



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	12/03/2025
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
Dirección	KR 40 # 42 - 85 APTO 201 EDIF EL PINAR
Barrio	Altos de Cabecera del Llano
Ciudad	Bucaramanga
Departamento	Santander
Propietario	INVERSIONES ESTRADA ARBELAEZ Y CIA S EN C SIGLA: INVERSAR S EN C
<b>Referencia cliente:</b>	
Nombre/razón social	INVERSIONES ESTRADA ARBELAEZ Y CIA S. ENC
Nit/CC	900948954
Consecutivo del bien	-

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
 Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: INVERSIONES ESTRADA ARBELAEZ Y CIA S. ENC  
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 **INVERSIONES ESTRADA ARBELAEZ Y CIA S EN C SIGLA: INVERSAR S EN C** ubicado en la KR 40 # 42 - 85 APTO 201 EDIF EL PINAR Altos de Cabecera del llano, 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 \$1,269,401,140 pesos m/cte (Mil doscientos sesenta y nueve millones cuatrocientos un mil ciento cuarenta).

Atentamente,



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

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 201	286.03	M2	\$4,438,000.00	100.00%	\$1,269,401,140.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$1,269,401,140</b>

Valor en letras

Mil doscientos sesenta y nueve millones cuatrocientos un mil ciento cuarenta Pesos Colombianos

Perito actuante

ANA MARIA ESCOBAR GAFARO  
RAANro: AVAL-63537208 C.C: 63537208  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-03-13 15:41:00

  
  
Cesar Alfonso Jimenez Quintero  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
Cesar Alfonso Jimenez Quintero  
C.C.:88229287  
RAA : AVAL-88229287
**VALORES/TIPO DE AREA.****INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	1,269,401,140.00
Proporcional	0	1,269,401,140	Valor asegurable	1,269,401,140
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación garantía****Observación calificación****Observación**

<b>Código</b>	CO_PRG_2025 _732722	<b>Propósito</b>	Originación	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	INVERSIONES ESTRADA ARBELAEZ Y CIA S. ENC				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	900948954	<b>Teléfono</b>	
<b>Email</b>					
<b>Referencia cliente:</b>					
<b>Nombre/razón social</b>	INVERSIONES ESTRADA ARBELAEZ Y CIA S. ENC				
<b>Nit/CC</b>	900948954				
<b>Consecutivo del bien</b>	-				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	INVERSIONES ESTRADA ARBELAEZ Y CIA S EN C SIGLA: INVERSAR S EN C				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	900948954-5	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	KR 40 # 42 - 85 APTO 201 EDIF EL PINAR				
<b>Conjunto</b>	EDIFICIO EL PINAR				
<b>Ciudad</b>	Bucaramanga	<b>Departamento</b>	Santander	<b>Estrato</b>	6
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Altos de Cabecera del llano	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	El inmueble objeto de avalúo es el apartamento 201, ubicado en la Carrera 40 # 42 - 85,				

Edificio El Pinar, barrio Altos de Cabecera del Llano de la Ciudad de Bucaramanga, departamento de Santander.

**El inmueble consta de:** Cuatro niveles distribuidos así:

NIVEL UNO: Hall de entrada, baño social, zona de ropa, alcoba y baño de servicio, escalera al segundo nivel.

NIVEL DOS: Estudio, sala, comedor, terraza, cocina, comedor de servicio y escalera al tercer nivel.

NIVEL TRES: Una alcoba, Un baño privado y escalera al cuarto nivel.

NIVEL CUARTO: Hall de alcoba, tres alcobas, dos baños privados y un balcón.

El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	201		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	286.03	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	286.03	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	286.03	AREA PRIVADA VALORADA	M2	286.03
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> El municipio está reglamentado según el Acuerdo 011 de 21 de mayo de 2014.</p>				

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1659	EscrituraDePropiedad	29/07/2022	Octava	Bucaramanga

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
300-130873	20/01/2025	No registra	Sin información	Apartamento 201

**Observación**

Áreas tomadas de Escritura pública N° 1659 con fecha de 29/07/2022 de la notaría octava de Bucaramanga, certificado de libertad y tradición N° 300-130873 con fecha de 20/01/2025.

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

**INFORMACIÓN GARAJES**

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
201	Común uso exclusivo	No Aplica	Sin información	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	No	2

**INFORMACIÓN DEPÓSITOS**

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
201	Común uso exclusivo	No Aplica	Sin información

**Observación**

El inmueble cuenta con dos garajes N° 201 de uso exclusivo y un deposito N° 201 de uso exclusivo.

El edificio cuenta con (28) unidades de parqueaderos, dos unidades por inmueble, (6) unidades de parqueaderos para visitantes.

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	6	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, 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.				

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	5932		<b>Fecha escritura</b>	03/12/1984	
<b>Notaría escritura</b>	Primera		<b>Ciudad escritura</b>	Bucaramanga	
<b>Valor administración</b>	\$1.169.000	<b>Total unidades</b>	14	<b>Terraza comunal</b>	No
<b>Ubicación</b>	Apartamento Exterior	<b># Pisos edificio</b>	10	<b>Portería</b>	Si
<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	No	<b>Shut</b>	Si	<b>Citófono</b>	Si
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	Si
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	Si	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	Si	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	Si	<b>Ascensores</b>	Si	<b>#Ascensores</b>	1
<b>#Sótanos</b>	no				
<b>Observación</b>	Escritura: 5932, Fecha escritura: 03/12/1984, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Bucaramanga, Administración: \$1.169.000, Total unidades: 14, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Shut: Si, Citófono: Si, Sauna: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: no, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Industrializado	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	pÃ³rticos arriostrados		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Losa de concreto
<b>Fachada</b>	Enchapes o fachaletas	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en Manzana	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1985	<b>Edad Inmueble</b>	40 aÃ±os	<b>Vida útil</b>	100 aÃ±os
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>			
<b>Licencia construcción</b>	Sin InformaciÃ³n				
<b>Observación</b>	Inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales, se dé anotación que el presente informe no constituye un dictamen estructural. Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.				

**INFORMACIÓN DEPENDENCIAS**

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Integral
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	4
<b>Closest</b>	4	<b>Baños privados</b>	3	<b>Estar</b>	0

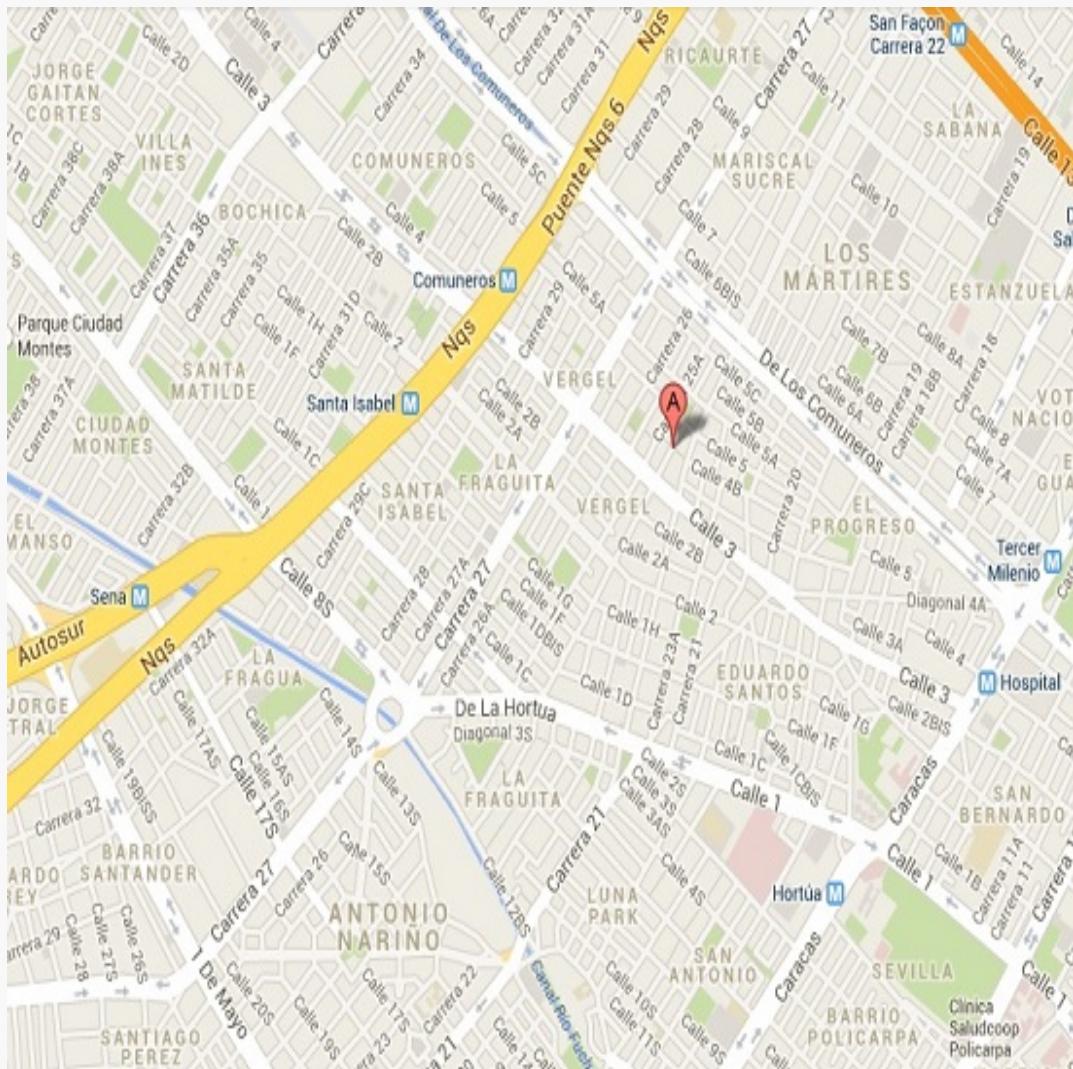
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	1	<b>Cuarto servicio</b>	1
<b>Baños servicio</b>	1	<b>Zona ropas</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	1	<b>Jardin</b>	0	<b>Zona verde</b>	0
<b>Oficina</b>	0	<b>Ventilación</b>	Bueno	<b>Iluminación</b>	Bueno
<b>Observación</b>	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 4, Closet: 4, Baño privado: 3, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	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.

<b>Observación</b>	Acabados en buen estado de conservación. Se evidencia una correcta distribución de sus dependencias.
--------------------	--

**Dirección:**

KR 40 # 42 - 85 APTO 201 EDIF EL PINAR | Altos de Cabecera del llano | Bucaramanga | Santander



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 7.121302  
GEOGRAFICAS : 7° 7' 16.6872''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -73.106461  
GEOGRAFICAS : 73° 6' 23.259''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO BARRIO	10	\$980,000,000	0.95	\$931,000,000	2	\$	0	\$	\$4,519,417.48	315-8835738
2	MISMO BARRIO	2	\$1,300,000,000	0.95	\$1,235,000,000	1	\$		\$	\$4,713,740.46	318-7342576
3	MISMO BARRIO	18	\$1,550,000,000	0.95	\$1,472,500,000	4	\$	1	\$	\$4,090,277.78	601-7868754
4	MISMO BARRIO	10	\$998,000,000	0.95	\$948,100,000	2	\$	0	\$	\$4,430,373.83	317-8208356
<b>Del inmueble</b>		<b>201</b>	.	.		<b>1</b>		<b>1</b>			

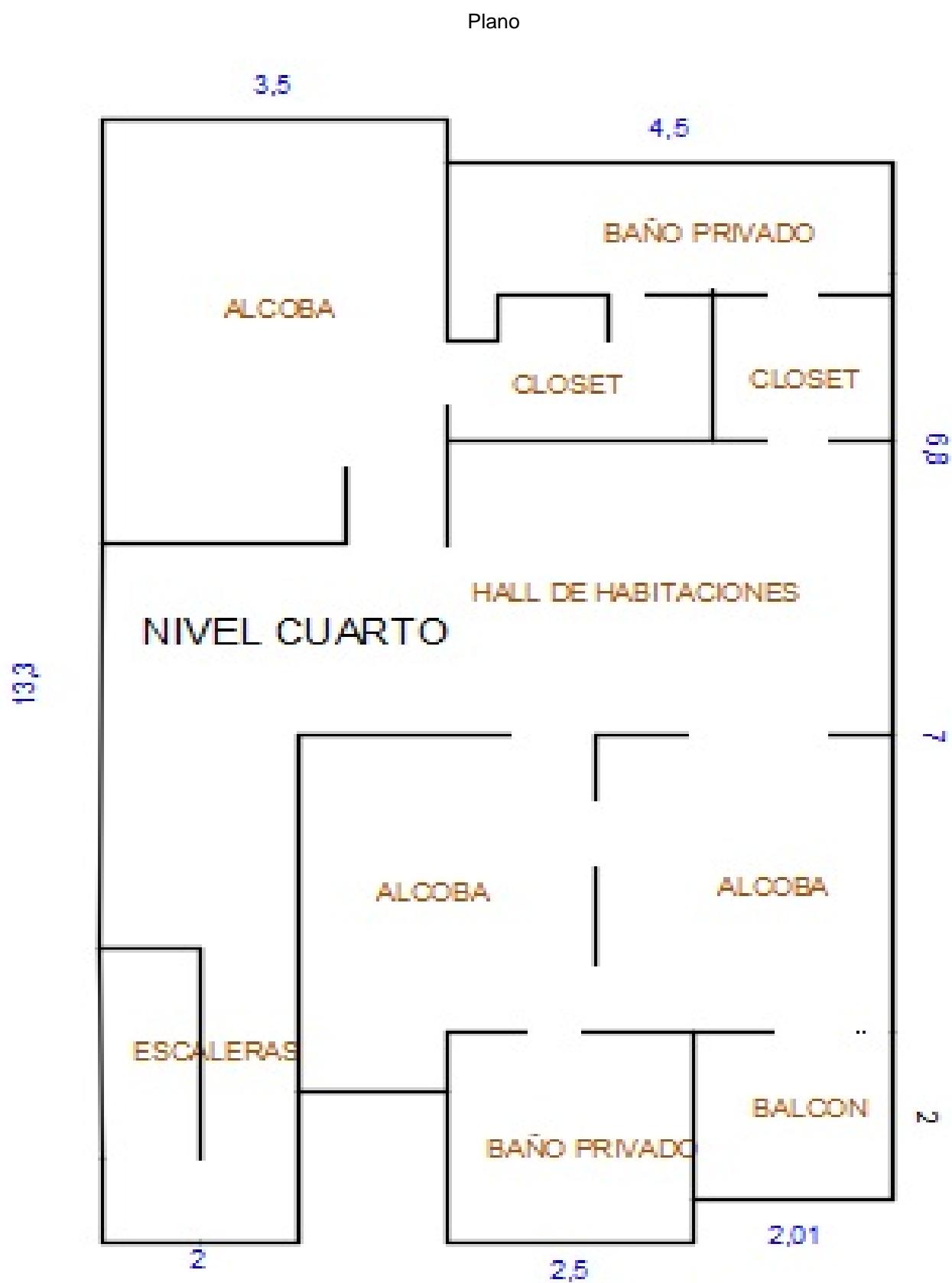
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	35	206	206	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,519,417.48
2	30	264	262	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,713,740.46
3	23	360	360	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,090,277.78
4	20	214	214	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,430,373.83
	<b>40 años</b>									
								PROMEDIO	\$4,438,452.39	
								DESV. STANDAR	\$260,531.31	
								COEF. VARIACION	5.87%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,698,983.70	<b>TOTAL</b>	\$1,344,050,306.81
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,177,921.08	<b>TOTAL</b>	\$1,195,010,765.98
VALOR TOTAL	\$1,269,401,140.00			

Observaciones:

## Enlaces:

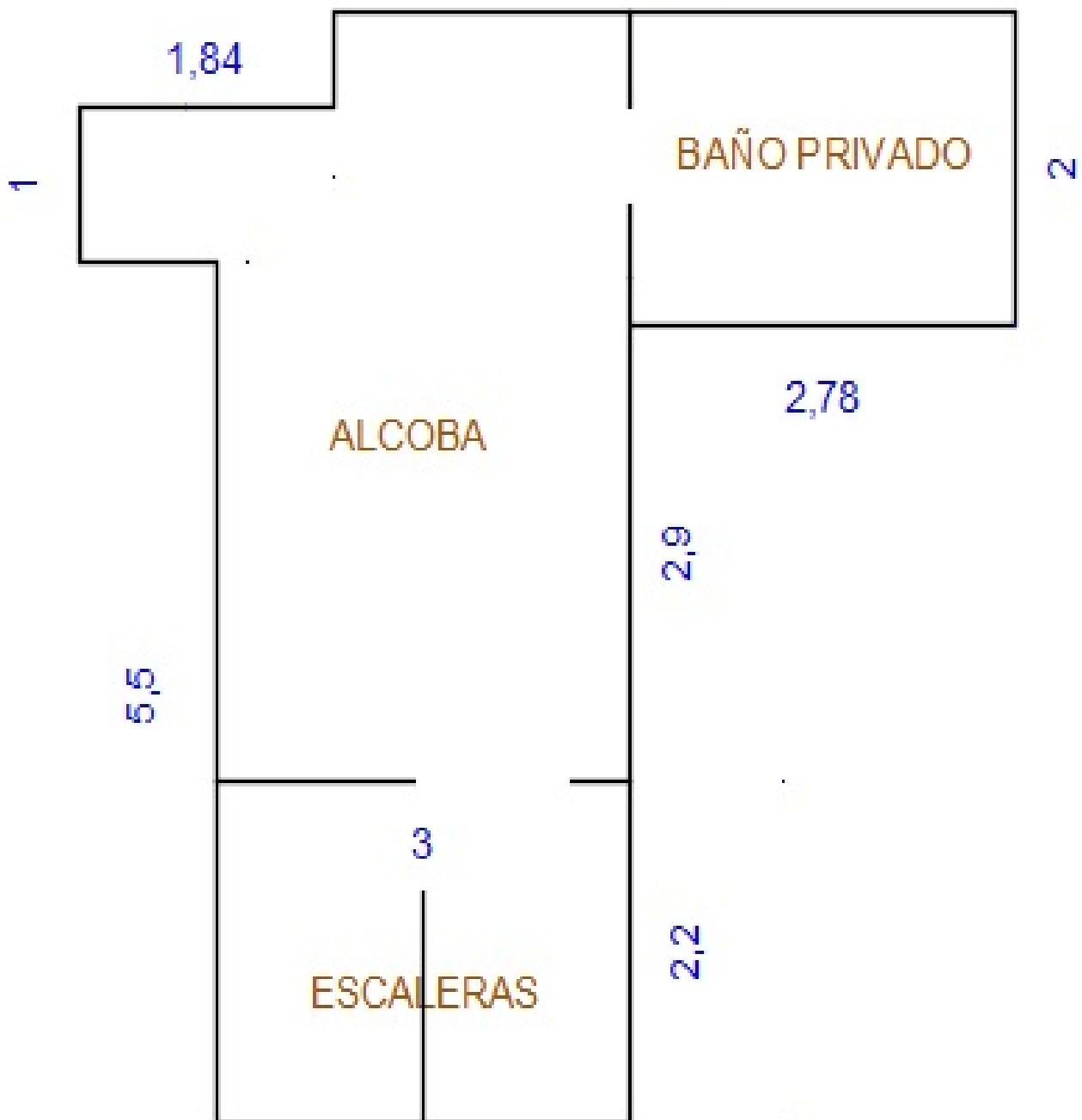
1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bucaramanga-cabecera-del-llano-3-habitaciones-4-banos-2-garajes/17085-M5532416>2-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bucaramanga-cabecera-del-llano-4-habitaciones-4-banos-1-garaje/17749-M5333301>3-[https://casas.trovit.com.co/listing/vendo-penthouse-duplex-en-edificio-sierra-imperial-en-cabecera-del-llano-bucaramanga\\_01947c0e-770d-4ffe-9ceb-bach2ef65aa94](https://casas.trovit.com.co/listing/vendo-penthouse-duplex-en-edificio-sierra-imperial-en-cabecera-del-llano-bucaramanga_01947c0e-770d-4ffe-9ceb-bach2ef65aa94)4-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bucaramanga-cabecera-del-llano-4-habitaciones-5-banos-2-garajes/14813-M5632668>



Plano

## NIVEL TRES

4,94





Plano

# NIVEL UNO

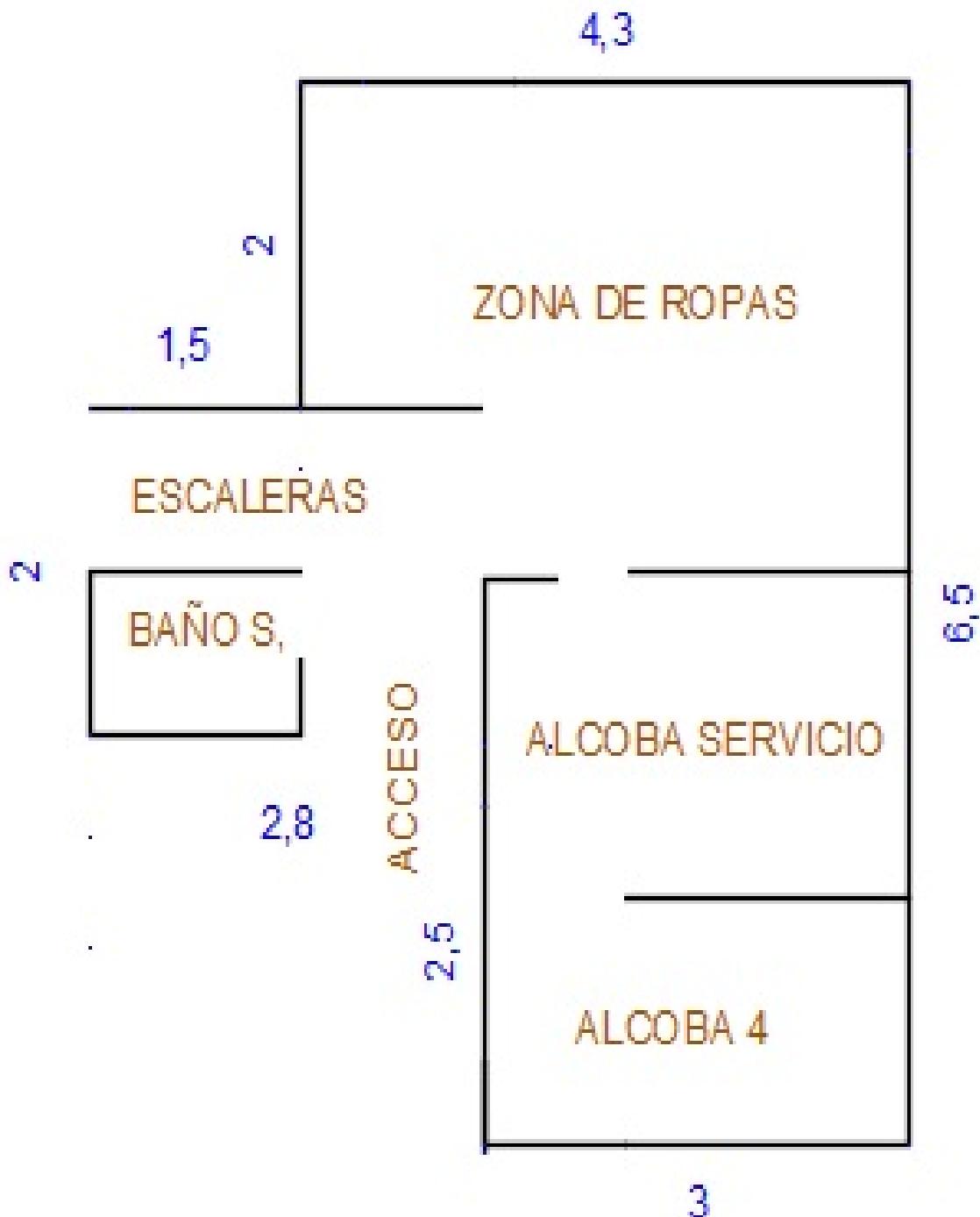


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Bodega



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



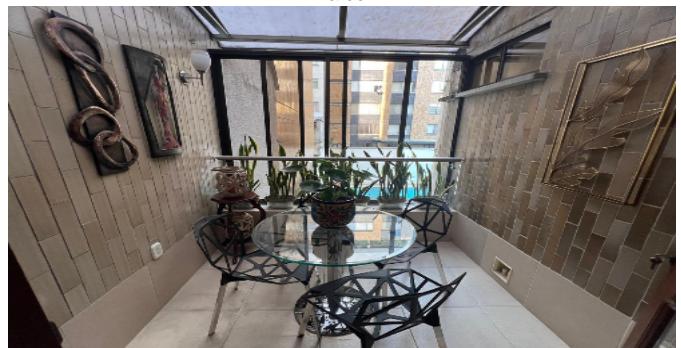
Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



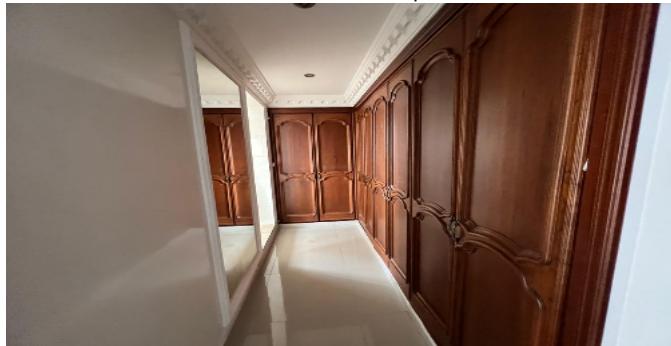
Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Guardarropa habitación principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Privado Hab 3



Habitación 4



Habitación 4



Baño Privado Hab 4



Baño Social 1



Habitación de Servicio



Habitación de Servicio



Baño de servicio



Terraza Inmueble



Garaje



Garaje



Garaje



Ascensor-CJ



Salón Social-CJ



Sauna-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Comedor de servicio



Hall de entrada



Garajes para visitantes



**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.

**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.

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 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 CO\_PRG\_2025\_732722**



PIN de Validación: b1800a5b



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



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b1800a5b



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



### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Régimen  
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  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b1800a5b



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



## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

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

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b1800a5b



#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Régimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 13 SUR # 16 - 41 ESTE

Teléfono: 3102657201

Correo Electrónico: [anamariae477@gmail.com](mailto:anamariae477@gmail.com)

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

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



PIN de Validación: b1800a5b



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) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 63537208

El(la) señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO se encuentra al dia 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

b1800a5b

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal