



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	22/08/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CARRERA 5 # 9 A - 20 CONJUNTO PRIVADO CONDOMINIO BARLOVENTO PH # LOTE 3. INTERIOR 3		
Barrio	Barlovento		
Ciudad	Socorro		
Departamento	Santander		
Propietario	Marlon Andres Reyes Jerez		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: 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: MARLON ANDRÉS REYES JEREZ

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 **Marlon Andres Reyes Jerez** ubicado en la CARRERA 5 # 9 A - 20 CONJUNTO PRIVADO CONDOMINIO BARLOVENTO PH # LOTE 3. INTERIOR 3 Barlovento, de la ciudad de Socorro.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$108,620,112.00 pesos m/cte (Ciento ocho millones seiscientos veinte mil ciento doce).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

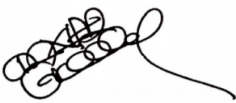
MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	Área de terreno Interior 3	72	M2	\$667,090.00	44.22%	\$48,030,480.00
Área construida	Vivienda 1 piso Interior 3	64	M2	\$946,713.00	55.78%	\$60,589,632.00
TOTALES					100%	\$108,620,112
Valor en letras Ciento ocho millones seiscientos veinte mil ciento doce Pesos Colombianos						

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	108,620,112.00
Proporcional	0	108,620,112	Valor asegurable	108,620,112
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-1101687135	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	MARLON ANDRÉS REYES JEREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1101687135	Teléfono	3016768512
Email	marlon.reyes@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	Marlon Andres Reyes Jerez				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1101687135	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 5 # 9 A - 20 CONJUNTO PRIVADO CONDOMINIO BARLOVENTO PH # LOTE 3. INTERIOR 3				
Conjunto	CONJUNTO PRIVADO CONDOMINIO BARLOVENTO PH				
Ciudad	Socorro	Departamento	Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Barlovento	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble se encuentra ubicado en el barrio Barlovento, hace parte del Conjunto Privado Condominio Barlovento PH, el inmueble está en la zona oriental del municipio del Socorro, más exactamente en las coordenadas geográficas 6.465083, -73.256750, es una vivienda medianera de un piso de altura, sobre la carrera 5 y entre las calles 9 y 10.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																																															
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION																																													
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>																																																	
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>72</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>130.80</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>130.80</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>72</td></tr><tr><td>CONSTRUCCION</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>5.148.000</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>72</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>64</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>72</td></tr><tr><td>AREA VALORADA</td><td>M2</td><td>64</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72	AREA CONSTRUIDA	M2	130.80	AREA PRIVADA	M2	130.80	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	72	CONSTRUCCION	M2	0	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	5.148.000	ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	72	AREA CONSTRUIDA	M2	64	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	72	AREA VALORADA	M2	64
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																																
AREA DE TERRENO	M2	72																																																
AREA CONSTRUIDA	M2	130.80																																																
AREA PRIVADA	M2	130.80																																																
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																																																
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																																
AREA TERRENO	M2	72																																																
CONSTRUCCION	M2	0																																																
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	5.148.000																																																
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																																
AREA TERRENO	M2	72																																																
AREA CONSTRUIDA	M2	64																																																
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																																
AREA TERRENO	M2	72																																																
AREA VALORADA	M2	64																																																
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																																																	
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.																																																	
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.																																																	
Reglamentación urbanística:	<p>El inmueble está sometido al régimen de propiedad de horizontal en Escritura Pública No. 1.484 del 26 de diciembre del 2017 otorgada por la Notaria Segunda del Socorro.</p> <p>Acuerdo Decreto: Acuerdo No. 011, del 18 de junio de 2003, por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) del municipio del Socorro, y en el plano de</p>																																																	

usos del suelo, el sector tiene un Área de Actividad residencial (AR), del cual se aplica el siguiente uso Potencial: ZONA ÁREA RESIDENCIAL 2 (ZAR2).

USO PRINCIPAL: Vivienda de media densidad.

USO COMPLEMENTARIO: Comercio grupo 1, institucional grupo 1, recreativo grupo 1, industrial grupo 1.

USO RESTRINGIDOS: Comercio grupo 2, institucional grupo 2, industrial grupo 2.

USO PROHIBIDO: Comercio grupo 2, institucional grupo 2, industrial grupo 2.

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

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Resultante.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: Resultante.

AISLAMIENTOS: Posterior de 2 a 3 metros.

ALTURA PERMITIDA: Resultante.

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
564	EscrituraDePropiedad	06/06/2024	Segunda	Socorro
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
321-50897	19/06/2024	1.82	01 00 0479 0004 801	Casa en P.H.
Observación	El inmueble tiene un área de terreno de 72,00m² y un área construida de 13,80m² 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 corresponde a una vivienda de 2 pisos y al momento de la visita solo hay construido un piso, por ende, el área construida de la vivienda es de 64,00m² y fue tomada en sitio y corresponde a lo registrado para el primer piso en la escritura, 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 72,00m² y construcción de 64,00m²).			

Observación	Según lo registrado en los documentos suministrados el inmueble objeto de este avalúo es una vivienda de dos pisos de altura, la cual tiene garaje. Según lo observado en sitio el inmueble corresponde al primer piso que está registrado en dichos documentos y también cuenta con garaje, el cual es de uso exclusivo.
-------------	---

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	NO
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Muy Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	La vía principal de acceso (carrera 5) está construida en concreto rígido y pavimento flexible y	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El inmueble es medianero, sobre la carrera 5 entre las calles 9 y 10, todas parcialmente construidas en concreto rígido y pavimento flexible 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, pavimento flexible y algunos sectores sin pavimentar y están en buen estado de conservación, es de anotar que el inmueble se encuentra dentro de un conjunto o condominio residencial cerrado en desarrollo. 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 taxis del municipio.				
Escritura de Propiedad Horizontal	1.484		Fecha escritura	26/12/2017	

Notaria escritura	Segunda		Ciudad escritura	Socorro	
Valor administración	0	Total unidades	55 unidades	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	55	Porteria	Si
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 1.484, Fecha escritura: 26/12/2017, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Socorro, Administración: 0, Total unidades: 55 unidades, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 55, Portería: Si, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0. El conjunto o condominio está conformado por 54 unidades residenciales o casas y 1 local comercial, el cual está en proceso de desarrollo, son zonas sociales ni comunes construidas. El conjunto o condominio será construido sobre un lote de terreno de 7.567,00m².				

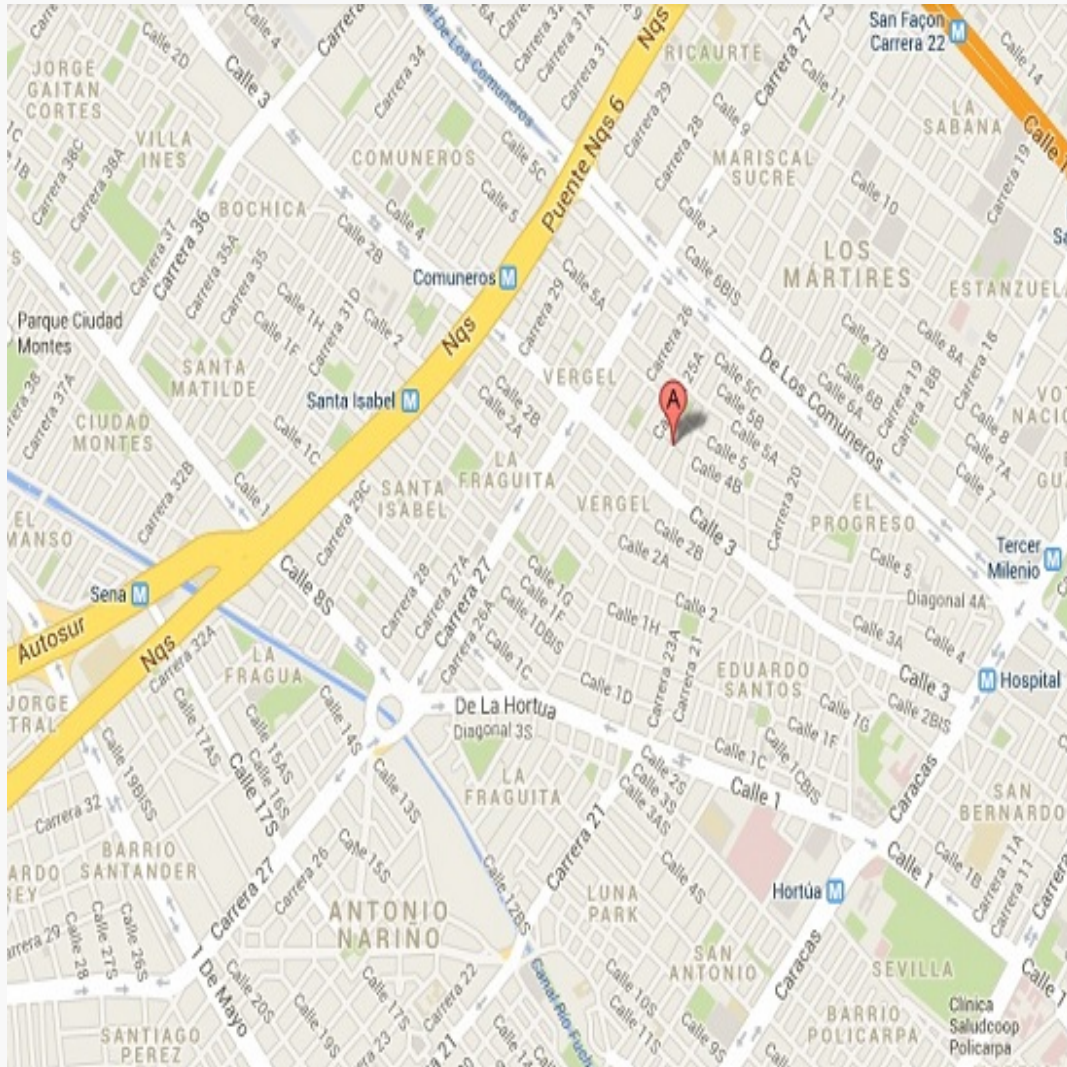
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	otro	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2024	Edad Inmueble	0 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance	50%		
Licencia construcción	Licencia integral No. 170 de urbanizacion y construccion para 54 unidades y 1 local según la resolu				
Observación	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					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	<p>Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.</p> <p>El inmueble, según lo visto en sitio es una vivienda de un piso de altura la cual consta de garaje, sala,-comedor, cocina, dos alcobas, baño auxiliar, patio de ropas y escaleras a la terraza, en la cual se construirá el segundo piso el cual tendrá 2 alcobas una con baño privado, estudio, y terraza o balcón. En la escritura de declaración de construcción esta descrito el primer piso a como se observó en el sitio y de ahí mismo se tomó la descripción del segundo piso, el primer piso tiene un área construida de 64,00m² y el segundo piso tendrá un área construida de 66,80m²; para un total de área construida de 130,80m². Para el desarrollo del presente informe se tomará el área construida del primer piso y el área del lote de terreno.</p>				

	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	<p>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 baño con muros en cerámica y los aparatos sanitarios son tipo corona o similar.</p>							

Dirección: CARRERA 5 # 9 A - 20 CONJUNTO PRIVADO CONDOMINIO BARLOVENTO PH # LOTE 3. INTERIOR 3 | Barlovento | Socorro | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.465083

GEOGRAFICAS : 6° 27' 54.2982''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.256750

GEOGRAFICAS : 73° 15' 24.2994''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa de 2 pisos, Carrera 2 con calle 14 Conjunto Cerrado Miradores de la Serrania	\$550,000,000	0.9	\$495,000,000	3162488752	150	255	\$1,550,000	\$395,250,000
2	Casa de 2 pisos, Calle 3 Sur con carrera 9 Condominio La Lorena	\$520,000,000	0.9	\$468,000,000	3187954252	180	180	\$1,850,000	\$333,000,000
3	Casa de 3 pisos, Calle 8 Sur con carrera 12 Conjunto Cerrado La Cantera	\$450,000,000	0.9	\$405,000,000	3162488752	81.25	190	\$1,800,000	\$342,000,000
Del inmueble						72	64		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$99,750,000	\$665,000	1.05	0.9	0.95	\$628,425
2	\$135,000,000	\$750,000	1.0	0.9	0.90	\$675,000
3	\$63,000,000	\$775,385	1.0	0.9	0.90	\$697,846
					PROMEDIO	\$667,090.38
					DESV. STANDAR	\$35,380.02
					COEF. VARIACION	5.30%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$667,090.00	AREA	72	TOTAL	\$48,030,480.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$946,713.00	AREA	64	TOTAL	\$60,589,632.00
VALOR TOTAL	\$108,620,112.00					

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://ardisan.inmo.co/casa-venta-conjunto-miradores-de-la-serrania-socorro/6995480>
- 2.-<https://ardisan.inmo.co/casa-venta-la-lorena-socorro/6477686>
- 3.-<https://ardisan.inmo.co/casa-venta-conjunto-residencial-la-cantera-club-house-socorro/7164405>

Casa 1 piso en Socorro, Santander

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	64
Area construida vendible	64
Valor M2 construido	\$1,893,426
Valor reposición M2	\$121,179,264
Valor reposición presupuesto M2	\$1,893,426
Fuente	Construdata 211
Factor ajuste %	50 %
Valor reposición M2 ajustado	\$946,713
Calificación estado conservación	1
Vida útil	100
VetusTez	0
Edad en % de vida útil	0 %
Fito y corvin %	0 %
Valor reposición depreciado	\$946,713
Valor adoptado depreciado	\$946,713
Valor total	\$60,589,632

Plano

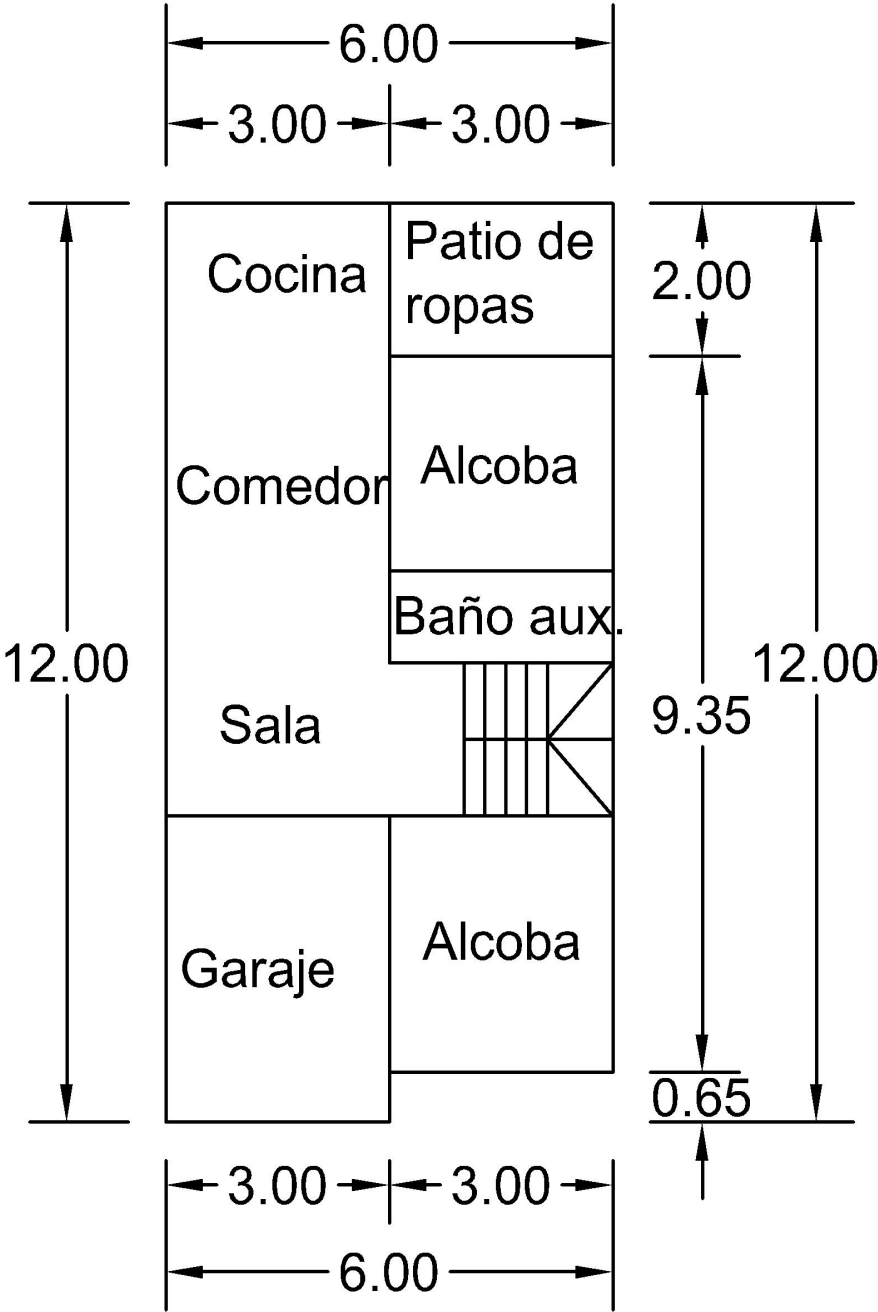


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Garaje



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 valorar 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-1101687135



PIN de Validación: ae160a47



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

Página 1 de 5



PIN de Validación: ae160a47



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 Edificación, 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: ae160a47



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: ae160a47



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 calificación de propietarios 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 # 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 Tomas.



PIN de Validación: ae160a47



Especialista en Interventoría de la Construcción - Universidad Santo Tomas.

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 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 es, unido con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de verificación 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

ae160a47

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 Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal