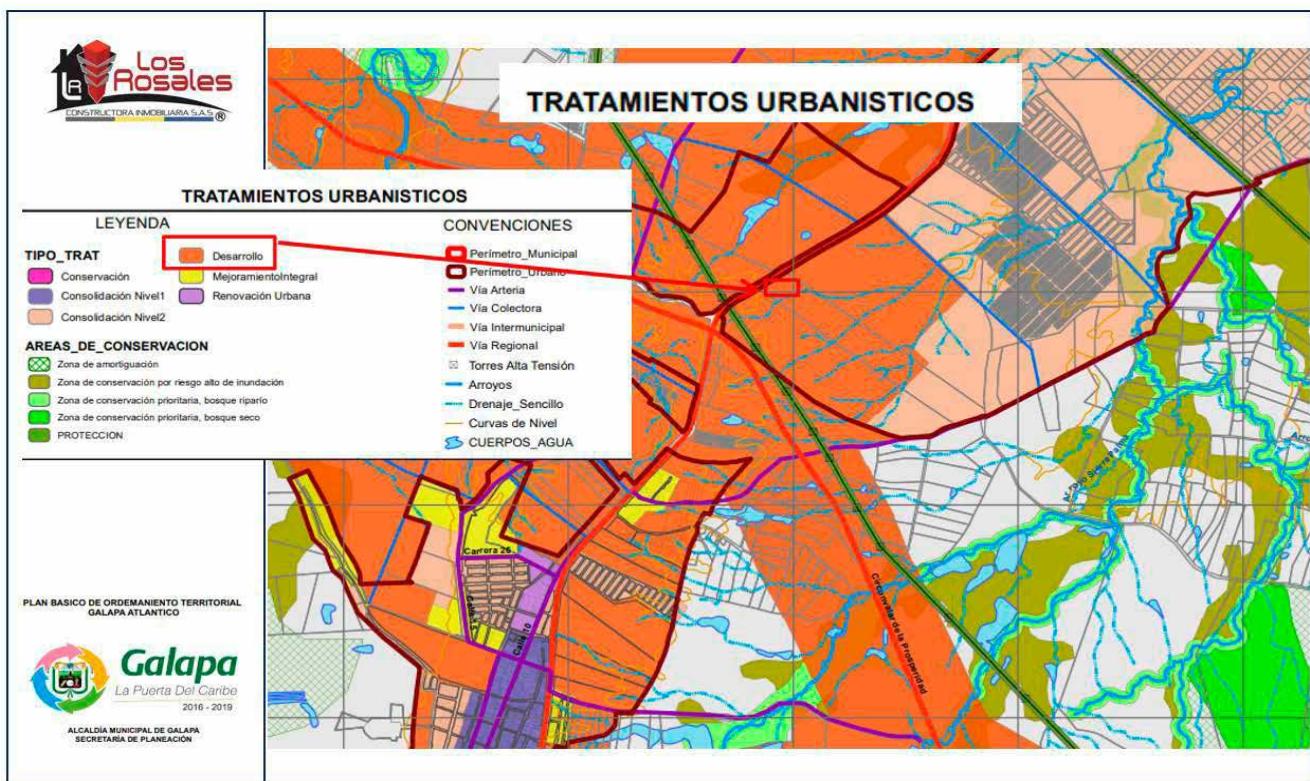
Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanístico



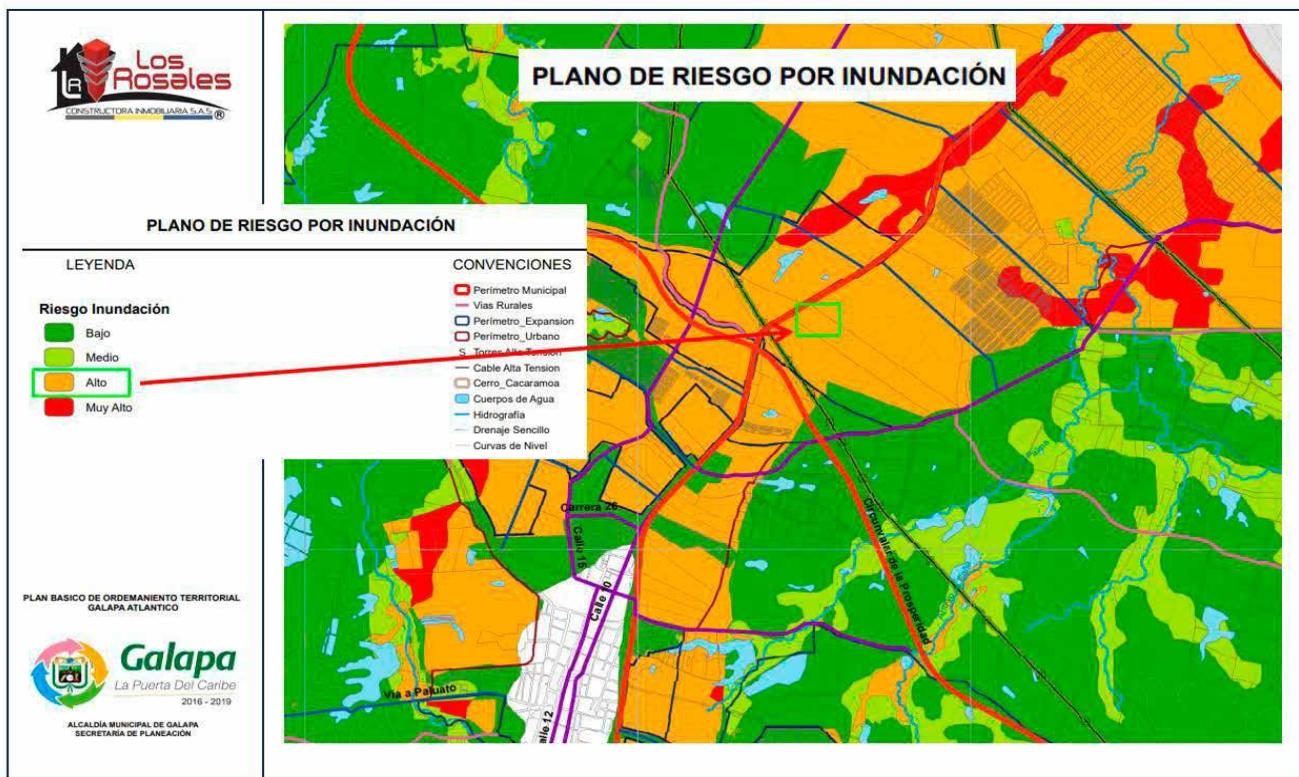
Plano Tratamiento urbanístico



Plano de riesgos



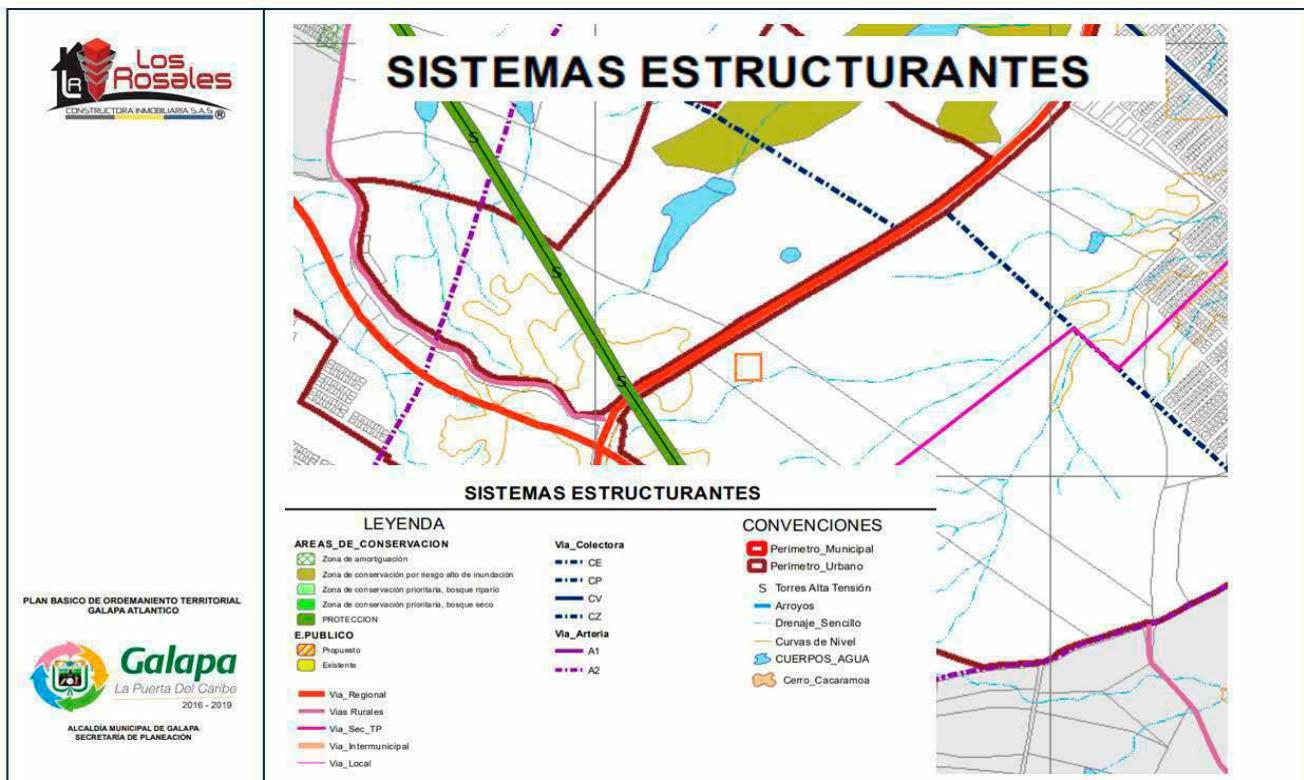
Plano Inundación



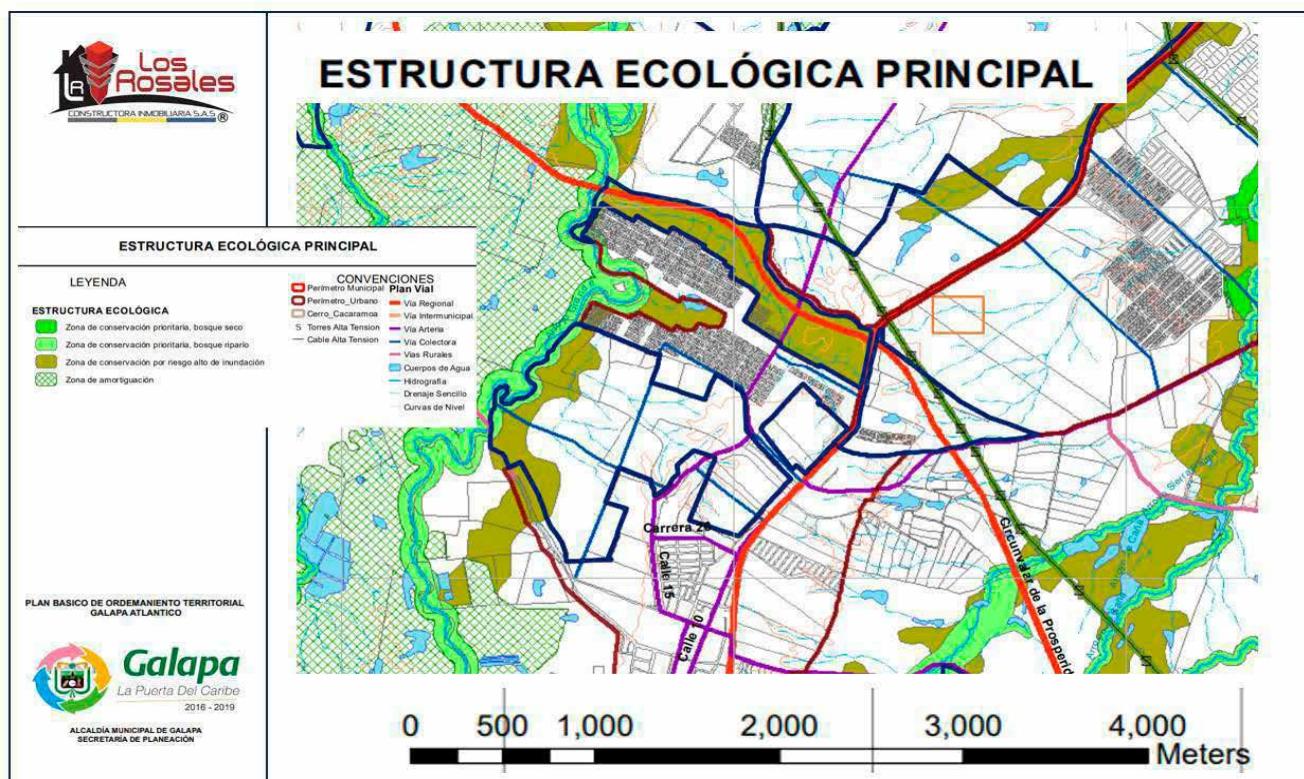
Plano remoción masa



Plano suelo protección



Plano suelo protección



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
727	EscrituraDePropiedad	02/12/2021	UNICA	Soledad

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
040-615646	18/01/2024	08296010300000133003	LOTE # 3 4000000000

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
 Limitaciones al dominio: anotación 5,6 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	NO	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	NO	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	NO	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		

EQUIPAMENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno

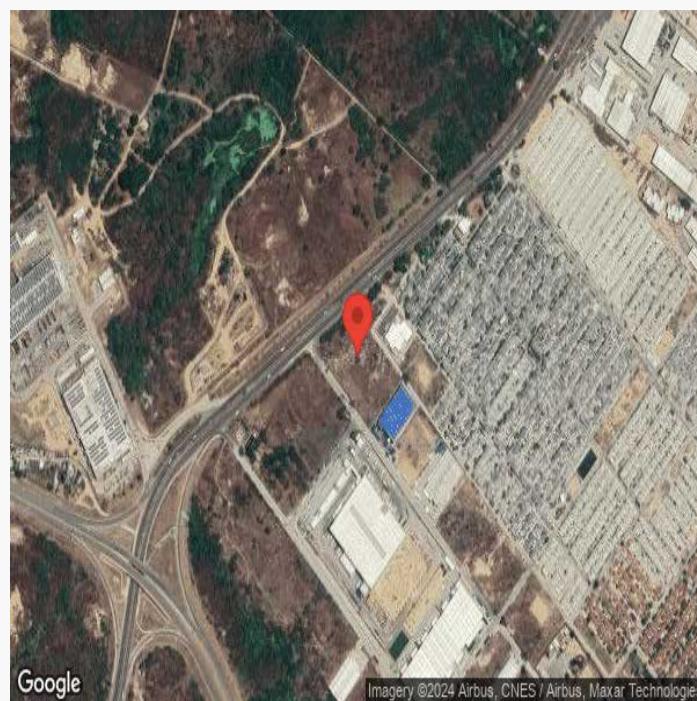
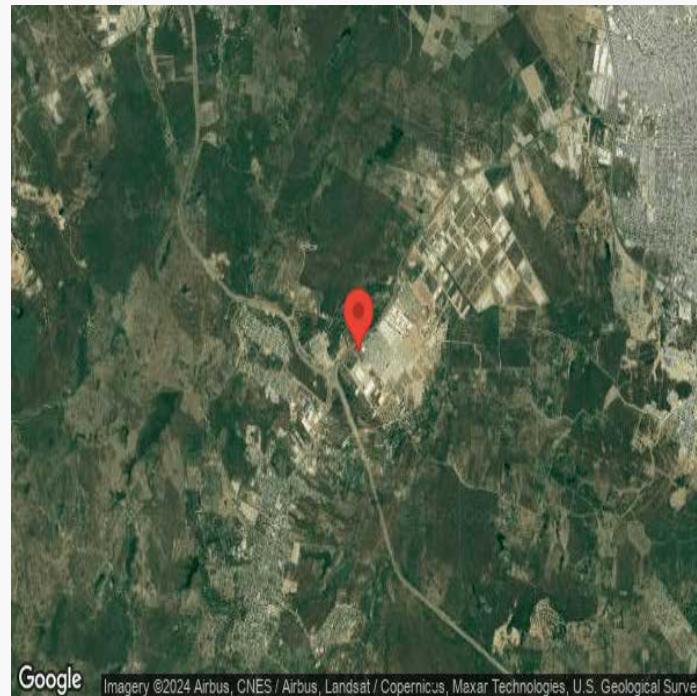
recreativas					
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Pavimento rígido	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	SI	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector cuenta con buenas rutas de acceso, transporte público, zonas comerciales.				

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: S/D_LOTE # 3 | VILLA OLIMPICA | Galapa | Atlantico



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.920686681350535
GEOGRAFICAS : 10° 55' 14.4726''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.87182649677233
GEOGRAFICAS : 74° 52' 18.573''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	zona-parque industrial	\$2,290,000,000	0.95	\$2,175,500,000	3136102235	5094		\$	\$0
2	zona-parque industrial	\$1,150,000,001	0.95	\$1,092,500,001	3136102235	2547		\$	\$0
3	ZONA INDUSTRIAL CERCANA	\$2,500,000,000	0.90	\$2,250,000,000	3157227537	4947		\$	\$0
Del inmueble					6000				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$2,175,500,000	\$427,071	1.0	0.95	0.95	\$405,718
2	\$1,092,500,001	\$428,936	1.0	0.95	0.95	\$407,489
3	\$2,250,000,000	\$454,821	1.0	1.0	1.00	\$454,821
					PROMEDIO	\$422,675.94
					DESV. STANDAR	\$27,852.62
					COEF. VARIACION	6.59%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$422,676.00	AREA	6000	TOTAL	\$2,536,056,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$2,536,056,000.00				

Observaciones:

Las 3 ofertas del estudio de mercado son cercanas, y se encuentran ubicadas bajo la misma normatividad del predio objeto de avalúo, tanto uso como tratamiento.

Ofertas: <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2024040217049139100-fusionado.pdf>

Enlaces:

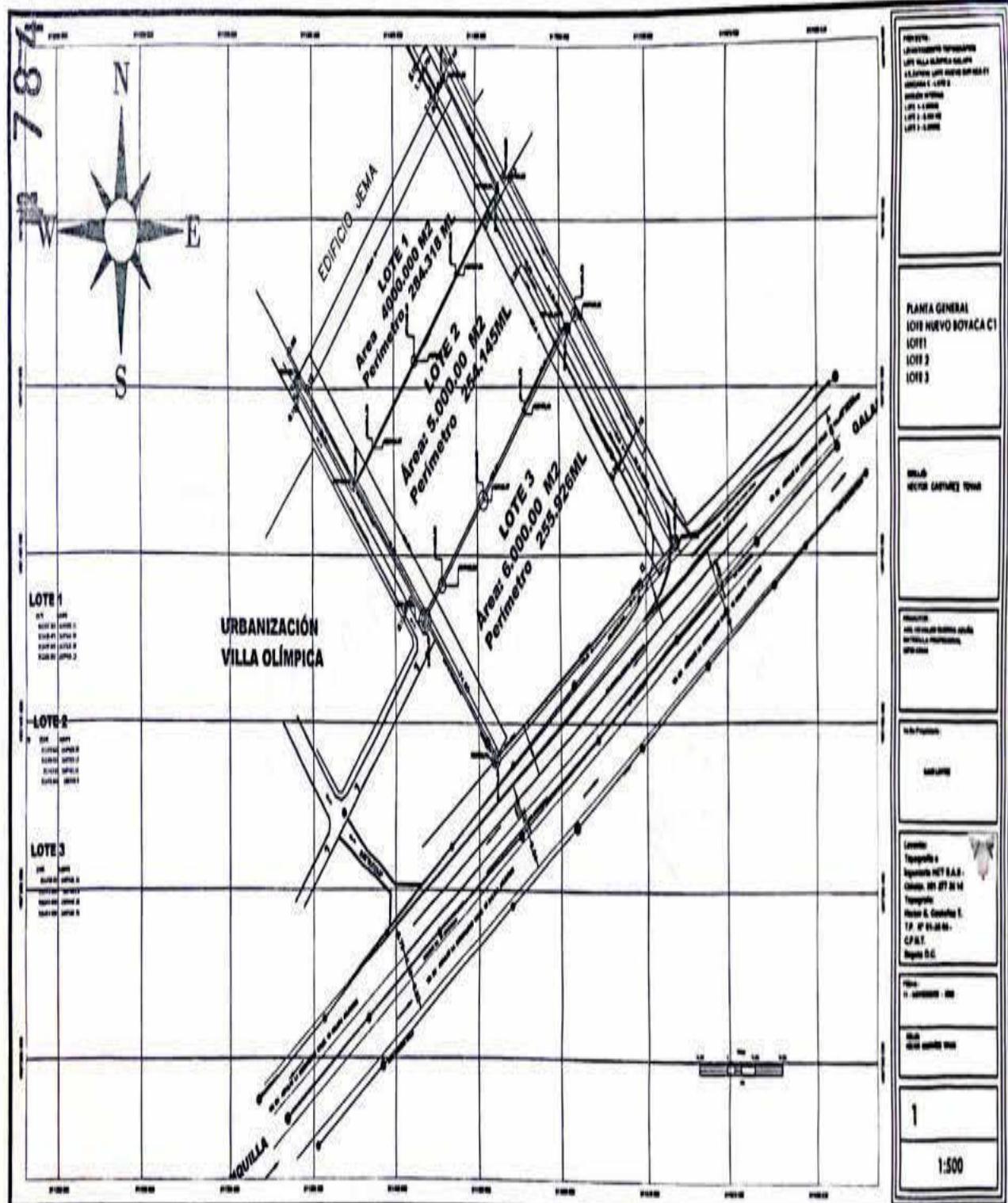
1-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/villa-olimpica-cd-distrital/galapa/10509784?_gl=1*1p6kfl*up*MQ_&gclid=Cj0KCQiw2a6wBhCVARisABPeH1tW_1HgCNz7s_5QEX_ZN6hCvFcUzlsDsd5zy87_mpifzauEGGr5aUMcaAoRGEALw_wCB

2-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/villa-olimpica-cd-distrital/galapa/8001877?_gl=1*1hwmtz5*up*MQ_&gclid=Cj0KCQiw2a6wBhCVARisABPeH1tW_1HgCNz7s_5QEX_ZN6hCvFcUzlsDsd5zy87_mpifzauEGGr5aUMcaAoRGEALw_wCB

3-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/las-petronitas/galapa/10156372?_gl=1*k42zeo*up*MQ_&gclid=dCj0KCQiw2a6wBhCVARisABPeH1tW_1HgCNz7s_5QEX_ZN6hCvFcUzlsDsd5zy87_mpifzauEGGr5aUMcaAoRGEALw_wCB

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Fachada del Inmueble



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---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.

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, 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 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 LRIND_9014440803



PIN de Validación: c2560b64

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) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1065643593, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Agosto de 2023 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1065643593.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO 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
11 Ago 2023

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
11 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico

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
11 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c2560b64

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
11 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: CLL 47 # 21B-69 APTO H-202

Teléfono: 3022124644

Correo Electrónico: RAMIROJIMENEZ1992@GMAIL.COM

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación: Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- El centro de Altos Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1065643593

El(la) señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO 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

c2560b64



PIN de Validación: c2560b64

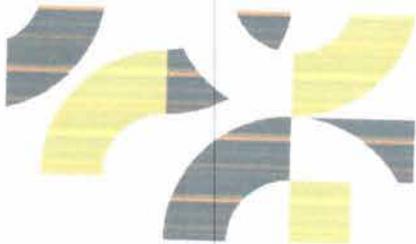


El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRIND_9014440803 M.I.: 040-615646



ALCALDÍA DE **GALAPA**

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Galapa, febrero 27 de 2024.

SPM-CUS-0044-2024

CERTIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO

MAT. INMOBILIARIA: 040- 615646

SOLICITANTE: COMERCIALIZADORA GRAN SEÑORA S.A.S

DIRECCIÓN: LOTE BOYACÁ LOTE 3

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

ÁREA DE ACTIVIDAD: INDUSTRIAL

TRATAMIENTO: DESARROLLO

UBICACIÓN: Predio urbanizado no construido al que lo cobijan de manera general, las normas que le sean aplicables del Acuerdo 024 de 2016 y plan parcial "NUEVO BOYACÁ" adoptado mediante Decreto de 038 de febrero 4 de 2016, y concretamente lo establecido para el corredor Mixto de la Vía de la Prosperidad y Zona Industrial ZId2, y le corresponde la siguiente normatividad:

Artículo 106. Regulaciones para la edificación en la Zona ZId2

La zona ZId2 corresponde a la localizada a lo largo de la vía de la cordialidad en límites con el Distrito de Barranquilla, en la Zona 2 del Modelo de Ordenamiento y en la centralidad metropolitana. Corresponde con áreas que no han sido desarrolladas o urbanizadas. Alberga las tipologías industriales hasta la escala local.

Usos permitidos: Industria de los grupos 1, 2, 3 y 4.

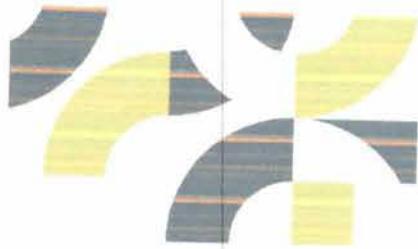
Usos complementarios: comerciales del grupo 1 y 2, Recreativos en todas las modalidades.

Las edificaciones en esta zona solo podrán desarrollarse en predios previamente urbanizados en las modalidades de urbanizaciones, conjuntos o parques industriales de acuerdo a las normas y procedimientos establecidos en el presente Pian de Ordenamiento.

Debido a que el uso o actividad industrial se desarrolla únicamente en bodegas o edificaciones

especializadas o exclusivamente diseñadas y dentro de urbanizaciones, complejos o parques industriales, las determinaciones de volumetría y altura se disponen de acuerdo a estas necesidades. Las urbanizaciones, complejos o parques industriales deberán ceñirse por las normas establecidas para el efecto en el presente Plan de Ordenamiento.

Las urbanizaciones, complejos o parques industriales deberán disponer de un aislamiento de 15 metros respecto a otras urbanizaciones o polígonos industriales. Estos aislamientos pueden ser utilizados hasta un 50% para vías perimetrales. Respecto a polígonos, urbanizaciones o conjuntos habitacionales o residenciales, deberán disponer un retiro o aislamiento de 25 metros. Tal aislamiento deberá conservarse arborizado.



ALCALDÍA DE **GALAPA**

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Estacionamientos requeridos para la zona ZId2

Para usos Comerciales e Industriales:

- 1 por cada 150 m² o fracción de 80m² de construcción para empleados
- 1 por cada 80 m² o fracción de 40m² de construcción para visitantes o clientes

CONCEPTO: La Secretaría de Planeación Municipal dicta que el establecimiento denominado "**COMERCIALIZADORA GRAN SEÑORA S.A.S**", se considera **COMPATIBLE**, ya que, cumple con lo establecido en el plan parcial **PLAN PARCIAL "NUEVO BOYACÁ** aprobado mediante Decreto Municipal y Plan Básico de Ordenamiento Territorial) Acuerdo Municipal No. 024 de 2016.

NOTA: Este predio hace parte del "**PLAN PARCIAL NUEVO BOYACÁ**", el cual fue adoptado mediante Decreto municipal.

Para mayor información, puede consultar el documento completo en:

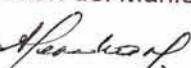
<http://www.galapa-atlantico.gov.co/transparencia/Normatividad/Acuerdo%20024%20-%202016.pdf>

Atentamente,



ARQ. CAMILO QUINTERO MERCADO
Secretario de Planeación del Municipio de Galapa (E).

Proyecto: Alexandra Mattoz Del Valle
Técnico Administrativo
Secretaría De Planeación.





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240118206887874143

Nro Matrícula: 040-615646

Página 1 TURNO: 2024-040-1-8818

Impreso el 18 de Enero de 2024 a las 08:48:44 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CÍRCULO REGISTRAL: 040 - BARRANQUILLA DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO: GALAPA VEREDA: GALAPA

FECHA APERTURA: 07-05-2021 RADICACIÓN: 2021-11803 CON: ESCRITURA DE: 16-04-2021

CÓDIGO CATASTRAL: 0829601030000133003400000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AFY0002RKHE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE N.3 CON AREA DE 6.000 M² CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.784 DE FECHA 16-04-2021 EN NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DEL INMUEBLE CON MATRICULA 040-520329 ESCRITURA NUMERO 784 DE FECHA 16-04-2021 NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA REGISTRADA EL 29-04-2021 LOPEZ PATI/O SAID ADQUIRIO POR DESENGLOBE ECRITURA NUMERO 4375 DE FECHA 15-12-2014 REGISTRADA 23-12-2014 NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA LOPEZ PATI/O SAID ADQUIRIO COMPROVVENTA DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CARIBE S.A. CONSTRUCORP S.A.-ESCRITURA NUMERO 3771 DEL 29-10-2014 NOTARIA QUINTA DE BARRANQUILLA REGISTRADA EL 05-11-2014 INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CARIBE S.A. ASDQUIRIO POR DESENGLOBE -- 10-09-2012 ESCRITURA 244 DEL 27-06-2012 NOTARIA UNICA DE GALAPA COMPROVVENTA PARCIAL, POR VALOR DE \$ 15,838,050.00 DE: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CARIBE , A: INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES , REGISTRADA EN LA MATRICULA 426218.--EN RELACION 10-09-2012 ESCRITURA 244 DEL 27-06-2012 NOTARIA UNICA DE GALAPA DECLARACION PARTE RESTANTE A: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CARIBE , REGISTRADA EN LA MATRICULA 426218.--EN RELACION 29-11-2012 ESCRITURA 4356 DEL 19-11-2012 NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA DESENGLOBE A: CONSTRUCORP S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 426218.-- 19-10-2007 ESCRITURA 6557 DEL 27-09-2007 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 85,000,000.00 DE: HERMANOS GERLEIN ECHEVERRIA LTDA , A: CONSTRUCORP S.A. , INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 426218.--01-11-2001 ESCRITURA 1564 DEL 26-10-2001 NOTARIA 8 DE BARRANQUILLA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 492,000,000.00 DE: GERLEIN ECHEVERRIA JULIO EDUARDO, A: HERMANOS GERLEIN ECHEVERRIA LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 329599.--EN RELACION CON 29-06-2007 ESCRITURA 1112 DEL 25-06-2007 NOTARIA 8 DE BARRANQUILLA DIVISION MATERIAL DE: HERMANOS GERLEIN ECHEVERRIA LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 329599.-- 25-01-1988 ESCRITURA 3867 DEL 17-12-1987 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA COMPROVVENTA ESTE Y 2 INMUEBLES MAS, POR VALOR DE \$ 4,500,000.00 DE: GERLEIN COMELIN ENRIQUE, A: GERLEIN ECHEVERRIA JULIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 193459.--EN RELACION CON 08-09-1999 ESCRITURA 0681 DEL 17-06-1999 NOTARIA OCTAVA DE BARRANQUILLA DIVISION MATERIAL DE: GERLEIN ECHEVERRIA JULIO EDUARDO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 193459.--EN RELACION CON 08-09-1999 ESCRITURA 0828 DEL 16-07-1999 NOTARIA 8A DE BARRANQUILLA OTROS DE: GERLEIN ECHEVERRIA JULIO EDUARDO, GERCON LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 193459.--ANOTACIONES REGISTRADAS EN LOS FOLIOS 040-487987 Y 040-488548.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

040 - 520329



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240118206887874143

Nro Matrícula: 040-615646

Página 2 TURNO: 2024-040-1-8818

Impreso el 18 de Enero de 2024 a las 08:48:44 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-04-2021 Radicación: 2021-040-6-11803

Doc: ESCRITURA 784 DEL 16-04-2021 NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0915 DESENGLOBE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LOPEZ PATIÑO SAID

CC# 88137081 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-06-2021 Radicación: 2021-040-6-17087

Doc: ESCRITURA 1129 DEL 02-06-2021 NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$29,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LOPEZ PATIÑO SAID

CC# 88137081

A: COMERCIALIZADORA GRAN SE/ORA S.A.S.

NIT# 9014440803 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-12-2021 Radicación: 2021-040-6-37113

Doc: ESCRITURA 686 DEL 18-11-2021 NOTARIA UNICA DE ARACATACA

VALOR ACTO: \$29,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0152 RESCISION CONTRATO DE COMPROVENTA CONTENIDA EN LA E.P N.1129 DEL 02-06-2021 DE LA NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COMERCIALIZADORA GRAN SE/ORA S.A.S.

NIT# 9014440803

A: LOPEZ PATIÑO SAID

CC# 88137081 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-12-2021 Radicación: 2021-040-6-37114

Doc: ESCRITURA 727 DEL 02-12-2021 NOTARIA UNICA DE ARACATACA

VALOR ACTO: \$1,050,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0118 APORTE A SOCIEDAD

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LOPEZ PATIÑO SAID

CC# 88137081

A: COMERCIALIZADORA GRAN SE/ORA S.A.S.

NIT# 9014440803 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-12-2022 Radicación: 2022-040-6-39144

Doc: ESCRITURA 2213 DEL 25-11-2022 NOTARIA SEPTIMA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COMERCIALIZADORA GRAN SE/ORA S.A.S.

NIT# 9014440803 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 01-11-2023 Radicación: 2023-040-6-28809



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240118206887874143

Nro Matrícula: 040-615646

Página 3 TURNO: 2024-040-1-8818

Impreso el 18 de Enero de 2024 a las 08:48:44 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: OFICIO 2023-00533 DEL 25-10-2023 JUZGADO 20 PEQUE AS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE TRANSITORIAMENTE DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LOGISTICA Y TRANSPORTE BLUE TRANS S.A.S

NIT# 9008588725

A: COMERCIALIZADORA GRAN SEÑORA S.A.S

NIT# 9014440803X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2023 Fecha: 28-08-2023

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DEL AREA METROPOLITANA BARRANQUILLA, RES. AMB-08-296-002276-2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-040-1-8818 FECHA: 18-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

PATRICIA ALVAREZ CORONADO

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)