



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA_1085634370			
Fecha del avalúo		Fecha de visita	18/01/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 1E. # 2-57. APTO 1006 - TORRE 1 URBANIZACION SAN SEBASTIAN. IPIALES-NARI/O		
Barrio	Urbanizacion San Sebastian		
Ciudad	Ipiales		
Departamento	Nariño		
Propietario	Ricardo Alirio Ojeda Coral		

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: HENRY ALBERTO CHAVES RUALES

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 **Ricardo Alirio Ojeda Coral** ubicado en la CALLE 1E. # 2-57. APTO 1006 - TORRE 1 URBANIZACION SAN SEBASTIAN. IPIALES-NARI/O Urbanizacion San Sebastian, de la ciudad de Ipiales.

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 \$80,913,400.00 pesos m/cte (Ochenta millones novecientos trece mil cuatrocientos).

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 Privada	Area Privada Construida	40.66	M2	\$1,990,000.00	100.00%	\$80,913,400.00
TOTALES					100%	\$80,913,400

Valor en letras
Ochenta millones novecientos trece mil cuatrocientos Pesos Colombianos

Perito actuante

CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ
RAA Nro: AVAL-87103056
C.C: 87103056

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	80,913,400.00
Proporcional	0	80,913,400	Valor asegurable	80,913,400
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	3
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA_1085634370	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación		Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	HENRY ALBERTO CHAVES RUALES				
Tipo identificación	0	Documento	1085634370	Teléfono	3234780716
Email	henrryalbeiro86@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	Ricardo Alirio Ojeda Coral				
Tipo identificación	C.C.	Documento	87.710.313	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 1E. # 2-57. APTO 1006 - TORRE 1 URBANIZACION SAN SEBASTIAN. IPIALES-NARI/O				
Conjunto	Urbanización San Sebastián				
Ciudad	Ipiales	Departamento	Nariño	Estrato	-1
Sector	Urbano	Barrio	Urbanizacion San Sebastian	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP	Sometido a PH	Si
Observación	En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado. Nota: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

CARACTERISTICAS GENERALES																							
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	10																				
Clase inmueble	Unifamiliar	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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>45.00</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>40.66</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	45.00	AREA PRIVADA	M2	40.66	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>Sin informacion</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>Sin Informacion</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	Sin informacion	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	Sin Informacion
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	45.00																					
AREA PRIVADA	M2	40.66																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	Sin informacion																					
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	Sin Informacion																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>45.00</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>40.66</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	45.00	AREA PRIVADA	M2	40.66	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>45.00</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>40.66</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	45.00	AREA PRIVADA	M2	40.66
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	45.00																					
AREA PRIVADA	M2	40.66																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	45.00																					
AREA PRIVADA	M2	40.66																					
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	Actualmente existen proyectos en desarrollo en el sector. Los predios existentes son utilizados en su mayoría para uso residencial.																						
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																						
Reglamentación urbanística:	De acuerdo con el P.B.O.T, vigente en el Municipio del Ipiales de acuerdo con la reglamentación según su uso y tratamiento es: ACUERDO O DECRETO: Acuerdo 024 del 14 de Julio de 2011 CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano - Suelo de Proteccion en Vias de Espacio Publico ACTUACIONES Y TRATAMIENTOS URBANISTICOS: Tratamiento como sector en consolidacion con areas de tratamiento de prevencion, mitigacion, regeneracion en areas susceptibles de amenaza por remosion en masa o deslizamiento. ALTURA PERMITIDA: 5 Pisos AREAS DE ACTIVIDAD: Area Residencial de Mediana Densidad R2																						

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1328	EscrituraDePropiedad	24/08/2010	Primera	Pasto
610	EscrituraPH	04/04/2018	Primera	Pasto

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
244-110601	10/01/2024	0.52%	0100000002069020 00000947	Apartamento

Observación	Información tomada de documentos suministrados 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	No cuenta con garajes registrados
-------------	-----------------------------------

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO 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		Área de actividad		Demanda / Interés
Estrato	-1	Barrio legal	No	Topografia

Transporte		Condiciones de salubridad			
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Concreto y despavimentadas	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector se caracteriza por ser de uso residencial. No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	610		Fecha escritura	04/04/2018	
Notaria escritura	Primera		Ciudad escritura	Pasto	
Valor administración		Total unidades	2	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	12	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos	Ninguno				
Observación	Escritura: 610, Fecha escritura: 04/04/2018, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Pasto, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: Ninguno, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	paneles prefabricados		
Daños por Sismos	NO	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 bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2018	Edad Inmueble	6 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	Resolución No.875 del 29 de Diciembre de 2017 Secretaria de Planeación de Ipiales				
Observación	La estructura se encuentra en construcción industrializada: losa de cimentación, muros en concreto, losa maciza. Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0

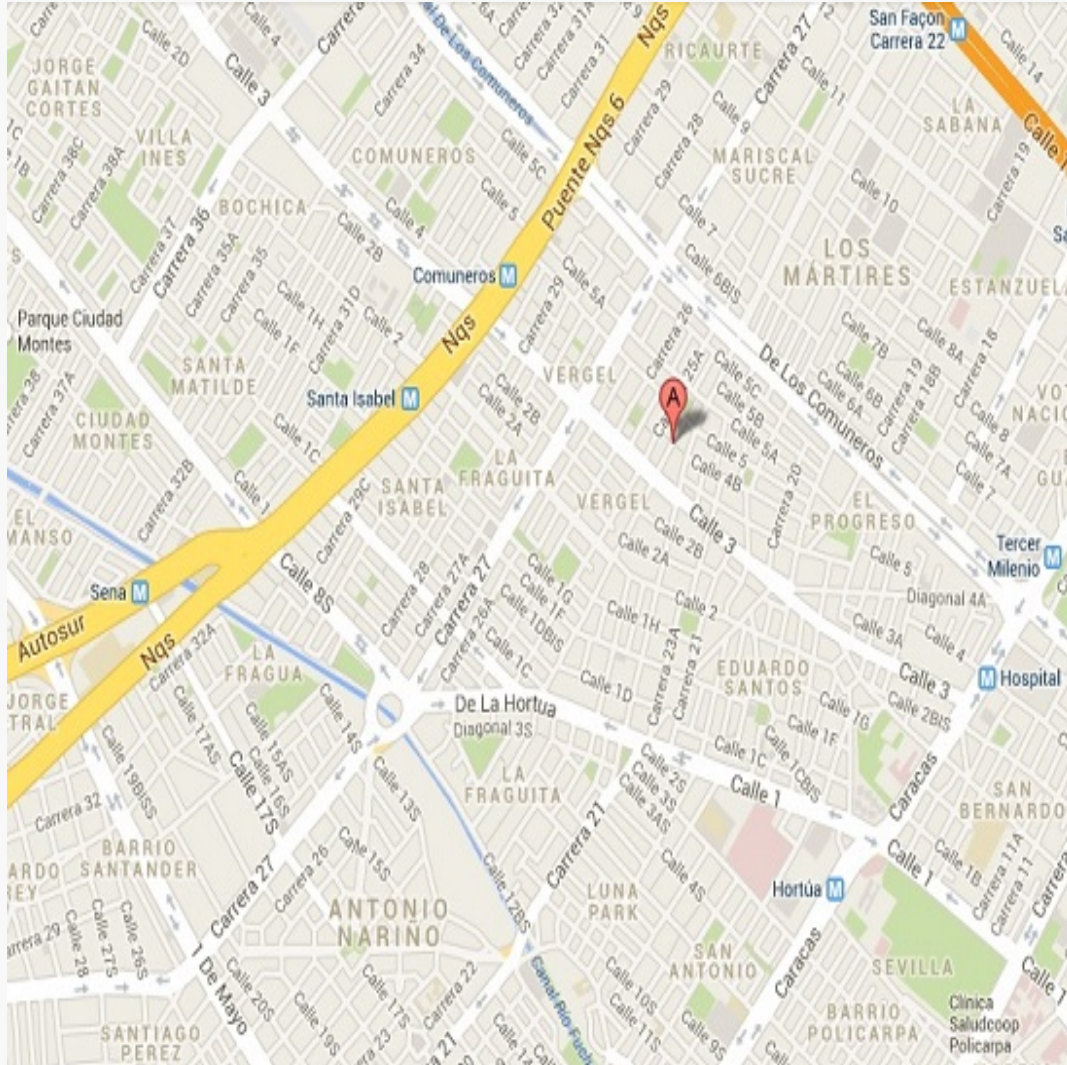
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: 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	El apartamento cuenta con los siguientes acabados: Muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en cerámica, cielo raso: repellado, estucado y pintado con lamparas led, closets: no dispone de closets, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: marco metálico y vidrio, cocina: piso en cerámica, mesón en cerámica con cocina prefabricada, baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 1E. # 2-57. APTO 1006 - TORRE 1 URBANIZACION SAN SEBASTIAN. IPIALES-NARIÑO | Urbanizacion San Sebastian | Ipiales | Nariño



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 0.828825
GEOGRAFICAS : 0° 49' 43.77''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -77.621978
GEOGRAFICAS : 77° 37' 19.1202''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apto - Urb San Sebastian	7	\$79,000,000	0.99	\$78,210,000	0	\$0	0	\$0	\$1,738,000.00	6017868754
2	Apto Urb La Ovejera	4	\$95,000,000	0.95	\$90,250,000	0	\$0	0	\$0	\$2,098,837.21	3152186800
3	Apto Caminos de Aragon 3	1	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	0	\$0	0	\$0	\$2,523,437.50	3152186800
Del inmueble		10		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	45	45	1.05	1.0	1.02	1.01	1.05	1.14	\$1,974,012.58
2	18	43	43	1.02	1.02	0.95	1.0	0.93	0.92	\$1,929,237.31
3	5	64	64	0.90	0.98	1.05	1.04	0.85	0.82	\$2,065,868.63
6 años										
									PROMEDIO	\$1,989,706.17
									DESV. STANDAR	\$69,654.48
									COEF. VARIACION	3.50%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,059,360.65	TOTAL	\$83,733,604.01
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,920,051.70	TOTAL	\$78,069,302.01
VALOR TOTAL	\$80,913,400.00			

Observaciones:

En los factores de homogenización se tiene en cuenta la ubicación, edad, acabados y características de los inmuebles comparables, adoptando así el valor para obtener el m2 del inmueble avaluado.

Se realiza la homogenización por negociación de los inmuebles

Se realiza homogenización por tamaño debido a que a menor valor su valor por m2 es más costoso.

Se realiza la homogenización ubicación ya que el inmueble avaluado se encuentra en un mejor sector en su valor comercial.

Enlaces:

1-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-936a-9c068e2c9e3-1952c0d0-82f3-4754>

2-<https://www.goplaceit.com/col/inmueble/venta/apartamento/ptales/11005959-se-vende-apartamento-la-ovejera>

3-https://casas.mihula.com.co/adform/24301-256-379b-1263c80eadba-8e63-3244ab6c-d8437b9e-1&pos=4&_sec=1&_or=2&_pvid=352b57c2-7b09-4d1e-8b1f-b0e631d21fb

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

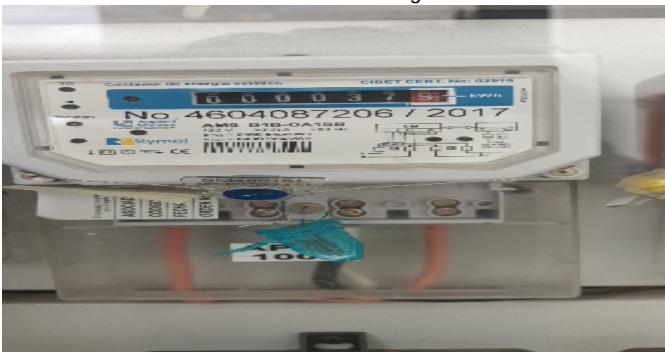
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



FOTOS General

Sala



Cocina



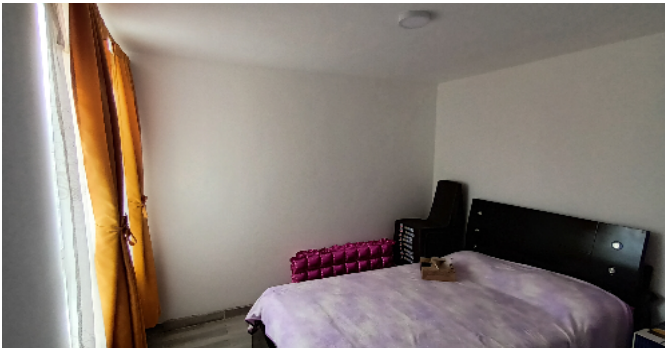
Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Ascensor-CJ

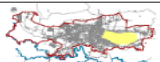


Escalera común - CJ

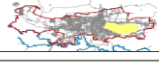


FOTOS General

Norma Urbanística

REPUBLICA DE COLOMBIA – CONCEJO MUNICIPAL DE IPALES		Plano Normativo – Componente Urbano P.B.O.T. (págs)		330-02-02	
Municipio de Ipiales	Sector Normativo 6			3	
	TERMINAL				
APROVECHAMIENTOS SECTOR NORMATIVO					
SECTOR NORMATIVO TRATAMIENTO	TRATAMIENTOS		RESTRICCIONES FRENTE A LA PREVENCIÓN DEL RIESGO		
	Consolidación de predios individualmente con miras a la conformación de la manzana	Actualización: Proyectos Urbanos de sector, Actores Urbanísticos Planes Parciales.			
Índice Máximo de Ocupación	0.50		Se exigirá los correspondientes estudios geotécnicos para la implementación de proyectos y adecuaciones de terrenos o movimientos de tierras. Para las áreas identificadas como de alta susceptibilidad de amenaza por fenómenos de Riemoción en Masa o deslizamiento se restringe la actuación urbanística en aquellas zonas que hacen parte del suelo de protección de acuerdo al plano 2: suelo de protección urbana.		
Índice Máximo de Construcción	3				
Índice de Cesión		0.60			
Cesión para áreas verdes		0.40			
Cesión para Equipamientos		0.05			
Densidad bruta Máx. permitida	60 Viv./ha.	100 Viv./ha.			
Altura Mínima Reglamentada Pisos	Al menos el empuje con la construcción vecina.				
Altura Máxima Permitida Pisos	5 pisos para construcciones adosadas en lotes hasta de 15 m de frente.	5 pisos			
Asiementos Posterior mín. mts.	3 mts. Por ancho total del lote.	3 mts. Por ancho total del lote.			
Asiementos Lateral mín. mts.	Para lotes con frentes mayores o iguales a 20 m.	Para lotes con frentes mayores o iguales a 20m.			

Norma Urbanística

REPUBLICA DE COLOMBIA – CONCEJO MUNICIPAL DE IPALES		Plano Normativo – Componente Urbano P.B.O.T. (págs)		330-02-02
Municipio de Ipiales	Sector Normativo 6			2
	TERMINAL			
NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES (con las normas de Largo Plazo, rigiendo SOLO durante la vigencia del PSOT)				
NORMAS URBANÍSTICAS				
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES (con las normas de Largo Plazo, rigiendo SOLO durante la vigencia del PSOT) (continúa)				
Clasificación del suelo	Suelo Urbano			
Actuaciones y Tratamientos Urbanísticos	Tratamiento como sector en Consolidación, con áreas de tratamiento de Prevención, Mitigación y Regeneración en áreas susceptibles de amenaza por remoción en masa o deslizamiento.			
Características de las Unidades de Actuación Urbanísticas	Tratamiento de gestión a consolidar: creación de fondo de Espacios públicos, para captación de cesiones compartidas en dinero, producto de la actuación urbanística de edificación.			
Urbanización Planes de Manejo	Por Desplazamiento			
Áreas para Espacios Públicos, Parques y zonas verdes	Consolidación de lo Existente, Vía local			
Redes primarias de Servicios Públicos	Proyectos de reparación y Mantenimiento			
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES (con las normas de Largo Plazo, rigiendo SOLO durante la vigencia del PSOT) (continúa)				
Especificaciones de asentamientos, volumétricos y altura	Empuje de construcciones en Paramentos y niveles.			
Determinación zonas de renovación	Altura máxima permitida: 5 pisos.			
Programas, proyectos y mejor proyectos urbanos				
Características de la red vial secundaria				
Asentamiento para Macro proyectos o actuaciones urbanísticas				
Especificaciones para redes secundarias de abastecimiento servicios públicos ocasionales				
NORMAS COMPLEMENTARIAS (con normas de Largo Plazo, rigiendo SOLO durante la vigencia del PSOT)				
Declinatorio e identificación de terrenos e inmuebles de desamortio o construcción prioritaria.				
Consolidación terrenos para vivienda de interés social y reubicación asentamientos humanos en zonas de alto riesgo.				
Normas urbanísticas de planes parciales para unidades de actuación urbanística, macroproyectos urbanos integrales y áreas con tratamientos de renovación urbana o mejoramiento integral.	Plan Parcial de la nueva Plaza de Mercado			

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_1085634370



PIN de Validación: b1d80ab4



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) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 87103056, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-87103056.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ se encuentra actualizado 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
19 Abr 2019

Regimen
Régimen de Transición

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
19 Abr 2019

Regimen
Régimen de Transición

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
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b1d80ab4



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
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

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
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1d80ab4



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

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
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

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
19 Oct 2021

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: b1d80ab4



Fecha de inscripción
19 Oct 2021

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
19 Oct 2021

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-0751, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, 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-0523, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO
Dirección: CARRERA 26 N° 17 - 40 OFICINA 428
Teléfono: 3007834214
Correo Electrónico: ingesarmachado@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

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) **CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 87103056



PIN de Validación: b1d60ab4



El(la) señor(a) **CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ** 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.



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