



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-3715017

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ZORAIDA MONSALVE DE HERNANDEZ
NIT / C.C CLIENTE	3715017
DIRECCIÓN	KR 19A 8-63 URB LA COLINA CAMPESTRE
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	LA COLINA CAMPESTRE
CIUDAD	Piedecuesta
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
IDENTIFICACIÓN	63479382

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	11/11/2023
FECHA INFORME	16/11/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	33 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MONSALVE DE HERNANDEZ ZORAIDA					
NUM. ESCRITURA	3418 Escritura De #NOTARIA	UNICA	FECHA	30/12/2014		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO		Santander		
Ciudad ESCRITURA	Piedecuesta		Santander			
CEDULA CATASTRAL	685470100000004150022000000000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	resolucion 2-23-0115/ad-cup2-0485 del 23/08/2023 curaduria 2 piedecuesta.					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
CASA	314-13563

OBSERVACIONES GENERALES

EL INMUEBLE ESTÁ UBICADO EN LA KR 19 A # 8 - 63 URB LA COLINA CAMPESTRE DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA SANTANDER.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 136,221,817.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 64,991,429.00

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercial
Uso Condicionado Según Norma	Dotacional
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

Área Lote	73	Frente	7
Forma	rectangular	Fondo	10.50
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	0.666

Amenaza Riesgo Inundacion	Sin Riesgo
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin Riesgo
Suelos De Proteccion	no
Patrimonio	no

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 028 de 2003
Antejardín	2.5m
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2 Pisos
Aislamiento posterior	2 m
índice de ocupación	0.80
índice de construcción:	2,00
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	73	AREA DE TERRENO	M2	73
AREA CONSTRUIDA	M2	66.32	AREA CONSTRUIDA	M2	71
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$42.529.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	73	AREA DE TERRENO	M2	73
AREA PISO 1	M2	66.32	AREA PISO 1	M2	66.32

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno

Gardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	
	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Ampliamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

Impacto Ambiental:
Aire: **Basura:** **Ruido:**
NO NO NO

Cond. seguridad:

Aguas servidas:

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos arriostrados
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	100
Vida remanente	67
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 19A 8-63 URB LA COLINA CAMPESTRE

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1990

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CL151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

MONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 320 80 00
Página web: www.losrosales.com Email: avalueo@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	73	M2	\$975,729.00	52.29%	\$71,228,217.00
Area Construida	CONSTRUCCION	66.32	M2	\$980,000.00	47.71%	\$64,993,600.00
TOTALES					100%	\$136,221,817.00

Valor en letras Ciento treinta y seis millones doscientos veintiún mil ochocientos diecisiete Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$136,221,817.00
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: EL INMUEBLE ESTÁ UBICADO EN LA KR 19 A # 8 - 63 URB LA COLINA CAMPESTRE DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA SANTANDER.

Jurídica: No se observa limitaciones jurídicas en los documentos suministrados.

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: NO TIENE. Vía peatonal.

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

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CABECERA DE PIEDECUEST	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3164392113	72	83	\$830,000	\$68,890,000
2	CABECERA DE PIEDECUEST	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3227609681	72	90	\$900,000	\$81,000,000
3	PASEO CATALUÑA	\$198,000,000	0.95	\$188,100,000	6017868754	72	115	\$980,000	\$112,700,000
4	CABECERA DE PIEDECUEST	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3227609681	72	80	\$900,000	\$72,000,000
Del inmueble					73	66.35			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$64,110,000	\$890,417	1.0	1.0	1.00	\$890,417
2	\$71,000,000	\$986,111	1.0	1.0	1.00	\$986,111
3	\$75,400,000	\$1,047,222	1.0	1	1.00	\$1,047,222
4	\$70,500,000	\$979,167	1.0	1.0	1.00	\$979,167
					PROMEDIO	\$975,729.17
					DESV. STANDAR	\$64,573.16
					COEF. VARIACION	6.62%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$975,729.00	AREA	73	TOTAL	\$71,228,217.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$980,000.00	AREA	66.35	TOTAL	\$65,023,000.00
VALOR TOTAL		\$136,251,217.00				

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/cabecera-del-llano-etc-piedecuesta/10251786>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/cabecera/piedecuesta/6550735>

3.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/5671-9077-85ff4575-481bb6ee055-4973>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/cabecera-del-llano/piedecuesta/6504364>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**DIRECCIÓN:**

KR 19A 8-63 URB LA COLINA CAMPESTRE | LA COLINA CAMPESTRE | Piedecuesta | Santander

COORDENADAS (DD)

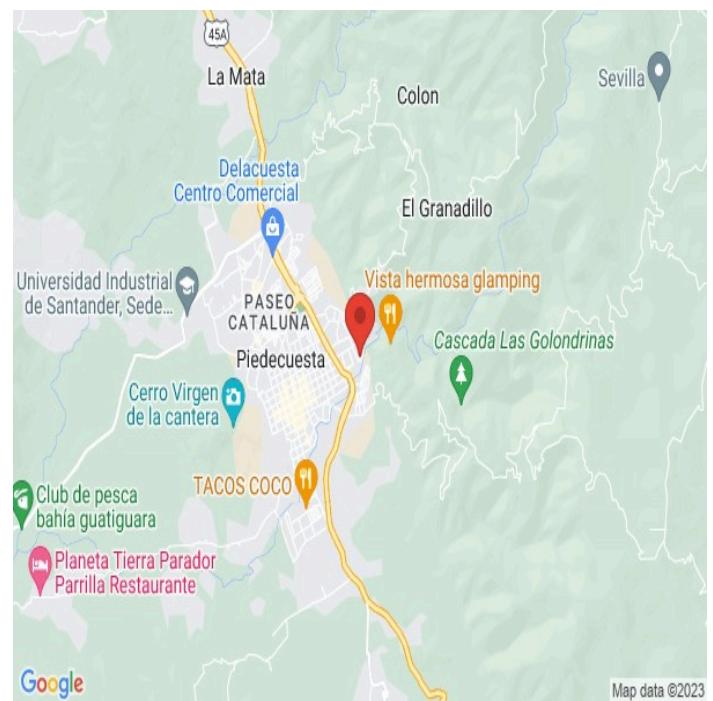
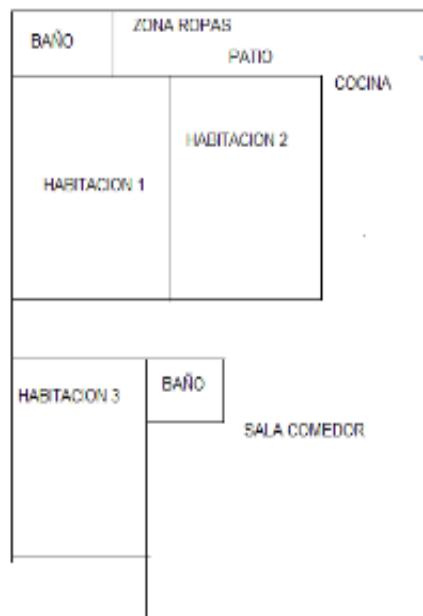
Latitud: 6.990572067674196

Longitud: -73.041142583693

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 59' 26.0592''

Longitud: 73° 2' 28.1148''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS General

Baño Social 2



Áreas o Documentos

Inmobiliaria número 314-13563 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

Inmobiliaria número 3 14-13563 de la Oficina de Registro de Instrumentos y de Piedecuesta (Sder).

SEGUNDO: Que en el inmueble descrito, su propietaria **ZORAIDA MONSALVE DE HERNANDEZ**, con dineros de su propio peculio, construyo: **VIVIENDA UNIFAMILIAR**, de un piso, con área total de 73.00 metros cuadrados, área total construida privada de **66.32 metros cuadrados**, área común de 0.00 metros cuadrados y área libre de 6.68 metros cuadrados, que consta de: **PRIMER NIVEL**: Posee una sala, comedor, cocina, patio, dos baños, tres habitaciones, hall y porche. -----

TERCERO: Esta declaración de Construcción se efectúa conforme a los planos

Áreas o Documentos

febrero de 2.015, al folio de matrícula inmobiliaria número 314-13663, adquirido en el siguiente inmueble:

siguiente inmueble:
**LOTE DE TERRENO, LOCALIZADO EN LA CARRERA 19 A NUMERO 8-63
MANZANA I, LOTE 11, URBANIZACION COLINA CAMPESTRE DEL
MUNICIPIO DE PIEDECUESTA - DEPARTAMENTO DE SANTANDER, un área
de lote de 73.00 metros cuadrados, los linderos especiales del inmueble son: POR
EL NORTE: en extensión de 10.50 metros, con el lote número 10, POR EL SUR:
en extensión de 10.50 metros, con el lote número 12, POR EL ORIENTE: en
extensión de 7.00 metros, con el lote número 24, POR EL OCCIDENTE: en
extensión de 7.00 metros, con el tercer tramo de la Carrera 19A y su zona verde
adyacente.**

Se distingue en el catastro como predio número 6854701000000415002200000000 y le corresponde el folio de matrícula Inmobiliaria número 314-13563 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta (Sder). -----

SEGUNDO: Que en el inmueble descrito, su propietaria **ZORAIDA MONSALVE**

Áreas o Documentos

Áreas o Documentos

 MUNICIPIO DE PIEDECUESTA NIT: 00880016383-6 CR 7 9 43		Impuesto Predial Unificado Referencia de Pago: 2300261230					
Número Predial: 01 00 0415 0022 000 Predial Nacional: 01 00 000000015 0022 00 00 0020 Propietario: JUAN LUIS MIRANDA ZORRILLA Código o NIT: 00007315970 Dirección Predial: KM 104 8-63 CORIA CAMPESTRE Dirección Correo: KM 104 8-63 CORIA CAMPESTRE Último registro: 0 Pago		Código control: 001 021 Localización: UBANOS Clasificación: NORMAL Términos: UBANOS Asunto Catálogo: 42 570 000 Fecha de Impresión: 2023-11-09	A P E A Tenencia: 0 Hs 75.00 Min ² Construido: 71.00 m ²				
Fecha: 13-FEB-2023	Valor: 324,900	Documento: RC-2023016323	Dirección: Corriente Archivo pliego ambientación punto de recaudo: BANCO DAVIDO NEIRA S.A				
Resumen Estado de Cuenta							
Variables	Urgencia Actual		Urgencia Anterior		Últim Recaudado		Último Recaudado
	2023	2022	2021	2020	2019	Otras	
IMPRESO/REGISTRO IPU	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
IMPRESO/REGISTRO IPI	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
REMITIDA/COMUNICADO	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
AMBIENTAL - A.M. B	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
AMBIENTAL - A.M. R	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
AMBIENTAL - A.M. C	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
ALBERTA A CORRIENTE	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
 Intereses	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Dos. Interes	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Dos. Interes	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Totales	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
* Si no recibe esta factura solicítela en Impuestos, es necesario no el exime del pago.						TOTAL A PAGAR	

Áreas o Documentos

A: MONSALVE DE HERNANDEZ ZORADA	CD# 37615617 X	
ANOTACION: Nro 817 Fecha: 01-11-2023 Radicacion: 2023-314-6-9783		
Doc: ESCRITURA 056 DEL 17/10/2023 NOTARIA QUINTA DE BUGACARAMANGA		
VALOR ACTO: \$40,000,000		
ESPECIFICACION: OTRO: 1911 DECLARACION DE CONSTRUACION EN SUELLO PROPIO RESOLUCION N° 2-23-9115 / AD-CUP-24485 DEL 23/08/2023		
DE LA CURADURIA N° 2 DE PEDROCOSTA- VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN PISO - ÁREA CONSTRUIDA DE 68.32 M ² .		
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, o Titular de dominio (incompleto))		
A: MONSALVE DE HERNANDEZ ZORADA	CD# 37615617 X	
NRO TOTAL DE ANOTACIONES: 117		
SALVEDADES: (Información Anterior o Corregidos)		
Antitruco Nro 0	No corrección 3 Radicacion: 2023-314-3-336	Fecha: 25-07-2023
INCLUSIÓN EN EL CAMPO DE DESCRIPCIÓN DE CABIDA Y LINDEROS DEL DATO DE ÁREA, ARTICULO 11, RESOLUCIÓN CONJUNTA IGAC-SNR 110/1344, 31 DE DICIEMBRE DEL 2020		
Antitruco Nro 0	No corrección 1 Radicacion: 2016-314-3-575	Fecha: 14-11-2010
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C. SEGUN RES. NO. 8599 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA E.N.P.		
ESTA FICHA CATASTRAL SE PUEDE CONSULTAR EN EL SISTEMA DE INFORMACIONES CATASTRAL		

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 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.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria 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-3715017



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.

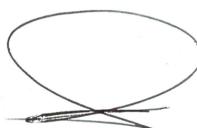
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación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