



QR validez del avalúo



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



**AVALUO: LRCAJA\_91516733**

|                  |   |                 |            |
|------------------|---|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo |   | Fecha de visita | 17/01/2024 |
| Dirigido a       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |                 |            |
| Dirección        | KR 19 # 31 - 12 CASA 5 MZ R                     |                 |            |
| Barrio           | CASTILLA REAL 1                                 |                 |            |
| Ciudad           | Girón   |                 |            |
| Departamento     | Santander                                       |                 |            |
| Propietario      | BLANCA ALIX HERNANDEZ BARON                     |                 |            |

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: EDWIN RUIZ ACOSTA

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 **BLANCA ALIX HERNANDEZ BARON** ubicado en la KR 19 # 31 - 12 CASA 5 MZ R CASTILLA REAL 1, de la ciudad de Girón.

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 \$212,040,000.00 pesos m/cte (Doscientos doce millones cuarenta mil).

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área    | Descripción                | Área | Unidad | Valor unitario | %      | Valor total      |
|-----------------|----------------------------|------|--------|----------------|--------|------------------|
| Area de Terreno | CASA 5 MZ R                | 54   | M2     | \$1,260,000.00 | 32.09% | \$68,040,000.00  |
| Area Construida | Área construida de la casa | 96   | M2     | \$1,500,000.00 | 67.91% | \$144,000,000.00 |
| TOTALES         |                            |      |        |                | 100%   | \$212,040,000    |

Valor en letras  
Doscientos doce millones cuarenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante



REINALDO FANDIÑO RUIZ  
RAA Nro: AVAL-91073655  
C.C: 91073655

| VALORES/TIPO DE AREA.    |         |              | INFORMACIÓN UVR                  |                |
|--------------------------|---------|--------------|----------------------------------|----------------|
|                          | Terreno | Construcción | Valor UVR                        | 1              |
| Integral                 | 0       | 0            | Valor del avalúo en UVR          | 212,040,000.00 |
| Proporcional             | 0       | 212,040,000  | Valor asegurable                 | 212,040,000    |
| % valor proporcional     |         | 100          | Tiempo esperado comercialización | 6              |
| Calificación garantía    |         |              |                                  |                |
| Observación calificación |         |              |                                  |                |
| Observación              |         |              |                                  |                |

| GENERAL                              |  |               |                 |               |                        |
|--------------------------------------|--|---------------|-----------------|---------------|------------------------|
| Código                               | LRCAJA_91516733  | 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                          | EDWIN RUIZ ACOSTA  |               |                 |               |                        |
| Tipo identificación                  | C.C.   | Documento     | 91516733        | Teléfono      | 3163198362             |
| Email                                | edwin.ruiz2942@gmail.com   |               |                 |               |                        |
| Datos del propietario:               |  |               |                 |               |                        |
| Propietario                          | BLANCA ALIX HERNANDEZ BARON  |               |                 |               |                        |
| Tipo identificación                  | C.C.   | Documento     | 63340529        | Ocupante      | Desocupado             |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: |  |               |                 |               |                        |
| Dirección                            | KR 19 # 31 - 12 CASA 5 MZ R  |               |                 |               |                        |
| Conjunto                             | CASTILLA REAL 1  |               |                 |               |                        |
| Ciudad                               | Girón  | Departamento  | Santander       | Estrato       | 3                      |
| Sector                               | Urbano   | Barrio        | CASTILLA REAL 1 | Ubicación     | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble                        | Casa   | Tipo subsidio | No VIS          | Sometido a PH | No                     |
| Observación                          | Casa ubicada en conjunto abierto de solo casas (cuenta con cerramiento y portería, se desconoce si hay permiso para utilizar la portería y el cerramiento), urbanización ubicada justo al lado derecho del anillo vial sentido Girón-Floridablanca, casa con nomenclatura Carrera 19 # 31-13 Casa 5 Manzana R, cuenta con todos los servicios públicos funcionando y sus medidores completos y funcionales |               |                 |               |                        |



| CARACTERISTICAS GENERALES       |   |                       |          |                   |         |
|---------------------------------|---|-----------------------|----------|-------------------|---------|
| Uso actual                      | Vivienda  | Piso inmueble         | 1        |                   |         |
| Clase inmueble                  | Unifamiliar   | Otro                  | N/A      | Método evaluación | MERCADO |
| Justificación de Metodología    | 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): 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. |                       |          |                   |         |
| ÁREAS JURÍDICAS                 |   |                       | UND      | VALOR             |         |
| AREA DE TERRENO                 |   |                       | M2       | 54                |         |
| AREA CONSTRUIDA                 |   |                       | M2       | 96                |         |
| ÁREAS CATASTRAL                 |   |                       | UND      | VALOR             |         |
| AREA DE TERRENO                 |   |                       | M2       | 54                |         |
| AREA CONSTRUIDA                 |   |                       | M2       | 96                |         |
| AVALUO CATASTRAL 2024           |   |                       | PESOS    | 0                 |         |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA         |   |                       | UND      | VALOR             |         |
| AREA DE TERRENO                 |   |                       | M2       | 54                |         |
| AREA PISO 1                     |   |                       | M2       | 47                |         |
| AREA PISO 2                     |   |                       | M2       | 49                |         |
| ÁREAS VALORADAS                 |   |                       | UND      | VALOR             |         |
| AREA DE TERRENO                 |   |                       | M2       | 54                |         |
| AREA PISO 1                     |   |                       | M2       | 47                |         |
| AREA PISO 2                     |   |                       | M2       | 49                |         |
| ÁREAS POR NORMA                 |   |                       |          | VALOR             |         |
| Indice ocupación                |   |                       | 0.75     | 40.5              |         |
| Indice construcción             |   |                       | 1.4      | 75.6              |         |
| Forma Geometrica                | RECTANGULAR   | Frente                | 6        |                   |         |
| Fondo                           | 9   | Relación frente fondo | 1 a 0.66 |                   |         |
| 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          | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.  |                       |          |                   |         |
| 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.  |                       |          |                   |         |

## REGLAMENTACION URBANISTICA

|  |  |
|--|--|
| Acuerdo Decreto                                      | 100 del 30/11/2010   |
| Area Del Lote  | 54   |
| Forma Del Lote                                       | Rectangular  |
| Topografia   | plana  |
| # Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente) | 0  |
| Clasificacion Del Suelo                              | Urbano   |
| Uso Principal Norma                                  | Residencial  |
| Uso Compatible Norma                                 | Residencial  |
| Uso Condicionado Norma                               | Comercial  |
| Uso Prohibido Norma                                  | Industrial   |
| Tratamiento  | Mejoramiento Integral  |
| Actuaciones Estrategicas                             | Ninguna  |
| Indice DeOcupacion                                   | 0.75   |
| Indice DeContruccion                                 | 1.4  |
| Antejardin   | 0  |
| AislamientoPosterior                                 | 3  |
| Aislamiento Lateral                                  | 0  |
| Altura Permitida                                     | 2  |
| Densidad   | 120-180 viv/Ha   |
| Amenaza Riesgo Inundacion                            | No   |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa                    | No   |
| Suelos De Proteccion                                 | No   |
| Patrimonio   | No   |
| Observaciones Reglamentación urbanística:            | El inmueble tiene su área construida protocolizada en documentos públicos, al momento de la visita se pudo observar que no posee remodelaciones ni ampliaciones o reformas, las construcciones son las |

originales ejecutadas por la firma HG. Se encuentra vigente la normatividad descrita en el artículo 100 del 30/11/2010 mediante el cual se establecen las disposiciones de la norma urbanística para el sector y la ciudad

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria | Ciudad      |
|----------------|----------------------|------------|---------|-------------|
| 4854           | EscrituraDePropiedad | 17/10/2013 | QUINTA  | Bucaramanga |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha      | Cédula catastral     | Detalle     |
|----------------|------------|----------------------|-------------|
| 300-214101     | 10/01/2024 | 68307010401580005000 | CASA 5 MZ R |

|             |  |
|-------------|--|
| Observación | La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. |
|-------------|--|

GARAJES Y DEPOSITOS

|             |  |
|-------------|--|
| Observación | La urbanización posee varias bahías de parqueo comunal, información no disponible al momento de la visita, vigilancia manifestó que los encargados de la administración no se encontraban presentes. |
|-------------|--|

DEL ENTORNO

| 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  | mas de 500      | Andenes                    | SI   | Bueno        |
| Áreas verdes      | Bueno  | 0-100           | Sardineles                 | NO   | No hay       |
| Estacionamiento   | Bueno  | 0-100           | Vías pavimentadas          | SI   | Bueno        |
| Asistencial       | Bueno  | mas de 500      | Tipo de vía                | Principal a cuatro carriles en sentidos contrarios y las secundarias a dos carriles en sentido contr |              |
| Escolar           | Bueno  | 400-500         |                            |  |              |
| Comercial         | Bueno  | 100-200         |                            |  |              |
| IMPACTO AMBIENTAL |  |                 |                            |  |              |
| Aire              | NO   | Basura          | NO                         | Inseguridad  | NO           |
| Ruido             | NO   | Aguas           | NO                         | Otro   | NO           |
| Observación:      | Se observa buen amueblamiento urbano y acorde al estrato socioeconómico al que pertenece el sector y el conjunto |                 |                            |  |              |

| ESTRUCTURA                |  |                            |                         |                         |               |
|---------------------------|--|----------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------|
| Estado de la conservación | Bueno  | Estructura                 | Tradicional             | Estructura reforzada    | NO DISPONIBLE |
| Material construcción     | concreto reforzado   | Tipo estructura            | Porticos:Vigas_Columnas |                         |               |
| Daños por Sismos          | No disponibles   | Ajustes sismos resistentes | NO                      | Cubierta                | teja de barro |
| Fachada                   | pañete y pintura   | Ancho fachada              | 6-9 metros              | Irregularidad planta    | Si            |
| Irregularidad altura      | Si   | Tipologia vivienda         | Casa Continua           | Otro tipologia vivienda | N/A           |
| Año construcción          | 1995   | Edad Inmueble              | 29 años                 | Vida útil               | 100 años      |
| Estado construcción       | Usada  | %Avance                    | 100                     |                         |               |
| Licencia construcción     | no suministrada  |                            |                         |                         |               |
| Observación               | A simple vista se observa que no posee afectaciones que pongan en riesgo la vida o tranquilidad de sus habitantes y/o visitantes |                            |                         |                         |               |

| DEPENDENCIAS             |   |                |    |                 |          |
|--------------------------|---|----------------|----|-----------------|----------|
| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS |   |                |    |                 |          |
| Sala                     | 1 | Comedor        | 1  | Cocina          | Sencilla |
| Baños Sociales           | 2 | Patio interior | 1  | Habitaciones    | 3        |
| Closet                   | 3 | Baños privados | 1  | Estar           | 0        |
| 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 | Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno |             |       |             |       |

ACABADOS

|             |  |         |        |        |        |        |        |             |
|-------------|--|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
|             | 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 | Se observan en buen estado de conservación y mantenimiento |         |        |        |        |        |        |             |

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** KR 19 # 31 - 12 CASA 5 MZ R | CASTILLA REAL 1 | Girón | Santander

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 7.067387  
GEOGRAFICAS : 7° 4' 2.5932''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.164441  
GEOGRAFICAS : 73° 9' 51.987''



MERCADO

| #            | DIRECCION                  | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR<br>DEPURADO | TELEFONO    | TERRENO<br>M2 | TAMANO<br>CONSTRUCCI<br>ON<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION |
|--------------|----------------------------|---------------|------|-------------------|-------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1            | Casa en Castilla<br>Real 1 | \$280,000,000 | 0.98 | \$274,400,000     | 3155955815  | 54            | 96                               | \$2,150,000                 | \$206,400,000         |
| 2            | Casa en Castilla<br>Real 1 | \$279,990,000 | 0.9  | \$251,991,000     | 3156099312  | 54            | 96                               | \$1,900,000                 | \$182,400,000         |
| 3            | Casa en Castilla<br>Real 1 | \$290,000,000 | 0.98 | \$284,200,000     | 314 3464222 | 54            | 100                              | \$2,150,000                 | \$215,000,000         |
| 4            |                            | \$310,000,000 | 0.98 | \$303,800,000     |             | 74.24         | 101.84                           | \$2,000,000                 | \$203,680,000         |
| Del inmueble |                            |               |      |                   |             | 54            | 96                               |                             |                       |

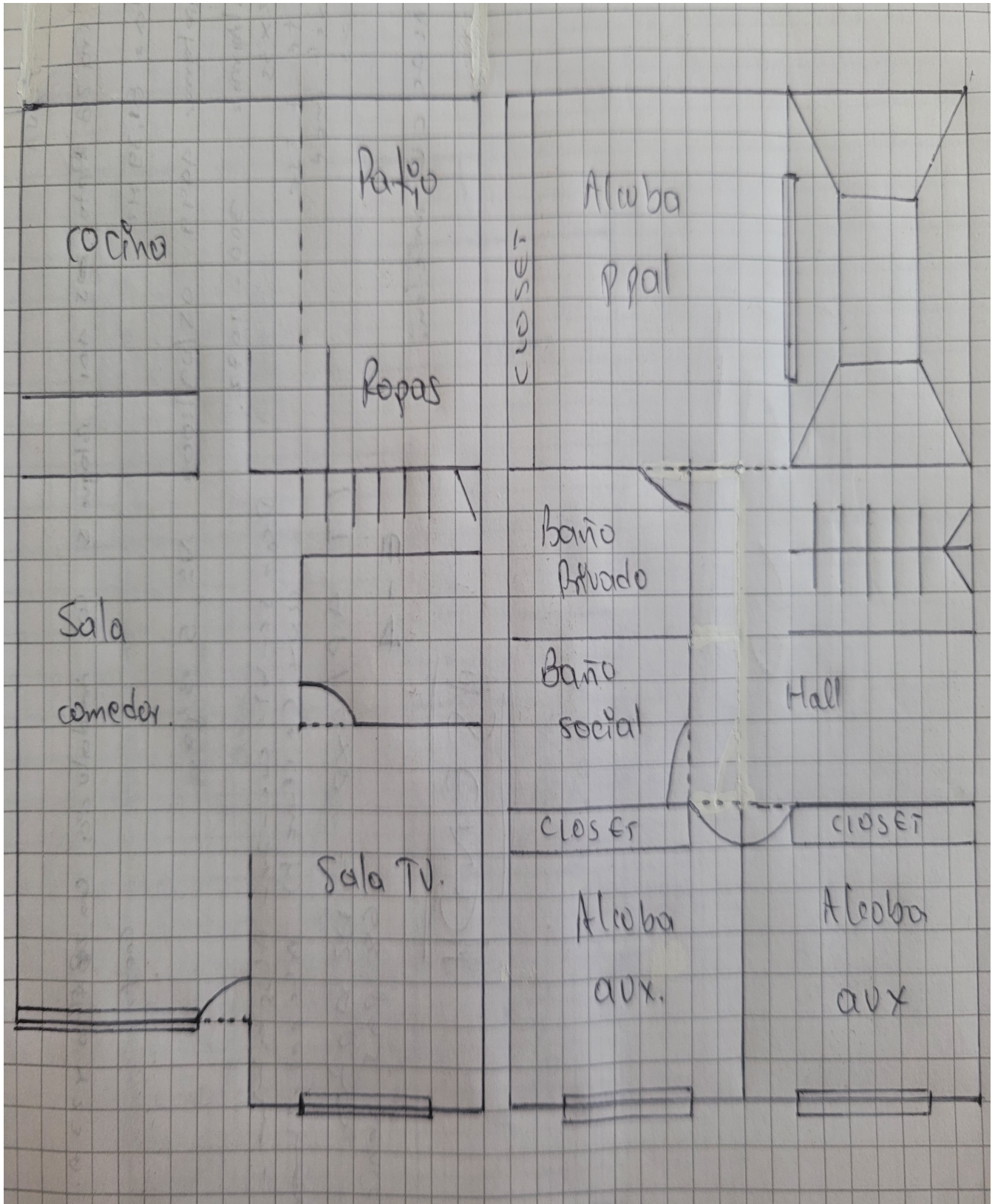
| # | TOTAL SIN<br>CONSTRUCCION | TERRENO M2  | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR<br>HOMOLOGADO | RESULTADOS     |
|---|---------------------------|-------------|---------------|------------------|----------------------|----------------|
| 1 | \$68,000,000              | \$1,259,259 | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$1,259,259    |
| 2 | \$69,591,000              | \$1,288,722 | 1.0           | 0.95             | 0.95                 | \$1,224,286    |
| 3 | \$69,200,000              | \$1,281,481 | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$1,281,481    |
| 4 | \$100,120,000             | \$1,348,599 | 1.0           | 0.95             | 0.95                 | \$1,281,169    |
|   |                           |             |               |                  | PROMEDIO             | \$1,261,549.01 |
|   |                           |             |               |                  | DESV. STANDAR        | \$26,932.14    |
|   |                           |             |               |                  | COEF. VARIACION      | 2.13%          |

|              |                  |                |      |    |       |                  |
|--------------|------------------|----------------|------|----|-------|------------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2       | \$1,260,000.00 | AREA | 54 | TOTAL | \$68,040,000.00  |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2       | \$1,500,000.00 | AREA | 96 | TOTAL | \$144,000,000.00 |
| VALOR TOTAL  | \$212,040,000.00 |                |      |    |       |                  |

|  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|
| <b>Observaciones:</b><br>Se tasaron las áreas tanto de terreno como de construcción las protocolizadas en documentos para el inmueble  |  |  |  |  |  |  |
| <b>Enlaces:</b><br><div>1 -<a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/rincon-de-giron-parte-alta/giron/10341305">https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/rincon-de-giron-parte-alta/giron/10341305</a>2 -<a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/castilla-real-i/giron/7774214">https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/castilla-real-i/giron/7774214</a>3 -<a href="asa.mercadolibre.com.co/MCO-1321641715-se-vende-casa-castilla-real-1-giron">asa.mercadolibre.com.co/MCO-1321641715-se-vende-casa-castilla-real-1-giron</a></div> |  |  |  |  |  |  |

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Sala Comedor



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal





## FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ





## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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\_91516733**





PIN de Validación: abbd0a81



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) REINALDO FANDIÑO RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91073655, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91073655.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) REINALDO FANDIÑO RUIZ 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  
15 Nov 2017Regimen  
Regimen de TransiciónFecha de actualización  
24 Feb 2020Regimen  
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  
15 Nov 2017Regimen  
Regimen de TransiciónFecha de actualización  
24 Feb 2020Regimen  
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  
09 Mar 2020Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: abbd0a81



#### 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  
09 Mar 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificaciones de conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
09 Mar 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
09 Mar 2020

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.

Fecha de inscripción  
09 Mar 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: abbd0a81



#### 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  
09 Mar 2020

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  
09 Mar 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Mar 2020

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  
22 Jun 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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





PIN de Validación: abbd0a81



Fecha de inscripción  
22 Jun 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
09 Mar 2020

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-0122, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2017, 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-0086, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2017, 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: BUCARAMANGA, SANTANDER  
Dirección: BUCARAMANGA, CRA23N.33-95TORRE1APTO1802  
Teléfono: 3208114775  
Correo Electrónico: reyfan71@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen  
Ingeniero Financiero - Universidad Autónoma de Bucaramanga.

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) **REINALDO FANDIÑO RUIZ**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91073655



PIN de Validación: abbd0a81



El(la) señor(a) **REINALDO FANDIÑO RUIZ** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con **Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

abbd0a81

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

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