



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	28/11/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	Carrera 3B #20B-22, Lote # 4, Manzana F, Urbanización Miradores del Bosque		
Barrio	Urb. Miradores del Bosque		
Ciudad	San Gil		
Departamento	Santander		
Propietario	Helda Alvarez de Alvarez		

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://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: RICARDO ANDRES ALVARES ALVARES

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 **Helda Alvarez de Alvarez** ubicado en la Carrera 3B #20B-22, Lote # 4, Manzana F, Urbanización Miradores del Bosque Urb. Miradores del Bosque, de la ciudad de San Gil.

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 \$209,312,126.10 pesos m/cte (Doscientos nueve millones trescientos doce mil ciento veintiséis).

Atentamente,


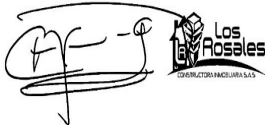
**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://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	88.80	M2	\$904,872.00	38.39%	\$80,352,633.60
Area Construida	Área construida piso 1 y 2	124.87	M2	\$1,032,750.00	61.61%	\$128,959,492.50
TOTALES					100%	\$209,312,126
Valor en letras Doscientos nueve millones trescientos doce mil ciento veintiséis Pesos Colombianos						

Perito actuante	
	
JAVIER GOMEZ DIAZ RAANro: AVAL-13893558 C.C: 13893558 Firmado electrónicamente en AvalSign. Fecha: 2024-12-03 04:20:00	Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO C.C.:88229287 RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	209,312,126.00
Proporcional	0	209,312,126	Valor asegurable	209,312,126
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-1100949727	Propósito	0	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	RICARDO ANDRES ALVARES ALVARES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1100949727	Teléfono	3105726031
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	Helda Alvarez de Alvarez				
Tipo identificación	C.C.	Documento	37887806	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	Carrera 3B #20B-22, Lote # 4, Manzana F, Urbanización Miradores del Bosque				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	San Gil	Departamento	Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Urb. Miradores del Bosque	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble se encuentra ubicado en la urbanización Miradores del Bosque, el inmueble está en la zona norte del municipio de San Gil, más exactamente en las coordenadas geográficas 6.562641, -73.137430, es una vivienda medianera de dos pisos de altura, sobre la Carrera 3B y entre las calles 20B y 21.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>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	
AREA DE TERRENO			M2	88.80	
AREA CONSTRUIDA			M2	124.87	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	90	
AREA CONSTRUIDA			M2	81	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	54848000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
ÁREA DE TERRENO			M2	88.80	
ÁREA CONSTRUIDA			M2	124.88	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.60	53.28	
Indice construcción			2.00	177.6	
Forma Geometrica	Irregular	Frente	6		
Fondo	Indeterminado	Relación frente fondo	Indeterminado		
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.

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo No. 38 de 2003 por la cual se aprueba el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T.) del municipio de San Gil.
<b>Area Del Lote</b>	88.80
<b>Forma Del Lote</b>	Irregular.
<b>Topografia</b>	Plana.
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano - Residencial.
<b>Uso Principal Norma</b>	Vivienda tradicional y Vivienda de interés social.
<b>Uso Compatible Norma</b>	USO COMPLEMENTARIO: Comercio Local, comercio oficinas grupo 1 y equipamiento local, comercio hospedaje e Industria de bajo impacto ambiental y físico.
<b>Uso Condicionado Norma</b>	USO CONDICIONADO: No aplica.
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Todos los usos que no estén dentro de los nombrados anteriormente entre los usos principales y los usos complementarios, se consideran prohibidos.
<b>Tratamiento</b>	Tratamiento Mejoramiento Integral.
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	No posee.
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.60.
<b>Indice DeContruccion</b>	2.00.
<b>Antejardin</b>	No posee.
<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.

Patrimonio	No posee.
Observaciones Reglamentación urbanística:	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
2.434	EscrituraDePropiedad	22/12/2017	Segunda	San Gil
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
319-32720	07/11/2024	68679010000000514000 6000000000	Casa	
Observación	El inmueble tiene un área de terreno de 88,80m², un área construida de 124,87m² según la Escritura Pública y Certificado de Tradición y Libertad, los cuales fueron suministrados y se verificaron las mencionadas áreas, para el desarrollo del presente informe solo se tendrán en cuenta las mencionadas áreas registradas en títulos y verificadas en sitio.			

Observación	El inmueble objeto de este avalúo no tiene parqueadero, pero la zona tiene parqueaderos comunales.
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO 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
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	La vía principal de acceso está construida en concreto rígido y en buen estado de conservación.	
Escolar	Regular	mas de 500			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El inmueble es esquinero, sobre la carrera 3B entre calles 20B y 21, las vías de acceso al sector se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación. En el sector se encuentran construcciones de viviendas residenciales de tres a cuatro pisos de altura algunos de más de 5 pisos de altura. El inmueble posee buenas perspectivas de valorización, teniendo en cuenta el desarrollo residencial, comercial y turístico de la región. Sector que posee buenas vías, algunas construidas en concreto rígido y otras sin pavimentar, sin embargo, se encuentran buen estado de conservación. En el sector se observan construcciones de viviendas residenciales unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares y lotes de terreno urbanizables. Y el transporte es cubierto por las rutas de buses y busetas de transporte urbano del municipio y taxis.				

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	teja de barro
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2007	Edad Inmueble	17 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	<p>El inmueble es una vivienda residencial unifamiliar de dos pisos. A pesar de que la declaración de construcción fue declarada en el presente año (2024), la edad de estas viviendas esta entre 15 y 20 años, por tal motivo, de determino la edad en 17 años.</p> <p>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.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	6

Closet	0	Baños privados	2	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	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: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 6, Baño privado: 2, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.</p> <p>El inmueble, según lo visto en sitio es una vivienda de dos pisos de altura la cual consta en el piso 1 de sala, comedor, cocina, dos alcobas una con baño privado, baño auxiliar, zona y patio de ropas y escaleras de acceso al piso 2, el cual consta de esta de tv., baño auxiliar y tres alcobas una con baño privado y balcón. Información obtenida al momento de realizar la inspección ocular al inmueble, y corresponden a lo registrado en la Escritura Pública No. 2.801 del 25 de octubre del 2024 otorgada por la Notaria Primera del Círculo de San Gil, aunque en la escritura nombra que en el piso 2 hay 4 alcobas, sin embargo, dos de ellas se acondicionaron como una sola alcoba sin cambiar el área construida registrada.</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 integral con mesón en acero inoxidable con estufa empotrada, 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.</p>							



#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa en venta en la Calle 14a N° 2-34, Barrio Almendros II	\$370,000,000	0.90	\$333,000,000	3017556156	140	140	\$1,400,000	\$196,000,000
2	Casa en venta en la Calle 5 N° 5-100, Barrio Pablo VI	\$500,000,000	0.90	\$450,000,000	(7) 7242003	280	200	\$950,000	\$190,000,000
3	Casa en venta en la Calle 8a N° 4-42, Barrio Pablo VI	\$490,000,000	0.95	\$465,500,000	3017556156	216	216	\$1,250,000	\$270,000,000
Del inmueble						88.80	124.87		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$137,000,000	\$978,571	1.0	0.95	0.95	\$929,643
2	\$260,000,000	\$928,571	1.0	0.95	0.95	\$882,143
3	\$195,500,000	\$905,093	1.05	0.95	1.00	\$902,830
					PROMEDIO	\$904,871.86
					DESV. STANDAR	\$23,815.75
					COEF. VARIACION	2.63%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$904,872.00	AREA	88.80	TOTAL	\$80,352,633.60
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,032,750.00	AREA	124.87	TOTAL	\$128,959,492.50
VALOR TOTAL	\$209,312,126.10					

**Observaciones:**  
Para establecer el valor de costo de reposición de m², me baso en la experiencia de más de 20 años que tengo como constructor y perito Avaluador, dicho lo anterior determino los valores de reposición teniendo en cuenta el "Resumen de Valores de Reposición Tipologías Constructivas Junio 2024" emitido por el Equipo de Tipologías y Presupuestos, Subdirección de Avalúos, Dirección de Gestión Catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, para la región del Magdalena Medio (Antioquia, Caldas, Risaralda, Quindío, Norte de Santander y Santander), en donde obtengo la siguiente información: Tomo el valor de una vivienda con la denominación "1021134\_Residencial.Tipo\_4": Vivienda de 2 y 3 pisos, desarrolladas con materiales convencionales (bloque y ladrillos de arcilla o concreto), estructura de cimentación tradicional, o especial semi-profunda (cimientos en concreto ciclópeo, viga corrida, zapatas/dados en concreto, muros pantalla, micropilotes), muros portantes con acabados de pintura tipo vinilo sobre estuco, estructura de cubierta en madera o perfiles metálicos o en concreto, baños y áreas de patios enchapados, cocina integral con mesones en granito y buena carpintería, redes completas de

servicios de energía y agua., con un valor de \$1.567.182.

**Enlaces:**

- 1.-<https://binmobiliaria.com.co/inmueble/1552>
- 2.-<https://inmobiliariaguapenta.com/details/684>
- 3.-<https://binmobiliaria.com.co/inmueble/1500>

Vivienda de 2 pisos urbana

Depreciación Fitto y Corvini

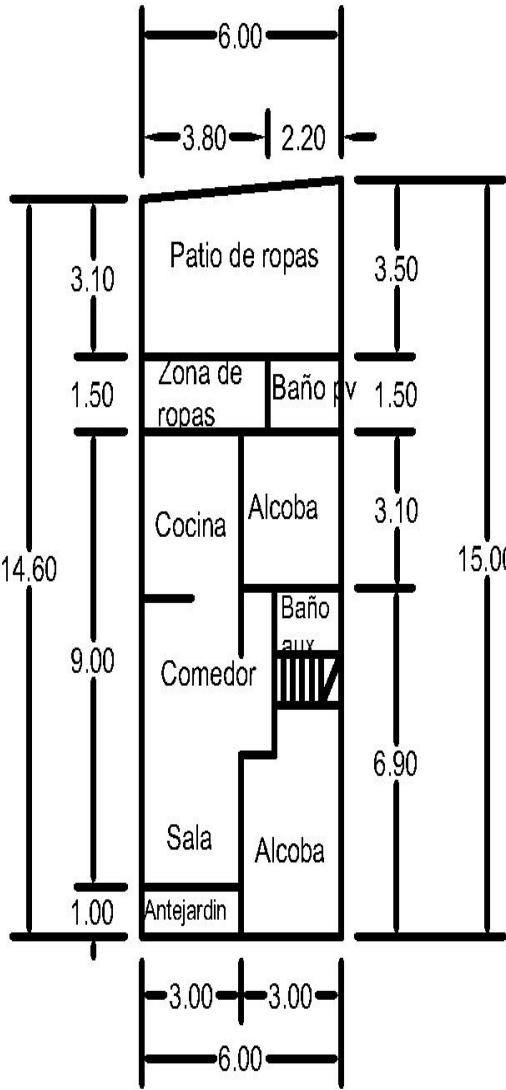
Area construida total	124.87
Area construida vendible	124.87
Valor M2 construido	\$1,567,182
Valor reposición M2	\$195,694,016
Valor reposición presupuesto M2	\$1,567,182
Fuente	Resumen de Valores de Reposición Tipologías Constructivas Junio 2024 emitido por el IGAC y en la e
Factor ajuste %	25 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,175,387
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	17
Edad en % de vida útil	17 %
Fito y corvin %	12.22 %
Valor reposición depreciado	\$1,031,754
Valor adoptado depreciado	\$1,032,750
Valor total	\$128,959,493

Observaciones: Para establecer el valor de costo de reposición de m², me baso en la experiencia de más de 20 años que tengo como constructor y perito Avaluador, dicho lo anterior determino los valores de reposición teniendo en cuenta el "Resumen de Valores de Reposición Tipologías Constructivas Junio 2024" emitido por el Equipo de Tipologías y Presupuestos, Subdirección de Avalúos, Dirección de Gestión Catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, para la región del Magdalena Medio (Antioquia, Caldas, Risaralda, Quindío, Norte de Santander y Santander), en donde obtengo la siguiente información:

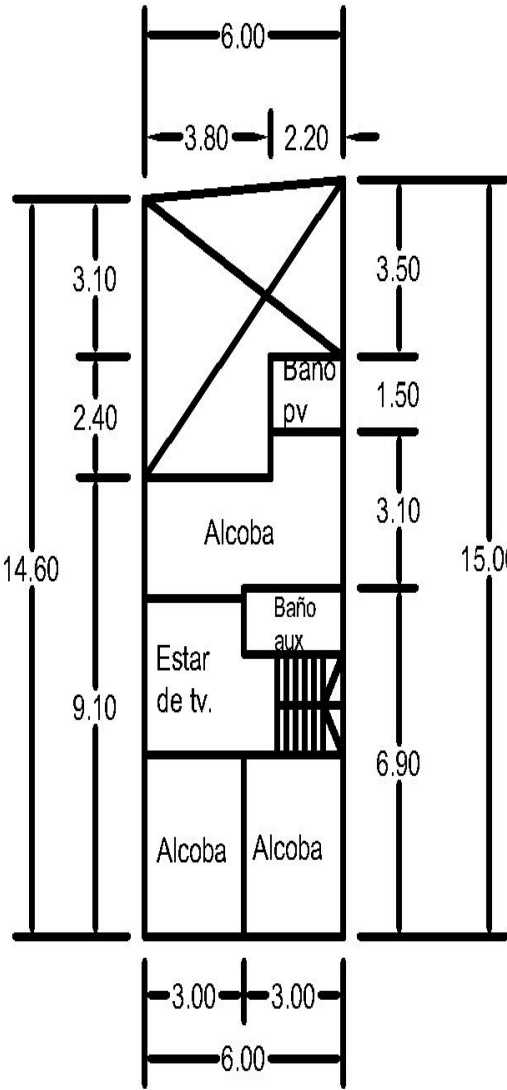
Tomo el valor de una vivienda con la denominación "1021134\_Residencial.Tipo\_4": Vivienda de 2 y 3 pisos, desarrolladas con materiales convencionales (bloque y ladrillos de arcilla o concreto), estructura de cimentación tradicional, o especial semi-profunda (cimientos en concreto ciclópeo, viga corrida, zapatas/dados en concreto, muros pantalla, micropilotes), muros portantes con acabados de pintura tipo vinilo sobre estuco, estructura de cubierta en madera o perfiles metálicos o en concreto, baños y áreas de patios enchapados, cocina integral con mesones en granito y buena carpintería, redes completas de servicios de energía y agua., con un valor de \$1.567.182.



Plano



Piso 1



Piso 2

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





Puerta de entrada



Sala - Piso 1



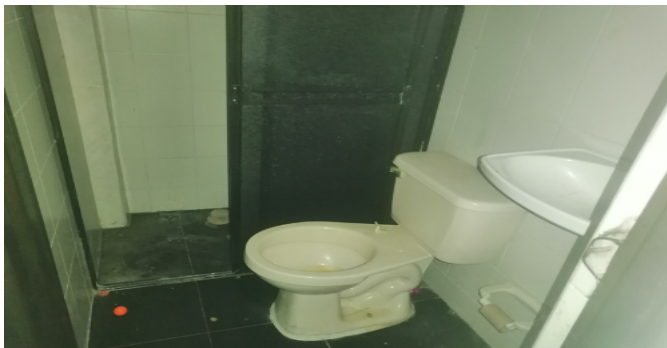
Comedor - Piso 1



Cocina - Piso 1



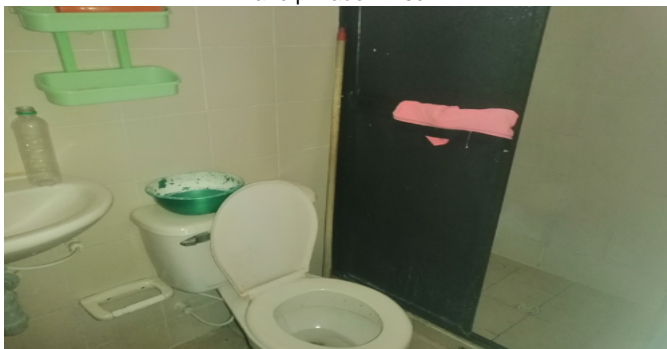
Baño auxiliar - Piso 1



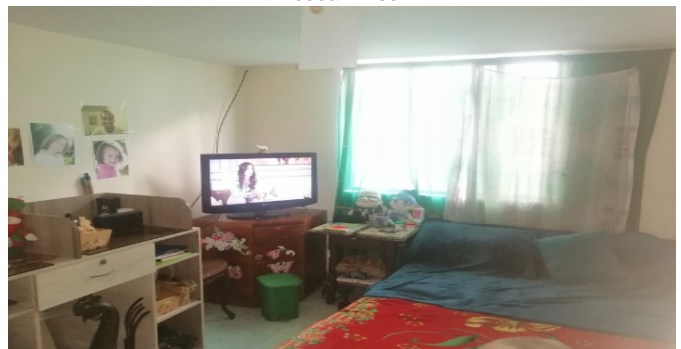
Alcoba - Piso 1



Baño privado - Piso 1



Alcoba - Piso 1



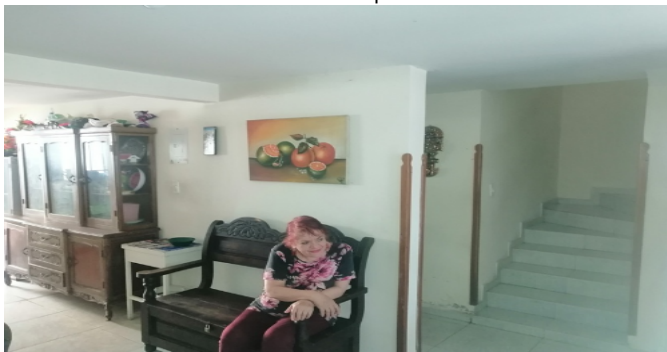
Zona de ropas - Piso 1



Patio de ropas - Piso 1



Escaleras al piso 2



Estar de tv. - Piso 2



Baño auxiliar - Piso 2



Alcoba - Piso 2



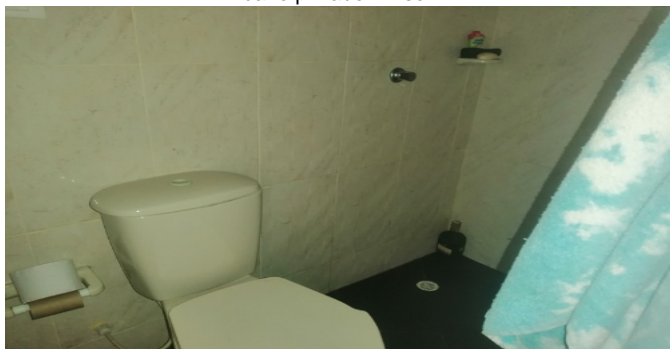
Alcoba - Piso 2



Alcoba - Piso 2



baño privado - 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 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-1100949727**



PIN de Validación: s8830a0b



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

Página 1 de 5





PIN de Validación: s8830a0b



#### 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 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: s8830a0b



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: s8830a0b



#### 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 daños 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: a9830a0b



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, unirlo 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, el(los) cliente debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a9830a0b

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

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