



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

QR validez del avalúo

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	24/07/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	KR 10 27-33
Barrio	Urb. Villa Esperanza, Barrio Las Mercedes
Ciudad	Charala
Departamento	Santander
Propietario	Erwin Walther Sanchez Pedraza

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: EFREN HARRISON SANCHEZ PEDRAZA

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 **Erwin Walther Sanchez Pedraza** ubicado en la KR 10 27-33 Urb. Villa Esperanza, Barrio Las Mercedes, de la ciudad de Charala.

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 \$181,867,739.00 pesos m/cte (Ciento ochenta y un millones ochocientos sesenta y siete mil setecientos treinta y nueve).

Atentamente,



**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

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Área de terreno	69	M2	\$589,056.00	22.35%	\$40,644,864.00
Area Construida	Área construida piso 1 y 2	115	M2	\$1,228,025.00	77.65%	\$141,222,875.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$181,867,739</b>

Valor en letras

Ciento ochenta y un millones ochocientos sesenta y siete mil setecientos treinta y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	0	0	181,867,739	Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0	181,867,739	100	Valor asegurable
% valor proporcional				Tiempo esperado comercialización
<b>Calificación garantía</b>				12
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

<b>Código</b>	LRCAJA-10984 07430	<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>	EFREN HARRISON SANCHEZ PEDRAZA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1098407430	<b>Teléfono</b>	3144132684
<b>Email</b>	efren.sanchez4759@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	Erwin Walther Sanchez Pedraza				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	91517799	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	KR 10 27-33				
<b>Conjunto</b>	No aplica				
<b>Ciudad</b>	Charala	<b>Departamento</b>	Santander	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Urb. Villa Esperanza, Barrio Las Mercedes	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interés Social	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	El inmueble se encuentra ubicado en la urbanización Villa Esperanza, barrio Las Mercedes, el inmueble está en la zona nororiental del municipio de Charalá, más exactamente en las coordenadas geográficas 6.290701, -73.142353 es una vivienda medianera de dos pisos de altura, sobre la carrera 10 y entre las calles 27 y 28.				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<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; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></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> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	69	AREA DE TERRENO	M2	69
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	115
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	30854000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
Área de terreno	M2	69	AREA DE TERRENO	M2	69
Área construida Piso 1	M2	56.85	AREA PISO 1	M2	56.85
Área construida Piso 2	M2	58.15	AREA PISO 2	M2	58.15
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	Resultante	0			
Indice construcción	Resultante	0			
<b>Forma Geometrica</b>	Regular	<b>Frente</b>	6		
<b>Fondo</b>	11.5	<b>Relación frente fondo</b>	1 a 0,5217		
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				

<b>Actualidad edificadora</b>	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.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.

<b>Acuerdo Decreto</b>	Decreto No. 046 del 23 de octubre de 2003
<b>Area Del Lote</b>	69
<b>Forma Del Lote</b>	Regular
<b>Topografia</b>	Plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Vivienda
<b>Uso Compatible Norma</b>	COMPLEMENTARIO: Comercio grupos 1 y 2; institucional grupo 1; y Recreativo grupo 1.
<b>Uso Condicionado Norma</b>	RESTRINGIDO: Comercio grupo 3; e Institucional grupo2.
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Comercio grupo 4; Recreativo grupo 2; e Institucional grupo 3.
<b>Tratamiento</b>	Consolidación, renovación, conservación, y mejoramiento integral.
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	No posee
<b>Indice DeOcupacion</b>	Resultante.
<b>Indice DeContrucion</b>	Resultante.
<b>Antejardin</b>	No aplica
<b>AislamientoPosterior</b>	De 2 a 3 metros.
<b>Aislamiento Lateral</b>	No aplica
<b>Altura Permitida</b>	Resultante.
<b>Densidad</b>	Resultante.
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	No posee
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	No posee
<b>Suelos De Proteccion</b>	No posee
<b>Patrimonio</b>	No posee
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	El inmueble cumple con la normatividad vigente ya que tiene un aislamiento entre 2 y 3 metros y declaración de construcción mediante

escritura pública.

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
98	EscrituraDePropiedad	12/02/2017	Única	Charala

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
306-14902	16/07/2024	6816701000000103000	Casa 7000000000

**Observación**

El inmueble tiene un área de terreno de 69,00m<sup>2</sup> y un área construida de 115,00m<sup>2</sup> según la Escritura Pública y Certificado de Tradición y Libertad, los cuales fueron suministrados y solo fue verificada el área del terreno al momento de realizar la inspección ocular al inmueble, ya que el área construida fue tomada en sitio, para el desarrollo del presente informe solo se tendrán en cuenta las áreas registradas en títulos y el área construida tomada en sitio (terreno de 69,00m<sup>2</sup> y construcción de 115,00m<sup>2</sup>).

**Observación**

El inmueble objeto de este avalúo es una vivienda de dos pisos de altura, la cual no tiene garaje.

**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**

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media

<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<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	No hay	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	La vía principal de acceso (carrera 10) está construida en piedra labor y en buen estado de conservación	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	100-200			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
Aire	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
Ruido	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	El inmueble es medianero, sobre la carrera 10 entre las calles 27 y 28, 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 de la región. Sector que posee buenas vías, construidas en concreto rígido y algunos sectores sin pavimentar y están en buen estado de conservación. En el sector se observan construcciones de viviendas residenciales unifamiliares y multifamiliares y lotes de terreno urbanizables lejanos. Y el transporte es cubierto por las rutas de taxis del municipio.				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de barro
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	Si
<b>Irregularidad altura</b>	Si	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2002	<b>Edad Inmueble</b>	22 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>			
<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.				

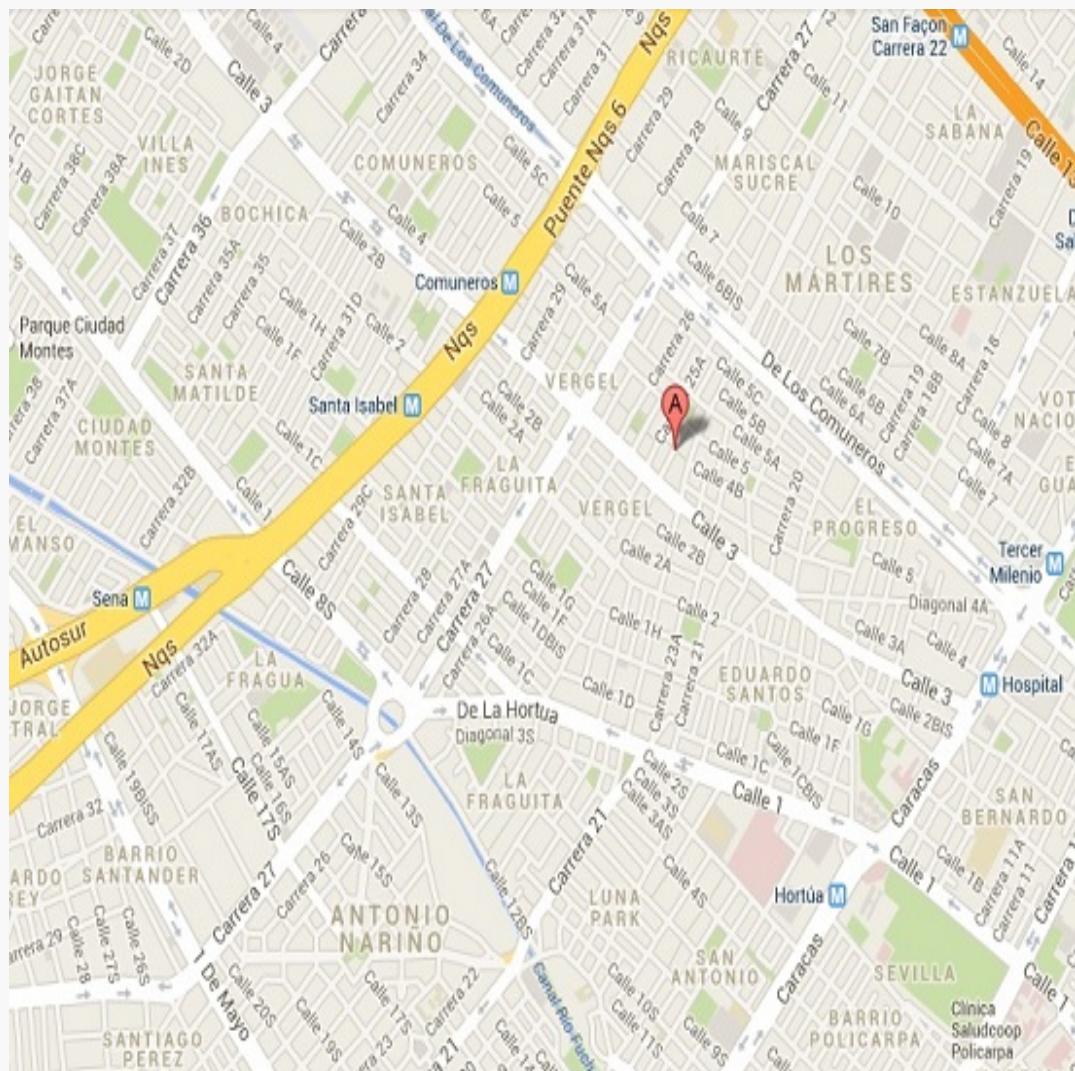
**INFORMACIÓN DEPENDENCIAS**

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	2	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	5
<b>Closet</b>	3	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	1
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	1	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 5, Closet: 3, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.				
	El inmueble es una vivienda de dos pisos de altura, según la documentación suministrada no aparecen registradas las dependencias y según lo observado en sitio el inmueble en el piso 1 tiene sala, comedor, cocina, patio de ropa, estar de tv., baño auxiliar, alcoba y escaleras al piso 2, el cual tiene estar de tv., baño auxiliar, 4 alcobas y esto con un área total construida de 115,00m <sup>2</sup> .				

	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 y muros enchapados en cerámica y sin muebles alto y bajo y baños con muros en cerámica y los aparatos sanitarios son tipo corona o similar.							

**Dirección:** KR 10 27-33 | Urb. Villa Esperanza, Barrio Las Mercedes | Charala | Santander



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.290701  
GEOGRAFICAS : 6° 17' 26.5236''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.142353  
GEOGRAFICAS : 73° 8' 32.4702''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Lote en venta, Carrera 13, Barrio Jose Antonio Galan, Charalá, Santander	\$220,500,000	0.95	\$209,475,000	318 383 5510	420	0	\$	\$0
2	Casa en venta, Carrera 13 con calle 23, B. La Plazuela, Charalá, Santander	\$850,000,000	0.9	\$765,000,000	(607) 7242003	540	436	\$1,100,000	\$479,600,000
3	Casa en venta, Carrera 13 con calle 22, B. La Plazuela, Charalá, Santander	\$995,000,000	0.9	\$895,500,000	3133330390	706	277	\$2,000,000	\$554,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>69</b>	<b>115</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$209,475,000	\$498,750	1.25	0.9	1.13	\$561,094
2	\$285,400,000	\$528,519	1.30	0.9	1.17	\$618,367
3	\$341,500,000	\$483,711	1.35	0.9	1.22	\$587,709
				PROMEDIO	\$589,056.45	
				DESV. STANDAR	\$28,660.23	
				COEF. VARIACION	4.87%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$589,056.00	AREA	69	TOTAL	\$40,644,864.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,228,025.00	AREA	115	TOTAL	\$141,222,875.00
VALOR TOTAL		\$181,867,739.00				

**Observaciones:**

Se utiliza la metodología de comparación para establecer el valor del terreno ya que existe suficiente oferta representativa y el de costos de reposición para establecer el valor de la construcción. Para la

realización de estos métodos 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 viviendas en el mismo sector del avalúo, los cuales manejan características similares.

**Enlaces:**

1.-[https://inmobiliariacasautossas.com/property/lote-carrera-13-b-jose-antonio-galan-municipio-charala/?search\\_url=https%3A%2F%2Finmobiliariacasautossas.com%2Fventas%2F%3Flayout%3Dgrid%26sort%3Dhighest\\_price%26category%26sort\\_order%26page%26paged%1%3D26](https://inmobiliariacasautossas.com/property/lote-carrera-13-b-jose-antonio-galan-municipio-charala/?search_url=https%3A%2F%2Finmobiliariacasautossas.com%2Fventas%2F%3Flayout%3Dgrid%26sort%3Dhighest_price%26category%26sort_order%26page%26paged%1%3D26)

2.-<https://inmobiliariaguana.com/inmueble/se-vende-casa-en-charala/>

3.-<https://www.fincarajz.com.co/casa-en-venta/10817854>

## Casa 2 pisos en Charalá, Santander

**Depreciación Fitto y Corvini**

Área construida total	115
Área construida vendible	115
Valor M2 construido	\$2,204,476
Valor reposición M2	\$253,514,740
Valor reposición presupuesto M2	\$2,204,476
Fuente	Construdata 210
Factor ajuste %	30 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,543,133
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
Vetus Tez	22
Edad en % de vida útil	22 %
Fitto y corvin %	20.42 %
Valor reposición depreciado	\$1,228,025
Valor adoptado depreciado	\$1,228,025
<b>Valor total</b>	<b>\$141,222,875</b>

Observaciones: Se toma un valor de ajuste del 40% por acabados y no encontrarse en una ciudad capital sino en un municipio.

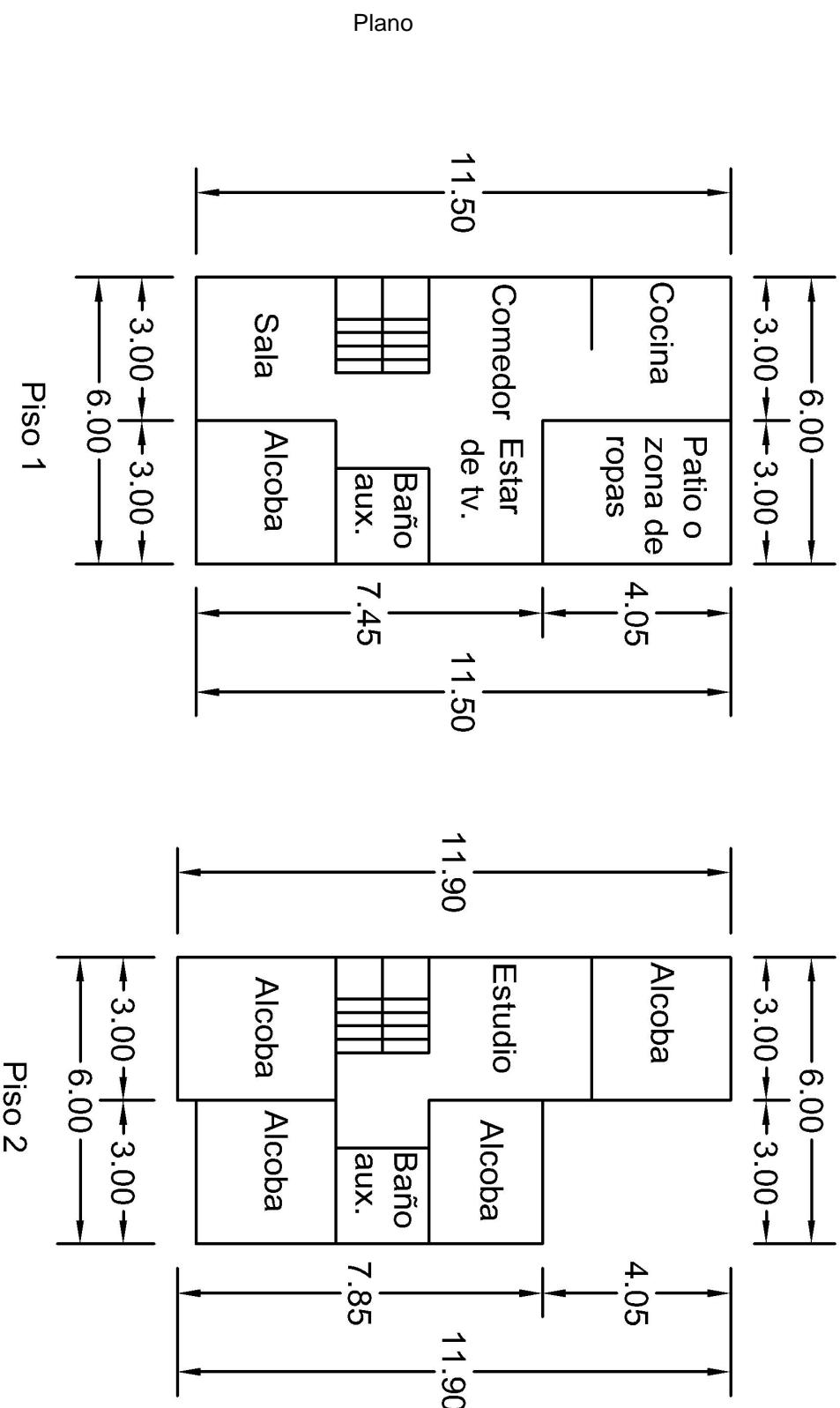


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



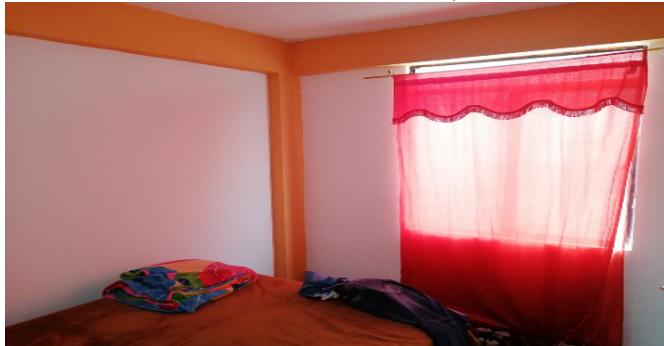
Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



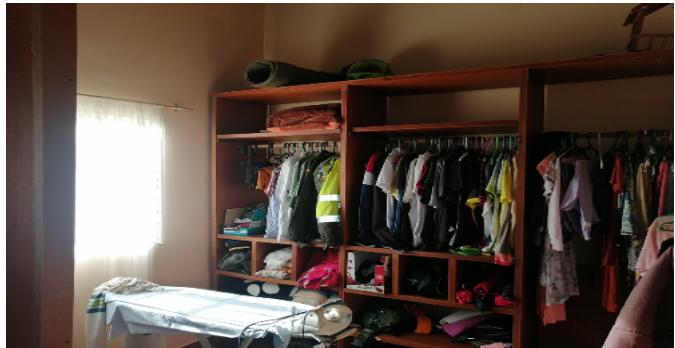
Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 2



Escaleras al piso 2



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

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

----- METODOLOGÍA: Para la

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

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

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

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

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

**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.

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 evaluador 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-1098407430**



PIN de Validación: af250a7a



**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  
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 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: a1250a7a



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



Asociación Nacional de Avantajos  
http://anaventajos.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá: 588 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

#### 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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico

- Avances de obras.

Fecha de inscripción  
08 Oct 2018

Régimen  
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: af250a7a



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



Fecha de inscripción  
05 Sep 2023

Régimen  
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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Sep 2023

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles



PIN de Validación: af250a7a



<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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

Fecha de inscripción  
05 Sep 2023

Régimen  
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 # 8 -35 OFIC 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 KAIZEN  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúo Rural- Instituto Nacional de Tecnología Empresarial- INTE  
Arquitecto - Universidad Santo Tomás.



PIN de Validación: af250a7a



Especialista en Interventoría de la Construcción - Universidad Santo Tomás.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 Cédula de ciudadanía No. 13893558

El(la) señor(a) JAVIER GOMEZ DIAZ se encuentra al dia 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 escaneo de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página RAA: <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

**PIN DE VALIDACIÓN**

af250a7a



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 dos (02) días del mes de Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez  
Representante Legal