



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1053327500

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES		
CLIENTE	ELKIN MANUEL CASTELLANOS RODRIGUEZ				FECHA VISITA	17/11/2023	
NIT / C.C CLIENTE	1053327500				FECHA INFORME	21/11/2023	
DIRECCIÓN	TV 154 # 17 - 233 TORRE 2 APTO 402 CO CLUB HOUSE III P H				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
SECTOR	Urbano	Estrato 4			EDAD (AÑOS)	17 años	
BARRIO	PALOMAS				REMODELADO		
CIUDAD	Floridablanca				OCCUPANTE	Desocupado	
DEPARTAMENTO	Santander				TIPO DE INMUEBLE	Apartamento	
PROPOSITO	Modelo 8-14				USO ACTUAL	Vivienda	
TIPO AVALUO	valor comercial						
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES						
IDENTIFICACIÓN	63479382						

ASPECTOS JURIDICOS							
PROPIETARIO	EGEA DIAZ JOSE WILSON						
NUM. ESCRITURA	6495 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	SEPTIMA	FECHA	21/11/2018	M. INMOB.	Nº
CIUDAD ESCRITURA	Floridablanca	DEPTO		Santander		APTO 402 TO 2	300-308213
CEDULA CATASTRAL	01.04.0191.0294.903						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CO CLUB HOUSE III P H						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	285000	VRxM2	3166.67		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.86658%						

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: EL INMUEBLE ESTÁ UBICADO EN LA TV 154 # 17 - 233 TORRE 2 APTO 402 CO CLUB HOUSE III P H FLORIDABLANCA SANTANDER.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Garaje: De acuerdo a la escritura suministrada, página 4, cuenta con el garaje común de uso exclusivo # 102.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 270,265,950.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 270,265,950.00

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

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1und/PH114
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 3350 DEL 27-07-2006 NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 35 DEL 24 DE SEPTIEMBRE De 2018

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	90		AREA	M2	90	
				AVALO	PESOS		\$136.353.000
				CATASTRAL 2023			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	90		AREA PRIVADA VALORADA	M2	90	

OBSERVACIONES DE ÁREAS

TV 154 # 17 - 233 TORRE 2 APTO 402 CO CLUB HOUSE III P H | PALOMAS | Floridablanca | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3350, fecha: 27/07/2006, Notaría: SEPTIMA y ciudad: BUCARAMANGA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Muy Bueno	300-400	
Escolar	Muy Bueno	100-200	
Asistencial	Muy Bueno	0-100	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	
Acueducto	Sector	Predio	
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	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	15
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100
Vida Remanente	83
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	mixtas
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	TV 154 # 17 - 233 TORRE 2 APTO 402 CO CLUB HOUSE III P H

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2006

Comentarios de 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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 402 TO 2	90	M2	\$3,002,955.00	100.00%	\$270,265,950.00
TOTALES					100%	\$270,265,950.00

Valor en letras Doscientos setenta millones doscientos sesenta y cinco mil novecientos cincuenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$270,265,950.00

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	15
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:	SE OBSERVAN CONSTRUCCIONES EN EL SECTOR.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: EL INMUEBLE ESTÁ UBICADO EN LA TV 154 # 17 - 233 TORRE 2 APTO 402 CO CLUB HOUSE III P H FLORIDABLANCA SANTANDER.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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.

Garaie: De acuerdo a la escritura suministrada, página 4, cuenta con el garaie común de uso exclusivo # 102.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 3350, Fecha escritura: 27/07/2006, Notaría escritura: SEPTIMA, Ciudad escritura: BUCARAMANGA, Administración: 285, Total unidades: 1und/PH114, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 15, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: No, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 4

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: Apartamento. Consta de: sala: 2, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 1, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: 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 **Lev 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	CLUB HOUSE	6	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	1	\$		\$	\$2,955,555.56	316 5255323 .
2	ARAWAK	5	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	1	\$		\$	\$2,786,666.67	3153433493
3	ARAWAK	3	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	1	\$		\$	\$3,293,333.33	310-253-0278
4	ARAWAK	9	\$275,000,000	0.95	\$261,250,000	1	\$		\$	\$3,306,962.03	3114988294
Del inmueble		402		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	16		90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,955,555.56
2	14		75	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,786,666.67
3	14	78.68	75	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,293,333.33
4	16		79	1.0	1.0	0.90	1.0	1.0	0.9	\$2,976,265.83
17 años									PROMEDIO	\$3,002,955.35
									DESV. STANDAR	\$211,391.61
									COEF. VARIACION	7.04%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,214,346.95	TOTAL	\$289,291,225.93
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,791,563.74	TOTAL	\$251,240,736.62
VALOR TOTAL	\$270,265,950.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1038-904d-a3125aa5-ab8c88b7db878-4767>

2.-<https://www.alliance-gi.com/property/condominio-arawak/>

3.-<http://www.mlssantander.com/ViewDetail?Id=13490>

4.-
https://www.nuroa.com.co/detail/traffic/3120009691153121231?click_type=0&pos=2&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co%2Furl%2Fhttps%253A%252F%252Fflncaraj.com.co%252Fdetails%252F10175451&searchType=1&page=1&seo_link_id=1403149650§ion=1&sec=1§ionType=e1&pageViewId=a5b53f6-424c-45dc-b7e7-ac41a5ac29fb&userAgent=Mozilla%2F5.0%28Windows NT+10.0%2B;+Win64%3B+x64%29;+AppleWebKit%2F537.36%28KHTML,+like+Gecko%29;+Chrome%2F19.0.0.0+Safe%2F537.36&browser=1&isHuman=true&userIp=191.95.136.196&what=apartamento+canaveral+floridablanca+arawak&search_items=apartamento+canaveral+floridablanca+arawak&origin=2&.or=2&spID=TestId-0

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

TV 154 # 17 - 233 TORRE 2 APTO 402 CO CLUB HOUSE III P H
| PALOMAS | Floridablanca | Santander

COORDENADAS (DD)

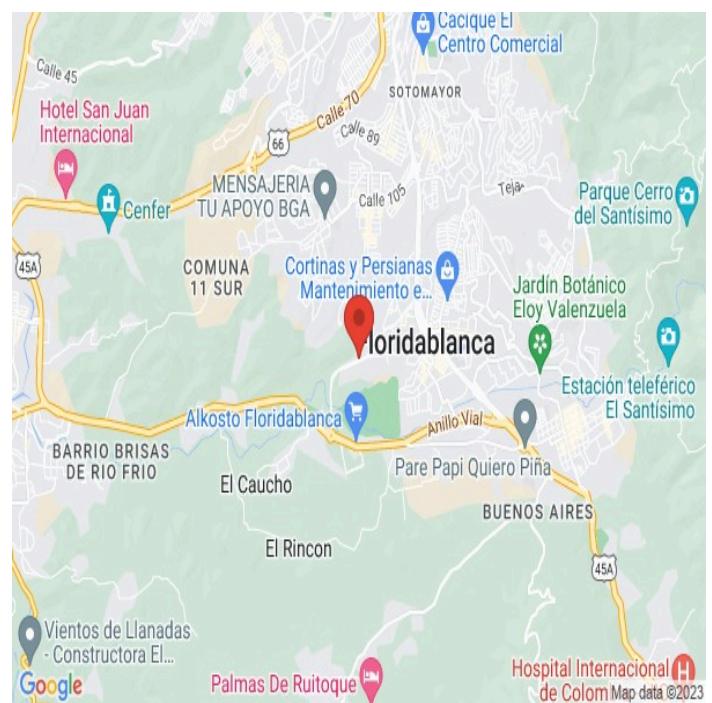
Latitud: 7.069654858731124

Longitud: -73.116796890079

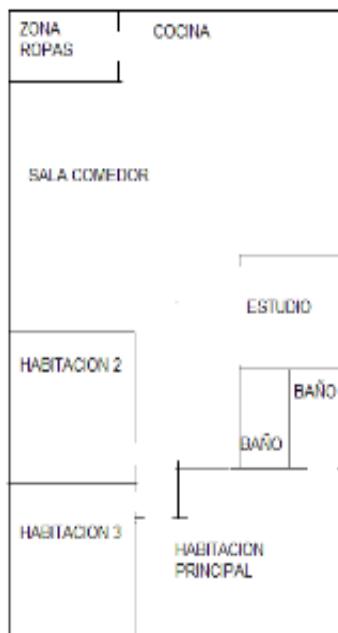
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 4' 10.758''

Longitud: 73° 7' 0.4692''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Estudio



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Stencil hab. Principal



Baño Privado



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Closest 2



Closest 3



Baño Social 1



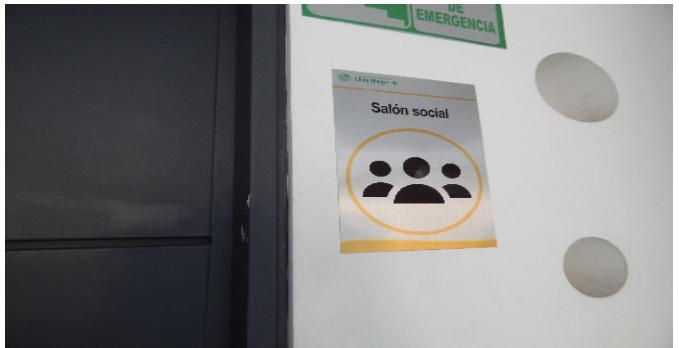
Garaje



Ascensor-CJ



Salón Social-CJ



FOTOS General

Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Áreas o Documentos

RECIBO OFICIAL DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		CLUB YOLVIE UNIDOS 2023	
ALCALDIA MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA		AVANZAMOS	
Ley 44/1990 DIVISION DE IMPUESTOS MUNICIPALES		ALCALDE NIGEL MORENO	
NIT No. 890.205.176-8			
INFORMACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
No cuenta: 77198	Código Censal: 010419191294933	Destino: Residencial	Área Terreno:
Código NPM: 05270310-000000191060520003204	Entrega: ESTACADA	M2	
Municipio: 10310109	Avalúo: \$ 136.260.000	Área Construida:	
Propietario: EDOVA DIAZ JOSE WILSON	Tipo: URBANO	Términos: 0x000	
Dirección: T 151 17 323 AP.452 TO 2 CON 1 RES.	Imágen: Anual		
Paga Deuda: 202301	Fecha Paga:		
Concepto:	Vigencia 2023	Último Pago:	Total
Impuesto Predial	03 ABR 2023	Último 32023	\$ 0
Impuesto Ambiental		Último 32023	\$ 0
Exención Bomberos		Último 32023	\$ 0
Seguro de Vivienda		Último 32023	\$ 0
TOTAL DE...	\$ 1.626.333	Último 32023	\$ 0
Importante: Pague y obtenga descuento por pronto pago del 10% hasta el 31 de marzo del 2023 y del 5% hasta el 31 de mayo de 2023. Acuerdos de pago en la oficina de la alcaldía en el horario de oficina. Puede pagar en efectivo, débito, tarjeta de crédito, transferencia bancaria, depósito en caja social, remesas, transferencia electrónica, vía baloto - especy (correos) o en consultorios puros. Línea caja social, richonka, coöperativa, corupatina, bancomedea, agraria.			
Ingresos Por concepto:	3185923 120000 m. m.		
CUPO DEL USUARIO			
Powered by CamScanner			

Áreas o Documentos

APROXIMADAMENTE. SU USO EXCLUSIVO ES HABITACIONAL. SU ÁREA ES DE NOVENTA METROS CUADRADOS (90,00 M²) APROXIMADAMENTE. CONFIERE EL DERECHO EXCLUSIVO SOBRE EL PARQUEADERO NUMERO 102-----

DETERMINACIÓN DE LA UNIDAD PRIVADA: LA UNIDAD PRIVADA SE ALINDERA SIGUIENDO EL PERÍMETRO DE LA UNIDAD EN EL SENTIDO DE LAS MANECILLAS DEL RELOJ HASTA ENCONTRAR EL PUNTO INICIAL DE LA SIGUIENTE MANERA: NORTE: EN LÍNEA QUEBRADA Y DIMENSIONES SUCESIVAS DE: TRES METROS CON CINCO CENTÍMETROS LINEALES (3,05 M).

Áreas o Documentos

La validez de estos documentos pública verificarse en la página web indicada en su pieza correspondiente para uso.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231020180984242337 Nro Matrícula: 300-308213

Página 1 TURNO: 2023-300-1-201522

Impreso el 20 de Octubre de 2023 a las 09:48:53 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

CIRCUITO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DENTRO SANTANDER MUNICIPIO: FLORIDABLANCA VEREDA: FLORIDABLANCA FECHA APERTURA: 03-11-2008 RADICACION: 2000-49940 CON: ESCRITURA DE: 31-10-2008 CÓDIGO CATASTRAL: 01.04.0191.0294.993 CODIGO CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION NUPRE: ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABAÑA UNICERO5 Contenido en ESCRITURA Nro 2000 de fecha 27-07-2008 en NOTARIA 2 de BUCARAMANGA APTO: 602 TORRE 2 con área de 90,00 M² con coeficiente de 0,89655% (ART 11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 01994).

ÁREA Y COEFICIENTE
ÁREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 90 CENTIMETROS CUADRADOS: 0,89655%
ÁREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0
ÁREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 67 CENTIMETROS CUADRADOS: 0
COEFICIENTE : 0,89655%

SUPERINTENDENCIA 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-1053327500



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