



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1104069010

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES		
CLIENTE	EDGAR ELIOTH GALINDO CHIVATA				FECHA VISITA	31/08/2023	
NIT / C.C CLIENTE	1104069010				FECHA INFORME	05/09/2023	
DIRECCIÓN	KR 22 A # 16 NORTE - 6 CO REGADERO VILLA HELENA MZ 2 VVDA B				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
SECTOR	Urbano	Estrato 2			EDAD (AÑOS)	39 años	
BARRIO	VILLA HELENA				REMODELADO		
CIUDAD	Bucaramanga				OCCUPANTE	Propietario	
DEPARTAMENTO	Santander				TIPO DE INMUEBLE	Casa	
PROPOSITO	Modelo 8-14				USO ACTUAL	Vivienda	
TIPO AVALUO	valor comercial						
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES						
IDENTIFICACIÓN	63479382						

ASPECTOS JURIDICOS							
PROPIETARIO	CARRENO SOLANO ROBERTINA						
NUM. ESCRITURA	1689 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	septima	FECHA	30/03/2022	M. INMOB.	Nº
CIUDAD ESCRITURA	Bucaramanga	DEPTO		Santander	VIVIENDA B	300-124569	
CEDULA CATASTRAL	68001010604050001901						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA						
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	CO REGADERO VILLA HELENA						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2			
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD							

### OBSERVACIONES GENERALES

EL INMUEBLE ESTÁ UBICADO EN LA CARRERA 22 A # 16 NORTE - 6 CO REGADERO VILLA HELENA MZ 2 VVDA B. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

### ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

### DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 105,242,500.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 105,242,500.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitación al dominio: NOTACION 19 HIPOTECA A FAVOR DE PARTICULAR., se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

### NOMBRES Y FIRMAS



MARTHA CECILIA HERNANDEZ  
BENAVIDES  
Perito Actuante  
C.C: 63479382  
RAA: AVAL-63479382



Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	4
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 078 de 2008.  
**Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.**  
 Riesgo de remoción medio. Contiguo a zona alta.

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	40	AREA	M2	40
AREA PRIVADA	M2	38.27	AVALUO	PESOS	12.052.000
AREA LIBRE PATIO	M2	15.03	CATASTRAL 2023		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	38.27	AREA PRIVADA VALORADA	M2	38.27
AREA LIBRE MEDIDA	M2	15.03			

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 22 A # 16 NORTE - 6 CO REGADERO VILLA HELENA MZ 2 VVDA B | VILLA HELENA | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3334, fecha: 27/07/1984, Notaría: TERCERA y ciudad: BUCARAMANGA.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	100-200	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Areas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	
Andenes	SI	Bueno	
Sardineles	SI	Bueno	
Vías Pavimentadas	SI	Bueno	
Transporte Público			
Acueducto	SI	SI	
Alcantarillado	SI	SI	
Energía Eléctrica	SI	SI	
Gas Natural	SI	SI	

### Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
 NO Si SI

### Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:  
 NO NO NO NO NO

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	2
Nº de sótanos	0
Vida útil	100
Vida remanente	61
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 22 A # 16 NORTE - 6 CO REGADERO VILLA HELENA MZ 2 VVDA B

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1984

### Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

## **CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	VIVIENDA B	38.27	M2	\$2,750,000.00	100.00%	\$105,242,500.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$105,242,500.00</b>

Valor en letras Ciento cinco millones doscientos cuarenta y dos mil quinientos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$105,242,500.00**

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	15
<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>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>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

**General:** EL INMUEBLE ESTÁ UBICADO EN LA CARRERA 22 A # 16 NORTE - 6 CO REGADERO VILLA HELENA MZ 2 VVDA B.  
**Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o

**Jurídica:** Limitación al dominio; NOTACIÓN 19 HIPOTECA A FAVOR DE PARTICULAR se recomienda levantar antes de cualquier

**Jurídica.** Limitación al dominio. NOTACIÓN 19 HIPOTECA A FAVOR DE PARTICULAR., se recomienda levantar antes de cualquier negociación.  
**García:** NO HAY PARQUEADERO

**Garaje:** NO HAY PARQUEADERO.

**Entorno:** 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: 3334, Fecha escritura: 27/07/1984, Notaría escritura: TERCERA, Ciudad escritura: BUCARAMANGA, Administración: 0, Total unidades: 4, Condiciones: Solo construcción, Nro. pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 0, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

#### **EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	KENEDI	3	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000		\$0		\$0	\$2,916,666.67	3162991118
2	OLAS ALTAS	13	\$129,000,000	0.95	\$122,550,000		\$0		\$0	\$2,723,333.33	3167224515
3	NORTE BUCARAMANGA	19	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000		\$0		\$0	\$3,031,914.89	3112338701
4	NORTE BUCARAMANGA	12	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000		\$0		\$0	\$3,166,666.67	3112338701
<b>Del inmueble</b>		<b>1</b>	.	.		<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	60	57	0.90	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$2,625,000.00
2	1	47	45	0.90	1	1.0	1.0	1.0	0.9	\$2,451,000.00
3	5	50	47	0.90	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$2,728,723.40
4	1	48	45	0.90	1	1.0	1.0	1.0	0.9	\$2,850,000.00
<b>39 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,663,680.85</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$168,991.83</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.34%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$2,832,672.68</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$108,406,383.28</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$2,494,689.02</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$95,471,748.97</b>
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$105,242,500.00</b>			

Observaciones:

Se adopta hacia el límite superior, para darle valor agregado, por el patio, área libre.

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11499\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11499_archivopdflinks.html)

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/betania/bucaramanga/10205991>

2.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/olas-altas/bucaramanga/7787251>

3.-  
[https://casas.mitula.com.co/ariform/24301-256-3a35-e88a57d94e64-a2f4-e6bd1c71-7a91?page=1&pos=0&t\\_sec=27&l\\_pos=2&l\\_pvrid=24e7bf72-729e-461a-96d0-48d3dach15ee&req\\_sgml=REVTS1RPU\\_DITRU87U0vSUDs%3D](https://casas.mitula.com.co/ariform/24301-256-3a35-e88a57d94e64-a2f4-e6bd1c71-7a91?page=1&pos=0&t_sec=27&l_pos=2&l_pvrid=24e7bf72-729e-461a-96d0-48d3dach15ee&req_sgml=REVTS1RPU_DITRU87U0vSUDs%3D)

4.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ciudad-norte/bucaramanga/7832888>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 22 A # 16 NORTE - 6 CO REGADERO VILLA HELENA MZ 2  
VVDA B | VILLA HELENA | Bucaramanga | Santander

### COORDENADAS (DD)

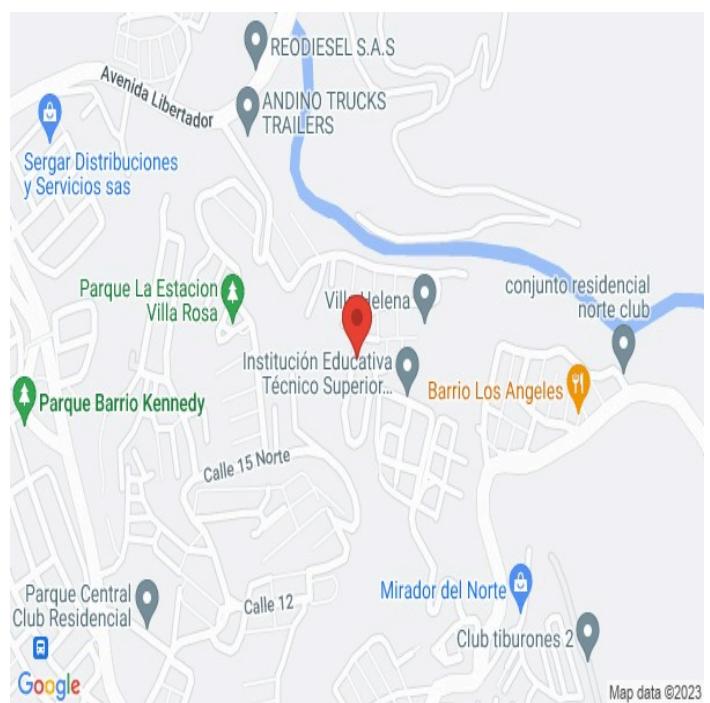
**Latitud:** 7.1536752135396195

**Longitud:** -73.12770534243943

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 7° 9' 13.2294''

**Longitud:** 73° 7' 39.738''



Map data ©2023

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura

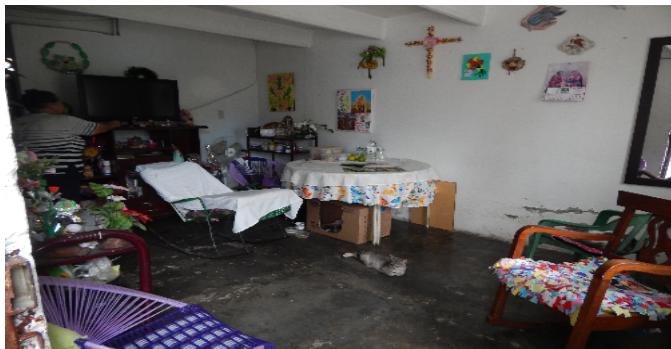


Fachada del Conjunto



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



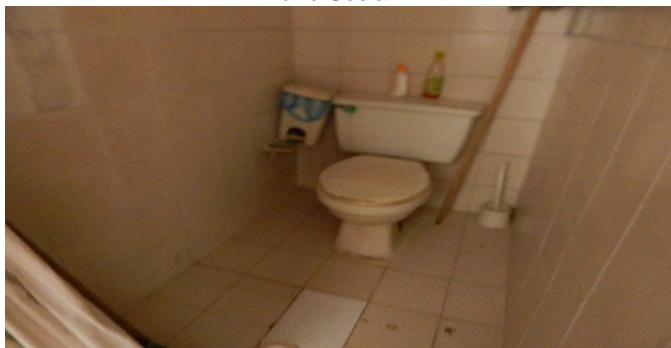
Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



AREAS

VIVIENDA B UBICADA EN LA CERRERA VEINTIDOS A (22A) NUMERO DIECISEIS N- SEIS (16N-06) MANZANA DOS (2), CONJUNTO RESIDENCIAL REGADERO VILLA HELENA-PROPIEDAD HORIZONTAL DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SDER) TIENE UN AREA PRIVADA CONSTRUIDA DE 38.27 METROS CUADRADOS, UN AREA COMUN CONSTRUIDA DE 8.39 METROS CUADRADOS Y UN AREA DE LOTE DISPONIBLE (PATIO INTERIOR) DE 15.03 METROS CUADRADOS Y CONSTA DE: SALA-COMEDOR, DOS ALCOBAS, UNA COCINA, UN BAÑO, UN HALL DE ENTRADA Y UN PATIO INTERIOR PARA ROPAS Y/O FUTURAS AMPLIACIONES. LA ALTURA LIBRE DE LA VIVIENDA ES DE 2.50

# 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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y 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 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, 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 LRCAJA-1104069010**



PIN de Validación: aaab0a35



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



### 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 evaluador 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: aaab0a35

## 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: aaab0a35

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

- Semicuentos, 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: aaab0a35



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



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 no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación con CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ANAV.**

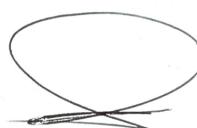
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación 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**

**aaab0a35**

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 catorce (14) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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