



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1094662024

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES		
CLIENTE	GERSON DAVID GARCIA GARCIA				FECHA VISITA	24/10/2023	
NIT / C.C CLIENTE	1094662024				FECHA INFORME	26/10/2023	
DIRECCIÓN	KR 28 # 19 - 53 APTO 101 BLQUE 4				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
SECTOR	Urbano	Estrato 4			EDAD (AÑOS)	43 años	
BARRIO	Molinos altos				REMODELADO		
CIUDAD	Floridablanca				OCCUPANTE		
DEPARTAMENTO	Santander				TIPO DE INMUEBLE		
PROPOSITO	Modelo 8-14				USO ACTUAL		
TIPO AVALUO	valor comercial						
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES						
IDENTIFICACIÓN	63479382						

ASPECTOS JURIDICOS							
PROPIETARIO	CALDERON ROLON MARIA EUGENIA						
NUM. ESCRITURA	992 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	QUINTA	FECHA	17/03/2005	M. INMOB.	N°
CIUDAD ESCRITURA	Floridablanca	DEPTO		Santander		APTO 4-101 BL 4	300-66109
CEDULA CATASTRAL	68276010303600037901						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	UNIDAD RESIDENCIAL COLON						
VALOR ADMINISTRACION	Tiene	MENSUALIDAD	220	VRxM2	2.37		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1.086%						

#### OBSERVACIONES GENERALES

EL INMUEBLE ESTA UBICADO EN KR 28 # 19 - 53 APTO 101 BLOQUE 4 APARTAMENTO 4-101. BLOQUE 4. UNIDAD RESIDENCIAL COLON DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA.

#### ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Salón	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	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	Si
PlantaElect.	No	Calefacción	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Portería	Si	Tanque	No	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 193,478,607.21**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 193,478,607.00**

#### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. ANOTACIÓN 21 HIPOTECA ABIERTA, se recomienda sea levantada 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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1und/PH92
Garajes	No tiene <b>No.</b>
Tipo de Garaje	

**Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:** Escritura 2704 DEL 30-07-1980 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Acuerdo 35 DEL 24 DE SEPTIEMBRE De 2018

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	92.77	AREA	M2	92.77
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$133.650.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	92.77	AREA PRIVADA VALORADA	M2	92.77

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 28 # 19 - 53 APTO 101 BLQUE 4 | Molinos altos | Floridablanca | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2704, fecha: 30/07/1980, Notaría: SEGUNDA y ciudad: BUCARAMANGA.

## SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Residencial
<b>Demandas / interés</b>	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
<b>Comercial</b>	Muy Bueno	400-500
<b>Escolar</b>	Bueno	100-200
<b>Asistencial</b>	Muy Bueno	400-500
<b>Estacionamientos</b>	Bueno	0-100
<b>Areas verdes</b>	Bueno	100-200
<b>Zonas recreativas</b>	Bueno	0-100

<b>Sarare</b>	SI	Bueno
<b>Vías Pavimentadas</b>	SI	Bueno
<b>Transporte Público</b>	Bueno	
<b> </b>		
	<b>Sector</b>	<b>Predio</b>
<b>Acueducto</b>	SI	SI
<b>Alcantarillado</b>	SI	SI
<b>Energía Eléctrica</b>	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

**Paradero:** NO      **Zonas verdes:** Si      **Arborización:** Si

## Impacto Ambiental

**Aire:** NO      **Basura:** NO      **Ruido:** NO

### Cond.seguridad:

### Aguas servidas:

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	5
Nº de sótanos	0
Vida útil	
Vida remanente	0
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 28 # 19 - 53 APTO 101 BLQUE 4

<u>Ajuste sismo resistente</u>	NO
<u>Cubierta</u>	Placa de concreto
<u>Fachada</u>	pañete y pintura
<u>Ancho Fachada</u>	6-9 metros
<u>Irregularidad Planta</u>	No
<u>Irregularidad Altura</u>	No
<u>Tipología Vivienda</u>	Edificio en Altura - Piso en Manzana
<u>Año de Construcción</u>	1980

## Comentarios de estructura

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 4-101 BL 4	92.77	M2	\$2,085,573.00	100.00%	\$193,478,607.21
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$193,478,607.21</b>
Valor en letras	Ciento noventa y tres millones cuatrocientos setenta y ocho mil seiscientos siete Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL** **\$193,478,607.21**  
**OFERTA Y DEMANDA**

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<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>	En la actualidad se observan edificaciones nuevas en la zona.

### SALVEDADES

**Jurídica:** ANOTACIÓN 21 HIPOTECA ABIERTA, se recomienda sea levantada antes de cualquier negociación.  
**Garaje:** Garajes comunales, de acuerdo a lo informado en visita. En documentos aportados no registra información de garajes.  
**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: 2704, Fecha escritura: 30/07/1980, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: BUCARAMANGA, Administración: 220, Total unidades: 1und/PH92, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: No, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: Si, 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. **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.  
**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 1, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno  
**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.  
**PARCIALMENTE REMODELADO.**

### 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 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.

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CASTELLANA	3	\$138,000,000	0.95	\$131,100,000		\$		\$	\$1,956,716.42	6076430111
2	ANDALUCIA	6	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000		\$		\$	\$2,048,075.89	318-389 4430
3	MOLINOS	1	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000		\$		\$	\$2,375,000.00	576016530203
4	COLON	5	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000		\$		\$	\$2,200,000.00	6017868754
<b>Del inmueble</b>		<b>101</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	39		67	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,956,716.42
2	43		92.77	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,048,075.89
3	10		60	1.0	0.90	1.0	1.0	1.0	0.9	\$2,137,500.00
4	43		95	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,200,000.00
<b>43 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,085,573.08</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$106,144.56</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.09%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,191,717.64	<b>TOTAL</b>	\$203,325,645.27
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,979,428.52	<b>TOTAL</b>	\$183,631,583.53
VALOR TOTAL	\$193,478,607.21			

Observaciones:

**Enlaces:**

1.- <http://www.misantander.com.co/viewDetail?id=13551>  
[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3711-6f01970dbad1-9bea-112c3f32-b630?page=1&pos=2&sec=1&or=2&1\\_pvrid=840adc19-135a-4ff4-bd93-ab02f594ca1&req\\_sgmt=RFVTS1RPUDITRUB7U0VSLD&3D](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3711-6f01970dbad1-9bea-112c3f32-b630?page=1&pos=2&sec=1&or=2&1_pvrid=840adc19-135a-4ff4-bd93-ab02f594ca1&req_sgmt=RFVTS1RPUDITRUB7U0VSLD&3D)

2.- <http://www.misantander.com.co/viewDetail?id=13551>

3.- [https://flncarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/urbanizacion-colon/floridablanca/10172834?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://flncarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/urbanizacion-colon/floridablanca/10172834?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)

4.- [https://casas.mitula.com.co/adform/189f3ef0-637f-11ee-b4ed-afaf1f6e3c9ad?page=2&pos=1&sec=190&or=2&1\\_pvrid=e5cd7c4-3979-475d-b25d-e6924620925&req\\_sgmt=RFVTS1RPUDITRUB7QUIJEFHRTS](https://casas.mitula.com.co/adform/189f3ef0-637f-11ee-b4ed-afaf1f6e3c9ad?page=2&pos=1&sec=190&or=2&1_pvrid=e5cd7c4-3979-475d-b25d-e6924620925&req_sgmt=RFVTS1RPUDITRUB7QUIJEFHRTS)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

## DIRECCIÓN:

KR 28 # 19 - 53 APTO 101 BLQUE 4 | Molinos altos |  
Floridablanca | Santander

## COORDENADAS (DD)

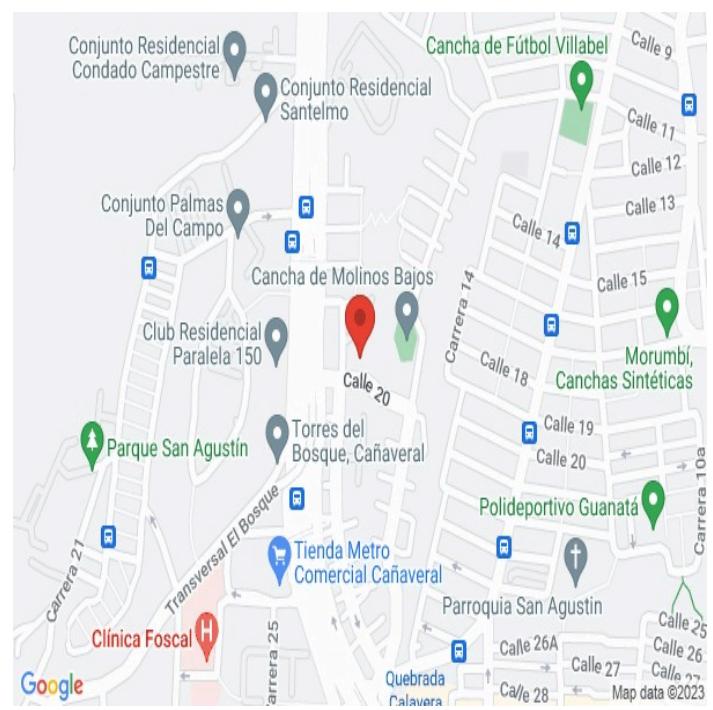
**Latitud:** 7.076901447638546

**Longitud:** -73.10715101482383

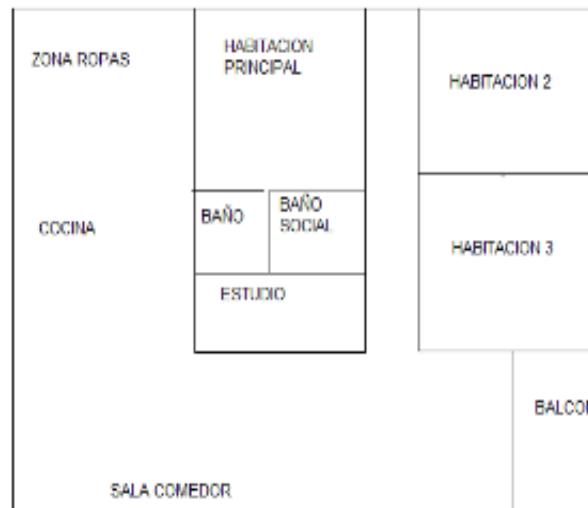
## COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 4' 36.8436''

**Longitud:**73° 6' 25.7436''



## 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

Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Balcón



Estudio



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Closet hab Principal



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Garajes ComunalesCJ



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

CanchasCJ



## Otras Zonas SocialesCJ



## Áreas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.superintendencia.gov.co

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA**

**CERTIFICADO DE TRADICIÓN**

**MATRÍCULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 231020714784302386** **Nro Matrícula: 300-66109**

Página 1 TURNO 2023-300-1-202162

Impreso el 20 de Octubre de 2023 a las 05:31:37 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

CÍRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: FLORIDABLANCA VEREDA: FLORIDABLANCA FECHA APERTURA: 26-08-1980 RADICACIÓN: 17864 CON:ESCRITURA DE: 30-07-1980 CODIGO CATASTRAL: 68276016303600037901CUDI CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

\*\*\*\*\*

DESCRIPCION: CABAÑA Y LINDEROS  
APARTAMENTO: AREA PRIVADA, 92.77 METROS CUADRADOS. LINDEROS: SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA 445 DEL 21 DE MARZO DE 1992 DE LA NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA. COEFICIENTE: 1.00%

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTÁREAS: METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS:  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS : AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS: CUADRADOS:  
COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

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

## Otras Zonas SocialesCJ



## Áreas o Documentos

se encuentran comentados en la escritura pública número 2704 del 02 de Julio de 1986 de la notaría 2 de Circulo de Bachillerato y los cuales se citan a continuación:

**LINDOES ESPECIALES: UN APARTAMENTO O UNIDAD PRIVADA, DISTRINGUIDO COMO APARTAMENTO 10 DEL ELOQUE 4 QUE HACE PARTE DE LA UNIDAD RESIDENCIAL COLON, CON ACCESO POR LA CARRERA 26 NÚMERO 16-03 BARRIO ANDALUCIA DEL MUNICIPIO DE FLORIDABANDA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER. Contiene los datos al 01/03/2000: Vivienda de piso número 06, del lote número 4 tiene una superficie de 100 m<sup>2</sup> dividido en 1 dormitorio (4.80 x 3.60) por la puerta de servicio al estupio dividido en 1 dormitorio (4.60 x 3.60) al centro y 20 m<sup>2</sup> de barro Andalucia. Tiene un área privada de 92.27 m<sup>2</sup> medidas aproximadamente. Su altura es de 2.33 metros. Medidas aproximadamente: Conta de sala comedor, tabón, tres alcobas, dos de ellas con closet, una cocina contigua para la servidumbre de dos platos, pasadizo, cocina integral, zona de servicio con su respectivo baño, lavandería y zona de noche, y sus frisos son los siguientes: con el NORTE-ESTE, medida aproximada en 9.80 metros lineales con cuarto central de 1.80 m<sup>2</sup> y que posee una linea cuadrada dividida en pedestales exteriores de 1.50 metros lineales aproximadamente.**

## Áreas o Documentos

Recibo Oficial del Impuesto Predial Unificado					
ALCALDIA MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA					
Ley 44/1990 DIVISION DE IMPUESTOS MUNICIPALES					
NIT No. 890.205.376-8					
INFORMACION DEL CONTRIBUYENTE					
Nu cuenta: 29041	Codigo Catastral: 01000600002701	Domicilio: 100 Calle 10	Area Territorial:		
Codigo NIPM: 002103010000002201010000000027	Barrio: 100 CALLE 10			Vic:	
Identificacion: 00220262	Avance: 1.193.586.000			Area Comunaria:	
Propietario: CARMEN ROJAS HUERTA EUGENIA	Tipo: UNE040			Fecha Pago:	
Direccion: Carr 100 105-59, AP-401-161 UNIDRES	Término: 27/11/2013			20/10/2013	
Parametro: 303514	Pago Pagado: 200352	Fecha Pago:	5.740.472	Fecha Pago:	15/10/2013
	Vigencia: 01/01/2013	Vigencia: 01/01/2014	Impresión: 2013-10-22	OTROS ALIVIOS:	
Impuesto Predial	\$ 5.230.000	\$ 5.177.000		0.0	0.0
Gobierno Municipal	\$ 1.074.000	\$ 1.050.000		0.0	0.0
Seguro Bienes	\$ 5.869.000	\$ 6.110.000		0.0	0.0
Reparos a Obras Municipales	\$ 6.873.000	\$ 6.873.000		0.0	0.0
<b>TOTALES:</b>	<b>\$ 18.960.200</b>	<b>\$ 18.860.000</b>		<b>0.0</b>	<b>0.0</b>
IMPUESTOS:					
Este Pago es para: UNIDAD AV. VILLAS, LOCALIDAD: POPULAR, BARRIO: BARRIO 10, SECTOR: BARRIO 10, CODIGO: 002103010000002201010000000027, DIRECCION: CALLE 10, NO. 105-59, APARTAMENTO: 401, COMUNA: TRASAN, PUEBLO: UNIDAD AV. VILLAS, PESQUERA, COORDENADAS: 05.670000, -75.150000, MONEDAS: PESO COLOMBIANO, MONEDA: PESO COLOMBIANO, MONEDA: PESO COLOMBIANO, MONEDAS: PESO COLOMBIANO.					
Importe Pto. a cancelar por:					
20/10/2013 10:00 a.m. en:					
CUPON DEL USUARIO					
Referencia de Pago					
1006472					
Fecha Emision:					
20/10/2013					
Fecha Limite Pago:					
20/10/2013					
TOTAL INTERESES: \$ 209.300					
TOTAL ALIVIOS: \$ 0.00					
VALOR RECIBIDO: \$ 0.00					
TOTAL A PAGAR: \$ 1.840.100					

# 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 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 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 él 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-1094662024**



PIN de Validación: af3d0a6f



<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: af3d0a6f

## 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: af3d0a6f

## 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: af3d0a6f



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.

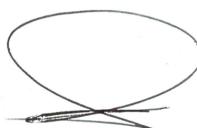
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación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

**af3d0a6f**

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 Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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