



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

QR validez del avalúo



**AVALUO: CO\_PRG\_2025\_1614657**

<b>Fecha del avalúo</b>	08/05/2025	<b>Fecha de visita</b>	05/05/2025
<b>Dirigido a</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
<b>Dirección</b>	AVENIDA 69 #36F-173 BLOQUE C BODEGA 2 BARRIO NUEVA ESPERANZA PARQUE INDUSTRIAL Y EMPRESARIAL YUMA		
<b>Barrio</b>	Nueva Esperanza		
<b>Ciudad</b>	BarrancaBermeja		
<b>Departamento</b>	Santander		
<b>Propietario</b>	DAYNER ZEYD GRANADOS LEON		
<b>Referencia cliente:</b>			
<b>Nombre/razón social</b>	DAYNER ZEYD GRANADOS LEON		
<b>Nit/CC</b>	80162310		
<b>Consecutivo del bien</b>	1		

Oficina: Cl 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., 08/05/2025

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: DAYNER ZEYD GRANADOS LEON

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 **DAYNER ZEYD GRANADOS LEON** ubicado en la AVENIDA 69 #36F-173 BLOQUE C BODEGA 2 BARRIO NUEVA ESPERANZA PARQUE INDUSTRIAL Y EMPRESARIAL YUMA Nueva Esperanza, de la ciudad de Barranquilla.

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 \$1,208,552,714 pesos m/cte (Mil doscientos ocho millones quinientos cincuenta y dos mil setecientos catorce).

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

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno		548.91	M2	\$780,000.00	35.43%	\$428,149,800.00
Área construida		603.77	M2	\$1,292,550.00	64.57%	\$780,402,913.50
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$1,208,552,714</b>

Valor en letras

Mil doscientos ocho millones quinientos cincuenta y dos mil setecientos catorce Pesos Colombianos

Perito actuante




MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES  
 RAANro: AVAL-63479382 C.C: 63479382  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-05-07 16:11:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
 RAANro: AVAL-88229287 C.C: 88229287  
 Visador

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	359.7374
Integral	0	1,182,269	Valor del avalúo en UVR	3,359,541.47
Proporcional	0	1,208,552,714	Valor asegurable	1,208,552,714
% valor proporcional	35.43	64.57	Tiempo esperado comercialización	18
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación			
<b>Observación</b>	<p><b>General: Inmueble ubicado en:</b> AVENIDA 69 #36F-173 BLOQUE C BODEGA 2 BARRIO NUEVA ESPERANZA PARQUE INDUSTRIAL Y EMPRESARIAL YUMA.</p> <p>-En el presente informe, no se tiene en cuenta Goodwill, o demás valores derivados de marca; se valora terreno y construcciones principales, no se valora maquinaria y equipos, ni muebles y enseres, jardines, cultivos, enramadas, cerramientos, entre otros, esto por políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.</p> <p><b>-NOTA DE LIQUIDACIÓN:</b> Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.</p>			

## GENERAL

<b>Código</b>	CO_PRG_2025 _1614657	<b>Propósito</b>	Originación	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-------------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	DAYNER ZEYD GRANADOS LEON				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	80162310	<b>Teléfono</b>	
<b>Email</b>					

### Referencia cliente:

<b>Nombre/razón social</b>	DAYNER ZEYD GRANADOS LEON				
<b>Nit/CC</b>	80162310				
<b>Consecutivo del bien</b>	1				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	DAYNER ZEYD GRANADOS LEON				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	80162310	<b>Ocupante</b>	Propietario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	AVENIDA 69 #36F-173 BLOQUE C BODEGA 2 BARRIO NUEVA ESPERANZA PARQUE INDUSTRIAL Y EMPRESARIAL YUMA				
<b>Conjunto</b>	PARQUE INDUSTRIAL Y EMPRESARIAL YUMA				
<b>Ciudad</b>	BarrancaBermeja	<b>Departamento</b>	Santander	<b>Estrato</b>	Industrial
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Nueva Esperanza	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Bodega	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	Si

**Observación**

**Inmueble ubicado en:** AVENIDA 69 #36F-173 BLOQUE C BODEGA 2 BARRIO NUEVA ESPERANZA PARQUE INDUSTRIAL Y EMPRESARIAL YUMA.

## CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Industrial	Piso inmueble	1	
Clase inmueble	Industria	Otro		Método evaluación
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; 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 DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	548.91	AREA TERRENO	M2	880
AREA CONSTRUIDA	M2	661.88	CONSTRUCCION	M2	0
AREA PRIVADA	M2	603.77	AVALUO	PESOS	\$ 88.275.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	58.11	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	548.91	AREA TERRENO	M2	548.91
AREA CONSTRUIDA	M2	661.88	AREA VALORADA	M2	603.77

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 baja.
Reglamentación urbanística:	<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> Acuerdo No. 018 del 27 de agosto de 2002</p> <p>Al liquidar terreno ya él tiene implícita el área privada libre, por ello no sé líquida esta área de manera diferencial.</p>

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3.011	EscrituraDePropiedad	14/11/2021	2	Barranca Bermeja

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
303-90243	27/01/2025	1.429%	010602500031901	Bodega

#### Observación

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

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

El inmueble no cuenta con parqueadero ni depósito asignados, pero cuenta con un área de parqueo.

## DEL ENTORNO

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

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Industrial	Área de actividad	Mixta.	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	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Principal	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	3.226		Fecha escritura	17/12/2015	
Notaria escritura	2		Ciudad escritura	Barrancabermeja	
Valor administración	320.000	Total unidades	46	Terraza comunal	No
Ubicación	Interior	# Pisos edificio	2	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No

<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 3.226, Fecha escritura: 17/12/2015, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Barrancabermeja, Administración: 320.000, Total unidades: 46, Ubicación: Interior, Nro. pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	No disponibles	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja metalica
<b>Fachada</b>	paÑete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 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>	2016	<b>Edad Inmueble</b>	9 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 3226 del 17-12-2015 NOTARIA SEGUNDA de BARRANCABERMEJA				
<b>Observación</b>	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	0	<b>Comedor</b>	0	<b>Cocina</b>	No hay
<b>Baños Sociales</b>	3	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	0
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	1
<b>Bodega</b>	1	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	3	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Bodega. Consta de: , Cocina: No hay, Baño social: 3, Estar: 1, Bodega: 1, Oficina: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

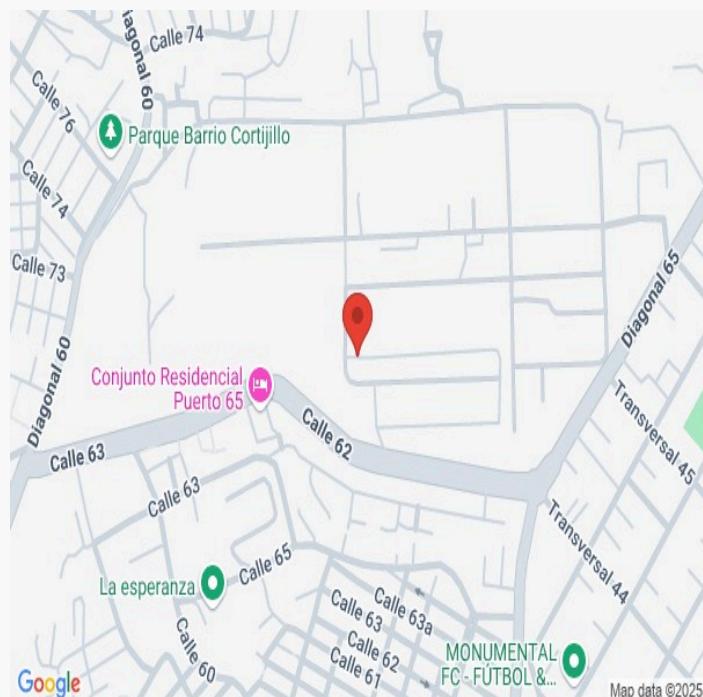
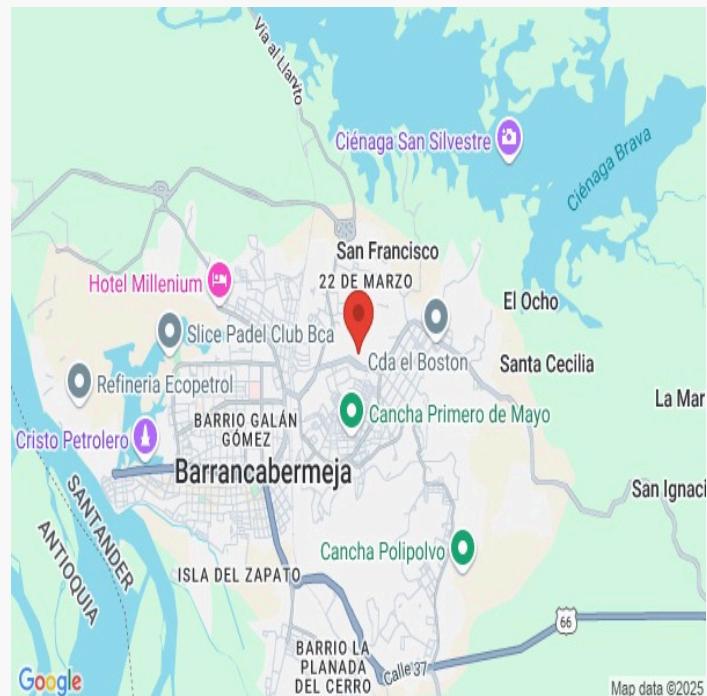
## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad				Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado				Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Los acabados de oficinas piso en cerámica, la bodega pisó en cemento.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

### Dirección:

AVENIDA 69 #36F-173 BLOQUE C BODEGA 2 BARRIO NUEVA ESPERANZA PARQUE INDUSTRIAL Y EMPRESARIAL YUMA | Nueva Esperanza | BarrancaBermeja | Santander



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.073123  
GEOGRAFICAS : 7° 4' 23.2422''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.837699  
GEOGRAFICAS : 73° 50' 15.7164''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BODEGA	\$3,000,000,000	0.93	\$2,790,000,000	3113782741	653	1800	\$1,260,000	\$2,268,000,000
2	LOTE PARQUE INDUSTRIAL Y EMPRESARIAL YUMA	\$1,250,000,000	0.95	\$1,187,500,000	3143595225	1521.11	0	\$	\$0
3	LOTE PARQUE INDUSTRIAL Y EMPRESARIAL YUMA	\$990,000,000	0.95	\$940,500,000	3143595225	1200.9	0	\$	\$0
Del inmueble					548.91	603.77			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$522,000,000	\$799,387	1.0	1.0	1.00	\$799,387
2	\$1,187,500,000	\$780,680	1.0	1.0	1.00	\$780,680
3	\$940,500,000	\$783,163	1.0	1.0	1.00	\$783,163
				PROMEDIO	\$787,743.32	
				DESV. STANDAR	\$10,160.22	
				COEF. VARIACION	1.29%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$787,743.00	AREA	548.91	TOTAL	\$432,400,010.13
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,292,550.00	AREA	603.77	TOTAL	\$780,402,913.50
VALOR TOTAL		\$1,212,802,923.63				

## Observaciones:

Las ofertas 2 y 3, se confirman y se ratifican valor y están disponibles para venta, dentro del mismo parque industrial.

## Enlaces:

1-<https://www.fincaraig.com.co/bodega-en-venta/191247896>

2-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-lote-barrancabermeja-parque-industrial-y-empresarial-yuma/683-M2633919>

3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-lote-barrancabermeja-parque-industrial-y-empresarial-yuma/683-M2633919>

# REPOSICION

## BODEGA

### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	603.77
Area construida vendible	603.77
Valor M2 construido	\$1,739,871
Valor reposición M2	\$1,050,481,914
Valor reposición presupuesto M2	\$1,739,871
Fuente	TIPOLOGIAS
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,478,890
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
Vetus Tez	9
Edad en % de vida útil	9 %
Fitto y corvin %	12.60 %
Valor reposición depreciado	\$1,292,550
Valor adoptado depreciado	\$1,292,550
<b>Valor total</b>	<b>\$780,402,914</b>

Observaciones:



#### ECONÓMICA

Bodega Económica con rango de áreas entre 100 m<sup>2</sup> y 1000 m<sup>2</sup>, con estructura aporticada, en concreto compuesta por zapatas vigas, columnas, cubierta en teja en fibro cemento sobre cerccha liviana, muros en bloque a la vista, portón metálico de acceso, acabados sencillos. Altura doble (6 m)

#### CENTRO

**COSTO DIRECTO**  
\$1.687.729  
**COSTO TOTAL**  
\$1.941.000

#### ANTIOQUIA

**COSTO DIRECTO**  
\$1.729.496  
**COSTO TOTAL**  
\$1.989.000

#### NORTE

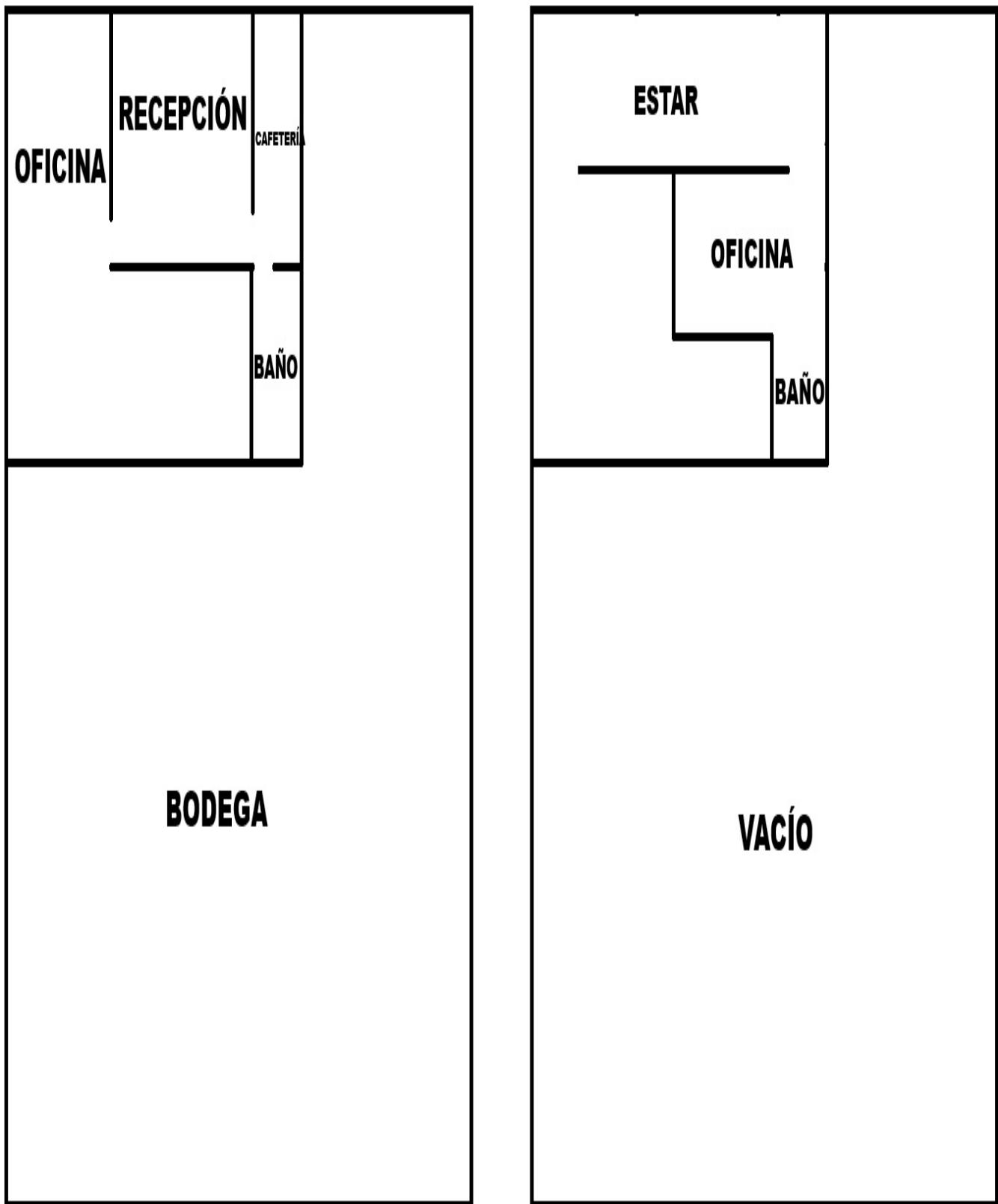
**COSTO DIRECTO**  
\$1.739.871  
**COSTO TOTAL**  
\$2.001.000

#### SUR

**COSTO DIRECTO**  
\$1.669.783  
**COSTO TOTAL**  
\$1.920.000

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Local



Bodega



Bodega



Oficina

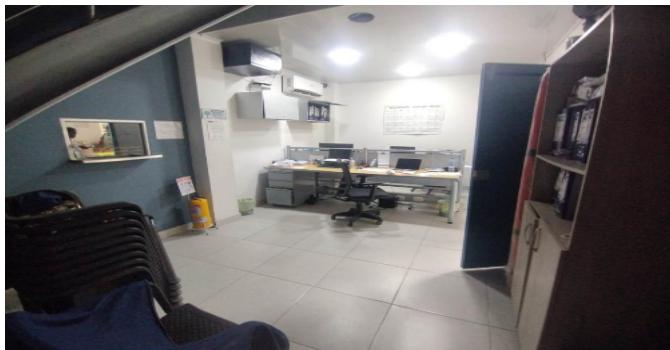


Oficina



## FOTOS General

Oficina



Oficina



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Baño Social 1



## FOTOS General

Baño Social 2



Baño Social 3



## 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 valuaria 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 valuaria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO CO\_PRG\_2025\_1614657



PIN de Validación: aadolla36



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



#### Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63479382, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-63479382.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra AVAL-63479382 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  
05 Feb 2019

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  
05 Feb 2019

Régimen  
Régimen Académico

#### 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  
23 Dic 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: aadolla6

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

## Categoria 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  
05 Feb 2019Régimen  
Régimen Académico**Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de ~~05243~~ incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
05 Feb 2019Régimen  
Régimen Académico

## Categoria 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, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
05 Feb 2019Régimen  
Régimen Académico

## Categoria 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  
05 Feb 2019Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: aadolla36



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



#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Feb 2019

Régimen  
Régimen Académico

*RAA AVALUO: CO\_PRG\_2025\_1614657 M.L. 30390243*

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
23 Dic 2021

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  
23 Dic 2021

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  
23 Dic 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: aadc0a36



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



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

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

Dirección: CARRERA 34 N° 119 -22, APTO. 302, BARRIO NIZA

Teléfono: 3102444394

Correo Electrónico: marthaceci2233@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

Que revisando los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV) no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, de l(la) año(a) con Cédula de ciudadanía No. 63479382.

El(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra en posesión con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



**PIN DE VALIDACIÓN**

aadc0a36

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 veintiuno (21) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal







# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501275638107377230

Nro Matrícula: 303-90243

Página 3 TURNO: 2025-2883

Impreso el 27 de Enero de 2025 a las 02:25:30 PM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-2883      FECHA: 27-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANCABERMEJA C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANCABERMEJA C.R.P.



ANDRES FELIPE GALLON GIL  
REGISTRADOR SECCIONAL

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública



ARCHIVO: CO\_PRG\_2025\_1614657

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	CO_PRG_2025_1614657
	<b>Hash documento:</b>	e4d79eb1aa
	<b>Fecha creación:</b>	2025-05-08 14:42:13

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: <b>MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES</b> Documento: 63479382 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 784752	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: marthaceci2233@gmail.com Celular: 3102444394 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 190.157.112.84   2025-05-07 16:11:00	

Gestionado por [avalsign.com](https://avalsign.com)



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

