



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1085255157			
Fecha del avalúo		Fecha de visita	08/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	LOTE 17 MANZANA Q URBANIZACION ANGANOY II		
Barrio	Urbanización Anganoy II		
Ciudad	Pasto		
Departamento	Nariño		
Propietario	Eduardo Rafael Pantoja		

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: JAMES ANDRES PANTOJA BOLAÑOS

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 **Eduardo Rafael Pantoja** ubicado en la LOTE 17 MANZANA Q URBANIZACION ANGANOY II Urbanización Anganoy II, 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 \$157,560,000.00 pesos m/cte (Ciento cincuenta y siete millones quinientos sesenta mil).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	48.00	M2	\$1,355,000.00	41.28%	\$65,040,000.00
Area Construida	Construcción	72	M2	\$1,285,000.00	58.72%	\$92,520,000.00
TOTALES					100%	\$157,560,000

Valor en letras
Ciento cincuenta y siete millones quinientos sesenta mil 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	359.7374
Integral	3,345,448	1,889,194	Valor del avalúo en UVR	437,986.15
Proporcional	65,045,495	157,560,000	Valor asegurable	157,560,000
% valor proporcional	41.283	58.717	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Solicitar actualización de nomenclatura (curaduría urbana o planeación); de acuerdo a esta certificación, realizar las acciones que procedan: 1) Si es diferente a la del certificado de tradición, debe actualizarla en el certificado. 2) cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PAPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso. NOTA: Limitaciones al dominio: anotación Nro. 07 (Patrimonio de familiar), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.			
Observación	Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación Nro. 07 (Patrimonio de familiar), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación. Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito. Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.			

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 5, Closet: 1, Bodega: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno
Acabados: Fachada: repellada y pintada con antejardín en estructura metálica y policarbonato, muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en cerámica, escaleras: en cerámica, cielo raso: repellado y pintado, closets, en madera, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: metálico y vidrio, cocina: piso, pared y mesón enchapado en cerámica con mobiliario en madera. Baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario y división en aluminio y acrílico

NOTA DE LIQUIDACIÓN: Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 85 m² aproximados, válidos por norma: 72 m², existe una diferencia de 13 m² los cuales corresponden aproximadamente al 15% del área construida total. PARA UN TOTAL DE \$ 174.265.000 COP M/C. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

GENERAL					
Código	LRCAJA-1085255157	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JAMES ANDRES PANTOJA BOLAÑOS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1085255157	Teléfono	3003562734
Email	james.pantoja@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	Eduardo Rafael Pantoja				
Tipo identificación	C.C.	Documento	12967063	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LOTE 17 MANZANA Q URBANIZACION ANGANOY II				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Pasto	Departamento	Nariño	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Urbanización Anganoy II	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: La urbanización Anganoy II, de la Ciudad de Pasto (N). Cuenta con servicios públicos (agua y energía), contadores instalados y funcionales. Nota: Se sube fotografia del contador de energia, sin embargo se ubica en el muro colindante ya que manifiestan los propietarios que anteriormente se encontraba la puerta de acceso.				

CARACTERISTICAS GENERALES					
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
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. 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.				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	48.00	
AREA CONSTRUIDA			M2	Sin Informacion	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	49	
AREA CONSTRUIDA			M2	85	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	\$41.698.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	48.00	
AREA DE CONSTRUCCION			M2	85.00	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.75	36	
Indice construcción			2.25	108	
Forma Geometrica	Irregular	Frente	3.10		
Fondo	12.00	Relación frente fondo	3.87		
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.				

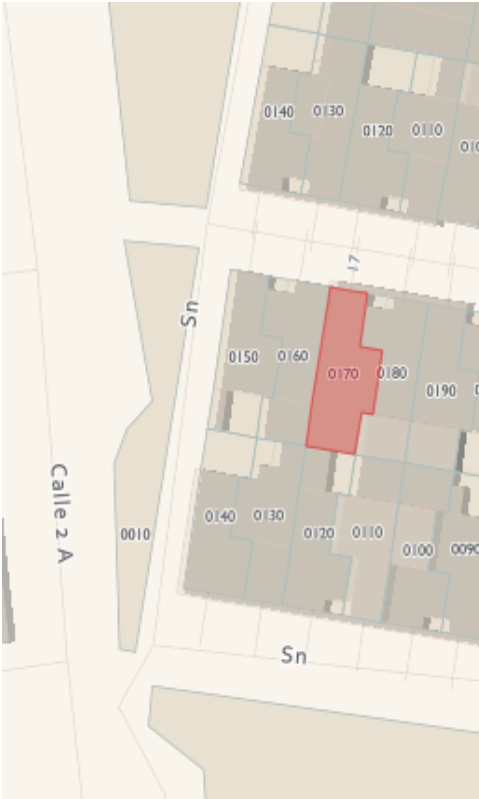
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
---------------------------------	--

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo 004 del 14 de abril de 2015
Area Del Lote	48.00
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Inclinada
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial, comercial y de servicios con mezcla de usos baja
Uso Compatible Norma	Áreas por fuera de la centralidad.
Uso Condicionado Norma	Áreas por fuera de la centralidad.
Uso Prohibido Norma	Áreas por fuera de la centralidad.
Tratamiento	Consolidación
Actuaciones Estrategicas	N/A
Indice DeOcupacion	0.75
Indice DeContruccion	2.25
Antejardin	3
AislamientoPosterior	9 m ²
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	Código Morfológico de Alturas 3 pisos
Densidad	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



Consulta Catastral

Número predial: 520010104000003600017000000000

Número predial (anterior): 52001010403600017000

Municipio: Pasto, Nariño

Dirección: MZ Q CS 17 ANGANOY II

Área del terreno: 49 m2

Área de construcción: 85 m2

Destino económico: Habitacional

Número de construcciones: 2

Construcciones:

Construcción #1

Construcción #2

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2000	EscrituraDePropiedad	08/05/1985	Segunda	Pasto

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
240-47816	02/05/2024	520010104036000017000	Casa

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
Limitaciones al dominio: anotación Nro. 07 (Patrimonio de familiar), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Concreto en buen estado de conservacion	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1985	Edad Inmueble	39 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100 %		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	2	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	5
Closet	1	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0

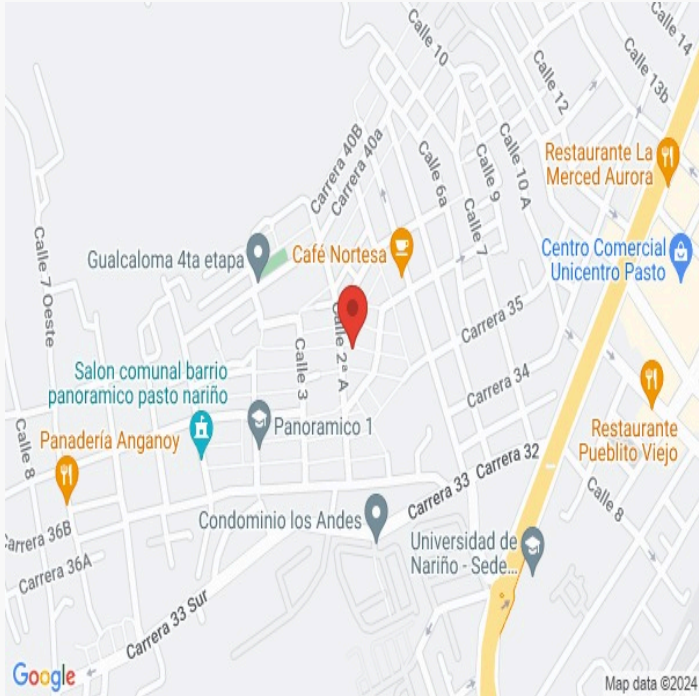
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 5, Closet: 1, Bodega: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Fachada: repellada y pintada con antejardín en estructura metálica y policarbonato, muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en cerámica, escaleras: en cerámica, cielo raso: repellado y pintado, closets, en madera, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: metálico y vidrio, cocina: piso, pared y mesón enchapado en cerámica con mobiliario en madera. Baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario y división en aluminio y acrílico.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: LOTE 17 MANZANA Q URBANIZACION ANGANOY II | Urbanización Anganoy II | Pasto | Nariño



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.2157314006265638
GEOGRAFICAS :

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -77.29464787107638
GEOGRAFICAS :

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa - Panoramico	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3154513450	48	85	\$1,650,000	\$140,250,000
2	Casa - Panoramico	\$170,000,000	0.98	\$166,600,000	3157014455	54	95	\$1,000,000	\$95,000,000
3	Casa - Panoramico	\$160,000,000	0.98	\$156,800,000	3216661642	66	66	\$1,000,000	\$66,000,000
Del inmueble						48.00	72		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$68,750,000	\$1,432,292	1.0	0.95	0.95	\$1,360,677
2	\$71,600,000	\$1,325,926	1.0	1.0	1.00	\$1,325,926
3	\$90,800,000	\$1,375,758	1.0	1.0	1.00	\$1,375,758
					PROMEDIO	\$1,354,120.20
					DESV. STANDAR	\$25,554.70
					COEF. VARIACION	1.89%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,355,000.00	AREA	48.00	TOTAL	\$65,040,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,285,000.00	AREA	72	TOTAL	\$92,520,000.00
VALOR TOTAL	\$157,560,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

1 -https://www.doomos.com.co/de/8414681_vendemos-casa-esquinera-barrio-panoramicomib.html

2 -https://www.facebook.com/marketplace/item/401968315987990/?referralSurface=messenger_lightspeed_banner&referralCode=messenger_banner

3 -https://www.facebook.com/marketplace/item/1150156962788091/?referralSurface=messenger_lightspeed_banner&referralCode=messenger_banner

REPOSICION

CASA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	72
Area construida vendible	72
Valor M2 construido	\$1,764,305
Valor reposición M2	\$127,029,960
Valor reposición presupuesto M2	\$1,764,305
Fuente	Valores de reposición Bancol
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,764,305
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	39
Edad en % de vida útil	39 %
Fito y corvin %	27.12 %
Valor reposición depreciado	\$1,285,825
Valor adoptado depreciado	\$1,285,000
Valor total	\$92,520,000

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

Esquema 3 Piso



Plano

Esquema Primer Piso



Plano

Esquema 2 Piso



FOTOS General

Foto Selfie



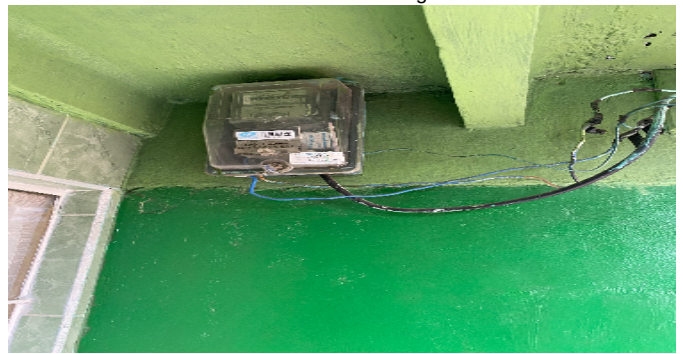
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Bodega



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Sala



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



FOTOS General

Terraza Inmueble



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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1085255157



PIN de Validación: db08De01

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

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

El señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 87 103058, 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 evaluador AVAL-87 103058.

La RAA expedición de este certificado al registro del señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suabo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
18 Abr 2018

Régimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suabo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
18 Abr 2018

Régimen
Régimen de Transición

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
18 Oct 2021

Régimen
Régimen Posicional

Página 1 de 5

	 RAA Registro Abierto de Avaluos https://www.raa.org.co	 ASOCIACIÓN NACIONAL REGISTRADORA DE AVALUADORES https://www.ana.org.co Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Línea gratuita de atención A.N.A. En Bogotá: 595 67 66 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840
PIN de Validación: db08De01		
Categoría 4 Obras de Infraestructura Alcance Estructuras especiales para puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. Fecha de inscripción: 18 Oct 2021 Régimen: Régimen Acordado		
RAA AVALUO: LRCAJA-1085255157 M.I.: 240-47816 Categoría 5 Edificios, Monumentos Arqueológicos y Monumentos Históricos Alcance Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. Fecha de inscripción: 18 Oct 2021 Régimen: Régimen Acordado		
Categoría 6 Inmuebles Especiales Alcance Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de las numerales anteriores. Fecha de inscripción: 18 Oct 2021 Régimen: Régimen Acordado		
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil Alcance Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, molinos, 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: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electrocardiografía y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camionetas y remolques, motocicletas, motoniveladoras, cuatrimotos, bicicletas y similares. Fecha de inscripción: 18 Oct 2021 Régimen: Régimen Acordado		
Página 2 de 5		





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



ASOCIACIÓN NACIONAL REGISTRADORA DE AVALUADORES
<https://www.ana.org.co>
 Calle 99 No 7A - 37 Of. 300
 Bogotá D.C. - Colombia
 Líneas gratuitas de atención A.N.A.
 En Bogotá: 595 67 66
 A Nivel Nacional: 01-8000-422 840

PIN de Validación: db08De01

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:
18 Oct 2021

Régimen:
Régimen Asociativo

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimonial y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de Inscripción:
18 Oct 2021

Régimen:
Régimen Asociativo

RAA AVALUO: LRCAJA-1085255157 M.I.: 240-47816

Categoría 10 Samovianos y Animales

Alcance

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

Fecha de Inscripción:
18 Oct 2021

Régimen:
Régimen Asociativo

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

Régimen:
Régimen Asociativo

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Página 3 de 5

	 RAA Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co	 ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES https://www.ana.org.co Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Líneas gratuitas de atención A.N.A. En Bogotá: 595 67 66 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840
PIN de Validación: db08De01		
Fecha de Inscripción 19 Oct 2021	Régimen Régimen Presidencial	
Categoría 19 Intangibles Especiales Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditales y litigiosos y demás daños de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro dañado contemplado en las cláusulas anteriores. RAA AVALUO: LRCAJA-1085255157 M.I.: 240-47816 Régimen Presidencial 19 Oct 2021		
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 UR8-0751, 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 28 N° 17 - 40 OFICINA 428 Teléfono: 3007834214 Correo Electrónico: ingcasamachado@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 Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(ES) GESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 87103056		



PIN de Validación: db08De01



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



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

El(los) señor(esa) 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 al PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



RAA AVALUO - LRCAJA-1085255157 M.I.: 240-47816

PIN DE VALIDACIÓN

db08De01

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



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5