



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-13747493

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES	
CLIENTE	MARIO FERNANDO ROZO JIMéNEZ				FECHA VISITA	01/11/2023
NIT / C.C CLIENTE	13747493				FECHA INFORME	02/11/2023
DIRECCIÓN	CL 35 BIS # 18 A - 9 CO CORTE REAL 1 P H APTO 301 TORRE 2				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3			EDAD (AÑOS)	15 años
BARRIO	RINCON DE GIRON				REMODELADO	
CIUDAD	Girón				OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Santander				TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14				USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial					
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES					
IDENTIFICACIÓN	63479382					

ASPECTOS JURIDICOS								
PROPIETARIO	GALVIS MANTILLA MARCO FIDEL							
NUM. ESCRITURA	1210 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	NOVENA	FECHA	02/06/2021			
CIUDAD ESCRITURA	Girón							
CEDULA CATASTRAL	DEPTO							
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Santander							
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CO CORTE REAL 1 P H							
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	155000	VRxM2	2792.29			
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0,9321%							

OBSERVACIONES GENERALES					ACABADOS		
EL INMUEBLE ESTÁ UBICADO EN LA CL 35 BIS # 18 A - 9 CO CORTE REAL 1 P H APTO 301 TORRE 2.					DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3	Normal	Bueno.
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1	Normal	Bueno.
Cocina	Integral	AlcServ.	1	Terraza		Normal	Bueno.
Zropia	0	BServ	0	Jardín	Si	Normal	Bueno.
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1	Normal	Bueno.
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO	Normal	Bueno.
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO	Normal	Bueno.
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.		Normal	Bueno.
IntegralAla	NO						
Vivienda							

DEPENDENCIAS					DOTACIÓN COMUNAL		
Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3	Portería	Si
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1	Piscinas	Si
Cocina	Integral	AlcServ.	1	Terraza		PlantaElect.	No
Zropia	0	BServ	0	Jardín	Si	Gar.Visit.	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1	Porteria	Si
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO	ZonaVerde	No
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO	Aire	No
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.		Tanque	No
IntegralAla	NO					Shut	No
Vivienda						Teatrino	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 132,493,710.44**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 132,493,710.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

### 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 Email: 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/PH96
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 620 DEL 04-06-2008 NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT ACUERDO No.100 DE 30 NOVIEMBRE DE 2010

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	55.51		AREA	M2	54	
AVALO CATASTRAL 2023						PESOS	\$56.755.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	55.51		AREA PRIVADA VALORADA	M2	55.51	

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 35 BIS # 18 A - 9 CO CORTE REAL 1 P H APTO 301 TORRE 2 | RINCON DE GIRON | Girón | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 620, fecha: 04/06/2008, Notaría: SEGUNDA y ciudad: FLORIDABLANCA .

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento			
Comercial	Muy Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Áreas verdes	No hay	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	
Distancias aprox.			
Andenes	SI	Bueno	
Sardineles	SI	Malo	
Vias Pavimentadas	SI	Bueno	
Transporte Público	Bueno		
Sector			
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	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	85
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 35 BIS # 18 A - 9 CO CORTE REAL 1 P H APTO 301 TORRE 2

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2008

### 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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: evaluos@losrosales.com

## **CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 301 TO 2	55.51	M2	\$2,386,844.00	100.00%	\$132,493,710.44
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$132,493,710.44</b>

Valor en letras Ciento treinta y dos millones cuatrocientos noventa y tres mil setecientos diez Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$132,493,710.44**

<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>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

No 888

**General:** EL INMUEBLE ESTÁ UBICADO EN LA CL 35 BIS # 18 A - 9 CO CORTE REAL 1 P H APTO 301 TORRE 2.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje ni depósito.

**Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 620, Fecha escritura: 04/06/2008, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: FLORIDABLANCA , Administración: 155000, Total unidades: 1und/PH96, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: No, Cancha: Si, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrito: 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, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, 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: 1, Bodega: 0, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 0, Zona ropa: 0, Local: 1, Balcón: 1, Jardín: Sí, Zona verde: Sí, Oficina: 1, 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	CORTE REAL	3	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	1	\$15,000,000		\$	\$2,476,296.15	
2	LA ALDEA GIRON	5	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	1	\$15,000,000		\$	\$2,123,188.41	3242538173
3	ARBOLEDA GIRON	3	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	1	\$21,000,000		\$	\$2,495,967.74	3242538173
4	BOSQUES SAN S GIRON	2	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	1	\$15,000,000		\$	\$2,451,923.08	312-346-2954
<b>Del inmueble</b>		<b>301</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	17		49.57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,476,296.15
2	10		69	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,123,188.41
3	12		62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,495,967.74
4	8		52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,451,923.08
<b>15 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,386,843.85</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$176,691.10</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>7.40%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,563,534.95	<b>TOTAL</b>	\$142,301,824.80
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,210,152.74	<b>TOTAL</b>	\$122,685,578.87
VALOR TOTAL	\$132,493,710.44			

Observaciones:

**Enlaces:**

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-giron-rincon-de-giron-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/223-M3637393>

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-giron-la-esmeralda-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/12693-M4579470>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-giron-cr-arboleda-campestre-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/12693-M4579249>

4.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-7009-5f43cdd230b-b73b2f52-aff77-3a7c>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 35 BIS # 18 A - 9 CO CORTE REAL 1 P H APTO 301 TORRE  
2 | RINCON DE GIRON | Girón | Santander

### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 7.068403367733557

**Longitud:** -73.16492725623385

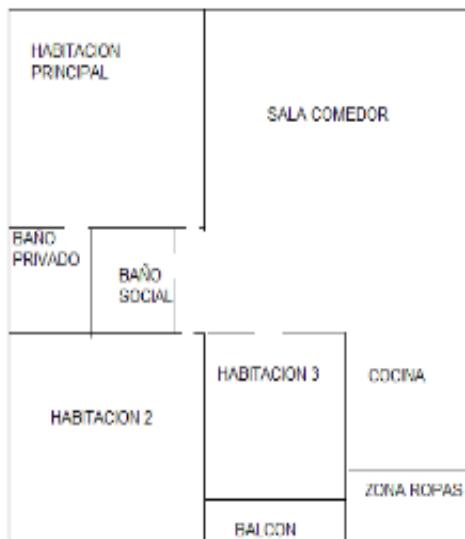


### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 7° 4' 6.2502''

**Longitud:** 73° 9' 53.7372''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

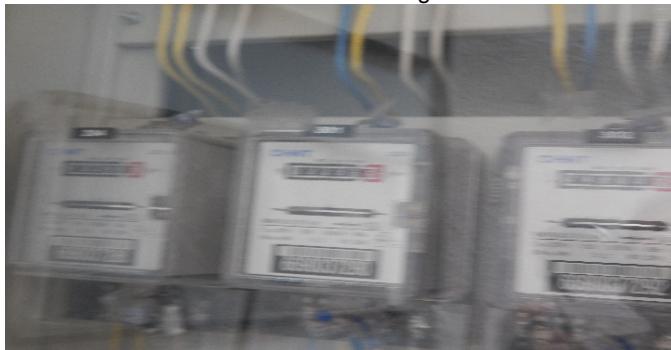
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto

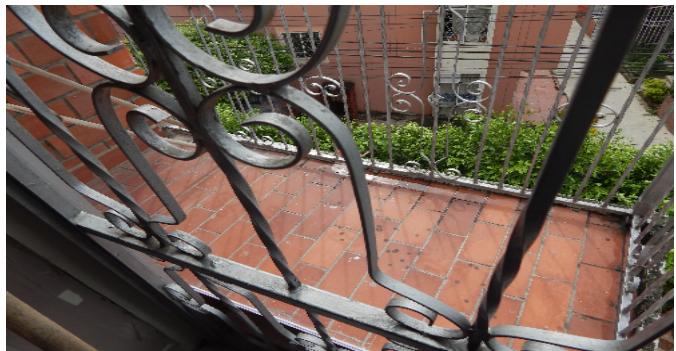


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



Balcón



Cocina



Zona de Ropas



Stencil hab Principal



Stencil hab Principal



Baño Privado

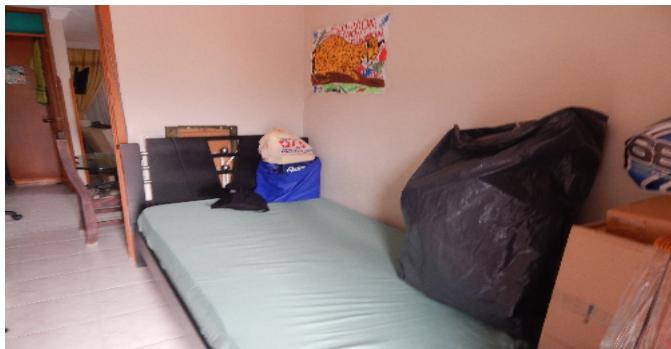


Habitación 2

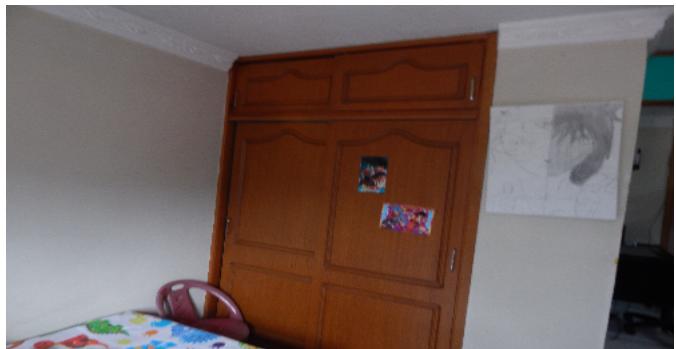


**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Habitación 3



Stencil 2



Stencil 3



Baño Social 1



Escalera comn CJ



Juegos InfantilesCJ



CanchasCJ



PiscinasCJ



## **REGISTRO FOTOGRÁFICO**

## Áreas o Documentos

**APARTAMENTO 301 TORRE 2, QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL**

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario

卷之三

2

**CORTE REAL 1 – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE 35 BIS No. 18A – 09 DEL MUNICIPIO DE GIRÓN – DEPARTAMENTO DE SANTANDER.** TIENE UN ÁREA PRIVADA TOTAL DE 55.51 MTS<sup>2</sup>, UN ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA DE 49.57 MTS<sup>2</sup> Y UN ÁREA PRIVADA LIBRE DE 1.70 MTS<sup>2</sup>, EN UN NIVEL (TERCER PISO DEL EDIFICIO DE LA TORRE 2), EL CUAL SE DISTRIBUYE DE LA SIGUIENTE FORMA: SALA – COMEDOR, HALL ESTUDIO, TRES ALCOBAS, DOS BAÑOS, COCINA – ROPAS Y BÁLCON Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: POR EL NORTE: EN LONGITUD DE 8.30 METROS L CON APARTAMENTO 302 DE LA TORRE 1, POR EL SUR: EN LONGITUD DE 9.20 METROS L CON APARTAMENTO 302 DE LA TORRE 2, POR EL ORIENTE: EN LONGITUD DE 6.25 METROS L EN LÍNEA RECTA CON VACÍO SOBRE VIA PEATONAL Y HALL DE ESCALERAS DE LA TORRE 2, POR EL OCCIDENTE: EN LONGITUD DE 6.25 METROS L, EN LÍNEA

13

CORTE REAL 1 – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE 35 BIS NO. 18A – 09 DEL MUNICIPIO DE GIRÓN – DEPARTAMENTO DE SANTANDER. TIENE UN ÁREA PRIVADA TOTAL DE 55.51 MTS<sup>2</sup>, UN ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA DE 49.57 MTS<sup>2</sup> Y UN ÁREA PRIVADA LIBRE DE 1.70 MTS<sup>2</sup>, EN UN NIVEL (TERCER PISO DEL EDIFICIO DE LA TORRE 2), EL CUAL SE DISTRIBUYE DE LA SIGUIENTE FORMA: SALA – COMEDOR, HALL ESTUDIO, TRES ALCOBAS, DOS BAÑOS, COCINA – ROPAS Y BALCÓN Y SUS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: POR EL NORTE: EN LONGITUD DE 8.30 METROS L CON APARTAMENTO 302 DE LA TORRE 1. POR EL SUR: EN LONGITUD DE 9.20 METROS L CON APARTAMENTO 302 DE LA TORRE 2. POR EL ORIENTE: EN LONGITUD DE 6.25 METROS L EN LÍNEA RECTA CON VACÍO SOBRE VÍA PEATONAL Y HALL DE ESCALERAS DE LA TORRE 2. POR EL OCCIDENTE: EN LONGITUD DE 6.25 METROS L, EN LÍNEA

## Áreas o Documentos



MUNICIPIO  
**SAN JUAN**  
**GIRÓN**

NT 880.204

COD POSTAL 687541  
Dirección: Correo 25 # 30-32 Centro  
Teléfono: 807 846 3030  
FAX: B46BB61  
E-Mail: [correo@correo.santander.com](mailto:correo@correo.santander.com)

**IMPUESTO  
PREDIAL UNIFICADO**  
SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL

Ley 44 de Diciembre 18 de 1991  
Acuerdo Municipal 017 de 2003

El presente descanso constituye determinación oficial de tributo y presta efecto ejecutivo para el cobro (Art 56 ley 1430 de 2012). Contra la presente liquidación procede el recurso de reconsideración ante la secretaría de hacienda dentro del mes siguiente a la fecha de notificación de la factura (Artículo 817 de 2016).

## Áreas o Documentos

La validez de este documento podrá establecerse en la página certificada, superando los 60 días.

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

**CERTIFICADO DE TRADICIÓN**

**MATRÍCULA INMOBILIARIA**

---

**Certificado generado con el Pin No: 231017654384909691 Nro Matrícula: 300-320856**

Página 1 TURNO: 2023-300-1-199213

Impreso el 17 de Octubre de 2023 a las 03:11:17 PM

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

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

CÍRCULO REGISTRAL: 301 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: GIROLA VEREDA: GIROLA  
FECHA APERTURA: 12-06-2006 RADICACIÓN: 2006-3008-0-24498 CON ESCRITURA DE: 04-06-2006  
CODIGO CATASTRAL: 01-04-8223-8063-991 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPRE:  
ESTADO DEL FOLIO ACTIVO

---

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
APTQ.: 011 TORRE 2 CON EXTENSIÓN DE AREA PRIVADA TOTAL: 45.51 M<sup>2</sup>. COEFICIENTE: 0.94 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES  
DEBERÁN SER DETERMINADOS POR EL OFICIO DE COPIA ANTES DE LA EXPEDICIÓN. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984. COEFICIENTE DE  
COPROPIEDAD: 0.8333%. CONFORME CONSTA EN LA REFORMA DEL BUREAU VENDEO EN BOGOTÁ D.C. ED. 2012-07-04. LA ÚNICA ESCRITURA PÚBLICA  
N°681 DE 11-06-2016 DE LA NOTARIA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE FLORIDABLANCA.

---

**AREA Y COEFICIENTE**  
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:  
CUADRADOS COEFICIENTE: %

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

# 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 sufren 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-13747493**



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.

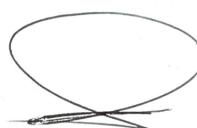
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación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