



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-91354751

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	JOHN JAIRO ANAYA			FECHA VISITA	20/11/2023
NIT / C.C CLIENTE	91354751			FECHA INFORME	24/11/2023
DIRECCIÓN	Calle 20A #2-80, Torre 2, Apto 503, Conjunto Residencial La Coruña, I Etapa			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	8 años
BARRIO	Urb. Miradores del Bosque - La Coruña			REMODELADO	
CIUDAD	San Gil			OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Santander			TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	JAVIER GOMEZ DIAZ				
IDENTIFICACIÓN	13893558				

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Robinson Alexander Hernández González			
NUM. ESCRITURA	470 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Primera	FECHA 28/02/2023
CIUDAD ESCRITURA	San Gil		DEPTO	Santander
CEDULA CATASTRAL	00 00 0003 0260 000 (Mayor extensión) según la escritura pública			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto Residencial La Coruña			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No posee	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.82%			

M. INMOB.	N°
Apartamento 503 TO 2	319-68288

### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble se encuentra ubicado en parte del quinto piso y altillo de la torre 2 del conjunto Residencial La Coruña I etapa, este está en la zona norte del municipio de San Gil, más exactamente en las coordenadas geográficas 6.563056, -73.136194, es un conjunto esquinal, sobre la calle 20A con carrera 2 entre las carreras 2 y 3.

### ACABADOS

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

### DOTACIÓN COMUNAL

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 84,180,000.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 84,180,000.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

### Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE. Proyecto de 4 torres, se construyó la torre 2, y la constructora no concluyó las obras, se proyecta perspectiva de valorización y demanda baja, con tiempos esperados de comercialización altos. No cuenta con alumbrado público frente a la torre y su acceso, vías sin pavimentar, y apartamento faltan acabados en pisos, también falta nomenclatura en la torre, y falta legalizar el área del mezanine.

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)

### NOMBRES Y FIRMAS

JAVIER GOMEZ DIAZ  
Perito Actuante  
C.C: 13893558  
RAA: AVAL-13893558

Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / PH177 unidades
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura del 09-11-2015 NOTARIA PRIMERA de SAN GIL.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 038 DE 2003 PBOT

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	58.15	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	56.12	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	80.52	AREA PRIVADA VALORADA	M2	56.12
ALTILO	M2	24.40			

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

Calle 20A #2-80, Torre 2, Apto 503, Conjunto Residencial La Coruña, I Etapa | Urb. Miradores del Bosque - La Coruña | San Gil | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3.382, fecha: 09/11/2015, Notaría: Primera y ciudad: San Gil.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Regular	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	300-400	
Áreas verdes	Muy Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	

### 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	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	Porticos:Vigas_Columnas	Cubierta	teja de barro
Avance(En construcción)	100	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Nº de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	92	Año de Construcción	2015
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado		
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Calle 20A #2-80, Torre 2, Apto 503, Conjunto Residencial La Coruña, I Etapa		

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.

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)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 503 torre 2	56.12	M2	\$1,500,000.00	100.00%	\$84,180,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$84,180,000.00</b>
Valor en letras		Ochenta y cuatro millones ciento ochenta mil Pesos Colombianos				

**TOTAL COMERCIAL** **\$84,180,000.00**  
**OFERTA Y DEMANDA**

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

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

30

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

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 baja.

En el sector se encuentran en su gran mayoría construcciones de viviendas residenciales de uno hasta cuatro pisos de altura, algunos de más de cuatro pisos. En la actualidad el sector cuenta con lotes sin desarrollar y la construcción de nuevos proyectos de unidades residenciales.

### SALVEDADES

**General:** El inmueble se encuentra ubicado en parte del quinto piso y altillo de la torre 2 del conjunto Residencial La Coruña I etapa, este está en la zona norte del municipio de San Gil, más exactamente en las coordenadas geográficas 6.563056, -73.136194, es un conjunto esquinero, sobre la calle 20A con carrera 2 entre las carreras 2 y 3.

**Jurídica:** El inmueble tiene un área privada de 56,12 m<sup>2</sup> (área construida de 56,12 m<sup>2</sup> y área libre de 0,00 m<sup>2</sup>) y un coeficiente de copropiedad del 0,82%. Al momento de la visita se observó una mayor área que la registrada en títulos, ya que se construyó un altillo en el apartamento el cual no está registrado, este altillo tiene un área privada de 24,40 m<sup>2</sup> adicionales. Se liquida el área privada registrada en títulos.

El conjunto está conformado por 4 torres, la primera torre de 60 unidades (10 locales y 50 apartamentos), la segunda torre de 28 unidades (28 apartamentos), la tercera torre de 28 unidades (28 apartamentos) y la cuarta torre de 61 unidades (60 parqueaderos y 1 local comercial), para un total de 177 unidades; sin embargo, solo está construida la torre 2 y parte de la torre 1, el resto del proyecto no se ejecutó y esta parada la obra.

**Garaje:** El inmueble objeto de este avalúo no tiene parqueadero. Está en propiedad horizontal, pero la torre, ya que la zona es abierta.

**Entorno:** El conjunto es esquinero, sobre la calle 20A con carrera 2, entre las carreras 2 y 3, vía de acceso al sector pavimentadas, las vías internas del conjunto sin pavimentar, pero en buen estado de conservación. En el sector se encuentran construcciones de viviendas residenciales de tres a cuatro pisos de altura, algunos de más de 5 pisos de altura. El inmueble posee buenas perspectivas de valoración, teniendo en cuenta el desarrollo residencial, comercial y turístico de la región. Sector que posee buenas vías, algunas construidas en concreto rígido y otras sin pavimentar, sin embargo, 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:** Escritura: 3.382, Fecha escritura: 09/11/2015, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: San Gil, Administración: No posee, Total unidades: 1 UND / PH177 unidades, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: Si, 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: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Estructura:** 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.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, 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.

El apartamento según la escritura de propiedad y la del reglamento de propiedad horizontal, es de un piso de altura y consta de sala-

comedor, cocina, zona de ropa, baño auxiliar y tres alcobas, una con baño privado; sin embargo, al momento de realizar la inspección ocular al inmueble se observó que este es de un piso de altura y altillo y consta de sala, comedor, cocina, baño auxiliar, dos alcobas una con baño privado y escaleras de acceso al altillo el cual consta de zona de ropa y alcoba con baño privado. Es de anotar que este altillo no está registrado en los documentos suministrados.

**Acabados:** El inmueble cuenta con buenos acabados porque posee cocina sencilla con mesón en granito pulido, sin muros enchapados y sin muebles alto y bajo y baño con muros en cerámica y los aparatos sanitarios son tipo corona o similar.

#### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Carrera 2 N° 20b-01, piso 4, Conjunto Miradores de la Ceiba	4	\$100,000,000	0.9	\$90,000,000	0	\$	0	\$	\$2,000,000.00	301 755 6156
2	Carrera 2 N° 20b-01, piso 3, Conjunto Miradores de la Ceiba	3	\$100,000,000	0.9	\$90,000,000	0	\$	0	\$	\$2,000,000.00	301 755 6156
3	Calle 21 con carrera 3, Piso 3, Urb. Ciudad Futuro	3	\$110,000,000	0.90	\$99,000,000	0	\$	0	\$	\$1,764,076.98	7242003
<b>Del inmueble</b>		<b>5 y altill o</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	5	45	45	0.85	1.0	0.98	1.0	1.0	0.83	\$1,666,000.00
2	5	45	45	0.85	1.0	0.98	1.0	1.0	0.83	\$1,666,000.00
3	7	59.50	56.12	0.85	1.0	0.98	1.0	1.0	0.83	\$1,469,476.12
<b>8 años</b>								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$1,600,492.04</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$113,463.12</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>7.09%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,713,955.16	<b>TOTAL</b>	\$96,187,163.30
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,487,028.92	<b>TOTAL</b>	\$83,452,063.27
VALOR TOTAL	\$84,180,000.00			

Observaciones:

**Enlaces:**

1-<https://binmobiliaria.com.co/inmueble/1364>

2-<https://binmobiliaria.com.co/inmueble/1091>

3-<https://binmobiliariaquiebrenta.com/inmueble/apartamento-en-ciudad-futuro/>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

Calle 20A #2-80, Torre 2, Apto 503, Conjunto Residencial La Coruña, I Etapa | Urb. Miradores del Bosque - La Coruña | San Gil | Santander

### COORDENADAS (DD)

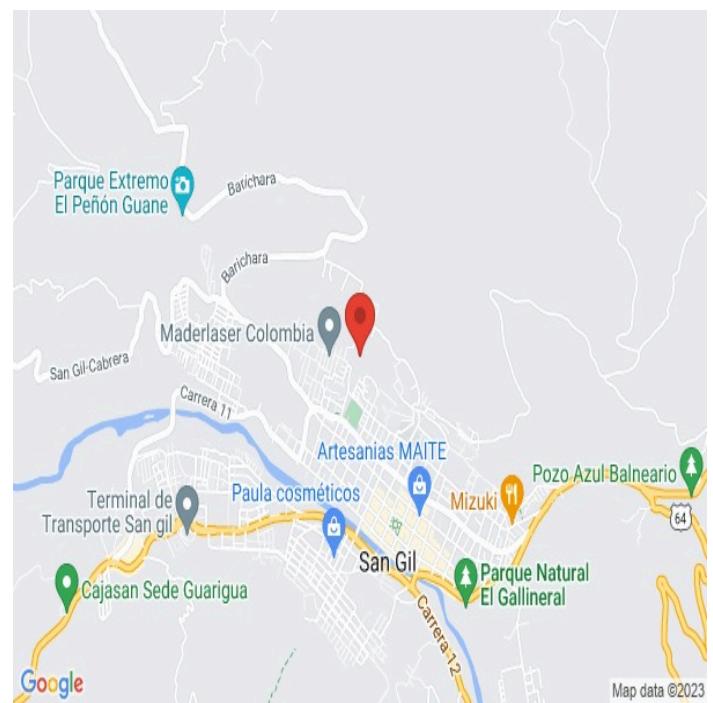
**Latitud:** 6.563056

**Longitud:** -73.136194

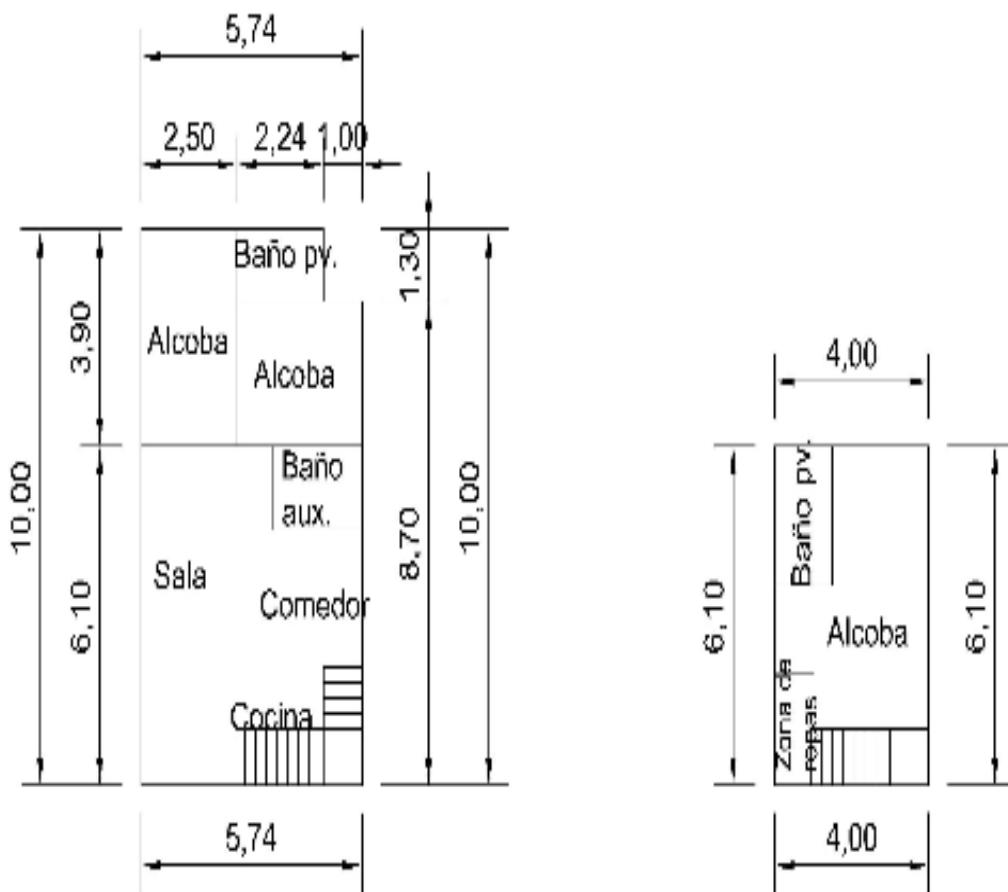
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 6° 33' 47.001''

**Longitud:** 73° 8' 10.2984''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



Piso 5

Altillo

# FOTOS General

Foto Selfie



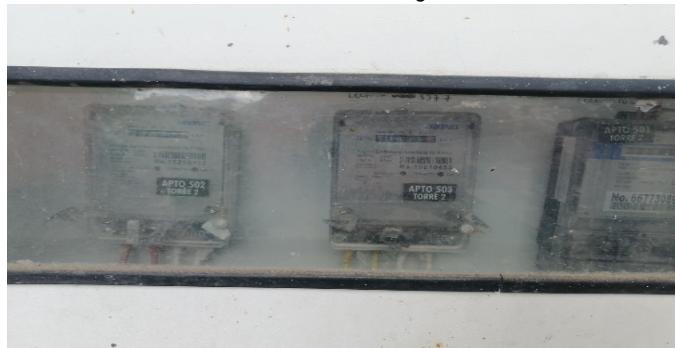
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



# FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2



Baño Social 1



Zona de ropas - Altillo



# FOTOS General

HabitaciÃ³n - Altillo



Punto fijo - Escaleras



BaÃ±o privado - Altillo



Acceso al apartamento



## Ãreas o Documentos

La validez de este documento puede verificarse en la pagina certificados.sjnotariado.gov.co

**SNR** SISTEMA NACIONAL DE NOTARIADO  
SANTANDER

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN GIL**  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231108991485008883 Nro Matrícula: 319-68288

Página 1 TURNO: 2023-39673

Impreso el 8 de Noviembre de 2023 a las 10:06:20 AM

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

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

CÍRCULO REGISTRAL 319 - SAN GIL DEPTO. SANTANDER MUNICIPIO: SAN GIL VEREDA: SAN GIL  
FECHA APERTURA: 20-11-2015 RADICACION: 2015-7147 CON: ESCRITURA DE: 13-11-2015  
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPRE: ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS  
TORRE 2 APTO 503 CON AREA DE 65,12 M2 CON COEFICIENTE DE 0,82% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES CUBAN EN ESCRITURA NRO.3982 DE FECHA 06-11-2015 EN NOTARIA PRIMERA DE SAN GIL (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1976 DE 2012)

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

## Ãreas o Documentos

DE FAMILIA DE SAN GIL, REGISTRADA EL 21 DE OCTUBRE DE 1996 AL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA ANTES CITADO Y ESTA COMO YA SE DUO ANTES. J) HERNANDO ARGUELLO RODRIGUEZ HUBO EL INMUEBLE EN COMUN Y PRONDIVISO CON GERARDO ARGUELLO RODRIGUEZ COMO YA SE DUO ANTERIORMENTE.

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE**  
Tipo Piso: URBANO  
1) CALLE 20A #2-80 TORRE 2 APTO 503 CONJUNTO RESIDENCIAL LA CORUÑA I ETAPA

**DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE**  
DESTINACIÓN ECONÓMICA

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)**  
319 - 63079

## Ãreas o Documentos

SOBRE EL SIGUIENTE DIBUJO INMUEBLE

**TORRE 2 APARTAMENTO 503 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA CORUÑA I ETAPA DEL MUNICIPIO DE SAN GIL (SANTANDER):**

AREA CONSTRUIDA: 58,15 M2  
AREA PRIVADA: 56,12 M2  
UN COEFICIENTE DE 0,82%  
IDENTIFICADO CON NOMENCLATURA: calle 20A No. 2 - 80 torre 2 Apartamento 503, DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA CORUÑA I ETAPA, del municipio de san Gil, apartamento ubicado en el quinto piso de la torre multifamiliar consta de: sala - comedor, cocina, tres habitaciones, dos baños y zona de ropa. LINDEROS TOMADOS DEL TITULO ADQUISITIVO: **POR EL ORIENTE:** en linea quebrada en extensión de 6,05 con sendero peatonal; **POR EL OCCIDENTE:** en linea quebrada en extensión de 6,05 metros con sendero peatonal; **POR EL NORTE:** en linea quebrada en extensión de 6,05 metros con sendero peatonal;

# CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-91354751**



PIN de Validación: b3f60aac



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



ANALOGICO  
https://www.ana.org.co  
Calle 99 Bta 7A - Piso 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

## 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  
**Regímen 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  
**Regímen de Transición**

Fecha de actualización  
**27 Dic 2021**

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  
**05 Sep 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b3f60aac

## 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**

## 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**

## 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.



PIN de Validación: b3f60aac



Fecha de inscripción  
**05 Sep 2023**

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 Sep 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
**05 Sep 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicomponentes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Sep 2023**

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  
**05 Sep 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles



PIN de Validación: b3f60aac



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



### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Sep 2023**

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  
**05 Sep 2023**

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  
Correo Electrónico: [javigomdi@yahoo.com](mailto:javigomdi@yahoo.com)

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos Y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAÍZEN  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúo Rural - Instituto Nacional de Tecnología Empresarial - INTE  
Arquitecto - Universidad Santo Tomás.



PIN de Validación: b3f60aac



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**

**b3f60aac**

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 Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal