



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRIND_88137081_2			
Fecha del avalúo		Fecha de visita	04/03/2024
Dirigido a	0		
Dirección	Lote galapa		
Barrio	VILLA OLIMPICA		
Ciudad	Galapa		
Departamento	Atlantico		
Propietario	SAID LOPEZ PATIÑO		

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



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**0**

Avalúo solicitado por: SAID LOPEZ PATIÑO

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 Lote galapa 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 \$5,302,286,000.00 pesos m/cte (Cinco mil trescientos dos millones doscientos ochenta 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

BODEGA GALAPA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	1000	M2	\$2,679,786.00	100.00%	\$2,679,786,000.00
TOTALES					100%	\$2,679,786,000

Valor en letras  
Dos mil seiscientos setenta y nueve millones setecientos ochenta y seis mil Pesos Colombianos

LOTE GALAPA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	5000	M2	\$524,500.00	100.00%	\$2,622,500,000.00
TOTALES					100%	\$2,622,500,000

Valor en letras  
Dos mil seiscientos veintidós millones quinientos mil Pesos Colombianos

Valor comercial total: \$5,302,286,000

Valor en letras: Cinco mil trescientos dos millones doscientos ochenta y seis mil Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	2,622,500,000.00
Proporcional	0	5,302,286,000	Valor asegurable	5,302,286,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

GENERAL					
Código	LRIND_88137081_2	Propósito	Personal	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	0				
Tipo identificación	C.C.	Documento	88137081	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	SAID LOPEZ PATIÑO				
Tipo identificación	0	Documento	88137081	Teléfono	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	SAID LOPEZ PATIÑO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	88137081	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	Lote galapa				
Conjunto					
Ciudad	Galapa	Departamento	Atlantico	Estrato	Industrial
Sector	Urbano	Barrio	VILLA OLIMPICA	Ubicación	Terreno
Tipo Inmueble	Lote	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> En el municipio de Galapa Atlántico, sector de villa olímpica, sobre la ruta nacional 90 (cordialidad) entre las carreras 54 y 55</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Ubicandonos a la altura del municipio de Galapa sobre la ruta nacional 90 (la cordialidad) en sentido sur norte, seguimos hasta llegar al sector de villa olimpica y la carrera 54 giramos a la derecha; justo en la acera izquierda se encuentra ubicado el predio.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES					
Uso actual	Industrial	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Lote	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y RESIDUAL
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el montó 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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	5000	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2		
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	5000	
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2		
Forma Geometrica	RECTANGULA R	Frente	52.92		
Fondo	94.47	Relación frente fondo	5000		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
Comportamien to 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

Observaciones Reglamentación  
urbanística:

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4375	EscrituraDePropiedad	15/12/2014	Cuarta	Barranquilla

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
040-615645	27/02/2024	08296010300000133003 3000000000	LOTE

Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
-------------	--

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO 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		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno

Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Muy Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Pavimento rígido	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	SI	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector cuenta con buenas rutas de acceso, zona industrial, patios y parqueaderos, zona escolar (sena), transporte público entre otros.				



## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** Lote galapa | VILLA OLIMPICA | Galapa | Atlantico

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 10.92042327384399  
GEOGRAFICAS : 10° 55' 13.5222''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.87164486274035  
GEOGRAFICAS : 74° 52' 17.922''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	GALAPA ZONA FRANCA ZOFIA	\$3,091,200,000	0.90	\$2,782,080,000	3160232662	5152		\$	\$0
2	GALAPA ZONA INDUSTRIAL	\$2,944,620,000	0.95	\$2,797,389,000	3160232662	5166		\$	\$0
3	JUAN MINA ZONA INDUSTRIAL	\$2,500,000,000	0.95	\$2,375,000,000	3044383309	5000		\$	\$0
4	GALAPA ZONA INDUSTRIAL	\$2,908,140,000	0.95	\$2,762,733,000	3160232662	5102		\$	\$0
Del inmueble						5000			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$2,782,080,000	\$540,000	1.0	1.0	1.00	\$540,000
2	\$2,797,389,000	\$541,500	1.0	1.0	1.00	\$541,500
3	\$2,375,000,000	\$475,000	1.0	1.0	1.00	\$475,000
4	\$2,762,733,000	\$541,500	1.0	1.0	1.00	\$541,500
					PROMEDIO	\$524,500.00
					DESV. STANDAR	\$33,007.57
					COEF. VARIACION	6.29%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$524,500.00	AREA	5000	TOTAL	\$2,622,500,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$2,622,500,000.00					

Observaciones:

Se realizó un estudio de mercado para obtener el valor estimado según Res. 620 del 2008 IGAC

Enlaces:

1.-[https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-florida-galapa/10352799?\\_gl=1\\*1xwxx73\\*\\_up\\*MQ..&gclid=EAIaIQobChMloujG1PbNgwMV2S7UAR1OuAJsEAAyASAAEgJx5\\_D\\_BwE](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-florida-galapa/10352799?_gl=1*1xwxx73*_up*MQ..&gclid=EAIaIQobChMloujG1PbNgwMV2S7UAR1OuAJsEAAyASAAEgJx5_D_BwE)

2.-[https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/galapa/galapa/6764869?\\_gl=1\\*15loze9\\*\\_up\\*MQ..&gclid=EAIaIQobChMloujG1PbNgwMV2S7UAR1OuAJsEAAyASAAEgJx5\\_D\\_BwE](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/galapa/galapa/6764869?_gl=1*15loze9*_up*MQ..&gclid=EAIaIQobChMloujG1PbNgwMV2S7UAR1OuAJsEAAyASAAEgJx5_D_BwE)

3.-[https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/juan-mina-barranquilla/75621012?\\_gl=1\\*132ny8\\*\\_up\\*MQ..&gclid=EAIaIQobChMloujG1PbNgwMV2S7UAR1OuAJsEAAyASAAEgJx5\\_D\\_BwE](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/juan-mina-barranquilla/75621012?_gl=1*132ny8*_up*MQ..&gclid=EAIaIQobChMloujG1PbNgwMV2S7UAR1OuAJsEAAyASAAEgJx5_D_BwE)

4.-[https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/galapa/galapa/4417572?\\_gl=1\\*15loze9\\*\\_up\\*MQ..&gclid=EAIaIQobChMloujG1PbNgwMV2S7UAR1OuAJsEAAyASAAEgJx5\\_D\\_BwE](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/galapa/galapa/4417572?_gl=1*15loze9*_up*MQ..&gclid=EAIaIQobChMloujG1PbNgwMV2S7UAR1OuAJsEAAyASAAEgJx5_D_BwE)

MERCADO BODEGA

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	GALAPA ZONA INDUSTRIAL	\$2,700,000,000	0.95	\$2,565,000,000		1014		\$	\$0
2	GALAPA ZONA INDUSTRIAL	\$4,098,800,000	0.95	\$3,893,860,000	3160232662	1394		\$	\$0
3	GALAPA ZONA INDUSTRIAL	\$3,250,000,000	0.95	\$3,087,500,000	3204940443	1081		\$	\$0
4	GALAPA ZONA INDUSTRIAL	\$2,500,000,000	0.95	\$2,375,000,000	3044383309	935		\$	\$0

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$2,565,000,000	\$2,529,586	1.0	1.0	1.00	\$2,529,586
2	\$3,893,860,000	\$2,793,300	1.0	1.0	1.00	\$2,793,300
3	\$3,087,500,000	\$2,856,152	1.0	1.0	1.00	\$2,856,152
4	\$2,375,000,000	\$2,540,107	1.0	1.0	1.00	\$2,540,107
					PROMEDIO	\$2,679,786.08
					DESV. STANDAR	\$169,371.97
					COEF. VARIACION	6.32%

TERRENO	ADOPTADO	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$2,679,786.00	AREA	1000	TOTAL	\$2,679,786,000.00
VALOR TOTAL	\$2,679,786,000.00					

Observaciones:			
Se realizó un estudio de mercado para obtener el valor estimado según Res. 620 del 2008 IGAC			
Enlaces:			
1- <a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-galapa-el-centro-2-garajes/5410-M4674570">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-galapa-el-centro-2-garajes/5410-M4674570</a>	2- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/abajo/galapa/104785637_gle1*1466ji6*_up*MQ...&amp;gclid=EAIaIQobChMloujG1PbNgwMV2S7UAR1OuAJsFAAYASAAEoJx5_D_BwE">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/abajo/galapa/104785637_gle1*1466ji6*_up*MQ...&amp;gclid=EAIaIQobChMloujG1PbNgwMV2S7UAR1OuAJsFAAYASAAEoJx5_D_BwE</a>	3- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/galapa/galapa/104636407_gle1*wzh7y2*_up*MQ...&amp;gclid=EAIaIQobChMloujG1PbNgwMV2S7UAR1OuAJsFAAYASAAEoJx5_D_BwE">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/galapa/galapa/104636407_gle1*wzh7y2*_up*MQ...&amp;gclid=EAIaIQobChMloujG1PbNgwMV2S7UAR1OuAJsFAAYASAAEoJx5_D_BwE</a>	4- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/zona-franca/otros-municipios/6994912?_gl=1*wzh7y2*_up*MQ...&amp;gclid=EAIaIQobChMloujG1PbNgwMV2S7UAR1OuAJsFAAYASAAEoJx5_D_BwE">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/zona-franca/otros-municipios/6994912?_gl=1*wzh7y2*_up*MQ...&amp;gclid=EAIaIQobChMloujG1PbNgwMV2S7UAR1OuAJsFAAYASAAEoJx5_D_BwE</a>

RENTA BODEGA

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	GALAPA ZONA INDUSTRIAL	\$2,700,000,000	0.95	\$2,565,000,000		1014		\$	\$0
2	GALAPA ZONA INDUSTRIAL	\$4,098,800,000	0.95	\$3,893,860,000	3160232662	1394		\$	\$0
3	GALAPA ZONA INDUSTRIAL	\$3,250,000,000	0.95	\$3,087,500,000	3204940443	1081		\$	\$0
4	GALAPA ZONA INDUSTRIAL	\$2,500,000,000	0.95	\$2,375,000,000	3044383309	935		\$	\$0

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$2,565,000,000	\$2,529,586	1.0	1.0	1.00	\$2,529,586
2	\$3,893,860,000	\$2,793,300	1.0	1.0	1.00	\$2,793,300
3	\$3,087,500,000	\$2,856,152	1.0	1.0	1.00	\$2,856,152
4	\$2,375,000,000	\$2,540,107	1.0	1.0	1.00	\$2,540,107
					PROMEDIO	\$2,679,786.08
					DESV. STANDAR	\$169,371.97
					COEF. VARIACION	6.32%

TERRENO	ADOPTADO	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$2,679,786.00	AREA	1000	TOTAL	\$2,679,786,000.00
VALOR TOTAL	\$2,679,786,000.00					

Observaciones:			
Se realizó un estudio de mercado para obtener el valor estimado según Res. 620 del 2008 IGAC			
Enlaces:			
1- <a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-galapa-el-centro-2-garajes/5410-M4674570">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-galapa-el-centro-2-garajes/5410-M4674570</a>	2- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/abajo/galapa/104785637_gle1*1466ji6*_up*MQ...&amp;gclid=EAIaIQobChMloujG1PbNgwMV2S7UAR1OuAJsFAAYASAAEoJx5_D_BwE">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/abajo/galapa/104785637_gle1*1466ji6*_up*MQ...&amp;gclid=EAIaIQobChMloujG1PbNgwMV2S7UAR1OuAJsFAAYASAAEoJx5_D_BwE</a>	3- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/galapa/galapa/104636407_gle1*wzh7y2*_up*MQ...&amp;gclid=EAIaIQobChMloujG1PbNgwMV2S7UAR1OuAJsFAAYASAAEoJx5_D_BwE">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/galapa/galapa/104636407_gle1*wzh7y2*_up*MQ...&amp;gclid=EAIaIQobChMloujG1PbNgwMV2S7UAR1OuAJsFAAYASAAEoJx5_D_BwE</a>	4- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/zona-franca/otros-municipios/6994912?_gl=1*wzh7y2*_up*MQ...&amp;gclid=EAIaIQobChMloujG1PbNgwMV2S7UAR1OuAJsFAAYASAAEoJx5_D_BwE">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/zona-franca/otros-municipios/6994912?_gl=1*wzh7y2*_up*MQ...&amp;gclid=EAIaIQobChMloujG1PbNgwMV2S7UAR1OuAJsFAAYASAAEoJx5_D_BwE</a>



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Vista del lote



Vista del lote





FOTOS General

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRIND\_88137081\_2



PIN de Validación: a91609c1



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 avaluador AVAL-1065643593.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAMIRO JOSE JIMENEZ MUGNO se encuentra Actualizado 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: a8f609cf



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

RAA AVALUO: LRIND\_88137081\_2 M.I.: 040-615645

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. 1065643503

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

a8f609cf

Página 2 de 3



PIN de Validación: a91609c1



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 Febrero 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\_88137081\_2 M.I.: 040-615645