



QR validez del avalúo



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

## AVALUO: CO-PRG\_2022\_3098814

Fecha del avalúo		Fecha de visita	30/09/2022
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	AV. 69 # 36F-173 BLOQUE C BODEGA 2 BARRIO NUEVA ESPERANZA PARQUE INDUSTRIAL YUMA		
Barrio			
Ciudad	BarrancaBermeja		
Departamento	Santander		
Propietario	GRANADOS LEON DAYNER		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	dayner zeyd granados leon		
Nit/CC	80162310		
Consecutivo del bien	-		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [contacto@losrosales.com](mailto:contacto@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

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 **GRANADOS LEON DAYNER** ubicado en la AV. 69 # 36F-173 BLOQUE C BODEGA 2 BARRIO NUEVA ESPERANZA PARQUE INDUSTRIAL YUMA , de la ciudad de BarrancaBermeja.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$1,643,526,141.84 pesos m/cte (Mil seiscientos cuarenta y tres millones quinientos veintiseis mil ciento cuarenta y un).

Atentamente,

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	TERRENO	661.88	M2	\$797,389.00	32.11%	\$527,775,831.32
Area Privada	CONSTRUCCION	661.88	M2	\$1,685,729.00	67.89%	\$1,115,750,310.52
TOTALES					100%	\$1,643,526,141.84

Valor en letras

Mil seiscientos cuarenta y tres millones quinientos veintiseis mil ciento cuarenta y un Pesos Colombianos

Perito actuante

MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES  
RAA Nro: AVAL-63479382  
C.C: 63479382

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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	1,643,526,141.84
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación	EL INMUEBLE ESTA UBICADO EN LA AV. 69 # 36F-173 BLOQUE C BODEGA 2 BARRIO NUEVA ESPERANZA PARQUE INDUSTRIAL YUMA BARRANCABERMEJA SANTANDER			
	No se observa limitaciones jurídicas en los documentos suministrados.			
	zpna de parqueo en el costado lateral y posterior de la bodega			
	Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.			
	Escritura: 3226, Fecha escritura: 17/12/2015, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: BARRANCABERMEJA, Administración: 195.300, Total unidades: 46, Condiciones: Terreno-construcción, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: No, Zonas verdes: Si,			

Citófono: No, Aire acondicionado: Si, Club: No, Garaje visitante: Si

0. Consta de: , Baño social: 3, Baño privado: 1, Oficina: 2 BODEGA DE DOBLE ALTURA  
También encontramos CONSTRUCCION VERTICAL EN UN EXTREMO DE LA BODEGA  
Primer piso : recepción, oficina, baño cafetería escaleras de acceso a piso 2 Segundo piso:  
Sala de juntas, oficina y baño privado

los acabados de oficinas piso en ceramica , la bodega piso en cemento

GENERAL					
Código	CO-PRG_2022_3098814	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	DAYNER ZEYD GRANADOS LEON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80162310	Teléfono	3124799624
Email	pegaperfectg@outlook.com				
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	dayner zeyd granados leon				
Nit/CC	80162310				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	GRANADOS LEON DAYNER				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80162310	Email	
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	AV. 69 # 36F-173 BLOQUE C BODEGA 2 BARRIO NUEVA ESPERANZA PARQUE INDUSTRIAL YUMA				
Conjunto					
Ciudad	BarrancaBermeja	Departamento	Santander	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio		Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	0	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	EL INMUEBLE ESTA UBICADO EN LA AV. 69 # 36F-173 BLOQUE C BODEGA 2 BARRIO NUEVA ESPERANZA PARQUE INDUSTRIAL YUMA BARRANCABERMEJA SANTANDER				

## CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Industrial	Piso inmueble	1																																															
Clase inmueble	Industria	Otro		Método evaluación	MERCADO																																													
Justificación de Metodología	Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998. <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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.																																																	
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>CONSTRUCCION</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2022</td><td>PESOS</td><td></td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA VALORADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2		AREA CONSTRUIDA	M2		AREA PRIVADA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2		ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2		CONSTRUCCION	M2		AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS		ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2		AREA CONSTRUIDA	M2		ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2		AREA VALORADA	M2	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																																
AREA DE TERRENO	M2																																																	
AREA CONSTRUIDA	M2																																																	
AREA PRIVADA	M2																																																	
AREA LIBRE PRIVADA	M2																																																	
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																																
AREA TERRENO	M2																																																	
CONSTRUCCION	M2																																																	
AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS																																																	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																																
AREA TERRENO	M2																																																	
AREA CONSTRUIDA	M2																																																	
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																																
AREA TERRENO	M2																																																	
AREA VALORADA	M2																																																	
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.																																																	
Reglamentación urbanística:	<a href="https://www.barrancabermeja.gov.co/documentos/1377/version-f">https://www.barrancabermeja.gov.co/documentos/1377/version-f</a> zona industrial																																																	

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3011	EscrituraDePropiedad	14/12/2021	SEGUNDA	BarrancaBermeja

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
30390243	23/06/2022	1.429%	6808101060250003 1901	BODEGA

**Observación** No se observa limitaciones jurídicas en los documentos suministrados.

## GARAJES Y DEPOSITOS

**Observación** zpna de parqueo en el costado lateral y posterior de la bodega

## DEL ENTORNO

### SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	NO

### AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	SI
Ciclo rutas	NO

### CARACTERÍSTICAS

<b>Uso predominante</b>	Industrial	<b>Área de actividad</b>	Comercial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	4	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	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	Muy Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Muy Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	VEHICULAR	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Muy Bueno	400-500			

## IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

**Observación:** Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	3226		Fecha escritura	17/12/2015	
Notaria escritura	SEGUNDA		Ciudad escritura	BARRANCABERMEJA	
Valor administración	195.300	Total unidades	46	Terraza comunal	No
Condiciones	Terreno-construcción	# Pisos edificio	1	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	Si	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>	
<b>#Sotanos</b>					
<b>Observación</b>	Escritura: 3226, Fecha escritura: 17/12/2015, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: BARRANCABERMEJA, Administración: 195.300, Total unidades: 46, Condiciones: Terreno-construcción, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: No, Zonas verdes: Si, Citófono: No, Aire acondicionado: Si, Club: No, Garaje visitante: Si				

## ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda		Otro tipología vivienda	
Año construcción	2020	Edad Inmueble	2 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance			
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	3	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	2	Ventilación		Iluminación	

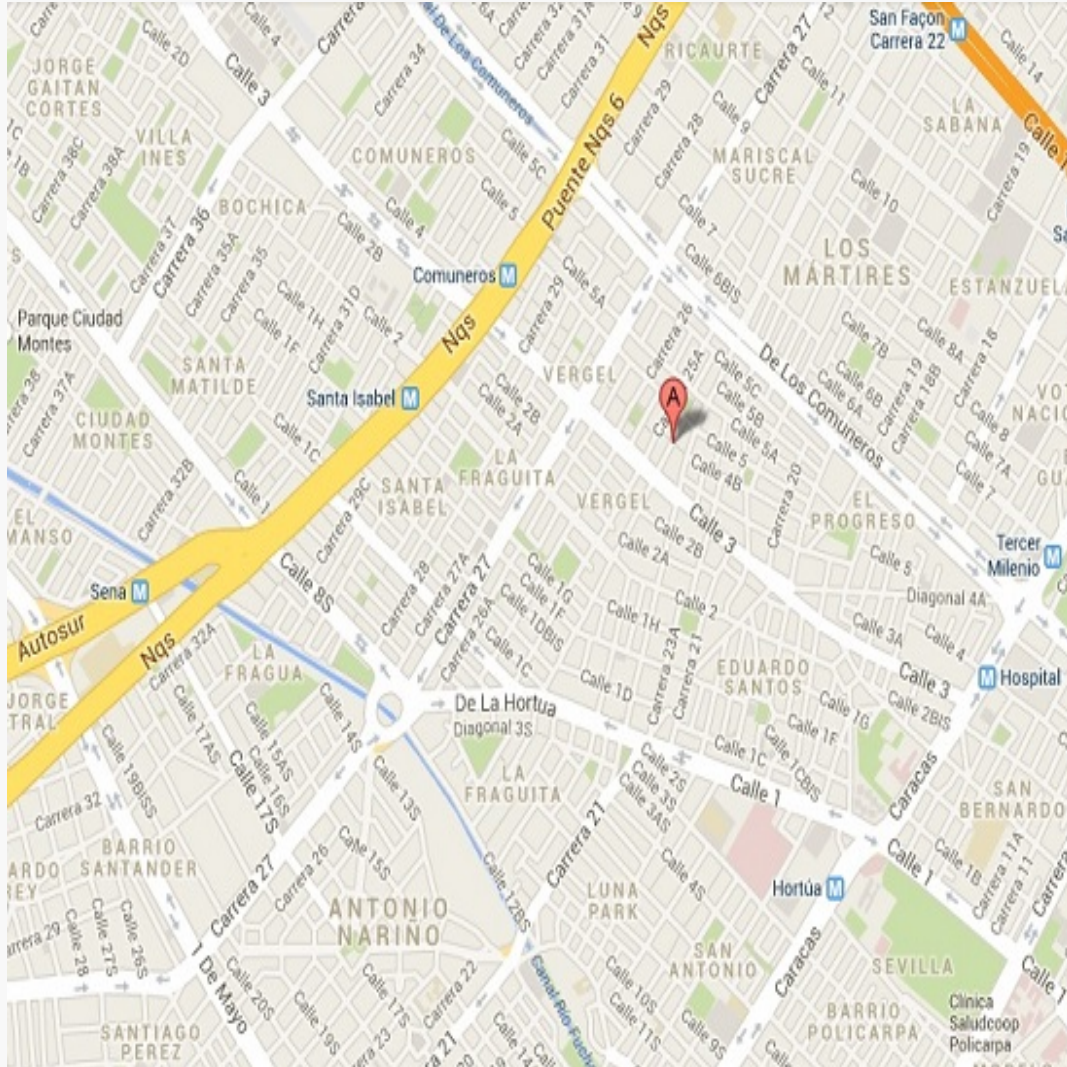
Observación	0. Consta de: , Baño social: 3, Baño privado: 1, Oficina: 2 BODEGA DE DOBLE ALTURA También encontramos CONSTRUCCION VERTICAL EN UN EXTREMO DE LA BODEGA Primer piso : recepción, oficina, baño cafetería escaleras de acceso a piso 2 Segundo piso: Sala de juntas, oficina y baño privado
-------------	--

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal			Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado				Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	los acabados de oficinas piso en ceramica , la bodega piso en cemento							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** AV. 69 # 36F-173 BLOQUE C BODEGA 2 BARRIO NUEVA ESPERANZA PARQUE INDUSTRIAL YUMA | |  
BarrancaBermeja | Santander



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.072423157306603

GEOGRAFICAS : 7° 4' 20.7222''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.83763606929462

GEOGRAFICAS : 73° 50' 15.4896''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	ZONA INDUSTRIAL YUMA	\$1,250,000,000	0.97	\$1,212,500,000	3143595225	1521	0	\$0	\$0
2	BARRANCABER MEJA	\$1,248,000,000	0.97	\$1,210,560,000	3186908714	1521	0	\$0	\$0
3	BARRANCABER MEJA	\$985,000,000	0.97	\$955,450,000	3112338701	1200	0	\$0	\$0
4	BARRANCABER MEJA	\$1,500,000,000	0.97	\$1,455,000,000	https://www.metro cuadrado.com/in mueble/venta-bod ega-barrancaber meja-dorado/994 7-M3454093	480	480	\$2,138,000	\$1,026,240,000
Del inmueble									

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$1,212,500,000	\$797,173	0.98	1.0	0.98	\$781,229
2	\$1,210,560,000	\$795,897	0.98	1.0	0.98	\$779,979
3	\$955,450,000	\$796,208	0.99	1.0	0.99	\$788,246
4	\$428,760,000	\$893,250	0.99	0.95	0.94	\$840,102
					PROMEDIO	\$797,389.20
					DESV. STANDAR	\$28,706.45
					COEF. VARIACION	3.60%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$0.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-barrancabermeja-> 2.-[directoinmobiliaria.domusweb.co/inmuebles/lote-en-venta-en-](https://directoinmobiliaria.domusweb.co/inmuebles/lote-en-venta-en-) 3.-[directoinmobiliaria.domusweb.co/inmuebles/lote-en-venta-en-](https://directoinmobiliaria.domusweb.co/inmuebles/lote-en-venta-en-) 4.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-barrancabermeja->

<a href="#">parque-industrial-y-empresarial-yuma/883-M2633919</a>	<a href="#">esperanza/337/1075097</a>	<a href="#">esperanza/336/1074858</a>	<a href="#">dorado/9947-M3454093</a>
---	---------------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------------



## FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Oficina



## FOTOS

Oficina



Oficina



Oficina



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada posterior





## FOTOS

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Baño Privado



Baño Social 1



Baño Social 2



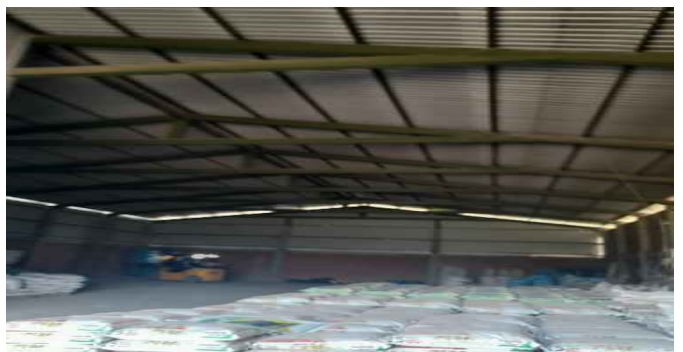
Baño Social 3



Garaje

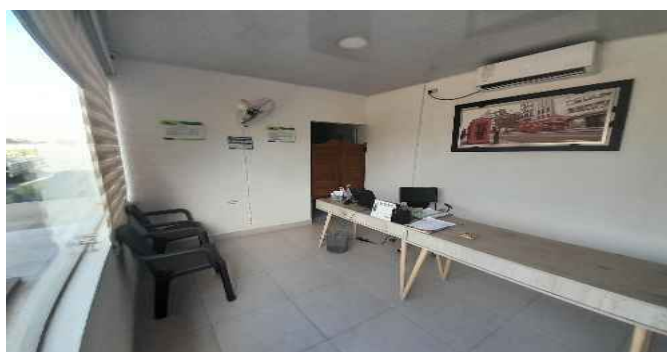


## FOTOS





## FOTOS



## 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. ----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

**1. Enfoque de comparación de mercado:** **a-) 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

**2. Enfoque de renta:** **a-) Método de Capitalización de Rentas:** 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. Enfoque de costo:** **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) 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

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; 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 recibido del 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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\_2022\_3098814**



PIN de Validación: bdcc0b71



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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 avaluador AVAL-63479382.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES 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  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**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**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: bdcc0b71



#### 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  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**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  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**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  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: bdcc0b71



### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

### 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  
**23 Dic 2021**

Regimen  
**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**

Regimen  
**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**

Regimen  
**Régimen Académico**

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





PIN de Validación: bdcc0b71



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 revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63479382.**

**El(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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 Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**bdcc0b71**

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 veintitres (23) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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