

AVALUO COMERCIAL URBANO

Consecutivo
INGVAL No.102-2021



**CARRERA 26 N° 9-06 LOCAL SIETE (7), MANZANA A
BARRIO ALTOS DE ARENALES
MUNICIPIO DE GIRON
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
COLOMBIA**



1. INFORMACION BÁSICA

1.1. NOMENCLATURA OFICIAL

Carrera 26 N° 9 – 06 Local 7, Manzana A
Barrio Altos de Arenales
Municipio de Girón
Departamento de Santander
Colombia

1.2. SOLICITANTE DEL AVALÚO

JUAN CARLOS ALBARRACIN

1.3. FECHA DE ELABORACION

Fecha de Informe: Mayo 18 de 2021
Fecha de Visita: Mayo 15 de 2021
Visita Técnica: Valuador César A. Jaimes Durán.

1.4. TIPO DE AVALÚO

De acuerdo con la solicitud, el presente informe se refiere a un **AVALUO COMERCIAL**.

1.5. EL ENCARGO VALUATORIO

El encargo del solicitante se refiere a determinar el 50% del valor comercial del Local identificado con el número siete (7) que hace parte integral de la plaza de Mercado en la Manzana A del barrio Altos de Arenales, ubicado en el Municipio de Girón, el cual se valúa de manera independiente de acuerdo a su naturaleza jurídica y en el estado físico en que se encuentre.

Este avalúo se adelantará sin ninguna restricción, ni condición y es aplicable solo desde la fecha de inspección física del inmueble y



expedición del presente informe, excepto en alguna información legal o documental de la propiedad, requerido por el solicitante.

Contendrá la identificación y descripción detallada del inmueble objeto de valuación, y la descripción de las normas urbanísticas que regulan el desarrollo del terreno.

Se referirá a la legalidad normativa del inmueble respecto al uso del suelo, así como las construcciones sobre las normas que regulan su desarrollo.

1.6. REFERENCIA NORMATIVA

El presente avalúo se desarrolla con base en la aplicación de las normas técnicas sectoriales publicadas por el Registro Nacional de Valuadores de Fedelonjas, e igualmente en su aplicación, la Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Y Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico.

1.7. PREMISAS DEL AVALUO

Con base en el encargo valuatorio del solicitante, el presente avalúo se refiere a la valuación de un lote de terreno junto con la construcción en el existente. El predio se encuentra ubicado en la Calle 5 N° 14 – 126 en el Barrio Altamira en jurisdicción del Municipio de Floridablanca.

Tomamos como fuente de información jurídica y técnica del inmueble, lo contenida en los documentos suministrados por el solicitante y lo observado durante la visita técnica del inmueble.

Por lo que el encargo se extiende a tener muy en cuenta las áreas y/o derechos contenidos en los documentos suministrados por el solicitante teniendo en cuenta su condición de no estar sometido a régimen de propiedad horizontal.

1, 2, 3 y 4 Conceptos y principios generales de valuación Guía GTS G02. RNA de Fedelonjas

Carrera 19 No. 36 – 20 Oficina 801 Celular: 316-2313720 - 3003110512

Edificio Cámara de Comercio – Bucaramanga

ingvalsas@hotmail.com



1.8. DESTINACION DEL AVALÚO

La destinación del presente avalúo es determinar el **VALOR COMERCIAL** del inmueble propiedad del solicitante a la fecha.

1.9. DEFINICION DE VALOR¹

Se refiere al precio que con mayor probabilidad realizarán transacciones los compradores y vendedores. No es un hecho sino una estimación y refleja la opinión del mercado sobre los beneficios que obtendrá quien posea un bien.

1.10. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO ²

El valor de mercado se define como la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras la comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

1.11. DEFINICIÓN DE PRECIO³

Es la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. Es un hecho histórico. Debido a las capacidades financieras, a las motivaciones o intereses especiales de un determinado comprador o vendedor, el precio que se paga por un bien puede o no tener relación con el valor que otros asignen a los bienes. Sin embargo, el precio generalmente es un indicador de un valor relativo, que el vendedor y comprador concretos le asignan a los bienes o servicios bajo determinadas circunstancias.



1.12. DEFINICIÓN DE COSTO⁴

El costo es la cantidad de recurso que demanda un bien o servicio en ser producido. El costo es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o servicio. Una vez elaborado el bien o servicio, el costo se convierte en un hecho histórico. El precio pagado por un bien se convierte en el costo para el comprador.

1.13. TIPO DE INMUEBLE

Local comercial.

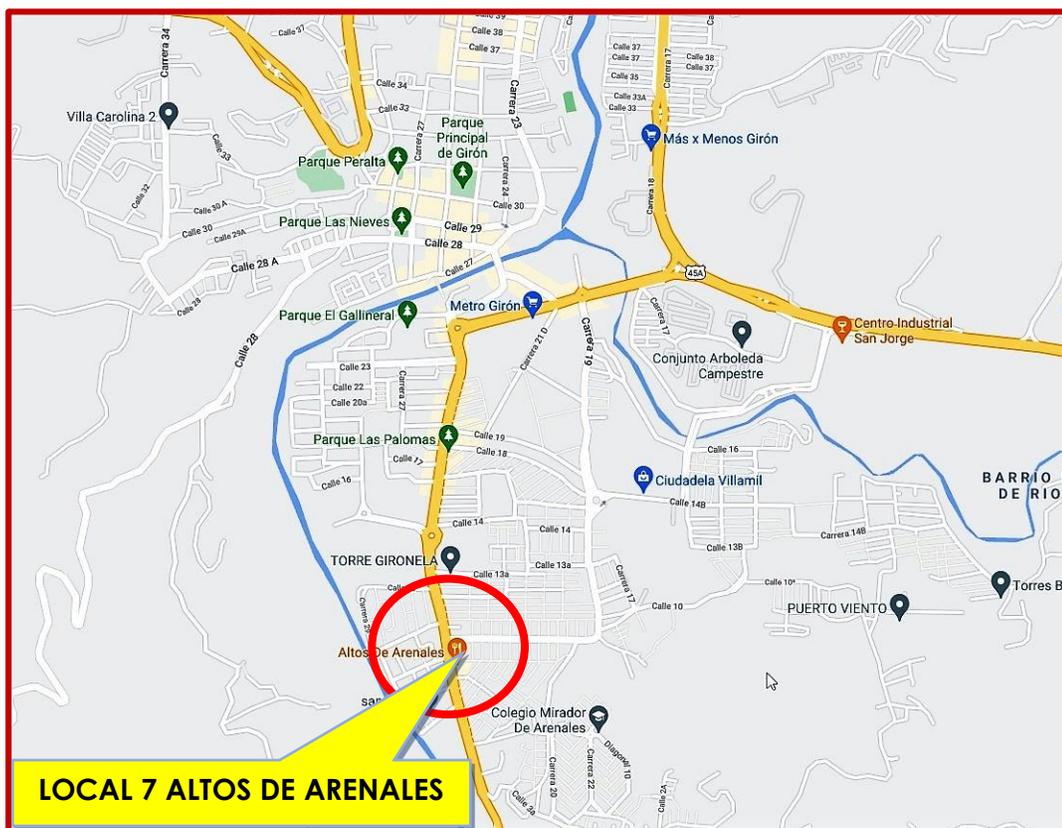
1.14. DESTINACION ACTUAL

Actualmente el local se encuentra arrendado y cuenta con uso netamente comercial.

1.15. UBICACIÓN Y ACCESOS

El inmueble objeto de avalúo se localiza en la zona Sur del Casco Antiguo del Municipio de Girón, haciendo parte del Barrio Altos de Arenales, específicamente a unos 1800 metros al Sur del Parque principal del Municipio, a unos 1000 metros al Sur del Round Point denominado Los Caneyes y a unos 1700 metros al Occidente del anillo vial que comunica Girón a Bucaramanga. En sus inmediaciones podemos encontrar colegios, iglesias y los múltiples servicios que ofrece el entorno, ofreciendo una ventaja en cuanto a recursividad de servicios se refiere





Fuente: <https://www.google.com.co/maps/>

1.16. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado de Tradición y Libertad No. 300-171368 expedido el 16 de noviembre del 2018 por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga.
- Escritura Pública No. 1.663 del 04 de abril de 2.008 otorgada por la Notaria Séptima del Circulo Notarial de Bucaramanga.
- Recibo de pago del Impuesto predial.
- POT del Municipio de Girón 2010.



2. INFORMACIÓN JURÍDICA

2.1. PROPIETARIO

Con base en los documentos suministrados:

FERRER SOTELO ELKIN ORLANDO CC # 70056526

TRIANA SOLANO ERNESTINA CC # 30210433

2.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública No. 1.663 del 04 de abril de 2.008 otorgada por la Notaria Séptima del Circulo Notarial de Bucaramanga.

2.3. IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

DESCRIPCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	CODIGO CATASTRAL
Local N° 7	300-171368	01-03-0315-0007-000

Fuente: Documentos suministrados.

2.3 AFECTACIONES

(Con base en la documentación suministrada)

Ninguna.

2.4 OBSERVACIONES

Los datos de carácter jurídico suministrados en este informe, no constituyen en ningún momento un estudio jurídico de los títulos.



3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

El barrio "Altos de Arenales" está ubicado al Sur del casco urbano del Municipio de Girón, fuera de la Meseta de Bucaramanga. El barrio se encuentra ubicado en un lote de gran extensión en jurisdicción del Municipio de Girón. El barrio inicialmente fue construido con viviendas unifamiliares de uno y dos pisos, al pasar los años se fue desarrollando la zona y de gran extensión en los últimos años, en sistemas constructivos variados de acuerdo a las capacidades de sus propietarios y de los urbanizadores que allí han intervenido. El barrio presenta una topografía relativamente plana. Su desarrollo se dio principalmente para familias de estratos bajos. En la actualidad el barrio se ha desarrollado en su totalidad y conserva un uso residencial prioritariamente con comercio sobre las vías de acceso al sector y en las esquinas principalmente. Se aprecia una relativa actividad en construcción tendiendo más a mejorar las condiciones de las viviendas existentes. Se encuentra ubicado en el costado Sur del centro de la Ciudad.

En Altos de Arenales encontramos, zonas verdes, parques, plaza de mercado, colegio, cancha deportiva, parqueadero público, micromercados, papelerías, droguerías, restaurantes, transporte público y cuenta con los servicios tradicionales de barrio lo que le da una muy buena ventaja en cuanto a recursividad se refiere, respecto de otros sectores. Cuenta con parque infantil y gimnasio comunitario.

3.1. BARRIOS COLINDANTES

POR EL NORTE: Villas de San Juan.

POR EL SUR: Jardín de Arenales.

POR EL ORIENTE: Meseta 2.

POR EL OCCIDENTE: Arenales y Arenales IV.

3.2. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA O ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector se encuentra consolidado en uso residencial se observa comercio de tipo Local sobre las vías principales.

3.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

En cuanto a la estratificación de las viviendas de este sector, tenemos que el estrato más común es el 3 (estrato medio).

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

3.4. VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO (IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS)

Del predio: La Carrera 26 que se encuentra en buen estado.

Del Sector: Las Principales vías de acceso al sector son la Carrera 26, Avenida los Caneyes, Autopista a Girón, Anillo Vial Metropolitano y el Puente el Palenque.

3.5. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA (SECTOR)

El sector cuenta con los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica, gas natural y T.V por cable. Además, cuenta con andenes y sardineles en concreto, red de alumbrado público y calzadas en asfalto.

3.6. TRANSPORTE PÚBLICO

El sector cuenta con el servicio de transporte convencional Metrolínea, alimentado principalmente a través de sus rutas que la surten principalmente desde las vías principales del casco urbano metropolitano.



4. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

Se trata de un local comercial identificado con la nomenclatura N° 7, ubicado en el Barrio Altos de Arenales del Municipio de Girón, cuyo acceso se logra por vía vehicular del sector hacia la plaza y el acceso inmediato al local es peatonal frente a la plazoleta central de la Plaza, presenta las siguientes características:

DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDADES	FUENTE
Área Local	8.75	m ²	Doc. Jurídicos
Frente promedio	2.50	ml	Doc. Jurídicos
Fondo promedio	3.50	ml	Doc. Jurídicos
Relación Frente fondo	1:1.4	Factor	Cálculo
Forma	Regular rectangular		
Topografía	Plano		
Ubicación	Medianero		
Acceso	Peatonal		
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA LOCAL			
Mezzanine	SI	NO	AREA
		X	
Altura	Sencilla	Doble	Triple
	X		
Tipo de pasillo	Principal	Secundario	Externo
			X
Flujo de visitantes	Alto	Medio	Bajo
		X	

Nota: Los datos de frente y fondo promedio se tomaron de los linderos descritos en los documentos y fueron corroborados en sitio.

4.1. SERVICIOS PÚBLICOS DEL INMUEBLE

El inmueble específico objeto de avalúo, presenta las acometidas de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario.

4.3. AREAS

DESCRIPCION	AREA DE LOCAL EN M ²	AREA DE LOCAL FISICA EN M ²
Local 7 Plaza Carrera 26 # 9-06	8.75	14.95

Fuente: Documentos suministrados.

4.4. LINDEROS

Información descrita en los documentos suministrados (Escritura).

- POR EL NORTE:** En extensión de 2.50 metros con el lote de reserva cedido al Municipio.
- POR EL ESTE:** En extensión de 8.50 metros con el Local N° 8.
- POR EL SUR:** En extensión de 2.50 metros con el lote de reserva cedido al Municipio.
- POR EL OESTE:** En extensión de 8.50 metros con el Local N° 6.

Nota: En los documentos se encuentra declarada la construcción y se describe un área de 8.75m², físicamente el área medida in situ corresponde a 14.95m², correspondiente a la ampliación hacia la parte posterior del inmueble, para efectos de avalúo se tendrá en cuenta el área legalmente constituida.



5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

5.1 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT)

La reglamentación urbanística que cobija el Municipio de Floridablanca, en general está contenida en el Acuerdo No. 100 del 30 Noviembre de 2010, por el cual se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Girón. En él se definen los usos del suelo urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y suelo de protección, se establece la reglamentación sobre el uso, ocupación y manejo del suelo, correspondiente y se plantea los programas, proyectos, y planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del Municipio dentro de la vigencia del POT".

La reglamentación urbanística específica para cada uno de los sectores de la Ciudad se determina, conforme a lo dispuesto en el P.O.T., En dicho Acuerdo, se determinan las siguientes normas específicas para el sector de localización del inmueble objeto de avalúo:

5.2 ZONIFICACIÓN

ZONA NORMATIVA	AREANALES
BARRIO	Altos de Arenales
AREA DE ACTIVIDAD	Zona de Actividad de Servicios Institucionales Tipos 1
TRATAMIENTO Y MODALIDAD	Consolidación Urbana

En el plano de Áreas de Actividad el predio está clasificado como:
Zona de Actividad de Servicios Institucionales Tipos 1

Áreas de Actividad Especializada - AAE.



Son áreas que desarrollan usos de equipamiento comunitario y espacio público y actividades especializadas de servicios municipales .. Se distinguen tres (3) tipos de zonas en estas áreas de actividad:

a. Zonas de Actividad de Servicios Institucionales - ZAS: Se localizan en estas zonas los servicios de abastecimiento, transporte, set-vicios públicos e institucionales. Las zonas de actividad de set-vicios se dividen en tres tipos así:

1. Zonas de Actividad de Set-vicios Institucionales Tipo 1. ZAS - T1: Son aquellas áreas donde la actividad institucional está enfocada a los set-vicios de equipamiento básico a escala local.

6. ASPECTO ECONOMICO

Sector de la Ciudad correspondiente al estrato cuatro socios económicos medio-medio, es una zona en la cual predomina el uso residencial con comercio de tipo local sobre las principales vías de penetración.

6.1. MERCADO EN EL SECTOR

OFERTA: De la investigación económica se establece que existe una oferta nula para inmuebles dedicados al uso comercial similares al bien valuado.

DEMANDA: Media por su área, valor, tipología y especialmente por su localización se considera que tienen una demanda media.

VALORIZACIÓN: La valorización es un hecho cumplido que se analiza con base en el comportamiento de los precios observados, en este caso son los conocidos hasta hoy.



6.2 TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN

Teniendo en cuenta la actual situación derivada de la emergencia por coronavirus en la que necesariamente se crea incertidumbre en el mercado y puede disminuir sustancialmente la demanda de los inmuebles, podría extender extraordinariamente el tiempo de comercialización de éstos; por lo anterior y en razón a que no es posible determinar un tiempo de comercialización, en éste ítem se ha colocado cero (0).

7. CONSIDERACIONES GENERALES

Se extractan en este capítulo las características más relevantes del predio expuestas en los capítulos anteriores, las cuales se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

Para calcular el valor comercial del inmueble hemos tenido en cuenta entre otras las siguientes consideraciones de orden general:

- ✓ Ubicación del predio.
- ✓ Vías de acceso y comunicación.
- ✓ La presencia en el sector de servicios complementarios.
- ✓ Estratificación socioeconómica.



- ✓ Tipología de las edificaciones.
- ✓ Características del lote.
- ✓ Tipo y características de la construcción.
- ✓ Edad de la construcción.
- ✓ Los servicios públicos, redes y las instalaciones.
- ✓ Valores de mercado inmobiliario con base en la oferta, demanda y valoraciones en el sector.
- ✓ El avalúo practicado tiene en cuenta aspectos jurídicos de toda índole, y de carácter legal que puedan estar afectando al inmueble avaluado.
- ✓ Para efectos de la conformación del precio del bien avaluado entre otros criterios se ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente pertenece el inmueble.
- ✓ Los precios de oferta y demanda para este tipo de propiedad dentro del actual mercado de finca raíz de la ciudad.
- ✓ El valor del inmueble aquí establecido no tiene en cuenta factores de índole social, económica, posibles mejoras viales o urbanas, ni ningún tipo de obra futura que pueda afectar al inmueble avaluado.
- ✓ El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico ni el uso específico que se desarrolla dentro del inmueble.
- ✓ El valor comercial asignado al inmueble, tiene que ver directamente con el área privada determinada en los documentos suministrados por el solicitante.



- ✓ En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- ✓ El valuador certifica no tener intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales

8. METODOLOGIA DE LA VALORACIÓN

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0762 del 23 de octubre de 1998, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el Método de comparación de mercado.

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.

Para ello se establece el porcentaje de renta de acuerdo a la matriz de renta hallada en ese momento sobre el comportamiento de los arriendos relacionados de los inmuebles.

La investigación de comportamiento de índices de renta ha determinado la siguiente matriz de renta, sobre los valores comerciales de los inmuebles, en condiciones físicas y económicas normales:

TIPO DE INMUEBLE	ÍNDICE DE RENTA
Vivienda	0.6% - 0.7%



Oficinas	0.7% - 0.8%
Bodega	0.8% - 1.0%
Local comercial	0.7% - 1.0%
Lotes	0.3 % - 1.0 %

El **índice de renta**, se obtiene de la investigación de inmuebles arrendados, conociendo el valor comercial de ellos para entrar a determinar el porcentaje (%) de renta.

Este índice de renta como los incrementos anuales del arriendo varía de acuerdo al comportamiento de oferta y demanda de bienes inmuebles en arriendo según el estrato socio-económico, el uso y explotación y de acuerdo a cada una de las ciudades.

Para el presente caso, se estima que en una época normal del mercado inmobiliario como la que se presenta, por la ubicación, tamaño del local y de las unidades residenciales y el hecho de no tener parqueadero, el índice de renta a aplicar es del 0.7%.

CONCLUSIÓN: a partir de los datos obtenidos se puede evidenciar la influencia que ejerce la normatividad urbanística en el valor del suelo observado. Dadas las características predominantemente residenciales del sector, el comercio ejerce una influencia determinante además se evidencia la influencia en los ejes viales interiores del sector.

Una vez analizadas las consideraciones descritas anteriormente, y teniendo en cuenta las características particulares del inmueble objeto de avalúo se estimó que el valor de renta promedio para el inmueble objeto de avalúo es de orden de \$30.000 m². lo cual arroja una renta bruta total mensual aproximada de \$ 262.000, con esta rentabilidad mensual se estima en \$ 43'700.000 el valor comercial del inmueble, obteniendo un valor de m² del orden de \$5'000.000 para el componente de terreno. (Ver cuadro anexo).

Al valor comercial obtenido se le aplicará un 50% dando al encargo valuatorio del avalúo.



9. AVALUO COMERCIAL

Habiendo analizado la información obtenida del inmueble, de los documentos suministrados, del sector y del interesado; y teniendo en cuenta además las anteriores consideraciones especiales, se estima su valor comercial, como se discrimina más adelante por el método utilizado: Renta. Consideramos que, este es el valor más probable que un comprador pagará en operaciones de contado, en las condiciones actuales de mercado del sector para este tipo de predio y sin ninguna limitación a la propiedad o a la transferencia de la misma.

CARRERA 26 No. 9 - 06, LOCAL 7, BARRIO ALTOS DE ARENAS - GIRÓN			
DESCRIPCIÓN	ÁREA EN M2	VALOR UNITARIO \$/M2	VALOR TOTAL \$
LOCAL 7	8,75	\$ 5.000.000,00	43.750.000
			\$43.750.000
SON: CUARENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.			

VALOR COMERCIAL DE ACUERDO AL ENCARGO VALUATORIO			
DESCRIPCIÓN	VALOR COMERCIAL	% AVALUAR	VALOR TOTAL DEL 50% DEL INMUEBLE
LOCAL 7	\$ 43.750.000	50%	21.875.000
			\$21.875.000
SON: VEINTIÚN MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.			

NOTA: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Atentamente,



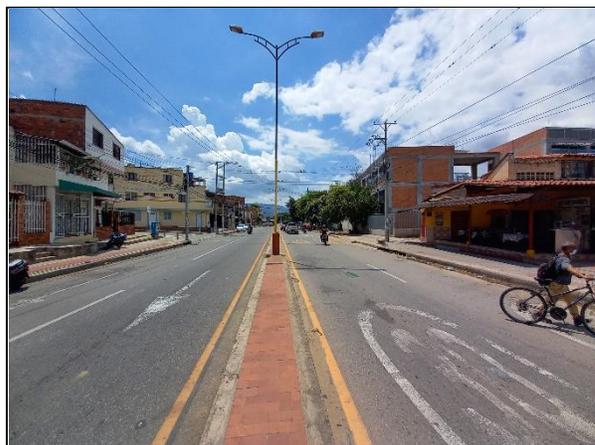
César A. Jaimes Durán

Avaluador Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores

R.A.A. Código Único AVAL- 91510771 - R.N.A. # 3917



ANEXO 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO



CARRERA 26



ACCESO CARRERA 26



PLAZOLETA CENTRAL



PLAZOLETA CENTRAL



ACCESO CALLE 9



FACHADA LC 7





VISTA INTERIOR



NOMENCLATURA LOCAL



VISTA INTERIOR



VISTA INTERIOR



ANEXO 3. ACREDITACIÓN COMO AVALUADOR



PIN de Validación: b71b0ae2



<https://www.raa.org.co>



Asociación Nacional de Avaluadores
Calle 19 No. 36 - 21. 2do. Piso
Bucaramanga, Colombia
Línea gratuita de atención A.N.A.
En Bogotá: 300 00 40
A Nivel Nacional: 01-8000 422840

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CESAR AUGUSTO JAIMES DURAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91510771, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91510771.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR AUGUSTO JAIMES DURAN 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 01 Jun 2018	Regimen Régimen de Transición
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 01 Jun 2018	Regimen Régimen de Transición
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 01 Jun 2018	Regimen Régimen de Transición
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	Fecha 01 Jun 2018	Regimen Régimen de Transición

Página 1 de 3





PIN de Validación: b71b0ae2



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.

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: CALLE 36 # 22-40 B. BOLIVAR
Teléfono: 3162313720
Correo Electrónico: cesarduran777@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR AUGUSTO JAIMES DURAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91510771.

El(la) señor(a) CESAR AUGUSTO JAIMES DURAN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de

Página 2 de 3





PIN de Validación: b71b0ae2



Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b71b0ae2

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 tres (03) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



CESAR AUGUSTO JAIMES DURAN
R.N.A. Nº 3917
C.C. 91510771

Especialidades
EQ/DC/01 AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS

URB: Aprobación: 01-06-2017 / Vencimiento: 30-06-2021

Fecha Vinculación R.N.A.
01-06-2017



CESAR AUGUSTO JAIMES DURAN
R.N.A. Nº 3917
C.C. 91510771

Especialidades
EQ/DC/05 AVALÚOS DE INMUEBLES ESPECIALES

ESP | Aprobación: 01-12-2017
Vencimiento: 31-12-2021

Fecha Vinculación R.N.A.
01-06-2017



CESAR AUGUSTO JAIMES DURAN
R.N.A. Nº 3917
C.C. 91510771

Especialidades
EQ/DC/01 AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS
EQ/DC/02 AVALÚOS DE INMUEBLES RURALES
EQ/DC/03 AVALÚOS DE MAQUINARIA
FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL

URB: Aprobación: 01-06-2017 / Vencimiento: 30-06-2021
RUR: Aprobación: 01-12-2017 / Vencimiento: 31-12-2021
MYE: Aprobación: 01-12-2017 / Vencimiento: 31-12-2021

Fecha Vinculación R.N.A.
01-06-2017





INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y VALUACIÓN
NIT. 901167533-1



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.



CERTIFICA QUE:

CESAR AUGUSTO JAIMES DURAN
C.C. 91510771

R.N.A 3917

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbano	NCL 210302001 VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. NCL 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.	EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbano

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/06/2017
Fecha de vencimiento: 30/06/2021

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/FR/02
Versión: 2

Página 1 de 1



ISO/IEC 17024:2012
14-OC-008





ANEXO - METODO COMPARATIVO MERCADO - METODO DE RENTA

NUMERO DE AVALUO: 102-21
FECHA AVALUO: 19/05/2021

No.	DIRECCION	BARRIO	TELEFONO	VALOR OFERTA	% NEGOCIACION	ADMON	HOMO Esquina/Medianero		HOMO		HOMO AREA		VALOR DEPURADO	AREA PRIVADA VS CONSTRUIDA		AREA	VALOR M2	OBSERVACIONES
						Copropiedad	Comparable Vs Objeto	Factor	Ubicación	Factor	Aplica	Factor		Divisor				
1	Carrera 26 # 9-06 Local 7	Plaza Altos de Arenales	3152840367	\$ 250.000	0,00%	\$ -	Medianero-Medianero	1,00	IGUAL	1,00	Si	1,00	\$ 250.000	A. Privada	8,75	8,75	\$ 28.571	
2	Carrera 26 # 9-06 Local 4	Plaza Altos de Arenales	3133681945	\$ 250.000	0,00%	\$ -	Medianero-Medianero	1,00	IGUAL	1,00	Si	1,01	\$ 250.000	A. Privada	8,75	9,00	\$ 28.776	
3	Carrera 26 # 9-06 Local 10	Plaza Altos de Arenales	3133372270	\$ 450.000	0,00%	\$ -	Esquina-Esquina	1,00	IGUAL	1,00	Si	1,09	\$ 450.000	A. Privada	16,00	12,00	\$ 30.737	
4	Carrera 26 con calle 9	Plaza Altos de Arenales	3193534450	\$ 500.000	0,00%	\$ -	Medianero-Medianero	1,00	IGUAL	1,00	Si	1,26	\$ 500.000	A. Privada	20,00	18,00	\$ 31.607	

INFORMACION GENERAL INMUEBLE OBJETO DE AVALUO

Area Construida	8,75 metros cuadrados
Area Privada	8,75 metros cuadrados
Incise A.C./A.P	0,00%
Ubicacion	1 piso
Posicion	Medianero
Garajes	unds
Administracion	\$ Por metro cuadrado

PROMEDIO	\$ 29.923
DESVIACION	1.487,93
COEFICIENTE DE VARIACION	4,97%
NUMERO DE DATOS	4
RAIZ	2,000
t(N)	1,746
LIMITE SUPERIOR	\$ 31.411
MEDIANA	\$ 29.756
LIMITE INFERIOR	\$ 28.435
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	0,272

Procedimiento: Con el fin de determinar el canon por metro cuadrado se procede a realizar investigacion de mercado de ofertas en renta de inmuebles que despues de aplicar factores de homogenizacion se vuelven comparables con el inmueble objeto de avaluo. **Nota:** El canon mensual es neto, es decir, despues de descontarle lo correspondiente a la administracion de la copropiedad.

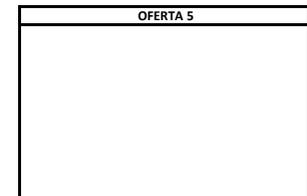
VALOR ADOPTADO: PROMEDIO
\$ 30.000 Canon Por Metro Cuadrado

METODO DE RENTA		ESCENARIOS-SENSIBILIDAD A LA TASA	
CONCEPTO	VALORES /CARACTERISTICAS		
AREA INMUEBLE OBJETO	8,75 metros cuadrados	RIESGO	MODERADO
CANON ARRENDAMIENTO	\$ 262.500 Mensual	TASA RENTABILIDAD	0,600% Mensual
M2 ARRENDAMIENTO	\$ 30.000 Por Metro Cuadrado	TASA EQUIVALENTE EA	7,442% Efectiva Anual
VR ADMINISTRACION	\$ Mensual	VALOR TOTAL INMUEBLE	\$ 43.750.000
TASA RENTABILIDAD	0,600% Mensual	VALOR M2	\$ 5.000.000
TASA EQUIVALENTE E.A.	7,442% Efectiva Anual		
VALOR PARQUEADEROS	\$ Global		
VALOR CUARTOS UTILES	\$ Global		

DETERMINACION TASA DE RENTABILIDAD	
CONCEPTO	VALORES
CANON RENTA BRUTO MES	\$ 30.000 Por Metro Cuadrado
ADMON MENSUAL	\$ Por Metro Cuadrado
CANON RENTA NETO MES	\$ 30.000 Por Metro Cuadrado
VALOR OFERTADO VENTA	\$ 5.000.000 Por Metro Cuadrado
TASA RENTABILIDAD	0,600% Mensual
TASA EQUIVALENTE EA	7,442% Efectiva Anual

Procedimiento: Una vez conocido el Canon de Arrendamiento mensual se procede a descontar a la Tasa de Rentabilidad (Esta se puede inferir del mercado ó es conocida por el Avaluador según su criterio o investigaciones que realiza el Gremio Inmobiliario frecuentemente). **Nota:** Si el inmueble objeto de avaluo cuenta con parqueaderos y cuartos utiles, el valor final hallado los incluye, con el fin de determinar el valor por metro cuadrado se deben de descontar.
Consideracion Adicional: Según el criterio del Avaluador se pueden considerar diferentes escenarios de riesgo

Procedimiento: Al contar con informacion de mercado , tanto en rentas como en ventas se puede inferir la Tasa de Rentabilidad aplicable.



Nota: Las ofertas de mercado comparables fueron tomadas de paginas de internet especializadas en la comercializacion de inmuebles ó se fue tomado el registro fotografico en sitio, tal y como se esta dejando constancia.