



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	27/08/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CS 15 CARRERA4A # 21G-03 DE LA CIUDAD DE PASTO, URBANIZACION CASALOMA IIETAPA.		
Barrio	CASALOMA		
Ciudad	Pasto		
Departamento	Nariño		
Propietario			

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: JOHNNY FERNANDO MELO MORAN

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 ubicado en la CS 15 CARRERA4A # 21G-03 DE LA CIUDAD DE PASTO, URBANIZACION CASALOMA IIETAPA. CASALOMA, 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 \$200,683,000.00 pesos m/cte (Doscientos millones seiscientos ochenta y tres mil).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

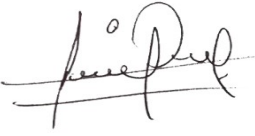
MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	60	M2	\$1,813,000.00	54.20%	\$108,780,000.00
Area Construida	PISO N. 1	49.68	M2	\$950,000.00	23.52%	\$47,196,000.00
Area Construida	PISO N. 2	43.51	M2	\$950,000.00	20.60%	\$41,334,500.00
Area Construida	TERRAZA	3.55	M2	\$950,000.00	1.68%	\$3,372,500.00
TOTALES					100%	\$200,683,000
Valor en letras Doscientos millones seiscientos ochenta y tres mil Pesos Colombianos						

Perito actuante



ERICSSON ANDRES ASCUNTAR PEREZ
RAA Nro: AVAL-1085922902
C.C: 1085922902

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	200,683,000.00
Proporcional	0	200,683,000	Valor asegurable	200,683,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-86080551	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	JOHNNY FERNANDO MELO MORAN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	86080551	Teléfono	3102035665
Email	johnny.melo@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario					
Tipo identificación	C.C.	Documento		Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CS 15 CARRERA4A # 21G-03 DE LA CIUDAD DE PASTO, URBANIZACION CASALOMA IIETAPA.				
Conjunto	No aplica.				
Ciudad	Pasto	Departamento	Nariño	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	CASALOMA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	La nomenclatura corresponde a la suministrada en los documentos aportados.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
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	60	
AREA CONSTRUIDA			M2	109	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	60	
AREA CONSTRUIDA			M2	109	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	58989	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	60	
AREA PISO 1			M2	109	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.75	45	
Indice construcción			1.5	90	
Forma Geometrica	rectangular	Frente	6		
Fondo	10	Relación frente fondo	1:2		
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	SI SE OBSERVA CONSTRUCCIONES NUEVAS CERCANAS AL INMUEBLE				

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.
---------------------------------	--

Acuerdo Decreto	004 14 de abril del 2015
Area Del Lote	60
Forma Del Lote	regular
Topografia	plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Vivienda Unifamiliar densidad media.
Uso Condicionado Norma	Comercio.
Uso Prohibido Norma	Comercio minorista de uso eventual, Comercio industrial liviano
Tratamiento	Consolidacion con densificacion moderada
Actuaciones Estrategicas	Area de actividad residencial, comercial y de servicios con mezcla de usos baja.
Indice DeOcupacion	0.75
Indice DeContruccion	1.5
Antejardin	empata con colindantes.
AislamientoPosterior	3 x 3 desde primer piso.
Aislamiento Lateral	No aplica.
Altura Permitida	3 pisos
Densidad	160
Amenaza Riesgo Inundacion	Sin amenaza.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin amenaza.
Suelos De Proteccion	No aplica.
Patrimonio	No aplia.
Observaciones Reglamentación urbanística:	LA ANTERIOR NORMATIVA FUE APLICADA DEL ACUERDO NÚMERO 004 (14 DE ABRIL DE 2015) EL PLAN DE ORDENAMIENTO

TERRITORIAL DE SAN JUAN DE PASTO 2014-2027 PARA PREDIO OBJETO DE AVALÚO HACE PARTE ESPECÍFICAMENTE, CS 15 CARRERA4A # 21G-03, UBICADO EN SUELO URBANO.

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2131	EscrituraDePropiedad	31/10/1990	3	Pasto
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
240-69475	07/08/2024	52001010108280015000	Casa	
Observación	El inmueble no cuenta con afectaiones o limitaciones de dominio.			

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
	Privado-Integral vivienda			Mt2	Sencillo	Lineal	Si		1
Observación	La vivienda cuenta con un garaje en su distribucion arquitectonica.								

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso	Residencial	Área de	Residencial.	Demanda /	Media

predominante		actividad		Interés	
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Muy Bueno
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía	secundaria	
Escolar	Regular	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Se evindecia un entorno con mobiliario urbano normal, vias de acceso pavimentadas en buen estado de conservacion, impactos ambientales negativos, no se evidencian afectaciones ambientales negativas de orden publico o de seguridad mas que las normales del municipio.				

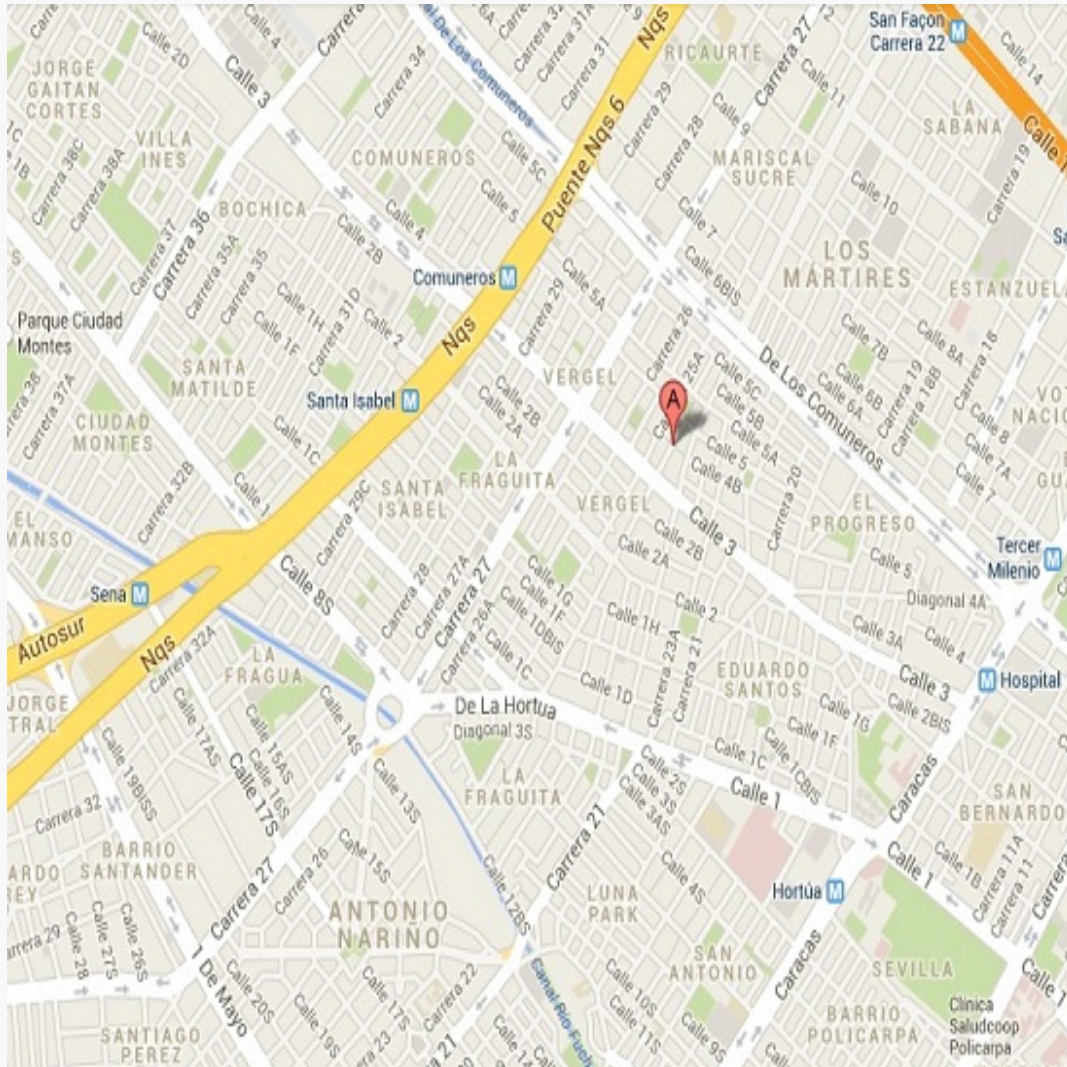
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1987	Edad Inmueble	37 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad. NOTA: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería o de la arquitectura que no sea objeto de valuación, por lo tanto, no puede ser relacionado con 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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0

Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservacion y mantenimiento, pisos en ceramica, paredes empañetadas y estucadas, puertas entamboradas de madera y ventaneria en aluminio.							

Dirección: CS 15 CARRERA4A # 21G-03 DE LA CIUDAD DE PASTO, URBANIZACION CASALOMA IIETAPA. | CASALOMA | Pasto | Nariño



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.205107°

GEOGRAFICAS : NaN° NaN´ NaN´´

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -77.263994°

GEOGRAFICAS : NaN° NaN´ NaN´´

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	MZ C CS 1 CASA LOMA II	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3185953314	60	85	\$950,000	\$80,750,000
2	MZ 4 CS 1 MERCEDARIO II	\$475,000,000	0.95	\$451,250,000	3185965283	140	156	\$1,200,000	\$187,200,000
3	K 10 N° 19 - 29 EL RECUERDO	\$620,000,000	0.95	\$589,000,000	3183136555	139	233	\$1,300,000	\$302,900,000
Del inmueble						60	96.74		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$119,250,000	\$1,987,500	1.0	1.0	0.95	\$1,888,125
2	\$264,050,000	\$1,886,071	0.95	1.0	0.95	\$1,791,768
3	\$286,100,000	\$2,058,273	0.95	0.9	0.86	\$1,759,824
					PROMEDIO	\$1,813,238.87
					DESV. STANDAR	\$66,791.14
					COEF. VARIACION	3.68%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,813,000.00	AREA	60	TOTAL	\$108,780,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$950,000.00	AREA	96.74	TOTAL	\$91,903,000.00
VALOR TOTAL	\$200,683,000.00					

Observaciones:
Se realiza el analisis de las muestras de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada, en lo referente a superficie, edad, distribucion, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano, dependiendo de la oferta utilizada, en el momento de la homogeniliazacion se ha utlizado un factor que precisa o deprecisa la oferta, teniendo en cuenta los factores, intervinientes en la misma.
Enlaces:

Plano

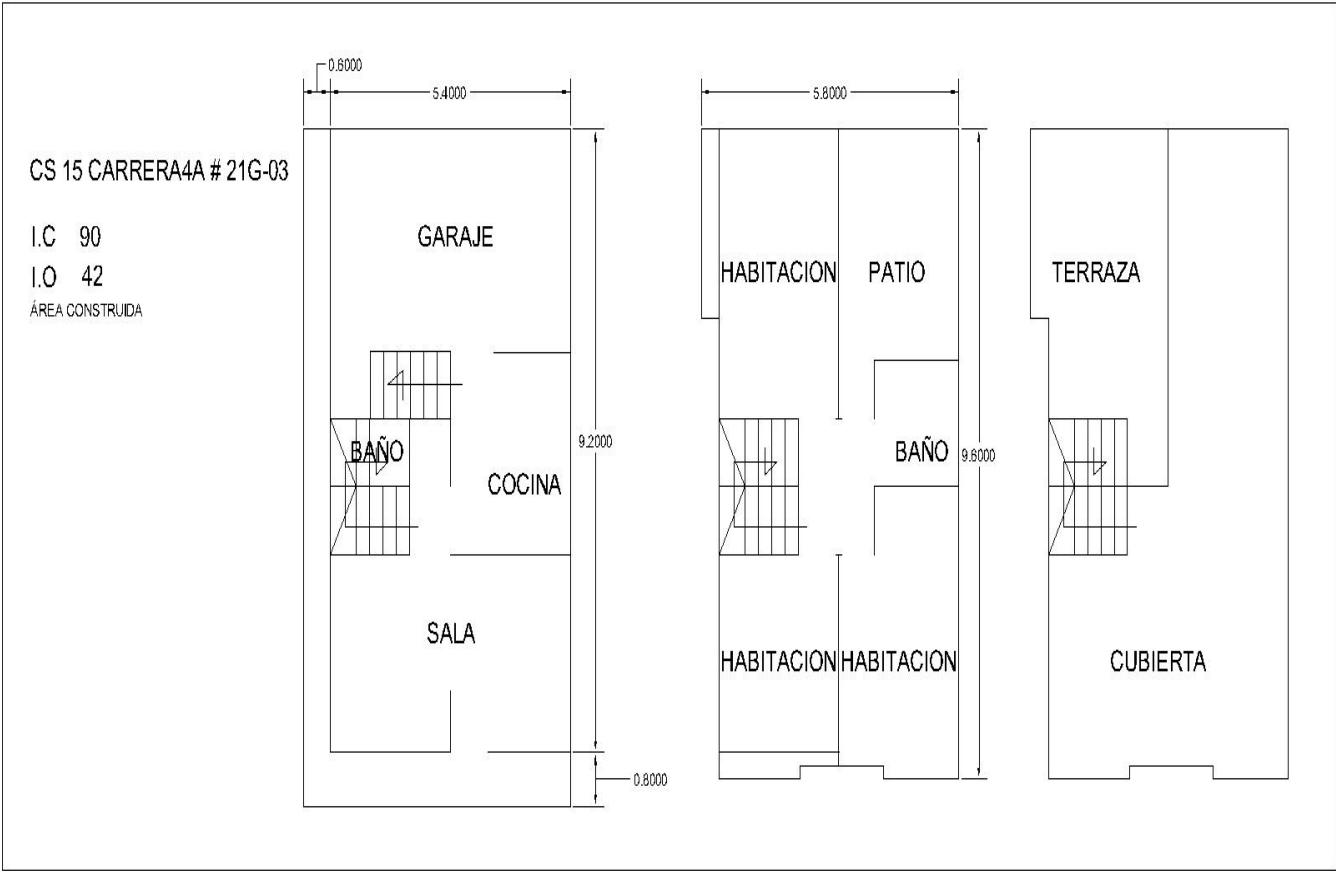


Foto Selfie



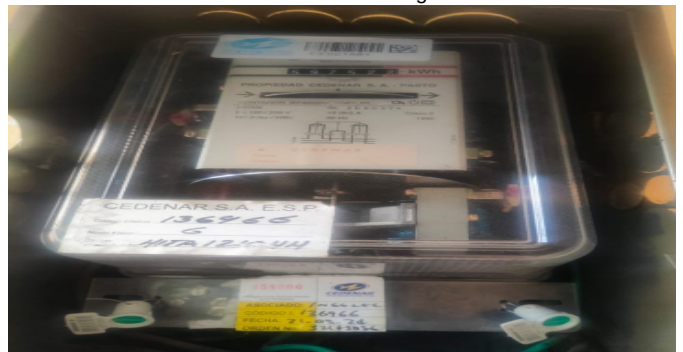
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Cocina



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



Patio Interior



Garaje



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.

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.

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-86080551



PIN de Validación: bd2d0aid



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) **ERICSSON ANDRÉS ASCUNTAR PÉREZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1085922902, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 31 de Enero de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1085922902.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ERICSSON ANDRÉS ASCUNTAR PÉREZ** se encuentra actualizado y cuenta inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
31 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IPIALES, NARIÑO
Dirección: IPIALES KRA 5 N. 15 - 30
Teléfono: 3158750471
Correo Electrónico: arq.andreas18@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Arquitecto - Universidad de Nariño

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **ERICSSON ANDRÉS ASCUNTAR PÉREZ**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1085922902

El(la) señor(a) **ERICSSON ANDRÉS ASCUNTAR PÉREZ** se encuentra al día con el pago sus derechos de

Página 1 de 2



PIN de Validación: bd2d0afd



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, o por dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

bd2d0afd

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 un (01) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal