


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098636450**
**RESUMEN EJECUTIVO**

<b>CLIENTE</b>	EDIKSON AUGUSTO LARGO DOMINGUEZ
<b>NIT / C.C CLIENTE</b>	1098636450
<b>DIRECCIÓN</b>	Carrera 24 Este #2-70, Lote 23, Mzna 3, Urbanización Ciudadela Bella Vista
<b>SECTOR</b>	Urbano <b>Estrato 3</b>
<b>BARRIO</b>	Bella Vista
<b>CIUDAD</b>	San Gil
<b>DEPARTAMENTO</b>	Santander
<b>PROPOSITO</b>	<b>Modelo 8-14</b>
<b>TIPO AVALUO</b>	valor comercial
<b>VALUADOR</b>	JAVIER GOMEZ DIAZ
<b>IDENTIFICACIÓN</b>	13893558

**ANTECEDENTES**

<b>FECHA VISITA</b>	21/11/2023
<b>FECHA INFORME</b>	27/11/2023
<b>DIRIGIDO A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
<b>EDAD (AÑOS)</b>	9 años
<b>REMODELADO</b>	
<b>OCUPANTE</b>	Propietario
<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	Casa
<b>USO ACTUAL</b>	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

<b>PROPIETARIO</b>	Fredy Alexander Largo Dominguez				
<b>NUM.</b>	1.264 Escritura D	<b>NOTARIA</b>	Segunda	<b>FECHA</b>	24/07/2018
<b>ESCRITURA</b>	Propiedad				
<b>CIUDAD</b>	San Gil	<b>DEPTO</b>	Santander		
<b>ESCRITURA</b>					
<b>CEDULA CATASTRAL</b>	686790100000009540023000000000				
<b>LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN</b>	No suministrada.				
<b>NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO</b>	-				
<b>VALOR ADMINISTRACIÓN</b>	No Tiene	<b>MENSUALIDAD</b>		<b>VRxM2</b>	

<b>M. INMOB.</b>	<b>N°</b>
Casa	319-60109

**OBSERVACIONES GENERALES**

El inmueble se encuentra ubicado en la urbanización Ciudadela Bella Vista, el inmueble está en la zona oriental del municipio de San Gil, es una vivienda medianera de dos pisos de altura y terraza, sobre la carrera 24 Este y entre las calles 2 y 3. El inmueble objeto de este avalúo es una vivienda de dos pisos de altura y en el piso 1 posee garaje, el cual es integral a la casa.

**DEPENDENCIAS**

<b>Sala</b>	1	<b>Estudio</b>	0	<b>Alcobas</b>	4
<b>Comedor</b>	1	<b>Estar</b>	1	<b>B. priv</b>	1
<b>Cocina</b>	Integral	<b>AlcServ.</b>	0	<b>Terraza</b>	
<b>Zropa</b>	0	<b>BServ</b>	0	<b>Jardín</b>	No
<b>Patio</b>	1	<b>Bsocial</b>	2	<b>Balcón</b>	1

<b>Garajes</b>		<b>Exclusivo</b>	NO	<b>Sencillo</b>	NO
<b>Cubierto</b>	NO	<b>Privado</b>	NO	<b>Doble</b>	NO
<b>Descubierto</b>	NO	<b>Comunal</b>	NO	<b>Servidumb.</b>	
<b>IntegralAla</b>	NO				
<b>Vivienda</b>					

**ACABADOS**

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
<b>Sala</b>	Normal	Bueno.
<b>Comedor</b>	Normal	Bueno.
<b>Cocina</b>	Normal	Bueno.
<b>Baño</b>	Normal	Bueno.
<b>Piso</b>	Normal	Bueno.
<b>Techo</b>	Normal	Bueno.
<b>Muro</b>	Normal	Bueno.
<b>Carpintería</b>	Normal	Bueno.

**DOTACIÓN COMUNAL**

<b>Portería</b>	No	<b>Bicicletero</b>	No	<b>Acensores</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>TerrazaComunal</b>	No	<b>JardinInfant</b>	No
<b>PlantaElect.</b>	No	<b>Calefaccion</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Gar.Visit.</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No	<b>BombaEyetora</b>	No
<b>Porteria</b>	No	<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	No
<b>ZonaVerde</b>	No	<b>Shut</b>	No	<b>Citofono</b>	No
<b>Aire</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 210,274,992.00**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 172,803,988.00**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**
**FAVORABLE: Si**
**Observación de Favorabilidad**

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

**NOMBRES Y FIRMAS**


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



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

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

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

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercial
Uso Condicionado Según Norma	Industrial de bajo impacto
Uso Prohibido Según Norma	No principal, no compatible y no condicionado

Amenaza Riesgo Inundacion	No posee
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No posee
Suelos De Proteccion	No posee
Patrimonio	No posee

Área Lote	72,00	Frente	6
Forma	Regular	Fondo	12
Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	1 a 0,5

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 38 de 2003
Antejardín	No aplica
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	Resultante.
Aislamiento posterior	3 metros
Índice de ocupación	Resultante.
Índice de construcción:	Resultante.
No. De Unidades:	1

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	144

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	0
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	144

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M3	144

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**
**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Regular	mas de 500
Asistencial	Regular	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	100-200
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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	Porticos:Vigas_Columnas
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	91
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Carrera 24 Este #2-70, Lote 23, Mzna 3, Urbanización Ciudadela Bella Vista

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2014

**Comentarios de 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.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Área de terreno	72	M2	\$520,486.00	17.82%	\$37,474,992.00
Area Construida	Piso 1, 2	144	M2	\$1,200,000.00	82.18%	\$172,800,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$210,274,992.00</b>

Valor en letras

Doscientos diez millones doscientos setenta y cuatro mil novecientos noventa y dos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$210,274,992.00**

### OFERTA Y DEMANDA

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

12

**Perspectivas de valoración:**

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

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

**Actualidad edificadora:**

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

### SALVEDADES

**Jurídica:** El inmueble tiene un área de terreno de 72,00 m<sup>2</sup> y un área construida de 144,00 m<sup>2</sup> según la Escritura Pública y Certificado de Tradición y Libertad, los cuales fueron suministrados y fueron verificadas al momento de realizar la inspección ocular al inmueble, áreas que se tomaran para el desarrollo de este avalúo. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El inmueble objeto de este avalúo es una vivienda de dos pisos de altura y en el piso 1 posee garaje, el cual es integral a la casa.

**Entorno:** El inmueble es medianero, sobre la carrera 24 Este y entre las 2 y 3, todas parcialmente construidas en concreto rígido y en buen estado de conservación. En el sector se encuentran construcciones de viviendas residenciales de uno y dos pisos de altura. El inmueble posee buenas perspectivas de valorización, teniendo en cuenta el desarrollo residencial, comercial y turístico de la región. Sector que posee buenas vías, algunas construidas en concreto rígido, otras en piedra labor, otras en pavimento flexible y otras sin pavimentar o en proceso de pavimentación y están en buen estado de conservación. En el sector se observan construcciones de viviendas residenciales unifamiliares 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.

**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:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 4, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 0, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.

El inmueble es una vivienda de dos pisos de altura y el piso 1 tiene garaje, sala, comedor, cocina, patio de ropas, baño auxiliar, alcoba, y escaleras al piso 2, el cual tiene estar de tv, balcón, escaleras a la terraza, baño auxiliar y tres alcobas una con baño privado, la terraza es descubierta, lo cual concuerda con lo reportado en la escritura pública suministrada.

**Acabados:** El inmueble cuenta con buenos acabados ya que posee cocina integral con mesón en granito pulido y muros enchapados en cerámica y con muebles alto y bajo en madera y baños 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 valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa 10 Manzana 6 B. Bella Vista	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	318 383 5510	72	126	\$1,200,000	\$151,200,000
2	Casa 20 Manzana 3 B. Bella Vista	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	318 383 5510	72	144	\$1,200,000	\$172,800,000
3	Casa 13 Manzana 3 B. Bella Vista	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	318 383 5510	72	144	\$1,200,000	\$172,800,000
4	Carrera 22 este N° 2-14	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	301 755 6156	72	134	\$1,200,000	\$160,800,000
Del inmueble						72	144		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$38,800,000	\$538,889	1.0	1.0	1.00	\$538,889
2	\$36,200,000	\$502,778	1.0	1.0	1.00	\$502,778
3	\$36,200,000	\$502,778	1.0	1.0	1.00	\$502,778
4	\$38,700,000	\$537,500	1.0	1.0	1.00	\$537,500
					PROMEDIO	\$520,486.11
					DESV. STANDAR	\$20,455.68
					COEF. VARIACION	3.93%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$520,486.00	AREA	72	TOTAL	\$37,474,992.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	144	TOTAL	\$172,800,000.00
VALOR TOTAL	\$210,274,992.00					

## Observaciones:

## Enlaces:

1.-<https://inmobiliariacasautossas.com/property/casa-10-manzana-6-b-bella-vista/>

2.-<https://inmobiliariacasautossas.com/property/casa-no-20-manz-3-urb-ciudadela-bella-vista/>

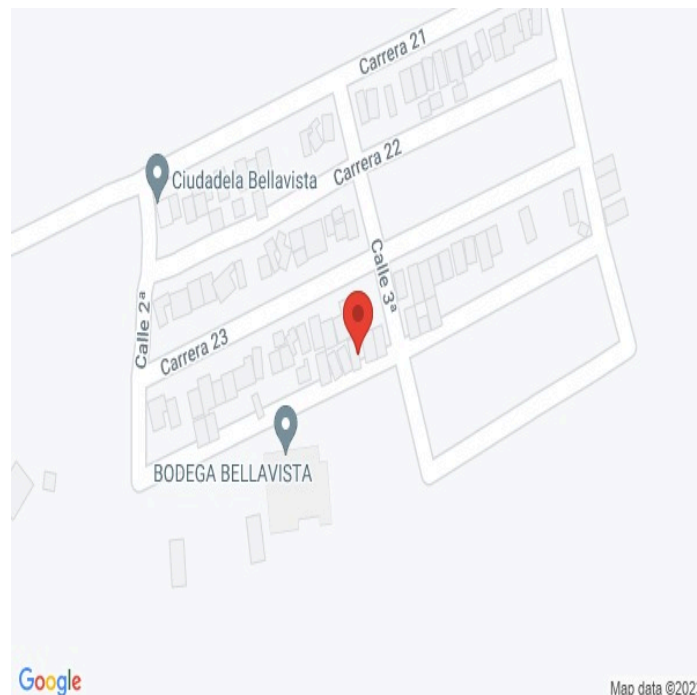
3.-<https://inmobiliariacasautossas.com/property/casa-no-13-b-bella-vista/>

4.-<https://inmobiliaria.com.co/inmueble/519>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

Carrera 24 Este #2-70, Lote 23, Mzna 3, Urbanización Ciudadela Bella Vista | Bella Vista | San Gil | Santander



### COORDENADAS (DD)

Latitud: 6.536649123898591

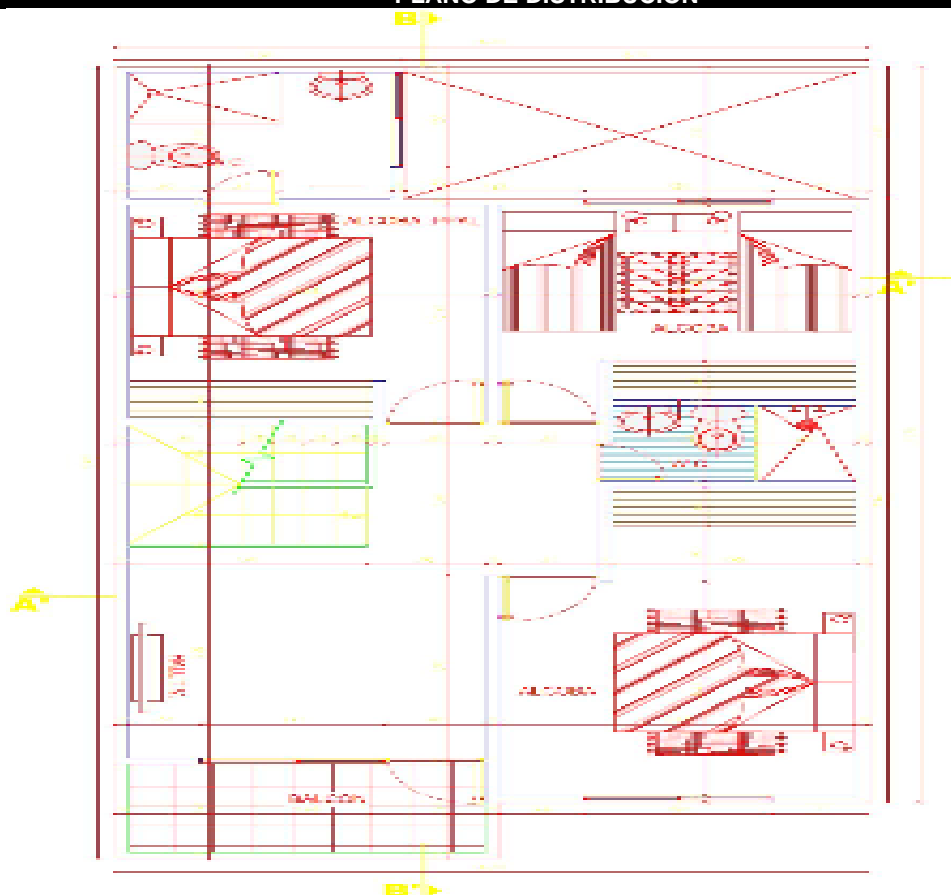
Longitud: -73.12004815980015

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 32' 11.9358''

Longitud: 73° 7' 12.1722''

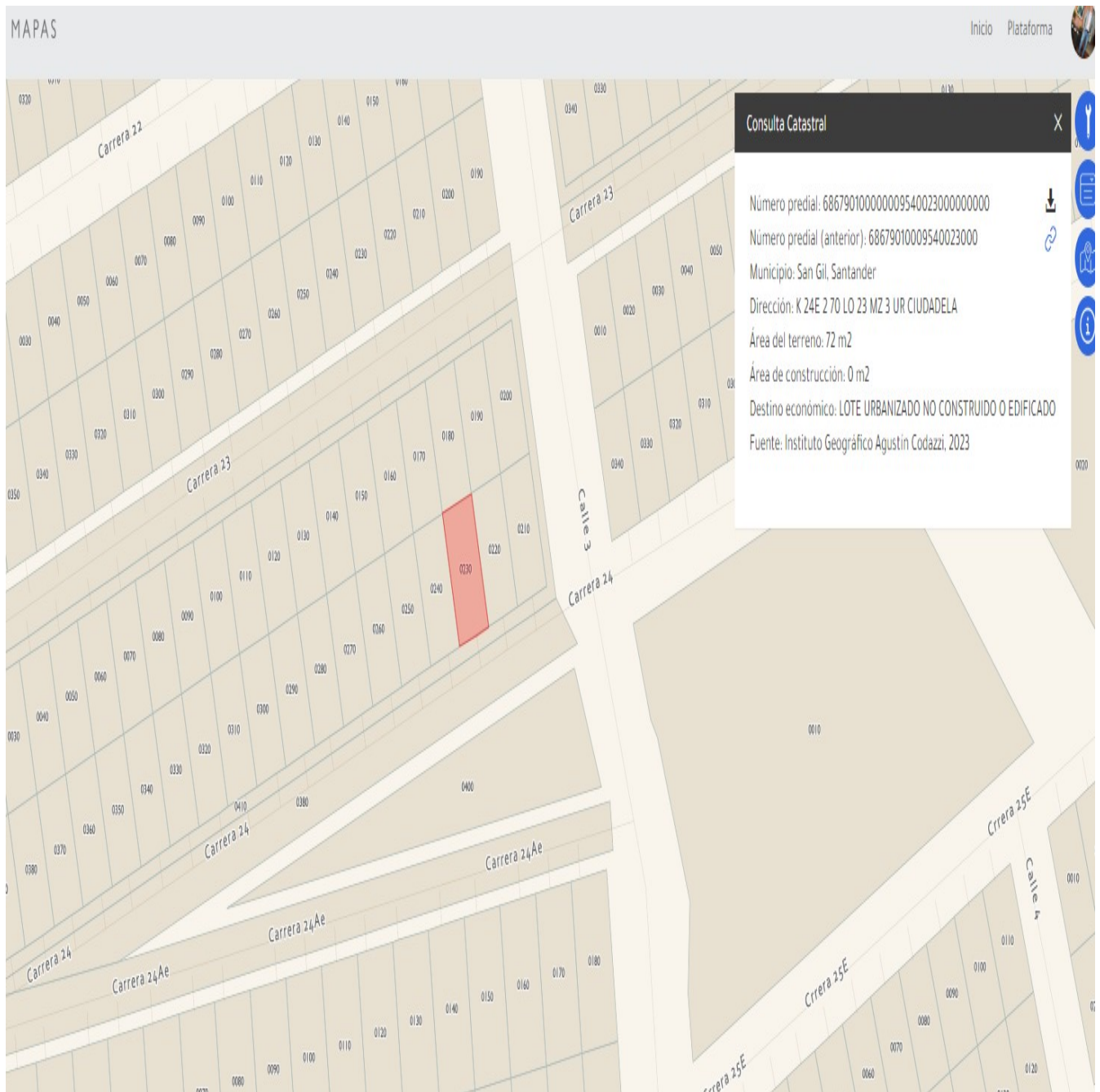
## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## SEGUNDO PISO

# .OTROS ANEXOS.

## CATASTRO CONSULTA





# FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





# FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



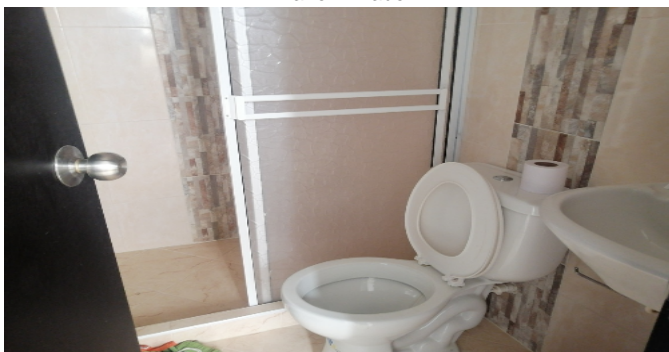
Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2

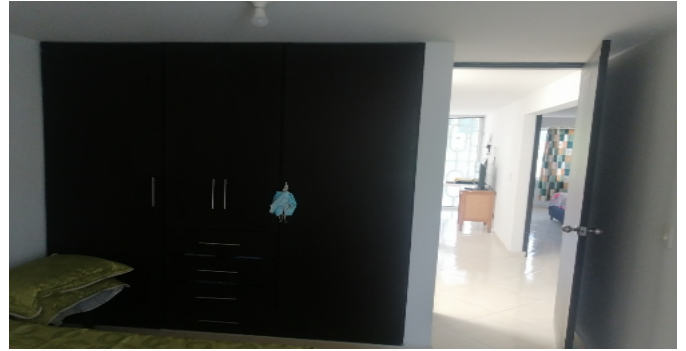


# FOTOS General

Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



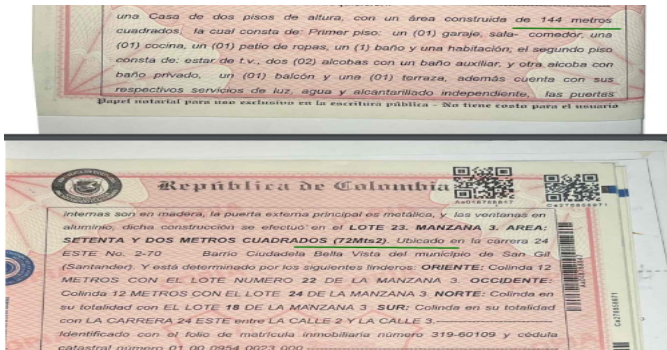
Terraza Inmueble



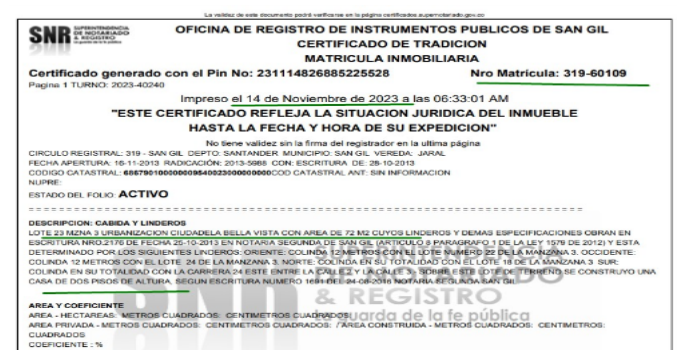
Garaje



Áreas o Documentos



Áreas o Documentos





## 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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador 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 avaluador 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 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-1098636450**





PIN de Validación: b3f60aac



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



## 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 avaluador 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  
**Regimen 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  
**Regimen 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 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, 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



### 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

### 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 Tomas.





PIN de Validación: b3f60aac



Especialista en Interventoría de la Construcción - Universidad Santo Tomas.

**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