



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso 0 Urbano

AVALUO: LRCAJA-13930066

Fecha del avalúo		Fecha de visita	22/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 14 A # 19 A - 58 LT 56 MZ C		
Barrio	EL CONSUELO		
Ciudad	Girón		
Departamento	Santander		
Propietario	YORGUING DUARTE PEREZ		

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: BERNABE CACERES CARREÑO

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 **YORGUING DUARTE PEREZ** ubicado en la CL 14 A # 19 A - 58 LT 56 MZ C EL CONSUELO, 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 \$138,105,000.00 pesos m/cte (Ciento treinta y ocho millones ciento cinco 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 Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Area de terreno	54	M2	\$1,245,000.00	48.68%	\$67,230,000.00
Area Construida	Area construida primer nivel	24.45	M2	\$1,350,000.00	23.90%	\$33,007,500.00
Area Construida	Area construida segundo nivel	28.05	M2	\$1,350,000.00	27.42%	\$37,867,500.00
TOTALES					100%	\$138,105,000

Valor en letras
Ciento treinta y ocho millones ciento cinco 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	138,105,000.00
Proporcional	0	138,105,000	Valor asegurable	138,105,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-13930066	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	BERNABE CACERES CARREÑO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	13930066	Teléfono	3209026516
Email	bernabe.caceres1569@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	YORGUING DUARTE PEREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	91179850	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 14 A # 19 A - 58 LT 56 MZ C				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Girón	Departamento	Santander	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	EL CONSUELO	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	La casa está ubicada sobre vía peatonal muy cerca de la vía principal del sector donde se observa suficiente comercio, cuya nomenclatura es calle 14 A # 19 A 56 lote 56 Manzana C, tiene todos los medidores instalados y los servicios públicos funcionando normalmente				

CARACTERISTICAS GENERALES					
Uso actual	0	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	0	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de 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 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.				
ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	
AREA DE TERRENO		M2	54	AREA DE TERRENO	
AREA CONSTRUIDA		M2	52.5	AREA CONSTRUIDA	
				AVALUO CATASTRAL 2024	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	
AREA DE TERRENO		M2		52.5	
AREA PISO 1		M2		1	
AREA PISO 2		M2		2	
ÁREAS POR NORMA			VALOR		
Indice ocupación		0.7	0		
Indice construcción		3.3	0		
Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	4.5		
Fondo	12	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	Hay un proyecto en construcción a pocas cuadras donde se localiza el inmueble avaluado				
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	consolidacion
Actuaciones Estrategicas	Ninguna
Indice DeOcupacion	0.7
Indice DeContruccion	3.3
Antejardin	2.5
AislamientoPosterior	3
Aislamiento Lateral	0
Altura Permitida	3
Densidad	60-80 viv/Ha
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No conocido
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	El inmueble se encuentra sometido actualmente a lo dispuesto el el decreto 100 del 30/11/2010

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1302	EscrituraDePropiedad	12/04/2024	2	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
300-152244		68307010300000161027 000000000	casa

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	El inmueble no posee garaje
-------------	-----------------------------

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIEN TO 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	2	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	Regular	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Inmueble ubicado sobre vía peatonal	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Se observa un amueblamiento urbano moderado y acorde al estrato socioeconómico al que pertenece el inmueble				

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 fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	Si
Irregularidad altura	Si	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	N/A
Año construcción	1989	Edad Inmueble	35 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	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	1	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No

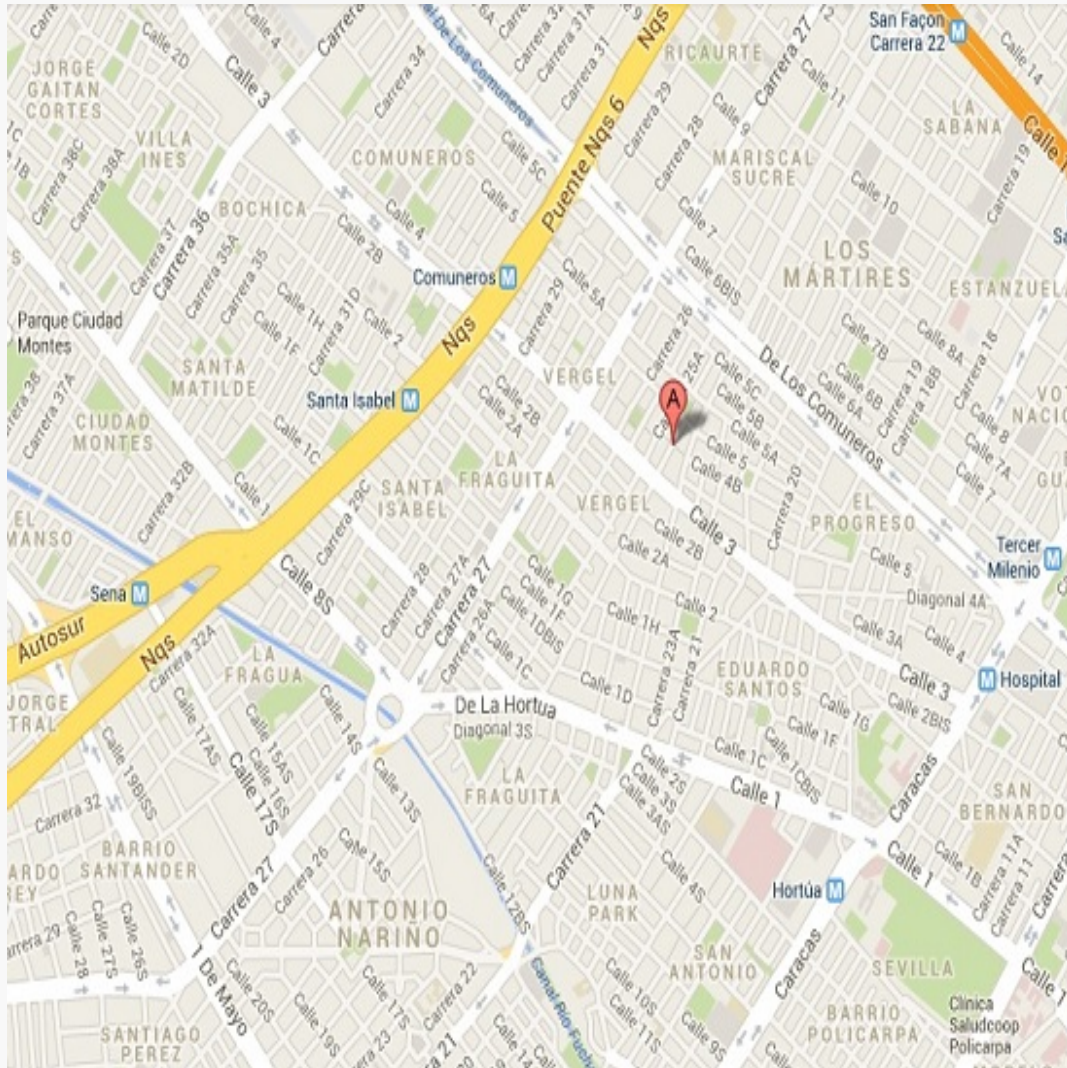
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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 y recientemente pintada toda la casa							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 14 A # 19 A - 58 LT 56 MZ C | EL CONSUELO | Girón | Santander

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 7.058842

GEOGRAFICAS : 7° 3' 31.8312''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.167082

GEOGRAFICAS : 73° 10' 1.4946''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa en venta en el Consuelo	\$150,000,000	0.98	\$147,000,000	607-6475856	54	60	\$1,300,000	\$78,000,000
2	Casa en el Consuelo	\$199,000,000	0.98	\$195,020,000	573053108669	54	85	\$1,500,000	\$127,500,000
3	Casa en Portal campestre	\$245,000,000	0.98	\$240,100,000	607-6432961	60	105	\$1,500,000	\$157,500,000
4	Casa en Villas de Don Juan	\$200,000,000	0.98	\$196,000,000	310ñ8724854	65	90	\$1,300,000	\$117,000,000
Del inmueble						54	52.5		

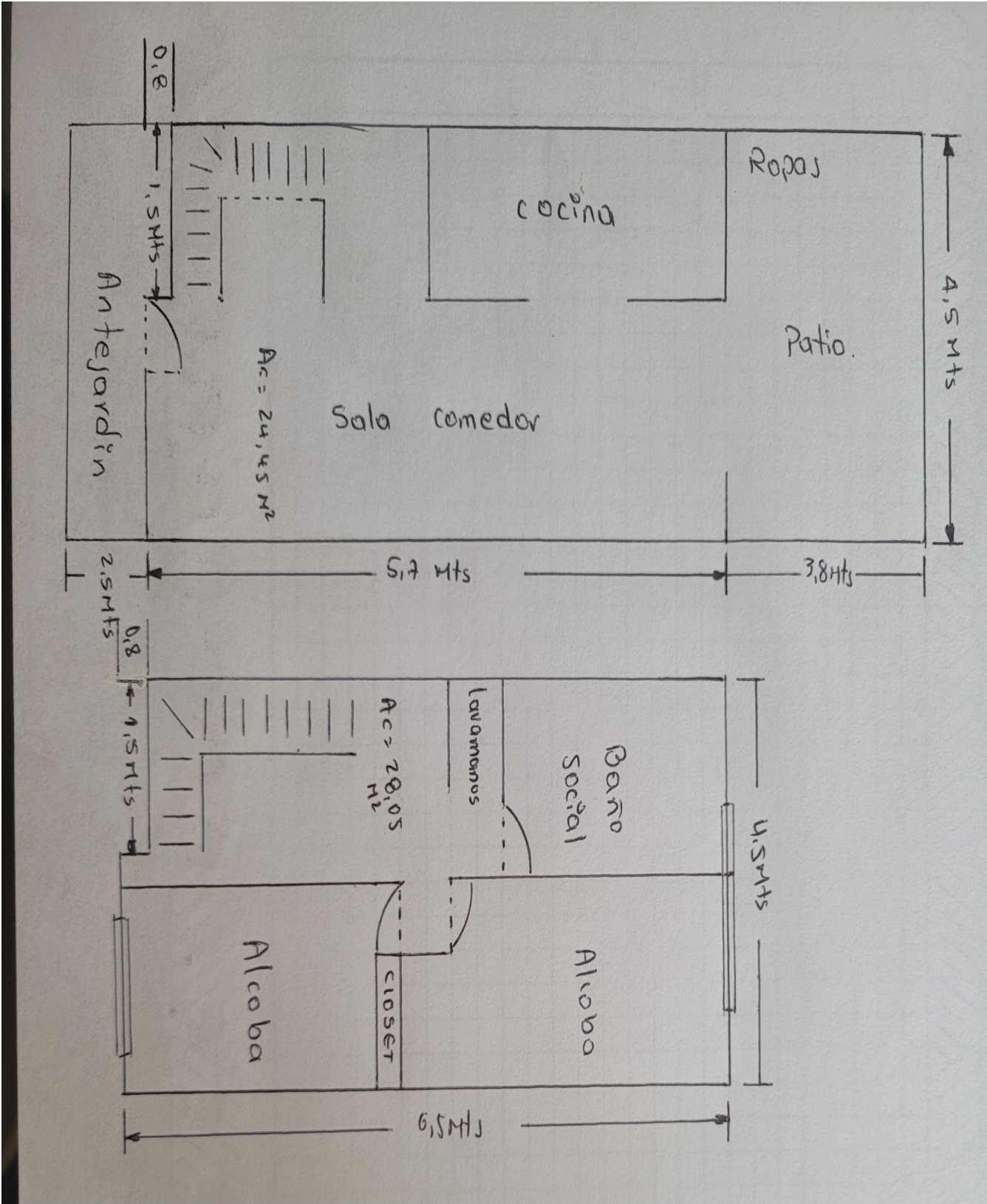
#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$69,000,000	\$1,277,778	1.0	1.0	1.00	\$1,277,778
2	\$67,520,000	\$1,250,370	1.0	1.0	1.00	\$1,250,370
3	\$82,600,000	\$1,376,667	1.0	0.9	0.90	\$1,239,000
4	\$79,000,000	\$1,215,385	1.0	1.0	1.00	\$1,215,385
					PROMEDIO	\$1,245,633.19
					DESV. STANDAR	\$25,914.54
					COEF. VARIACION	2.08%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,245,000.00	AREA	54	TOTAL	\$67,230,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,350,000.00	AREA	52.5	TOTAL	\$70,875,000.00
VALOR TOTAL	\$138,105,000.00					

Observaciones: Se tasa el área construida medida en el sitio, la cual no supera los actuales indices de construcción que dicta la actual norma urbanística			
Enlaces: <div><div>1.-https://giron.avisos-colombia.com/item/5097/</div><div>2.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3c86-92dd8dc7556d-99bc-807b34fa-aca57?page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=f47edebc-8302-4309-ab18-3437c85f721f</div><div>3.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4d2d-a7f505310dca-8ad2-8375f30b-8293?page=1&pos=9&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=169905c8-6819-4d1a-be43-44e60476ae46</div><div>4.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3ae7-6bb7a961caf3-949b-4d07e46d-delfb7?page=1&pos=19&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=169905c8-6819-4d1a-be43-44e60476ae46</div></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

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



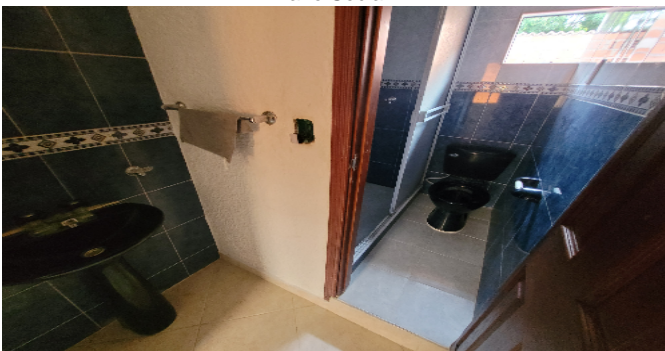
Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



FOTOS General

Patio Interior



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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-13930066



PIN de Validación: b1a8Dad2

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) REINALDO FANDIÑO RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91073855, 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-91073855.

Al momento de expedición de este certificado al registro del señor(a) REINALDO FANDIÑO RUIZ se encuentra **Activo y en Vigencia** con las siguientes categorías y alcances:

RAA AVALUO: LRCAJA-13930066 M.I.: 300-152244			
Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suabo de expansión con plan parcial adoptado. 			
Fecha de inscripción 18 Nov 2017	Régimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 24 Feb 2025	Régimen Régimen Acordado
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none"> Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suabo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 			
Fecha de inscripción 18 Nov 2017	Régimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 24 Feb 2025	Régimen Régimen Acordado
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. 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 May 2023	Régimen Régimen Acordado		

Página 1 de 5

 PIN de Validación: b1a8Dad2	 RAA Registro Abierto de Avaluaciones https://www.raa.org.co	 ANA <small>AGENCIA NACIONAL DE REGISTROS DE LA ECONOMÍA</small> https://www.ana.org.co Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Línea gratuita de atención A.N.A. En Bogotá: 505 07 00 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840
<p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para puentes, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. <p>Fecha de inscripción: 08 May 2023 Régimen: Régimen Propietario</p>		
<p>RAA AVALUO: LRCAJA-13930066 M.I.: 300-152244</p> <p>Categoría 5 Edificios y Monumentos Arqueológicos y Monumentos Históricos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. <p>Fecha de inscripción: 08 May 2023 Régimen: Régimen Propietario</p>		
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colgios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores. <p>Fecha de inscripción: 08 May 2023 Régimen: Régimen Propietario</p>		
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos de infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electrocardiografía y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas y similares. <p>Fecha de inscripción: 08 May 2023 Régimen: Régimen Propietario</p>		
<p>Página 2 de 5</p>		

 <p>PIN de Validación: b1a8Dad2</p>	 <p>RAA Registro Abierto de Avaluaciones https://www.raa.org.co</p>	 <p>ANA Asociación Nacional de Avaluadores de Colombia https://www.ana.org.co Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Línea gratuita de atención A.N.A. En Bogotá: 580 67 60 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840</p>
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. <p>Fecha de Inscripción: 08 Mar 2020 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimonial y Similares</p> <p>RAA AVALUO: LRCAJA-13930066 M.I.: 300-152244</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor cultural, arqueológico, paleontológico y similares. <p>Fecha de Inscripción: 08 Mar 2020 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>Categoría 10 Samovianos y Animales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Samovianos, animales y muebles no clasificados a otra especialidad. <p>Fecha de Inscripción: 08 Mar 2020 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. <p>Fecha de Inscripción: 22 Jun 2018 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>Categoría 12 Intangibles</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, derechos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. <p>Página 3 de 5</p>		

	 RAA Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co	 <small>ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES</small> https://www.ana.org.co Calle 99 No 7A - 31. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Líneas gratuitas de atención A.N.A. En Bogotá: 595 67 66 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840
PIN de Validación: bria8Dad2		
Fecha de Inscripción 22 Jun 2018	Régimen Régimen Presidencial	
<p>Categoría 13 Intangibles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditales y litigiosos y demás daños de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro dañado contemplado en las cláusulas anteriores. <p>RAA AVALUO: LRCAJA-13930066 M.I.: 300-152244</p> <p><small>Régimen Presidencial</small></p>		
<p>Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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, inscrita 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-0088, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2017, inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. 		
<p>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</p>		
<p>Los datos de contacto del Avaluador son:</p>		
<p>Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER Dirección: BUCARAMANGA, CRA23N.33-85TORRE1APTO1802 Teléfono: 3208114775 Correo Electrónico: rayjan71@hotmail.com</p>		
<p>Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:</p>		
<p>Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kalza en Ingeniería Financiera - Universidad Autónoma de Bucaramanga.</p>		
<p>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(los) señor(ES) REINALDO FANDIRO RUIZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91073055</p>		
<p>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(los) señor(ES) REINALDO FANDIRO RUIZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91073055</p>		
<p>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(los) señor(ES) REINALDO FANDIRO RUIZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91073055</p>		
<p>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(los) señor(ES) REINALDO FANDIRO RUIZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91073055</p>		
<p>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(los) señor(ES) REINALDO FANDIRO RUIZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91073055</p>		
<p>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(los) señor(ES) REINALDO FANDIRO RUIZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91073055</p>		
<p>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(los) señor(ES) REINALDO FANDIRO RUIZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91073055</p>		
<p>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(los) señor(ES) REINALDO FANDIRO RUIZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91073055</p>		
<p>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(los) señor(ES) REINALDO FANDIRO RUIZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91073055</p>		
<p>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(los) señor(ES) REINALDO FANDIRO RUIZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91073055</p>		





Registro Abierto de Avaluadores
<https://www.raa.org.co>



Asociación Nacional de Avaluadores de Colombia
<https://www.ana.org.co>
Calle 99 No 7A - 37. 050.300
Bogotá D.C. - Colombia
Línea gratuita de atención A.N.A.
En Bogotá: 580 07 00
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

PIN de Validación: b1w6Ded2

El(los) señor(los) REINALDO FANDINO 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 pueda 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 al 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.



RAA AVALUO LRCAJA-13930066 M.I.: 300-152244

PIN DE VALIDACIÓN

b1w6Ded2

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



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5