


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-13747493**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	MARIO FERNANDO ROZO JIMÉNEZ
NIT / C.C CLIENTE	13747493
DIRECCIÓN	CL 35 BIS # 18 A - 9 CO CORTE REAL 1 P H APTO 301 TORRE 2
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	RINCON DE GIRON
CIUDAD	Girón
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
IDENTIFICACIÓN	63479382

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	01/11/2023
FECHA INFORME	02/11/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	15 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	GALVIS MANTILLA MARCO FIDEL				
NUM.	1210 Escritura De	NOTARIA	NOVENA	FECHA	02/06/2021
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Girón	DEPTO	Santander		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	01-04-0223-0063-901				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CO CORTE REAL 1 P H				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	155000	VRxM2	2792.29
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0,9321%				

M. INMOB.	N°
APTO 301 TO 2	300-320856

**OBSERVACIONES GENERALES**

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

**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.

**DEPENDENCIAS**

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	1	Terraza	
Zropa	0	BServ	0	Jardín	Si
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
Integral	NO				
Vivienda					

**DOTACIÓN COMUNAL**

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

**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
			AVALUO 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
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Malo
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

**Impacto Ambiental**

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	5
N° de Sótanos	0
Vida Útil	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.

### 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**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valoración:**

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**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, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: 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 ropas: 0, Local: 1, Balcón: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, 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 TAMANO	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>									
									PROMEDIO	\$2,386,843.85
									DESV. STANDAR	\$176,691.10
									COEF. VARIACION	7.40%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,563,534.95	TOTAL	\$142,301,824.80
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,210,152.74	TOTAL	\$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-garaes/223-M3637393>

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

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-giron-cr-arboleda-campestre-3-habitaciones-2-banos-1-garaes/12693-M4579470>

4.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-7009-5fd3cdd2f30b-b73b2f52-af77-3a7c>



## 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

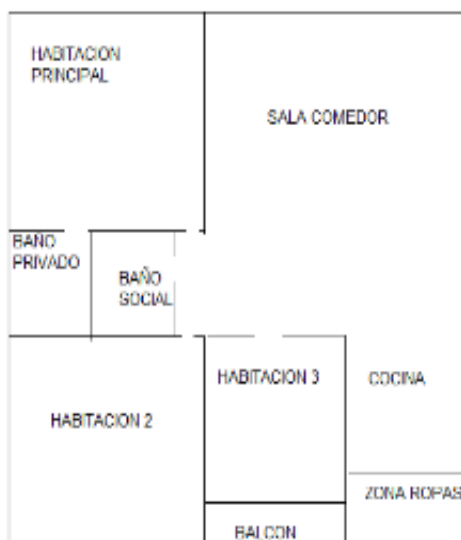
Longitud: -73.16492725623385

### 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 Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



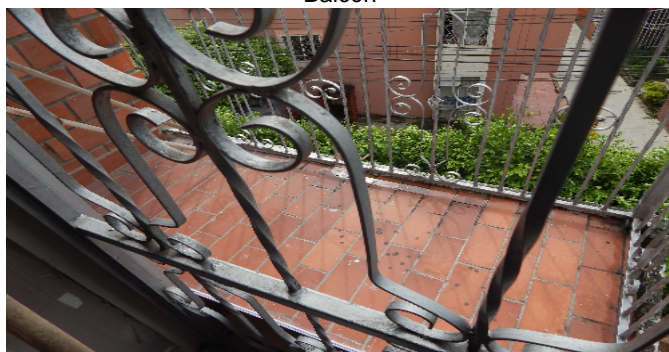


REGISTRO FOTOGRÁFICO

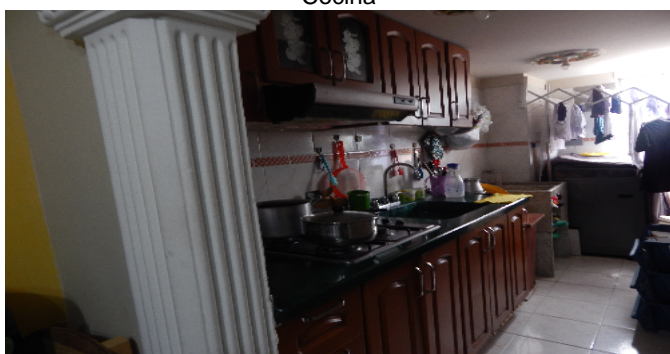
Sala Comedor



Balcón



Cocina



Zona de Ropas



Closet hab Principal



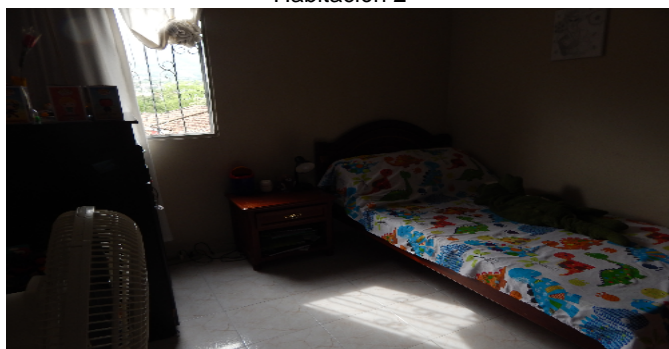
Closet hab Principal



Baño Privado



Habitación 2





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 3



Closet 2



Closet 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

Impel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

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 MTS², UN ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA DE 49.57 MTS² Y UN ÁREA PRIVADA LIBRE DE 1.70 MTS², 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

La validez de este documento podrá verificarse en la página web [www.snr.gov.co](http://www.snr.gov.co)

**SNR** OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231017654384090691 Nro Matricula: 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 SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

CIRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA (DEPTO. SANTANDER) MUNICIPIO: GIRÓN VEREDA: GIRÓN  
FECHA APERTURA: 12-06-2008 RADICACION: 2008-300-6-24498 CON ESCRITURA DE: 04-06-2008  
CODIGO CATASTRAL: 61-64-8223-6963-901 COD CATASTRAL ANT SIN INFORMACION  
NOMBRE:  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABAÑA Y LINDEROS**  
APTO. 301 TORRE 2 CON EXTENSION DE AREA PRIVADA TOTAL 55.51 MD. COEFICIENTE: 0.94 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 620 20080604 NOTARIA SEGUNDA FLORIAN BLANCA ARTICULO 11 DECRETO 3711 DE 1994. COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 0.9321%. CONFORME CONSTA EN LA REFORMA DEL REGISTRO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUN LA ESCRITURA PUBLICA N° 681 DE 11-06-2018 DE LA NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE FLORIAN BLANCA

**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 publica

### Áreas o Documentos

**GIRÓN**  
JAVIER ACEVEDO  
ALCALDE

**MUNICIPIO**  
SAN JUAN  
GIRÓN

COD POSTAL: 587541  
Dirección: Carrera 25 # 30-32 Centro  
Teléfono: 807 646 3030  
FAX: 8460601  
E-MAIL: [concejo@girón.santander.gov.co](mailto:concejo@girón.santander.gov.co)  
N°: 850.204.800-8

**IMPUESTO**  
**PREDIAL UNIFICADO**  
DECRETADO POR LA ASAMBLEA MUNICIPAL  
Ley 84 de Diciembre 10 de 1992  
Acuerdo Municipal: 017 de 2016

FECHA DE EXPEDICIÓN: 2023-02-24

SECRETARÍA DE HACIENDA: 2023-02-24

RECIBO: 000003808440

Nombre Propietario: JUAN CARLOS SUAREZ, JOSE ANTONIO SUAREZ  
Actividad declarada (Actual): N/A

Área del terreno: 53  
Área construida: 34

TARIFA COMO IMPUESTO (Actual)	IMPUESTO PREDIAL	ST DOMINIO	ST EDIFICIO	RELACION PAGOS	ULTIMO PAGO	VALOR
2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
CONCEPTOS VIGENTES	2023	2023	2023	2023	2023	2023
IMPUESTO PREDIAL	Capital	\$797.200	\$797.200	DESDE: 2023-01	HASTA: 2023-02	
	Intereses	50	\$50.000	TOTAL IMPUESTOS		\$1.787.200
SOBRETASA AMBIENTAL	Capital	\$114.200	\$114.200	COSTOS EN PROCESAMIENTO DE		
	Intereses	50	\$50.000	FORMA ADMINISTRATIVA		\$24.800
SOBRETASA BOMBERIL	Capital	\$38.200	\$38.200	SUBTOTAL		\$1.732.200
	Intereses	50	\$50.000	DESCUENTO		\$49.000
AREA METROPOLITANA	Capital	50	\$50.000	DESCUENTO LEY		\$0
	Intereses	50	\$50.000	COMPENSACION		\$1.724.200
OTROS IMPUESTOS	Capital	50	\$50.000	TOTAL A PAGAR		\$1.724.200
	Intereses	50	\$50.000			

**INFORMACIÓN IMPORTANTE**

El presente documento constituye determinación oficial de tributo y presta merito ejecutivo para el cobro (Art 50 ley 1430 de 2010). Contra la presente liquidación procede el recurso de reconsideración ante la secretaria de hacienda dentro del mes siguiente a la fecha de expedición de la factura (Ley 837 de 2016).

**SECRETARÍA DE HACIENDA**  
MELLY ALVAREZ GARCIA  
SECRETARÍA DE HACIENDA



## 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 --- **Eta**

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-13747493



PIN de Validación: af3d0a6f



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**23 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**





PIN de Validación: 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 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**23 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
**23 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**23 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

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



PIN de Validación: 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.**

**EI(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