



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-1010047833

Fecha del avalúo	Fecha de visita	17/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	LOTE 18 MANZ. 7 / URBANIZACION CAMILO TORRES # VIVIENDA UNIFAMILIAR (2 PISOS) - MUNICIPIO DE IPIALES	
Barrio	Urbanización Camilo Torres	
Ciudad	Ipiales	
Departamento	Nariño	
Propietario	GUERRERO YARPAZ CAMPOS VICTORIANO	

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



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 **GUERRERO YARPAZ CAMPOS VICTORIANO** ubicado en la LOTE 18 MANZ. 7 / URBANIZACION CAMILO TORRES # VIVIENDA UNIFAMILIAR (2 PISOS) - MUNICIPIO DE IPIALES 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 \$146,769,258.00 pesos m/cte (Ciento cuarenta y seis millones setecientos sesenta y nueve mil doscientos cincuenta y ocho).

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	81.00	M2	\$655,000.00	36.15%	\$53,055,000.00
Area Construida	Casa	66.00	M2	\$1,419,913.00	63.85%	\$93,714,258.00
TOTALES					100%	\$146,769,258

Valor en letras

Ciento cuarenta y seis millones setecientos sesenta y nueve mil doscientos cincuenta y ocho 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	1,811,966	2,223,777	Valor del avalúo en UVR	407,989.99
Proporcional	0	146,769,258	Valor asegurable	146,769,258
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación				
Observación	<p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.</p> <p>Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p> <p>Dependencia: Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: 2 Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 5, Zona ropa: 2, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>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 melaminica. Baños: pisos y paredes encapados en cerámica con combo sanitario.</p>			

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: XXXX m² aproximados, válidos por norma: XXXXX m², existe una diferencia de XXX m² los cuales corresponden aproximadamente XXXXXX. PARA UN TOTAL DE XXXXXXXX DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

NOTA: Según consulta predial, el inmueble tiene la dirección C 1 G O 2 A 42 y según constancia de nomenclatura aportada la dirección del predio es MANZANA 7 CASA 18 URBANIZACIÓN CAMILO TORRES. Aportar plano catastral donde ubique predio en la manzana catastral como complementación para el caso. **NOTA:** El predio cuenta con dos unidades de vivienda con accesos independientes. El acceso al segundo piso se realiza mediante escaleras en antejardín. Las escaleras en antejardín no están permitidas por el Acuerdo 016 de 2021. Para subsanar: Si cuenta con planos de aprobados por curaduría, donde autorizan y legalizan dicha construcción.

GENERAL

Código	LRCAJA-10100 47833	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	GUERRERO YARPAZ CAMPOS VICTORIANO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	5268092	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LOTE 18 MANZ. 7 / URBANIZACION CAMILO TORRES # VIVIENDA UNIFAMILIAR (2 PISOS) - MUNICIPIO DE IPIALES				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Ipiales	Departamento	Nariño	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	Urbanización Camilo Torres	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interés Social	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: La urbanización Camilo Torres, de la Ciudad de Ipiales (N). Cuenta con servicios públicos (agua y energía), contadores instalados y funcionales.				

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 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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	81.00	AREA DE TERRENO	M2	79
AREA CONSTRUIDA	M2	66.00	AREA CONSTRUIDA	M2	77
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	17.100.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	81.00	AREA DE TERRENO	M2	
AREA PRIMER PISO	M2	66.00	AREA PISO 1	M2	
AREA SEGUNDO PISO	M2	66.00	AREA PISO 2	M2	

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.80	0		
Indice construcción	3.0	0		

Forma Geometrica	Rectangulo	Frente	7.60	
-------------------------	------------	---------------	------	--

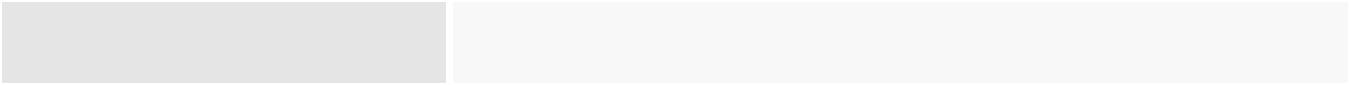
Fondo	10.60	Relación frente fondo	1.39	
--------------	-------	------------------------------	------	--

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	Área Residencial de Mediana Densidad R2
Uso Compatible Norma	Comercial
Uso Condicionado Norma	Servicios
Uso Prohibido Norma	Industrial
Tratamiento	Consolidación Morfológica
Actuaciones Estrategicas	N/A
Indice DeOcupacion	0.80
Indice DeContrucion	3.0
Antejardin	N/A
AislamientoPosterior	3 ml
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	5 Pisos
Densidad	60 Viv/Ha
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	En la visita realizada al inmueble se identifica que existe un area mayor de construcción que el area predial, para el presente avaluo solamente se tasara el area registrada en documentación.



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	5235601000000415001 8000000000	Casa

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

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

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	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:	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	Mampostería Confinada		
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	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1994	Edad Inmueble	30 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	2	Cocina	Sencilla
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	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: 2 Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 5, Zona ropa: 2, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

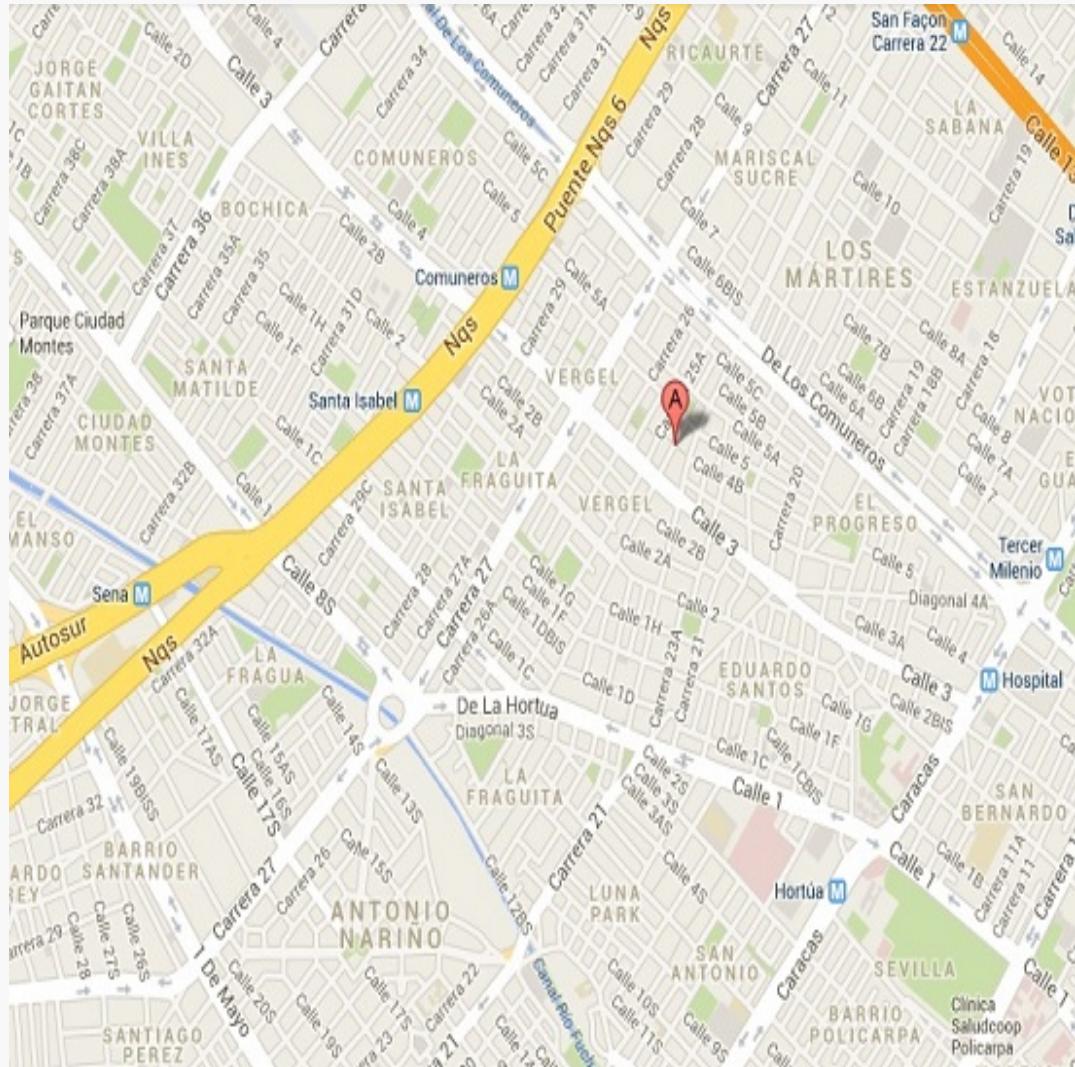
ACABADOS

	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, 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 melaminica. Baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario.
-------------	---

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: LOTE 18 MANZ. 7 / URBANIZACION CAMILO TORRES # VIVIENDA UNIFAMILIAR (2 PISOS) - MUNICIPIO DE IPIALES | Urbanización 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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa- Barrio Centenario	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3185164792	140	90	\$1,100,000	\$99,000,000
2	Lote - San Vicente	\$50,000,000	0.95	\$47,500,000	3169041951	72	0	\$0	\$0
3	Casa - Urb Nuestra Señora de las Lajas	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3213970984	72	60	\$1,430,000	\$85,800,000
Del inmueble					81.00	66.00			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$91,000,000	\$650,000	1.0	1.0	1.00	\$650,000
2	\$47,500,000	\$659,722	1.0	1.0	1.00	\$659,722
3	\$47,200,000	\$655,556	1.0	1	1.00	\$655,556
				PROMEDIO	\$655,092.59	
				DESV. STANDAR	\$4,877.62	
				COEF. VARIACION	0.74%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$655,000.00	AREA	81.00	TOTAL	\$53,055,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,419,913.00	AREA	66.00	TOTAL	\$93,714,258.00
VALOR TOTAL		\$146,769,258.00				

Observaciones:
Enlaces:

1.- https://www.facebook.com/marketplace/item/685313626009494/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A46607751-df16-45f0-a810-30383la19b2

2.- https://www.facebook.com/marketplace/item/414637817997805/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post

3.- https://www.facebook.com/marketplace/item/426106983277303/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A3119d07-e66-4c7e-937fd5974441c6

REPOSICION

Piso 1

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	66
Area construida vendible	66
Valor M2 construido	\$1,764,305
Valor reposición M2	\$116,444,130
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
Vetus Tez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fitto y corvin %	19.52 %
Valor reposición depreciado	\$1,419,913
Valor adoptado depreciado	\$1,419,913
Valor total	\$93,714,258

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 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-1010047833



PIN de Validación: ab000e01



Registro Abierto de Avaluadores

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



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

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

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) 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 al registro del señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ se encuentra(A) siendo(A) inscrito(A) inserto 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

- Terrazas 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 Asépticos



PIN de Validación: ab000e01



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



Autoridad Nacional de Avaluos
http://www.ana.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá: 500 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

Regimen
Regimen Académico



Categoría 5 Edificios, Obra Civil, Arquitectónicos y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de construcción arquitectónicas y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción
18 Oct 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales.

Alcance

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

Fecha de Inscripción
18 Oct 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos a Infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, 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, camionetas y remolques, motocicletas, motociclos, mototrilebres, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción
18 Oct 2021

Regimen
Regimen Académico



PIN de Validación: ab000ea01



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



Autoridad Nacional de Aeronáutica
http://www.ana.gov.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas principales de aéreas A.M.R.
En Bogotá 160 91 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

Régimen
Régimen Aprobatorio

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de Inscripción
18 Oct 2021

Régimen
Régimen Aprobatorio

Categoría 10 Samovianas y Animales

Alcance

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

Fecha de Inscripción
18 Oct 2021

Régimen
Régimen Aprobatorio

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 Aprobatorio

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: ab000ea91



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



autorregulador nacional de avalúadores
https://www.ana.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá: 500 91 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 849

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-1010047833
18 Oct 2021 Regímen
Regímen Académico

M.I.: 244-41426

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 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 él(a) señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ, Identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 87103056

Página 4 de 5



PIN de Validación: ab000e01



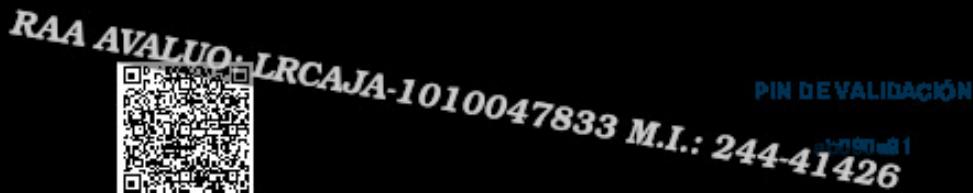
<https://www.raa.org.co>



autorregulador nacional de avaluadores
http://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