



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

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

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJA-1015453271

Fecha del avalúo	Fecha de visita	08/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CL 16A 33-84 EDIF JOHNDANI AP 201	
Barrio	Maridiaz	
Ciudad	Pasto	
Departamento	Nariño	
Propietario	Sebastián Mateo Santacruz Mesías y otro	

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: SEBASTIAN MATEO SANTACRUZ MESIAS

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 **Sebastián Mateo Santacruz Mesías y otro** ubicado en la CL 16A 33-84 EDIF JOHNDANI AP 201 Maridaz, de la ciudad de Pasto.

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 \$342,259,726.50 pesos m/cte (Trescientos cuarenta y dos millones doscientos cincuenta y nueve mil setecientos veintiséis).

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	Apartamento	94.59	M2	\$3,618,350.00	100.00%	\$342,259,726.50
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$342,259,726</b>

Valor en letras

Trescientos cuarenta y dos millones doscientos cincuenta y nueve mil setecientos veintiséis 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	342,259,726.00
Proporcional	0	342,259,726	Valor asegurable	342,259,726
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-1015453271	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<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>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	SEBASTIAN MATEO SANTACRUZ MESIAS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1015453271	<b>Teléfono</b>	3147729334
<b>Email</b>	messiaslp68@gmail.com				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	Sebastián Mateo Santacruz Mesías y otro				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1.015.453.271 expedida en Bogotá D.C.	<b>Ocupante</b>	Propietario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	CL 16A 33-84 EDIF JOHNDANI AP 201				
<b>Conjunto</b>	Edificio Johndani P.H.				
<b>Ciudad</b>	Pasto	<b>Departamento</b>	Nariño	<b>Estrato</b>	4
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Maridiaz	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p>En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio evaluado.</p> <p><b>Inmueble ubicado en:</b> El Edificio Johndani P.H., perteneciente al barrio Maridiaz de la Ciudad de Pasto (N).</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<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>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA	M2	94.59	AREA AVALUO CATASTRAL 2024	M2 PESOS	112 78.572.000
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA	M2	94.59	AREA PRIVADA VALORADA	M2	94.59
<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 altas				
<b>Actualidad edificadora</b>	Actualmente existen proyectos en desarrollo en el sector. Los predios existentes son utilizados en su mayoría para uso residencial.				
<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 alta, y se considera que la demanda es alta.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p>De acuerdo con el P.O.T, vigente en el Municipio del Pasto de acuerdo con la reglamentación según su uso y tratamiento es:</p> <p><b>ACUERDO O DECRETO:</b> Acuerdo 004 del 14 de abril de 2015</p> <p><b>USO PRINCIPAL:</b> Residencial, comercial y de servicios con mezcla de usos alta.</p> <p><b>USO COMPLEMENTARIO:</b> Centralidades Subregionales - Centro Extendido CS1 - Sub área residencial, comercial y Servicios - 3.</p> <p><b>ALTURA PERMITIDA:</b> Código Morfológico de Alturas 5 pisos</p>				

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1408	EscrituraPH	02/05/2016	Tercera	Pasto

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
240-262408	02/05/2024	32.22%	01-03-0087-0059-90	Apartamento 3

#### Observación

Información tomada de documentos suministrados.

**Nota:** 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 GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacida d	Forma	Cubierto	Servidum bre	Total Garajes
201	Común uso exclusivo		17.60	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si		3

#### Observación

El apartamento 201 le corresponde en primer piso el garaje denominado 201 y disfruta de la zona de terraza denominada 201 como bien comun de uso exclusivo

Fuente: Tomado de Escritura Publica 1408 del 02 de Mayo de 2016 otorgado por la Notaria Tercera del Circulo de Pasto.

## DEL ENTORNO

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

Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO
<b>CARACTERISTICAS</b>				
<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>
<b>Estrato</b>	4	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno	
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>	
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Concreto en buen estado de conservacion
Escolar	Bueno	300-400		
Comercial	Bueno	100-200		
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>				
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>
<b>Observación:</b>	El sector se caracteriza por ser de uso residencial. No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.			
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>				
<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	1408		<b>Fecha escritura</b>	02/05/2016
<b>Notaria escritura</b>	Tercera		<b>Ciudad escritura</b>	Pasto
<b>Valor administración</b>	No se paga administración	<b>Total unidades</b>	1	<b>Terraza comunal</b>
				No

<b>Ubicación</b>	Apartamento Exterior	<b># Pisos edificio</b>	4	<b>Porteria</b>	No
<b>Horario vigilancia</b>	0 horas	<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	No	<b>Shut</b>	No	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<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>	No cuenta con Ascensores
<b>#Sótanos</b>	No cuenta				
<b>Observación</b>	Escritura: 1408, Fecha escritura: 02/05/2016, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Pasto, Administración: No se paga administración , Total unidades: 1, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: No cuenta , Ascensores: No, Nro. Ascensores: No cuenta con Ascensores				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	Enchapes o fachaletas	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2003	<b>Edad Inmueble</b>	21 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>			
<b>Licencia construcción</b>	Resolucion No. C-2382-01-2003 del 03 de Enero de 2003, otorgada por la Curaduría Primera de Pasto				
<b>Observación</b>	<p>El inmueble presenta las siguientes características en su estructura: Zapatas, vigas de cimentación, columnas y vigas aéreas en concreto reforzado: mampostería en ladrillo y losa de concreto.</p> <p>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, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.</p>				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Integral
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	2
<b>Closet</b>	2	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0

<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	1	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardín</b>	No	<b>Zona verde</b>	No
<b>Oficina</b>	0	<b>Ventilación</b>	Bueno	<b>Iluminación</b>	Bueno
<b>Observación</b>	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

## ACABADOS

	<b>Sala</b>	<b>Comedor</b>	<b>Cocina</b>	<b>Baño</b>	<b>Piso</b>	<b>Techo</b>	<b>Muro</b>	<b>Carpintería</b>
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

### Observación

El inmueble cuenta con los siguientes acabados:

Muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en cerámica, cielo raso: repellado, estucado y pintado, closets: en madera, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: marco metálico y vidrio, cocina: piso y pared de salpicadero enchapado en cerámica, mesón en granito pulido, mobiliario en madera melanina, cuenta con estufa y extractor de olores empotrados, baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario, accesorios y divisiones en marco de aluminio y acrílico.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 16A 33-84 EDIF JOHNDANI AP 201 | Maridiaz | Pasto | Nariño



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.220595  
GEOGRAFICAS : 1° 13' 14.142''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -77.284888  
GEOGRAFICAS : 77° 17' 5.5962''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apto - Ed Zhara Parana	2	\$450,000,000	0.95	\$427,500,000	1	\$30,000,000	1	\$7,000,000	\$3,719,047.62	318 2850993
2	Apto - Maridiaz	11	\$395,000,000	0.92	\$363,400,000	1	\$30,000,000	0	\$0	\$4,167,500.00	3235406790
3	Apto Ed Miraflores - Maridiaz	2	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	1	\$25,000,000	0	\$0	\$3,333,333.33	3107597417
4	Apto - Parana	2	\$380,000,000	0.95	\$361,000,000	1	\$25,000,000	0	\$0	\$3,360,000.00	3165728235
5	Apto - Parana	2	\$495,000,000	0.92	\$455,400,000	1	\$30,000,000	1	\$7,000,000	\$3,803,636.36	
Del inmueble		2				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	105	105	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,719,047.62
2	5	80	80	1.0	1.0	0.93	1.0	1.0	0.93	\$3,875,775.00
3	6	78	78	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,333,333.33
4	15	100	100	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,360,000.00
5	8	110	110	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,803,636.36
21 años										
								PROMEDIO	\$3,618,358.46	
								DESV. STANDAR	\$254,321.60	
								COEF. VARIACION	7.03%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,872,680.06	<b>TOTAL</b>	\$366,316,806.87
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,364,036.86	<b>TOTAL</b>	\$318,204,246.97
VALOR TOTAL	\$342,259,726.50			

## Observaciones:

- Se aplica factores de homogenización con referente a los inmuebles comparables, logrando obtener el valor de m2 para el inmueble en estudio.
- Se realiza la homogenización por negociación de los inmuebles
- Se realiza la homogenización por edad debido a la vetustez de los inmuebles.
- Se realiza homogenización por altura ya que el Valor incrementa según la altura en edificios que cuenten con ascensor, en el caso de los que no cuentan su valor de decrementa ya que se dificulta la accesibilidad para los habitantes de los pisos superiores.
- Se realiza homogenización por tamaño debido a que a menor valor su valor por m2 es más costoso.
- Se realiza la homogenización ubicación analizando las características del sector, accesibilidad y seguridad que influye en su valor comercial.

## Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/firmes/venta-apartamento-pasto-mandiz-3-habitaciones-3-banos-1-garajes/16853-M4922060>

2-[https://www.facebook.com/marketplace/item/1931390747339020/?mibextid=79Poi&rid=C3xz385x6P3VHOSk&share\\_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2FBSkSHVFrw122oia1%2F%3Fmibextid%3D79Poi](https://www.facebook.com/marketplace/item/1931390747339020/?mibextid=79Poi&rid=C3xz385x6P3VHOSk&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2FBSkSHVFrw122oia1%2F%3Fmibextid%3D79Poi)

3-[https://www.facebook.com/marketplace/item/299679097294770/?mibextid=79Poi&rid=P29b6W2V3xK3PHi&share\\_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2FBSkSHVFrw122oia1%2F%3Fmibextid%3D79Poi](https://www.facebook.com/marketplace/item/299679097294770/?mibextid=79Poi&rid=P29b6W2V3xK3PHi&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2FBSkSHVFrw122oia1%2F%3Fmibextid%3D79Poi)

4-[https://www.facebook.com/marketplace/item/92331797072919/?mibextid=79Poi&rid=mxLBif4sDlUFBrn&share\\_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2FBSkSHVFrw122oia1%2F%3Fmibextid%3D79Poi](https://www.facebook.com/marketplace/item/92331797072919/?mibextid=79Poi&rid=mxLBif4sDlUFBrn&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2FBSkSHVFrw122oia1%2F%3Fmibextid%3D79Poi)

5-[https://www.facebook.com/marketplace/item/97085974582030/?mibextid=79Poi&rid=vH76pVXt5MXSARh&share\\_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2FBSkSHVFrw122oia1%2F%3Fmibextid%3D79Poi](https://www.facebook.com/marketplace/item/97085974582030/?mibextid=79Poi&rid=vH76pVXt5MXSARh&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2FBSkSHVFrw122oia1%2F%3Fmibextid%3D79Poi)

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

Zona de Lavanderia

Estudio

Habitación 2

Hall de Circulación Principal

Comedor

Baño Privado

Sala

Cocina

Escaleras

## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



## FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



## FOTOS General

Baño Social 1



Terraza Inmueble



Garaje



## 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-1015453271**



PIN de Validación: ab000a01



Registro Abierto de Avaluadores

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



autorregulador nacional de avaluadores  
https://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Límites geográficos de atención A.M.R.  
En Bogotá 100 91 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

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 autor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 87103058, 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-87103058.

Al momento de expedición de este certificado el registro del autor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ se encuentra vigente 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  
18 Abr 2018

Regímenes  
Regímenes de Transición

#### 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  
18 Abr 2018

Regímenes  
Regímenes 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  
18 Oct 2021

Regímenes  
Regímenes Aprobados



PIN de Validación: ab0000a01



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



autoridad nacional de avaluaciones  
http://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 423 840

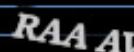
#### Categoría 4 Obras de Infraestructura.

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
18 Oct 2021

Regímen  
Regímen Avaleo



**Categoría 5 Edificios, Construcción Arquitectónica y Monumentos Históricos**

##### Alcance

- Edificaciones de construcción arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción  
18 Oct 2021

Regímen  
Regímen Avaleo

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales.

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
18 Oct 2021

Regímen  
Regímen Avaleo

#### 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, ruedas, maletas, 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, motocicletas, motociclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción  
18 Oct 2021

Regímen  
Regímen Avaleo



PIN de Validación: ab0000a01



Registro Aduanero de Aeronaves

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



autoridadnacionaldeavionamiento  
https://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-100, Edificio Dels 300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas principales de aeronaves A.M.R.  
En Bogotá 1600 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

#### 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  
18 Oct 2021

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  
18 Oct 2021

Regímen  
Regímen Aduanero

#### Categoría 10: Samovianas y Animales

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
18 Oct 2021

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  
18 Oct 2021

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: ab000e01



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



autorregulador nacional de evaluadores  
https://www.ana.org.co  
Código de Ética - Dto. 300  
Reglado G.C. - Decreto 1000  
Límites prácticos de atención A.M.R.  
En Bogotá: 500 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

Fecha de Inscripción  
18 Oct 2021

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-1015453271** Regímen  
18 Oct 2021

Regímen  
Regímen Académico

**RAA AVALUO: LRCAJA-1015453271 M.I.: 240-262408**

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 2B N° 17 - 40 OFICINA 428  
Teléfono: 3007834214  
Correo Electrónico: Ingpsa.machado@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avaluos 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(s) autor(es) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ, Identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 87103056

Página 4 de 5



PIN de Validación: ab000a01



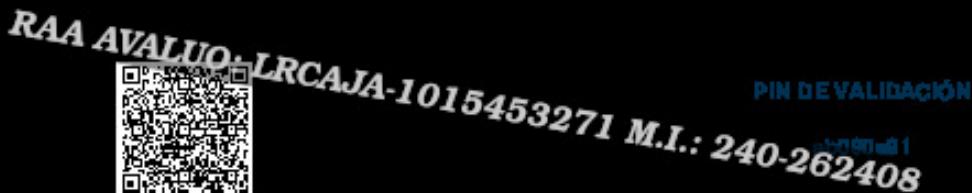
<https://www.raa.org.co>



<https://www.ana.org.co>  
Carrera 10 # 10-200  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 169 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

Señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ se encuentra el día con el pago 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 fijo 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.



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que figura en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suárez  
Representante Legal