



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJA-1099365151

Fecha del avalúo	Fecha de visita	26/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CL 13 A # 14 - 19 EDIF MULTIFAMILIAR CHACON HERNANDEZ P H URB VILLANPISS II ETAPA APTO 401	
Barrio	VILLAMPIS	
Ciudad	Girón	
Departamento	Santander	
Propietario	GERMAN CHAPETA	

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: ALEJANDRO GARCIA FIGUEROA

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 **GERMAN CHAPETA** ubicado en la CL 13 A # 14 - 19 EDIF MULTIFAMILIAR CHACON HERNANDEZ P H URB VILLANPISS II ETAPA APTO 401 VILLAMPIS, 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 \$129,412,600.00 pesos m/cte (Ciento veintinueve millones cuatrocientos doce mil seiscientos).

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 Privada	Área privada del apartamento	34.22	M2	\$3,100,000.00	81.97%	\$106,082,000.00
Area Privada Libre	Área privada libre	37.63	M2	\$620,000.00	18.03%	\$23,330,600.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$129,412,600</b>

Valor en letras

Ciento veintinueve millones cuatrocientos doce mil seiscientos Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	129,412,600.00
Proporcional	0	129,412,600	Valor asegurable	129,412,600
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10993 65151	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	ALEJANDRO GARCIA FIGUEROA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1099365151	<b>Teléfono</b>	3208114775
<b>Email</b>	alejandrogarciafigueroa05@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	GERMAN CHAPETA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	13844567	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CL 13 A # 14 - 19 EDIF MULTIFAMILIAR CHACON HERNANDEZ P H URB VILLANPISS II ETAPA APTO 401				
<b>Conjunto</b>	MULTIFAMILIAR CHACON				
<b>Ciudad</b>	Girón	<b>Departamento</b>	Santander	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	VILLAMPIS	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	Apartamento localizado en edificio de cuatro niveles sin ascensor con dos unidades habitacionales por nivel para un total de 8 apartamentos, los cuales poseen sus medidores y servicios públicos funcionando normalmente, ubicado sobre la nomenclatura Calle 13 A # 14-19				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	4																									
<b>Clase inmueble</b>	0	<b>Otro</b>	N/A	<b>Método evaluación</b>	MERCADO																							
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</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>																											
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="background-color: #d3d3d3;">ÁREAS JURÍDICAS</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">UND</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">VALOR</th> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>34.22</td> </tr> <tr> <td>AREA PRIVADA</td> <td>M2</td> <td>34.22</td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE PRIVADA</td> <td>M2</td> <td>37.63</td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE COMUN</td> <td>M2</td> <td>0</td> </tr> </table>		ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	34.22	AREA PRIVADA	M2	34.22	AREA LIBRE PRIVADA	M2	37.63	AREA LIBRE COMUN	M2	0	<b>ÁREAS CATASTRAL</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="background-color: #d3d3d3;">ÁREAS CATASTRAL</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">UND</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">VALOR</th> </tr> <tr> <td>AREA</td> <td>M2</td> <td>34.22</td> </tr> <tr> <td>AVALUO CATASTRAL 2024</td> <td>PESOS</td> <td>0</td> </tr> </table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	34.22	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																										
AREA CONSTRUIDA	M2	34.22																										
AREA PRIVADA	M2	34.22																										
AREA LIBRE PRIVADA	M2	37.63																										
AREA LIBRE COMUN	M2	0																										
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																										
AREA	M2	34.22																										
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0																										
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="background-color: #d3d3d3;">ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">UND</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">VALOR</th> </tr> <tr> <td>AREA PRIVADA MEDIDA</td> <td>M2</td> <td>34.22</td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE MEDIDA</td> <td>M2</td> <td>37.63</td> </tr> </table>		ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	34.22	AREA LIBRE MEDIDA	M2	37.63	<b>ÁREAS VALORADAS</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="background-color: #d3d3d3;">ÁREAS VALORADAS</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">UND</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">VALOR</th> </tr> <tr> <td>AREA PRIVADA VALORADA</td> <td>M2</td> <td>34.22</td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE PRIVADA</td> <td>M2</td> <td>37.63</td> </tr> </table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	34.22	AREA LIBRE PRIVADA	M2	37.63						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																										
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	34.22																										
AREA LIBRE MEDIDA	M2	37.63																										
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																										
AREA PRIVADA VALORADA	M2	34.22																										
AREA LIBRE PRIVADA	M2	37.63																										
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																											
<b>Actualidad edificadora</b>	Existen en su alrededor construcciones de máximo cinco niveles sin ascensor tipo VIS																											
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																											
<b>Reglamentación urbanística:</b>	El inmueble se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal bajo la escritura pública 919 del 14/07/2016 de la notaría 1 de Girón, por lo tanto se supone que ha cumplido con lo dispuesto por la normatividad para dar origen a la copropiedad																											

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3703	EscrituraDePropiedad	18/12/2023	1	Girón

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
300-407044		15.06	NS	apartamento

#### 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

### INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
	Privado		

#### Observación

## DEL ENTORNO

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

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Otro	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media

Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	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	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			

**IMPACTO AMBIENTAL**

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

**Observación:** Se observa amueblamiento urbano acorde al estrato socioeconómico y acorde al sector

**PROPIEDAD HORIZONTAL**

Escritura de Propiedad Horizontal	919		Fecha escritura	18/07/2016	
Notaria escritura	1		Ciudad escritura	Piedecuesta	
Valor administración	0	Total unidades	8	Terraza comunal	No
Ubicación	Exterior	# Pisos edificio	4	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

<b>acondicionado</b>					
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	Si	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sótanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 919, Fecha escritura: 18/07/2016, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Piedecuesta, Administración: 0, Total unidades: 8, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Bomba eyectora: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

## 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	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	2022	Edad Inmueble	2 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
Closest	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Lujoso.	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Se observan en buen estado de conservación y mantenimiento y con poco uso
-------------	---

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CL 13 A # 14 - 19 EDIF MULTIFAMILIAR CHACON HERNANDEZ P H URB VILLANPISS II  
ETAPA APTO 401 | VILLAMPIS | Girón | Santander



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.057656  
GEOGRAFICAS : 7° 3' 27.561''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.161807  
GEOGRAFICAS : 73° 9' 42.5046''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apartamento en Prados de Catatumbo	2	\$145,000,000	0.98	\$142,100,000	0	\$	0	\$	\$3,304,651.16	607-6840833
2	Apartamento en Villamil	3	\$135,000,000	0.98	\$132,300,000	0	\$	0	\$	\$2,940,000.00	607-6530203
3	Apartamento en Aldea Media	3	\$150,000,000	0.98	\$147,000,000	0	\$	0	\$	\$3,356,164.38	607-6349901
4	Apartamento en Puerto Madero	3	\$150,000,000	0.98	\$147,000,000	0	\$	0	\$	\$3,418,604.65	3102742970
<b>Del inmueble</b>		<b>4</b>				<b>0</b>		<b>1</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	43	43	1.0	1.0	1	1.0	0.95	0.95	\$3,139,418.60
2	1	45	45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	1.05	\$3,087,000.00
3	2	43.8	43.8	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$3,188,356.16
4	1	43	43	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	0.9	\$3,076,744.19
<b>2 años</b>								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$3,122,879.74</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$51,564.01</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>1.65%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$3,174,443.74</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$108,629,464.91</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$3,071,315.73</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$105,100,424.33</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$106,082,000.00</b>		

## Observaciones:

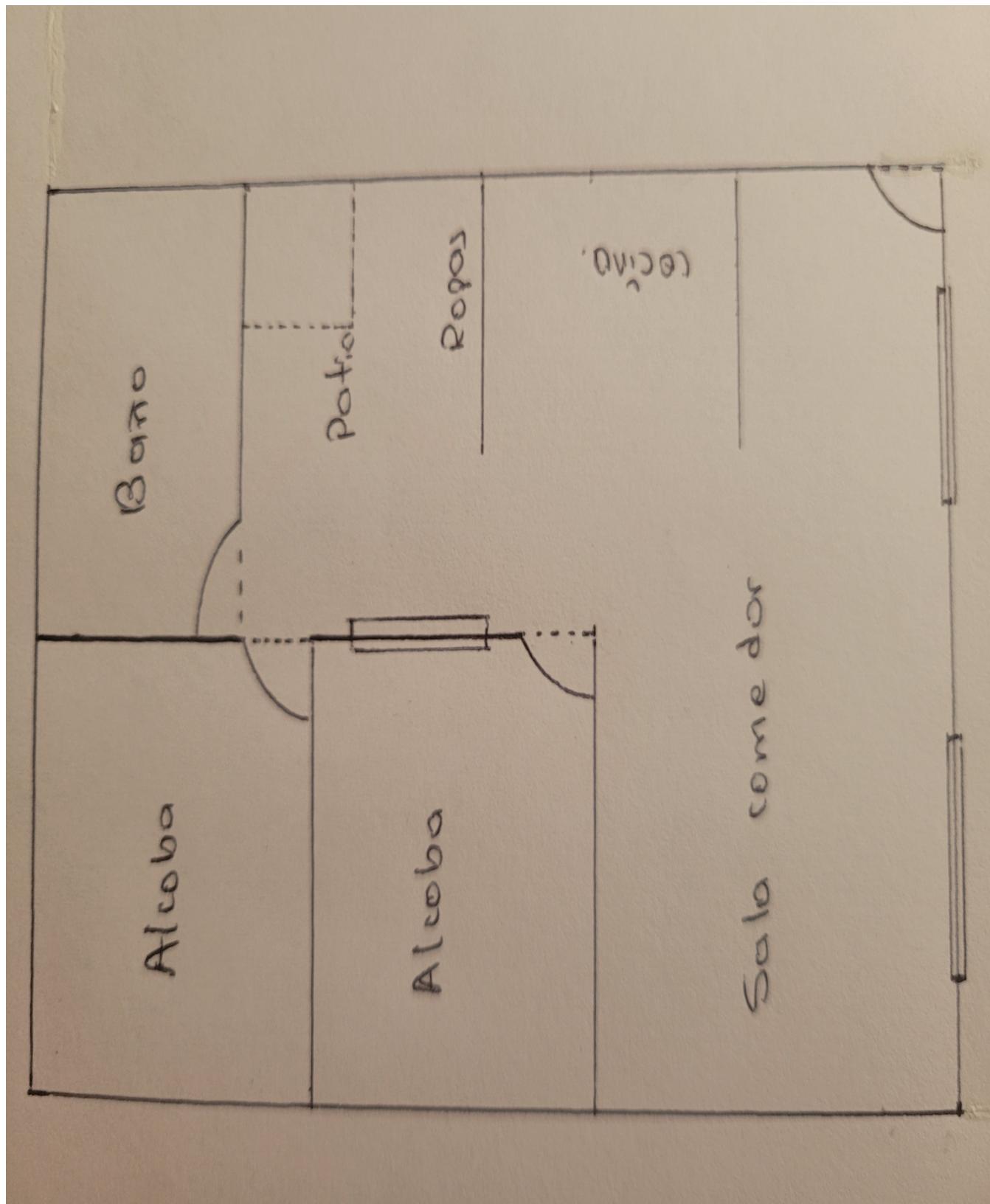
Se tasa el área privada protocolizadas en documentos

## Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/prados-de-cataluma/giron/3152555>2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/giron/giron/10683832>3-[https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/aldea-media/giron/108198632\\_oI=11ghy2d\\_=up7MO\\_&gclid=EAIaIQobChMjQaV8LghQMVF59aBR1uIwc2EAAYASAAEgjpvQ\\_BwE](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/aldea-media/giron/108198632_oI=11ghy2d_=up7MO_&gclid=EAIaIQobChMjQaV8LghQMVF59aBR1uIwc2EAAYASAAEgjpvQ_BwE)4-[https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/puerto-madero/giron/106612422\\_oI=1258hr\\*=up7MO\\_&gclid=EAIaIQobChMjQaV8LghQMVF59aBR1uIwc2EAAYASAAEgjpvQ\\_BwE](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/puerto-madero/giron/106612422_oI=1258hr*=up7MO_&gclid=EAIaIQobChMjQaV8LghQMVF59aBR1uIwc2EAAYASAAEgjpvQ_BwE)

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 2



Habitación 3



## FOTOS General

Baño Social 1



Patio Interior



Escalera común - 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 --- 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 valuaria 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 valuaria 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 valuador 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 valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1099365151**



PIN de Validación: b1a80ed2

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 800728814-2

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. 81073855, 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-81073855.

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, tiendas 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 2017

Regímen  
Regímen de Transición

Fecha de actualización  
24 Feb 2020

Regímen  
Regímen Asisténtico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Tierras rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, 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 2017

Regímen  
Regímen de Transición

Fecha de actualización  
24 Feb 2020

Regímen  
Regímen Asisténtico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Blas 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 May 2020

Regímen  
Regímen Asisténtico



PIN de Validación: b1 a80ade



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



autoridadnacionaldeavaleaciones  
https://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 169 91 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 849

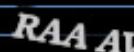
#### Categoría 4 Obras de Infraestructura.

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, plantas, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de Infraestructura similar.

Fecha de Inscripción  
08 Mar 2020

Regimen  
Régimen Académico



**Categoría 5 Edificios, Monumentos Arquitectónicos y Monumentos Históricos**

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónicas y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción  
08 Mar 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales.

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
08 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 a 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, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radio comunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción  
08 Mar 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b1e80ed2



#### 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  
08 Mar 2009

Regímen  
Regímen Aduanero

#### Categoría 9: Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles de colección, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de Inscripción  
08 Mar 2009

Regímen  
Regímen Aduanero

#### Categoría 10: Samovianas y Animales

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
08 Mar 2009

Regímen  
Regímen Aduanero

#### 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 2018

Regímen  
Regímen Aduanero

#### 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: b1 a80ed2



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



autorregulador nacional de avalúadores  
https://www.ana.org.co  
Código de Ética: Dto. 300  
Reglado G.C.: Decreto 1000  
Límites prácticos de atención A.M.R.  
En Bogotá: 300 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

Fecha de Inscripción  
22 Jun 2018

Regímen  
Regímen Académico

Categoría 13 | Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergencia, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o obligaciones compensatorias y cualquier otro de hecho no contemplado en las clases anteriores.

**RAA AVALUO: LRCAJA-1099365151** Regímen  
08 Mar 2020

**M.I.: 300-407044**

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 UR8-0122, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2017, inscrito a 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, inscrito a 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.33-85 TORRE1 APTO 1802

Teléfono: 3208114775

Correo Electrónico: rayfan71@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avaluos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kalza e Ingeniería Financiera - 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(s) autor(es) REINALDO FANDIÑO RUIZ, Identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 81073655



PIN de Validación: b1e80ed2



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



autorregulador nacional de avaluadores  
https://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas principales de atención A.N.A.  
En Bogotá: 589 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

Señor(a) REINALDO FANDIÑO RUIZ se encuentra al día con el pago de sus derechos de Registro, así como con la cuota de auto-regulación 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 el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

*RAA AVALUOS*  
PIN DE VALIDACIÓN  
b1e80ed2  
LRCAJA-1099365151 M.I.: 300-407044

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que se pone en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 90 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

  
Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal