



QR validez del avalúo



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

**AVALUO: LRCAJA-1010047833**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	17/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	URB CAMILO TORRES VIVIENDA UNIFAMILIAR (2 PISOS)		
Barrio	Urbanizacion Camilo Torres		
Ciudad	Ipiales		
Departamento	Nariño		
Propietario	Campos Victoriano Guerrero Yarpaz		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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: JOHN JAIRO ROSERO MORA

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 **Campos Victoriano Guerrero Yarpaz** ubicado en la URB CAMILO TORRES VIVIENDA UNIFAMILIAR (2 PISOS) Urbanización Camilo Torres , 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 \$164,044,500.00 pesos m/cte (Ciento sesenta y cuatro millones cuarenta y cuatro mil quinientos).

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 de Terreno	Terreno	81.00	M2	\$1,106,700.00	54.65%	\$89,642,700.00
Area Construida	Construccion	66.00	M2	\$1,127,300.00	45.35%	\$74,401,800.00
TOTALES					100%	\$164,044,500

Valor en letras  
Ciento sesenta y cuatro millones cuarenta y cuatro mil quinientos 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	164,044,500.00
Proporcional	0	164,044,500	Valor asegurable	164,044,500
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1010047833	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	JOHN JAIRO ROSERO MORA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1010047833	Teléfono	3105990933
Email	johanapotosi58@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	Campos Victoriano Guerrero Yarpaz				
Tipo identificación	C.C.	Documento	5.268.092 expedida en Ipiales	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	URB CAMILO TORRES VIVIENDA UNIFAMILIAR (2 PISOS)				
Conjunto					
Ciudad	Ipiales	Departamento	Nariño	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	Urbanizacion Camilo Torres	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	<p>En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado.</p> <p><b>Inmueble ubicado en:</b> La urbanización Camilo Torres, de la Ciudad de Ipiales (N). Cuenta con servicios públicos (agua y energía), contadores instalados y funcionales.</p> <p><b>Nota:</b> 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.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES					
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<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>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></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> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	81.00	
AREA CONSTRUIDA			M2	66.00	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	79	
AREA CONSTRUIDA			M2	66	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	17.100.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	81.00	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.80	0	
Indice construcción			3.0	0	
Forma Geometrica	Rectangulo	Frente	7.60		
Fondo	10.60	Relación frente fondo	1.39		
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 024 del 14 de Julio de 2011
Area Del Lote	81.00
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Inclinada
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Suelo urbano – Suelo de protección en vías de espacio público.
Tratamiento	Tratamiento como sector en consolidación, con áreas de tratamiento de prevención, mitigación, regeneración en áreas susceptibles de amenaza por remisión de masa o deslizamiento.
Indice DeOcupacion	0.80
Indice DeContruccion	3.0
Altura Permitida	5 Pisos
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>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:</p> <p><b>ACUERDO O DECRETO:</b> Acuerdo 024 del 14 de Julio de 2011</p> <p><b>SECTOR:</b> Sector 6</p> <p><b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO:</b> Suelo urbano – Suelo de protección en vías de espacio público.</p> <p><b>ACTUACIONES Y TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS:</b> Tratamiento como sector en consolidación, con áreas de tratamiento de prevención, mitigación, regeneración en áreas susceptibles de amenaza por remisión de masa o deslizamiento.</p> <p><b>ALTURA PERMITIDA:</b> 5 Pisos</p> <p><b>ÁREAS DE ACTIVIDAD:</b> Área residencial de mediana densidad R2</p>

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
98	EscrituraDePropiedad	25/01/2005	Primera	Ipiales

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
244-41426	14/05/2024	01-00-0415-0018-000	Casa

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

Observación

No cuenta con garajes registrados

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		



EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Concreto en regular estado de conservación	
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.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada		Irregularidad planta	
Irregularidad altura		Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1994	Edad Inmueble	30 años	Vida útil	100 años
Estado construcción		%Avance			
Licencia construcción	Sin información				
Observación	<p>El inmueble presenta las siguientes características en su estructura: Vigas de cimentación en concreto ciclópeo con columnas y vigas de confinamiento, cuenta con muros de carga en ladrillo y losa en concreto reforzado.</p> <p><b>Nota:</b> 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					
Sala	2	Comedor	2	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	5
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0

Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	2	Local	0
Balcón	0	Jardín	Si	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	<p>Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 5, Zona ropas: 2, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>El inmueble cuenta con las siguientes dependencias: Primer Piso: Sala, comedor, cocina, dos habitaciones, baño social y zona de lavandería Segundo Piso: Sala comedor, tres habitaciones, baño social y escaleras con acceso a terraza.</p>				

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	<p>El inmueble cuenta con los siguientes acabados: Fachada: repellada y pintada, muros: repellados, estucados y pintados, pisos: primer piso en cerámica y segundo piso repellado, escaleras: repelladas, cielo raso: primer piso losa de concreto, repellado, estucado y pintado, segundo piso teja de asbesto y cemento, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: metálico y vidrio, cocina: piso y paredes en cerámica con mesón en porcelanato con cocina integral en madera melamínica. baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario.</p>							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** URB CAMILO TORRES VIVIENDA UNIFAMILIAR (2 PISOS) | Urbanizacion Camilo Torres | Ipiales | Nariño



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 0.826056

GEOGRAFICAS : 0° 49' 33.8016''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -77.621642

GEOGRAFICAS : 77° 37' 17.9106''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa- Barrio Centenario	\$200,000,000	1	\$200,000,000	3185164792	140	100	\$500,000	\$50,000,000
2	Casa - Barrio Obrero	\$550,000,000	0.90	\$495,000,000	3169041951	200	200	\$1,300,000	\$260,000,000
3	Lote - Barrio Obrero	\$90,000,000	1	\$90,000,000	3213970984	98	0	\$0	\$0
4	Casa - Urb Nuestra Señora de las Lajas	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000		72	63	\$900,000	\$56,700,000
Del inmueble						81.00	66.00		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$150,000,000	\$1,071,429	1.0	1.0	1.00	\$1,071,429
2	\$235,000,000	\$1,175,000	1.0	1.0	1.00	\$1,175,000
3	\$90,000,000	\$918,367	1.05	1.05	1.10	\$1,012,500
4	\$85,800,000	\$1,191,667	1.0	0.98	0.98	\$1,167,833
					PROMEDIO	\$1,106,690.48
					DESV. STANDAR	\$78,570.32
					COEF. VARIACION	7.10%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,106,700.00	AREA	81.00	TOTAL	\$89,642,700.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,127,300.00	AREA	66.00	TOTAL	\$74,401,800.00
VALOR TOTAL	\$164,044,500.00					

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 la homogenización por edad debido a la vetustez 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.- <a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/695313626009494/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3A46607751-df16-45f0-a810-30383fa1f9b2">https://www.facebook.com/marketplace/item/695313626009494/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3A46607751-df16-45f0-a810-30383fa1f9b2</a>	2.- <a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/415413547506661/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3A46607751-df16-45f0-a810-30383fa1f9b2">https://www.facebook.com/marketplace/item/415413547506661/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3A46607751-df16-45f0-a810-30383fa1f9b2</a>	3.- <a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/28065500777167/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3A46607751-df16-45f0-a810-30383fa1f9b2">https://www.facebook.com/marketplace/item/28065500777167/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3A46607751-df16-45f0-a810-30383fa1f9b2</a>	4.- <a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/426106983277303/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3A3f119d07-ee66-4c7e-937f1d597f4441c6">https://www.facebook.com/marketplace/item/426106983277303/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3A3f119d07-ee66-4c7e-937f1d597f4441c6</a>
--	--	--	--

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	66
Area construida vendible	66
Valor M2 construido	\$2,001,000
Valor reposición M2	\$132,066,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,001,000
Fuente	Construdata
Factor ajuste %	30 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,400,700
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fito y corvin %	19.52 %
Valor reposición depreciado	\$1,127,283
Valor adoptado depreciado	\$1,127,300
Valor total	\$74,401,800

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

Esquema 2 Piso





Plano

# Esquema 1 Piso



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor





## FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Cocina



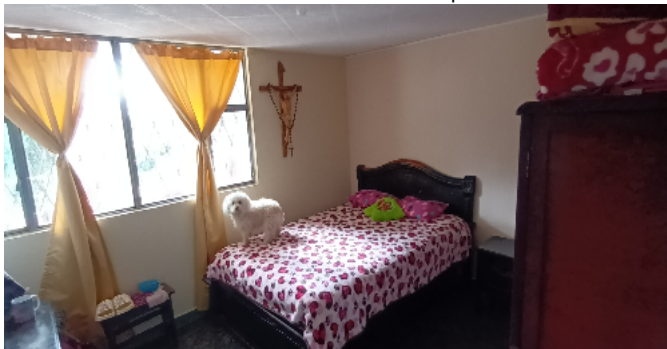
Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



## FOTOS General

Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 2



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-1010047833

	 <p>Registro Abierto de Avaluadores</p> <p><a href="https://www.raa.org.co">https://www.raa.org.co</a></p>	 <p>Asociación Nacional de Avaluadores de Colombia</p> <p><a href="https://www.ana.org.co">https://www.ana.org.co</a></p> <p>Calle 19 No 1A - 37. 050.300</p> <p>Bogotá D.C. - Colombia</p> <p>Líneas gratuitas de atención A.N.A.</p> <p>En Bogotá: 588 67 66</p> <p>A Nivel Nacional: 01-8000 422 840</p>				
<p>PIN de Validación: db08De01</p>						
<p align="center"><b>Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA</b></p> <p align="center">NIT: 800788814-2</p>						
<p align="center"><b>Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio</b></p>						
<p>El señor(a) <b>CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ</b>, 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.</p>						
<p>La RAA expedición de este certificado al registro del señor(a) <b>CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ</b> se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:</p>						
<p><b>AVALUO: LRCAJA-1010047833 M.I.: 244-41426</b></p>						
<p><b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> <table border="0"> <tr> <td>Fecha de inscripción</td> <td>Régimen</td> </tr> <tr> <td>18 Abr 2018</td> <td>Régimen de Transición</td> </tr> </table>			Fecha de inscripción	Régimen	18 Abr 2018	Régimen de Transición
Fecha de inscripción	Régimen					
18 Abr 2018	Régimen de Transición					
<p><b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> <table border="0"> <tr> <td>Fecha de inscripción</td> <td>Régimen</td> </tr> <tr> <td>18 Abr 2018</td> <td>Régimen de Transición</td> </tr> </table>			Fecha de inscripción	Régimen	18 Abr 2018	Régimen de Transición
Fecha de inscripción	Régimen					
18 Abr 2018	Régimen de Transición					
<p><b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> <table border="0"> <tr> <td>Fecha de inscripción</td> <td>Régimen</td> </tr> <tr> <td>18 Oct 2021</td> <td>Régimen Posicional</td> </tr> </table>			Fecha de inscripción	Régimen	18 Oct 2021	Régimen Posicional
Fecha de inscripción	Régimen					
18 Oct 2021	Régimen Posicional					
<p align="right">Página 1 de 5</p>						

	 <p>Registro Abierto de Avaluos</p> <p><a href="https://www.raa.org.co">https://www.raa.org.co</a></p>	 <p>Asociación Nacional de Registradores de Avaluos</p> <p><a href="https://www.ana.org.co">https://www.ana.org.co</a></p> <p>Calle 19 No 1A - 37. 050.300</p> <p>Bogotá D.C. - Colombia</p> <p>Línea gratuita de atención A.N.A.</p> <p>En Bogotá: 580 67 60</p> <p>A Nivel Nacional: 01-8000 422 840</p>
<p>PIN de Validación: db08De01</p>		
<p><b>Categoría 4 Obras de Infraestructura</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Estructuras especiales para puentes, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 18 Oct 2021      Régimen: Régimen Acordado</p>		
<p><b>RAA AVALUO: LRCAJA-1010047833 M.I.: 244-41426</b></p> <p><b>Categoría 5 Edificios, Monumentos Arqueológicos y Monumentos Históricos</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 18 Oct 2021      Régimen: Régimen Acordado</p>		
<p><b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de las numerales anteriores.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 18 Oct 2021      Régimen: Régimen Acordado</p>		
<p><b>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 18 Oct 2021      Régimen: Régimen Acordado</p>		
<p>Página 2 de 5</p>		





PIN de Validación: db08De01



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



#### 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 Asociado

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

**RAA AVALUO: LRCAJA-1010047833 M.I.: 244-41426**

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
18 Oct 2021

Régimen  
Régimen Asociado

#### Categoría 10 Samovianias y Animales

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
18 Oct 2021

Régimen  
Régimen Asociado

#### 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 Asociado

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

	 <b>RAA</b> Registro Abierto de Avaluadores <a href="https://www.raa.org.co">https://www.raa.org.co</a>	 <small>ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES</small> <a href="https://www.ana.org.co">https://www.ana.org.co</a> Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Líneas gratuitas de atención A.N.A. En Bogotá: 505 07 40 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840
PIN de Validación: <b>db08De01</b>		
Fecha de Inscripción <b>19 Oct 2021</b>	Régimen <b>Régimen Presidencial</b>	
<p><b>Categoría 19 Intangibles Especiales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul> <p><b>RAA AVALUO: LRCAJA-1010047833 M.I.: 244-41426</b></p> <p><small>Régimen Presidencial</small> 19 Oct 2021</p>		
Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y exparticiales:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul>		
<p><b>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</b></p>		
<p><b>Los datos de contacto del Avaluador son:</b></p>		
<p>Ciudad: <b>SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO</b>          Dirección: <b>CARRERA 28 N° 17 - 40 OFICINA 428</b>          Teléfono: <b>3007834214</b>          Correo Electrónico: <b>ingcasamachado@gmail.com</b></p>		
<p><b>Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:</b>          Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN</p>		
<p>Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA; no aparezca sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(ES) <b>GESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ</b>, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. <b>87103056</b></p>		
<p>Página 4 de 5</p>		



PIN de Validación: db08De01



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 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-1010047833 M.I.: 244-41426**



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