



QR validez del avalúo



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

AVALUO: MAN_PRG_2024_852883

Fecha del avalúo		Fecha de visita	16/05/2024
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	Carrera 20 # 28 - 33		
Barrio	Alarcón		
Ciudad	Bucaramanga		
Departamento	Santander		
Propietario	EGAÑA DE GOMEZ RUTH EMILIA		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: REPRESENTACIONES ESPECIALES LTDA

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 **EGAÑA DE GOMEZ RUTH EMILIA** ubicado en la Carrera 20 # 28 - 33 Alarcón, de la ciudad de Bucaramanga.

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 \$1,711,452,400.00 pesos m/cte (Mil setecientos once millones cuatrocientos cincuenta y dos mil cuatrocientos).

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	608.8	M2	\$1,728,000.00	61.47%	\$1,052,006,400.00
Area Construida	Vivienda	47.5	M2	\$1,000,000.00	2.78%	\$47,500,000.00
Area Construida	Industria	394.86	M2	\$1,100,000.00	25.38%	\$434,346,000.00
Area Construida	Oficina	148	M2	\$1,200,000.00	10.38%	\$177,600,000.00
TOTALES					100%	\$1,711,452,400

Valor en letras
Mil setecientos once millones cuatrocientos cincuenta y dos mil cuatrocientos Pesos Colombianos

Perito actuante



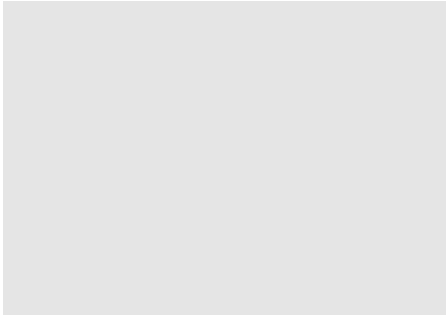
EDINSON RICARDO ESCOBAR GAFARO
RAA Nro: AVAL-1102365271
C.C: 1102365271

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	1,711,452,400.00
Proporcional	0	1,711,452,400	Valor asegurable	1,711,452,400
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	MAN_PRG_2024_852883	Propósito	0	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	REPRESENTACIONES ESPECIALES LTDA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890204680	Teléfono	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	EGAÑA DE GOMEZ RUTH EMILIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	140879	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	Carrera 20 # 28 - 33				
Conjunto	No Aplica				
Ciudad	Bucaramanga	Departamento	Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Alarcón	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto de avalúo es la casa de uso Industrial, ubicada en la Carrera 20 # 28 - 33, Barrio Alarcón en el municipio de Bucaramanga departamento de Santander.				

CARACTERISTICAS GENERALES																													
Uso actual	Industrial	Piso inmueble	2																										
Clase inmueble	Industria	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de 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 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): 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.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>608.8</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>590.36</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	608.8	AREA CONSTRUIDA	M2	590.36	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>Sin Información</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>Sin Información</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$ 898.889.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	Sin Información	AREA CONSTRUIDA	M2	Sin Información	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 898.889.000			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	608.8																											
AREA CONSTRUIDA	M2	590.36																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	Sin Información																											
AREA CONSTRUIDA	M2	Sin Información																											
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 898.889.000																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>608.8</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>442.36</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>148.0</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	608.8	AREA PISO 1	M2	442.36	AREA PISO 2	M2	148.0	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>608.8</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>442.36</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>148.0</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	608.8	AREA PISO 1	M2	442.36	AREA PISO 2	M2	148.0
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	608.8																											
AREA PISO 1	M2	442.36																											
AREA PISO 2	M2	148.0																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	608.8																											
AREA PISO 1	M2	442.36																											
AREA PISO 2	M2	148.0																											
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.7</td><td>426.16</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>30.0</td><td>18264</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.7	426.16	Indice construcción	30.0	18264																		
ÁREAS POR NORMA		VALOR																											
Indice ocupación	0.7	426.16																											
Indice construcción	30.0	18264																											
Forma Geometrica	Irregular	Frente	Irregular																										
Fondo	Irregular	Relación frente fondo	Irregular																										
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																												
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																												
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																												

REGLAMENTACION URBANISTICA	
Acuerdo Decreto	Acuerdo 011 de 21 de Mayo de 2014
Area Del Lote	608,8 m2
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Ligera
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	No Aplica
Clasificacion Del Suelo	Comercial y de servicios livianos o al por mayor
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercial
Uso Condicionado Norma	Industrial
Uso Prohibido Norma	Institucional
Tratamiento	Renovación Retro activación 3
Actuaciones Estrategicas	Sin Información
Indice DeOcupacion	0,70
Indice DeContruccion	3,0
Antejardin	3,0
AislamientoPosterior	3,5 metros
Aislamiento Lateral	No Aplica
Altura Permitida	Libre
Densidad	Sin Información
Amenaza Riesgo Inundacion	No Aplica
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No Aplica
Suelos De Proteccion	No Aplica
Patrimonio	No Aplica
Observaciones Reglamentación urbanística:	El municipio está reglamentado según el Acuerdo 011 de 21 de mayo de 2014. “Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Bucaramanga 2014 – 2027”.



Al momento de la visita se observa que en el inmueble actualmente está en funcionamiento una fábrica de tapetes.

El área construida medida al momento de la visita es de 590,36 m2 y el área de terreno se determina de acuerdo a los linderos mencionados en los documentos suministrados. Se liquida con área de terreno de 608,8 m2 y área construida permitida por norma de 590,36 m2, distribuidos así; 394,86 m2 para uso industrial, 148,0 m2 para oficinas y 46,7 m2 para vivienda.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4674	EscrituraDePropiedad	05/11/1997	Primera	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
300-8140	24/01/2024	68001010300060001000	Casa

Observación

Áreas tomadas de Escritura pública N° 4674 con fecha de 05/11/1997 de la notaria primera de Bucaramanga, certificado de libertad y tradición N° 300-8140 con fecha de 24/01/2024

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble no cuenta con garaje.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	NO	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	NO	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	NO	Alamedas	NO	
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Vía de acceso vehicular.	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, corredores comerciales, centros educativos, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales y cerca al centro del municipio, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en muy buen estado.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1984	Edad Inmueble	40 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No Suministrada				
Observación	Inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales, se de anotación que el presente informe no constituye un dictamen estructural.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	1

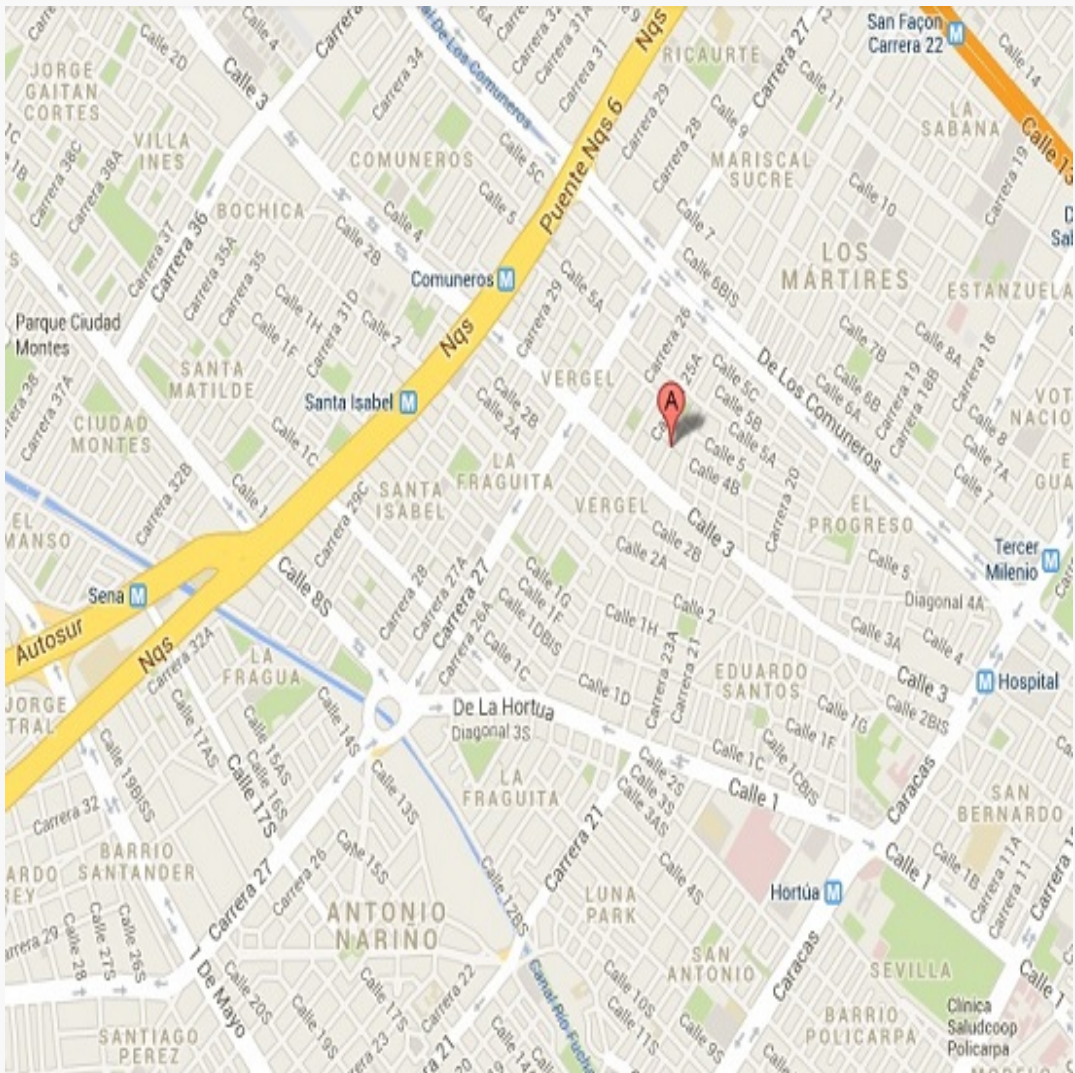
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	1	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: , Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Local: 1, Balcón: 1, Oficina: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: Carrera 20 # 28 - 33 | Alarcón | Bucaramanga | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.124913614556116
GEOGRAFICAS : 7° 7' 29.6904''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.12422221897833
GEOGRAFICAS : 73° 7' 27.1992''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Antonia Santos	\$650,000,000	0.95	\$617,500,000	311-4988294	200	190	\$1,400,000	\$266,000,000
2	Barrio Antonia Santos	\$1,350,000,000	0.92	\$1,242,000,000	311-4988294	400	380	\$1,300,000	\$494,000,000
3	Barrio Antonia Santos	\$750,000,000	0.95	\$712,500,000	321-6430111	250	192	\$1,500,000	\$288,000,000
4	Barrio Alarcón	\$950,000,000	0.95	\$902,500,000	316-4178568	200	450	\$1,300,000	\$585,000,000
Del inmueble						608.8	590.36		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$351,500,000	\$1,757,500	1.0	1.0	1.00	\$1,757,500
2	\$748,000,000	\$1,870,000	1.0	1.0	1.00	\$1,870,000
3	\$424,500,000	\$1,698,000	1.0	1.0	1.00	\$1,698,000
4	\$317,500,000	\$1,587,500	1.0	1.0	1.00	\$1,587,500
					PROMEDIO	\$1,728,250.00
					DESV. STANDAR	\$117,861.85
					COEF. VARIACION	6.82%

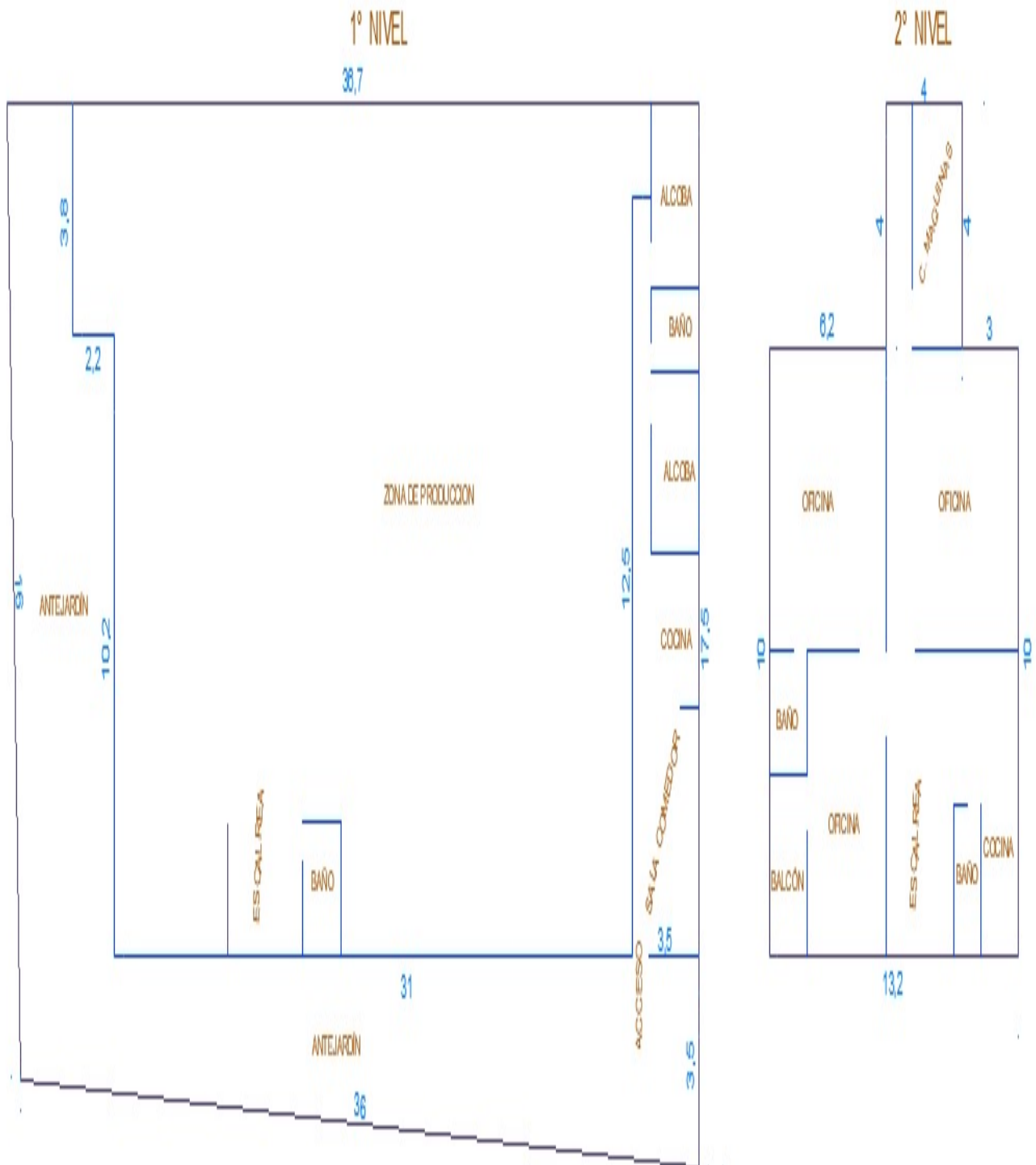
TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,728,000.00	AREA	608.8	TOTAL	\$1,052,006,400.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	590.36	TOTAL	\$708,432,000.00
VALOR TOTAL	\$1,760,438,400.00					

Observaciones:

Enlaces:

- 1 - https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/antonia-santos-centro/bucaramanga/104362002?_gl=1*n5dynw*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwgJyyBhCGARisAK8LVLNWgrGAlia6rXqNw9L6CDmy57saiv4qiC6LJi9JUxofxNqVcz0-8aAIHwFALw_wcB
- 2 - https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/antonia-santos-centro/bucaramanga/52033552?_gl=1*1mm86q6*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwgJyyBhCGARisAK8LVLNWgrGAlia6rXqNw9L6CDmy57saiv4qiC6LJi9JUxofxNqVcz0-8aAIHwFALw_wcB
- 3 - https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/antonia-santos-centro/bucaramanga/108871152?_gl=1*1vy8mbu*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwgJyyBhCGARisAK8LVLNWgrGAlia6rXqNw9L6CDmy57saiv4qiC6LJi9JUxofxNqVcz0-8aAIHwFALw_wcB
- 4 - https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/alarcon/bucaramanga/43154002?_gl=1*1qptkhd*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwgJyyBhCGARisAK8LVLNWgrGAlia6rXqNw9L6CDmy57saiv4qiC6LJi9JUxofxNqVcz0-8aAIHwFALw_wcB

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



FOTOS General

Contador de Gas



Local



Local



Local



Local



Local



Local



Local



FOTOS General

Local



Local



Oficina



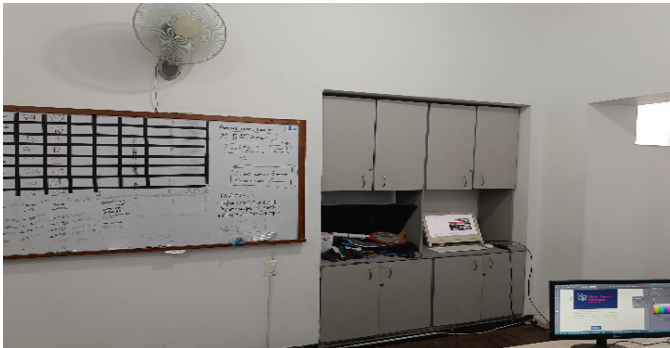
Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Escalera del inmueble



FOTOS General

Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 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 --- **Etapas:** 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 MAN_PRG_2024_852883





Registro Abierto de Avaluadores

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



ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

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

Calle 99 No 7A - 37. 050.300

Bogotá D.C. - Colombia

Líneas gratuitas de atención A.N.A.

En Bogotá: 595 67 66

A Nivel Nacional: 01-8000-422 840

PIN de Validación: **ed0bde0**

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1102385271, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-1102385271**.

La **RAA** le expedición de este certificado al registro del señor(a) **EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO** se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

AVALUO: MAN_PRG_2024_852883 M.I.: 300-8140

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
08 Abr 2018	Regimen de Transición	28 Ene 2021	Regimen Acordado

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
26 Feb 2023	Regimen Acordado

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
26 Feb 2023	Regimen Acordado

Página 1 de 5





Registro Abierto de Avaluaciones

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



Asociación Nacional de Avaluadores de Colombia

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

Calle 99 No 7A - 37. 050.300

Bogotá D.C. - Colombia

Línea gratuita de atención A.N.A.

En Bogotá: 580 67 40

A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

PIN de Validación: ed01baf0

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción: 26 Feb 2023

Regimen: Régimen Asociativo

Categoría 5 Edificios

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción: 26 Feb 2023

Regimen: Régimen Asociativo

RAA AVALUO: MAN_PRG_2024_852883 M.I.: 300-8140

Sección Arqueológica y Monumentos Históricos

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluya centros comerciales, hoteles, colgios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluya todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción: 26 Feb 2023

Regimen: Régimen Asociativo

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electrocardiografía y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas y similares.

Fecha de inscripción: 26 Feb 2023

Regimen: Régimen Asociativo

Página 2 de 5





Registro Abierto de Avaluaciones

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



Asociación Nacional de Avaluadores

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

Calle 99 No 7A - 37. 050.300

Bogotá D.C. - Colombia

Línea gratuita de atención A.N.A.

En Bogotá: 595 67 66

A Nivel Nacional: 01-8000-422 840

PIN de Validación: ed01b2d9

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de Inscripción: 26 Feb 2025

Régimen: Régimen Asociativo

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de Inscripción: 26 Feb 2025

Régimen: Régimen Asociativo

RAA AVALUO: MAN_PRG_2024_852883 M.I.: 300-8140

Categoría 10 Samovianias y Animales

Alcance

- Samovianias, animales y muebles no clasificados a otra especialidad.

Fecha de Inscripción: 26 Feb 2025

Régimen: Régimen Asociativo

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: 26 Feb 2025

Régimen: Régimen Asociativo

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Página 3 de 5

	 RAA Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co	 <small>ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES</small> https://www.ana.org.co Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Líneas gratuitas de atención A.N.A. En Bogotá: 588 67 66 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840
PIN de Validación: ed01b2d9		
Fecha de Inscripción 26 Feb 2023	Régimen Régimen Presidencial	
<div> Categoría 13 Intangibles Especiales Alcance <ul style="list-style-type: none"> • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las cláusulas anteriores. </div> <div> RAA AVALUO: MAN_PRG_2024_852883 M.I.: 300-8140 <small>Régimen Presidencial</small> </div>		
Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:		
<ul style="list-style-type: none"> • Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. 		
NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA		
Los datos de contacto del Avaluador son:		
Ciudad: PIEDECUESTA, SANTANDER Dirección: MANZANA Y CASA 975 BARRIO PASEO CATALUÑA Teléfono: 3048 108284 Correo Electrónico: araga86@yahoo.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 Kalzan		
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(los) señor(ES) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO, identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 1102365271		
El(los) señor(ES) EDINSON RICARDO ESCOBAR GÁFARO 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.		
Página 4 de 5		



PIN de Validación: ed010e09



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 al PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ed010e09

RAA AVALUO MAN_PRG_2024_852883 M.I.: 300-8140

El presente certificado se expide en la República de Colombia en Bogotá D.C., por la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluaciones RAA, a los dos (02) días del mes de Mayo del 2024, vigencia de 90 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal