



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso**

QR validez del avalúo

**Vivienda**

**Urbano**

## AVALUO: LRCAJA-1015416946

Fecha del avalúo	Fecha de visita	13/02/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 9 A #9-38 ED ARENAS RUSSI APTO 201	
Barrio	Fatima	
Ciudad	Socorro	
Departamento	Santander	
Propietario	Dallana Katherine Diaz Arenas	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: NÉSTOR JESID DÍAZ ARENAS

Ciudad

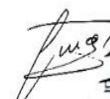
Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **Dalliana Katherine Diaz Arenas** ubicado en la CALLE 9 A #9-38 ED ARENAS RUSSI APTO 201 Fatima, de la ciudad de Socorro.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$137,061,366.00 pesos m/cte (Ciento treinta y siete millones sesenta y un mil trescientos sesenta y seis).

Atentamente,



**Los Rosales**  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

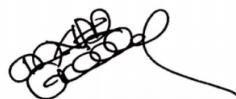
### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 201	78	M2	\$1,757,197.00	100.00%	\$137,061,366.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$137,061,366.00</b>

Valor en letras

Ciento treinta y siete millones sesenta y un mil trescientos sesenta y seis Pesos Colombianos

Perito actuante



JAVIER GOMEZ DIAZ  
 RAA Nro: AVAL-13893558  
 C.C: 13.893.558

VALORES/TIPO DE AREA.	INFORMACIÓN UVR			
Terreno	Construcción	Valor UVR		1
Integral	0	Valor del avalúo en UVR	137,061,366.00	
Proporcional	0	Valor asegurable	0	
% valor proporcional	100	Tiempo esperado comercialización	6	
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10154169 46	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	NÉSTOR JESID DÍAZ ARENAS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1015416946	<b>Teléfono</b>	3123915079
<b>Email</b>	nestordiazarenas@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	Daillana Katherine Diaz Arenas				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1101693805	<b>Ocupante</b>	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 9 A #9-38 ED ARENAS RUSSI APTO 201				
<b>Conjunto</b>	Edificio Arenas Russi P.H.				
<b>Ciudad</b>	Socorro	<b>Departamento</b>	Santander	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Fatima	<b>Condiciones PH</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	Según lo observado en sitio el inmueble se encuentra ubicado en el piso 2 y 3 del edificio Arenas Russi P.H., este está en la zona oriental del casco urbano del municipio del Socorro, más exactamente en las coordenadas geográficas 6.465505, -73.259490, es un edificio medianero, en la calle 9A y entre las carreras 9 y 10. Según lo observado en documentos el apartamento es de un piso de altura (Piso 2), para la liquidación del presente informe de avalúo se tendrán en cuenta las áreas registradas en títulos.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2		
<b>Clase inmueble</b>	Bifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	78.00	AREA	M2	78.00
AREA PRIVADA	M2	78.00	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	0
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0			
AREA LIBRE COMUN	M2	0			
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	156.00	AREA PRIVADA VALORADA	M2	78.00
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0
<b>Perspectivas de valorización</b>	<p>De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias</p>				
<b>Actualidad edificadora</b>	<p>En el sector se encuentran en su gran mayoría construcciones de viviendas residenciales de uno hasta tres pisos de altura, algunos de más de tres pisos de altura. En la actualidad el sector cuenta con lotes sin desarrollar y la construcción de nuevos proyectos de unidades residenciales.</p>				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	<p>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.</p>				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p>Según el acuerdo No. 011, del 18 de junio de 2.003, por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) del municipio del Socorro y en el plano de usos del suelo, el sector tiene un Área de Actividad residencial (AR), del cual se aplica el siguiente uso Potencial: ZONA ÁREA RESIDENCIAL 2 (ZAR2).</p> <p><b>USO PRINCIPAL:</b> Vivienda de media densidad.</p> <p><b>USO COMPLEMENTARIO:</b> Comercio grupo 1, institucional grupo 1, recreativo grupo 1, industrial grupo 1.</p> <p><b>USO RESTRINGIDOS:</b> Comercio grupo 2, institucional grupo 2, industrial grupo 2.</p>				

USOS PROHIBIDOS: Comercio grupos 3 y 4, recreativo grupo 2, institucional grupo 3, industrial grupo 3.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Resultante.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: Resultante.

AISLAMIENTOS: Posterior de 2 a 3 metros.

ALTURA PERMITIDA: Resultante.

TRATAMIENTO: Conservación, rehabilitación urbana intensiva en vivienda, redesarrollo en vivienda.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
445	EscrituraDePropiedad	15/06/2018	Primera	Socorro

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
321-45970	17/01/2023	50,65%	01 00 0115 0031 000 (Mayor extensión segun EP) y 01 00 0115 0072 906 (segun Impuesto predial)	Apartamento 201

#### Observación

El inmueble tiene un área privada de 78,00 m<sup>2</sup> y un coeficiente de copropiedad del 50.65%, el edificio fue construido sobre un lote de terreno de 84,00m<sup>2</sup>, por ende, le corresponde un área de terreno por coeficiente de 42,55m<sup>2</sup> como se puede observar en la Escritura Pública No. 445 del 15 de junio de 2015 otorgada por la Notaria Primera del Circulo del Socorro, y Certificado de Tradición y Libertad No. 321-45970 del 17 de enero del 2023. El apto. no tiene parqueadero. Pero al momento de la visita ocular al inmueble se observó que el apto. tiene un segundo nivel o tercer piso de la edificación (con acceso independiente, pero con los servicios compartidos con el segundo piso), este nivel o piso adicional no está registrada en el reglamento de propiedad horizontal, por tal motivo no se tendrá en cuenta para la valoración del inmueble, liquidando solo las áreas registradas en los documentos suministrados.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

El inmueble objeto de este avalúo no cuenta con parqueadero ni depósitos.

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI

Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Inclinada
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Muy Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Vía pavimentada en concreto rígido y en buen estado de conservación.	
Escolar	Muy Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	100-200			

**IMPACTO AMBIENTAL**

<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO

**Observación:** El edificio es medianero, en la calle 9A, entre las carreras 9 y 10, vías pavimentadas en concreto rígido y en buen estado de conservación. En el sector se encuentran construcciones de viviendas residenciales de uno a tres pisos de altura, algunos de más de tres pisos de altura. El inmueble posee buenas perspectivas de valorización, teniendo en cuenta el desarrollo residencial, comercial y turístico de la región, en la zona se encuentra el Colegio De La Presentación. Sector que posee buenas vías, algunas construidas en concreto rígido y otras en piedra labor y se encuentran buen estado de conservación. En el sector se observan construcciones de viviendas residenciales unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares y lotes de terreno urbanizables. Y el transporte es cubierto por las rutas de buses y busetas de transporte urbano del municipio y taxis.

**PROPIEDAD HORIZONTAL**

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	1.060	<b>Fecha escritura</b>	21/11/2013		
<b>Notaria escritura</b>	Primera	<b>Ciudad escritura</b>	Socorro		
<b>Valor administración</b>	0	<b>Total unidades</b>	2	<b>Terraza comunal</b>	No
<b>Condiciones</b>	Solo construcción	<b># Pisos edificio</b>	3	<b>Porteria</b>	No
<b>Horario vigilancia</b>	0 horas	<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	No	<b>Shut</b>	No	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	<p>Escritura: 1.060, Fecha escritura: 21/11/2013, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Socorro, Administración: 0, Total unidades: 2, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0.</p> <p>Según lo visto en sitio el edificio está conformado por 3 unidades cada una con acceso independiente y los pisos 2 y 3 comparten los servicios públicos. Sin embargo, según el reglamento de propiedad horizontal el edificio es de 2 pisos de altura y con 2 unidades totalmente independientes (con accesos y contadores de servicio públicos para cada uno), por tal motivo la garantía se considera desfavorable; sin parqueaderos y sin áreas sociales. Y para el desarrollo del presente informe se tendrán en cuenta las áreas y pisos registrados en títulos.</p>				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	pórticos		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	otro
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2013	<b>Edad Inmueble</b>	10 años	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia construcción</b>	No suministrada.				
<b>Observación</b>	La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación. Nota: El presente avalúo 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 que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.				

## DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, 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, las dependencias anteriormente descritas son las encontradas físicamente en el piso 2 de la edificación y concuerdan con lo registrado en títulos, sin embargo, al momento de la visita se observó que el apartamento y el edificio tienen un piso adicional el cual cuenta con alcoba, baño, cocina, zona de ropa, bbq y terraza cubierta.				

#### OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área
Terraza cubierta	Privada	34.00
Bbq	Privada	9.00
Zona de ropa	Privada	9.00
Baño	Privada	5.00
Cocina	Privada	12.00
Alcoba	Privada	9.00

#### ACABADOS

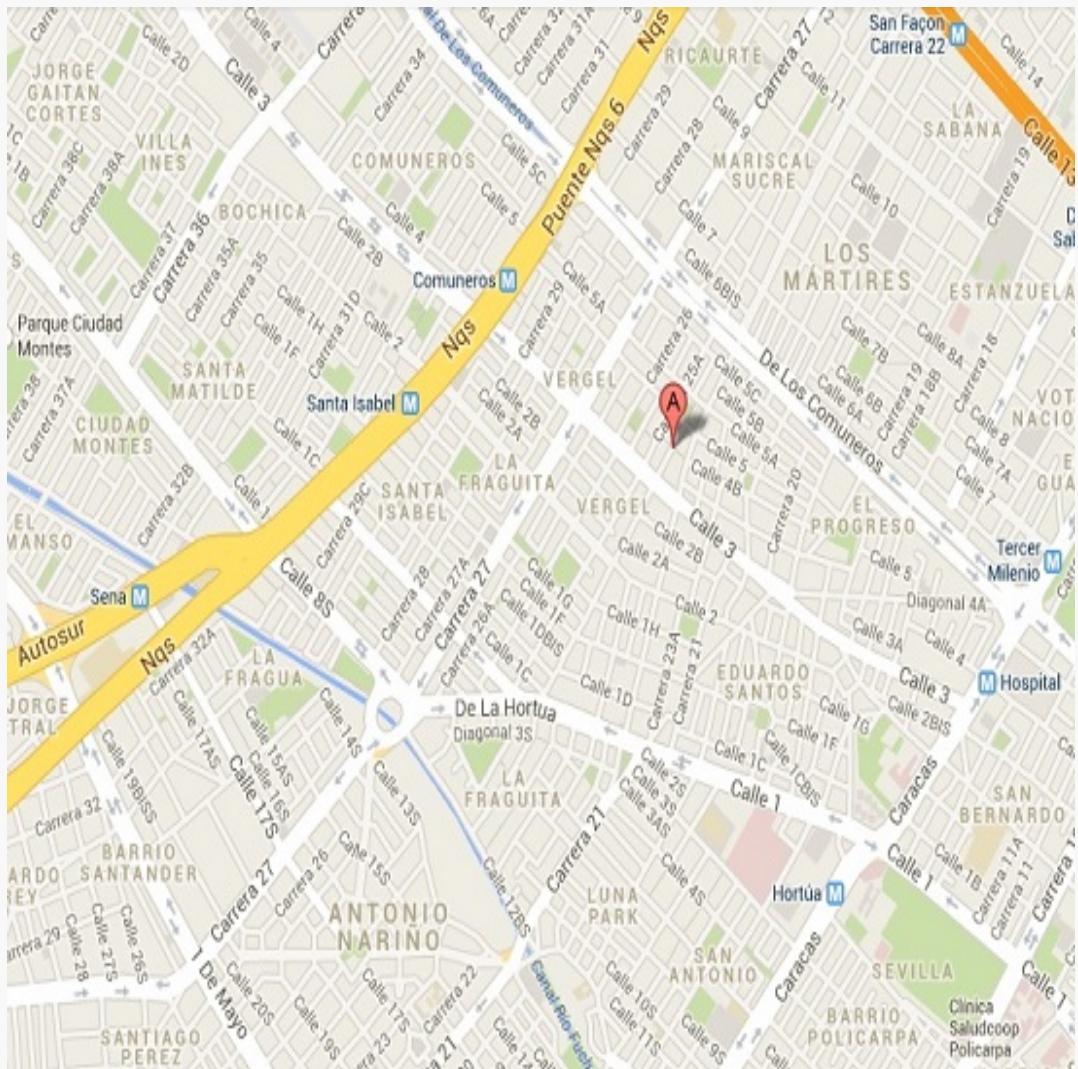
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

#### Observación

El inmueble cuenta con buenos acabados ya que posee cocina sencilla con mesón en granito pulido y muros en cerámica y una parte con muebles bajos en madera y baños con muros en cerámica y los aparatos sanitarios son tipo corona o similar.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 9 A #9-38 ED ARENAS RUSSI APTO 201 | Fatima | Socorro | Santander



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.465505  
GEOGRAFICAS :  $6^{\circ} 27' 55.818''$

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.259490  
GEOGRAFICAS :  $73^{\circ} 15' 34.1634''$

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apartamento en venta, barrio Altos de la Floresta, Socorro Santander	3	\$195,000,000	0.87	\$169,650,000	1	\$22,000,000	0	\$0	\$1,968,666.67	3176644839
2	Apartamento en venta cerca al centro del municipio del Socorro	2	\$220,000,000	0.92	\$202,400,000	1	\$22,000,000	0	\$0	\$1,773,147.24	3159262649
3	Apartamento en venta en el barrio Villa Mercedes, Socorro Santander	3	\$200,000,000	0.85	\$170,000,000	1	\$22,000,000	0	\$0	\$2,055,555.56	3162488752
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	75	75	0.97	0.97	1	1	0.97	0.91	\$1,796,748.92
2	2	101.74	101.74	0.96	0.97	1.0	1.0	0.98	0.91	\$1,618,131.62
3	2	72	72	0.97	0.97	1.0	1.0	0.96	0.9	\$1,856,709.34
	<b>10 años</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	\$1,757,196.63
									<b>DESV. STANDAR</b>	\$124,109.31
									<b>COEF. VARIACION</b>	7.06%

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$1,881,305.93	<b>TOTAL</b>	\$146,741,862.82
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$1,633,087.32	<b>TOTAL</b>	\$127,380,810.94
<b>VALOR TOTAL</b>		\$137,061,366.00		

**Observaciones:**

Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa. Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, Así como en el Decreto 1420 de 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son apartamentos en el mismo sector del avalúo, los cuales manejan características similares.

**Enlaces:**

1-<https://ardisan.inmo.co/apartamento-venta-altos-de-floresta-socorro/5149101>

2-<https://ardisan.inmo.co/apartamento-venta-socorro/3694982>

3-<https://ardisan.inmo.co/apartamento-venta-villa-mercedes-socorro/6226368>

## FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



## FOTOS

Sala



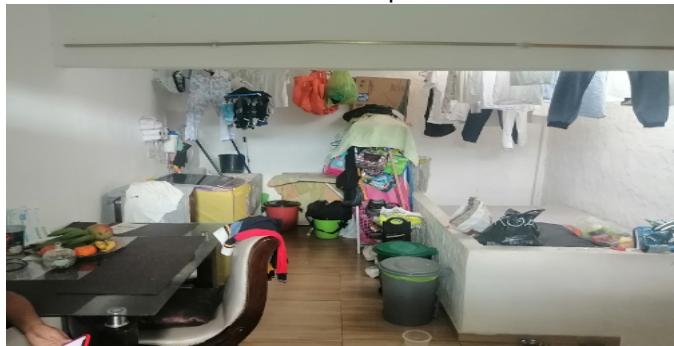
Comedor



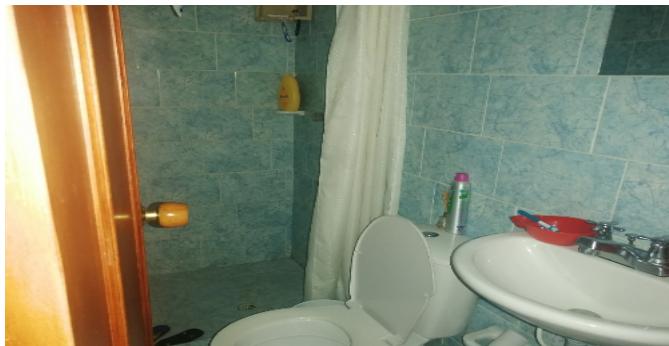
Cocina



Zona de Ropas



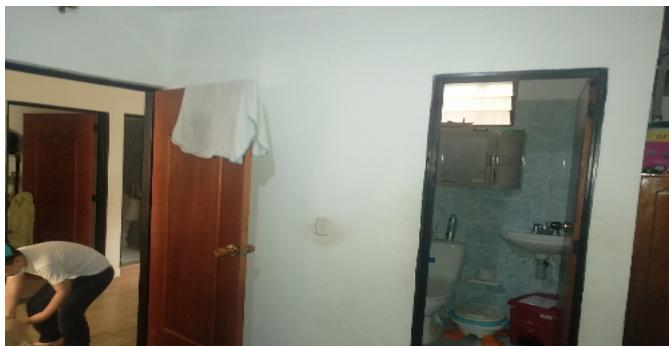
Baño Privado



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



## FOTOS

Baño Social 1



HabitaciÃ³n - Piso 3



Baño auxiliar - Piso 3



Cocina - Piso 3



Zona de ropa y terraza cubierta



Bbq - Piso 3



Terraza cubierta - Piso 3



## 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

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1015416946**



PIN de Validación: b1780ab7



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



ANALOGICO  
https://www.ana.org.co  
Calle 99 Bta 7A - 31 Ofc 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de atención a miembros A.N.A.  
En Bogotá: 588 57 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

## 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) JAVIER GOMEZ DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13893558, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-13893558.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAVIER GOMEZ DIAZ 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  
**24 Oct 2017**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**27 Dic 2021**

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  
**24 Oct 2017**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**27 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### 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  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b1780ab7



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



Asociación Nacional de Avaluadores  
https://www.ana.org.co  
Calle 99 Bis 7A - 31 Of. 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de Atención a Miembros A.N.A.  
En Bogotá: 588 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Centros Comerciales , Hoteles , Colegios , Hospitales , Clínicas , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

- Avances de obras

Fecha de inscripción  
**08 Oct 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

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 con el Código URB-0478, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto de 2020, 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 con el Código RUR-0319, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto de 2020, 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

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN GIL, SANTANDER

Dirección: CALLE 12 NO. 8-35 - OF. 203

Teléfono: 3158517322



PIN de Validación: b1780ab7



Correo Electrónico: javigomdi@yahoo.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúo Rural - Instituto Nacional de Tecnología Empresarial - INTE  
Arquitecto - Universidad Santo Tomás.  
Especialista en Interventoría de la Construcción - Universidad Santo Tomás.

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) JAVIER GOMEZ DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13893558.

El(la) señor(a) JAVIER GOMEZ DIAZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de 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**

**b1780ab7**

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 un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal