



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	25/09/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	MZ F CASA 10
Barrio	Montecarlo
Ciudad	Ipiales
Departamento	Nariño
Propietario	Liliana del Crmen Potosi Morillo

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: RICHARD OLIVER MUÑOZ MARIN

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 **Liliana del Crmen Potosi Morillo** ubicado en la MZ F CASA 10 Montecarlo, 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 \$112,605,000.00 pesos m/cte (Ciento doce millones seiscientos cinco 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	72	M2	\$930,000.00	59.46%	\$66,960,000.00
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	53.70	M2	\$850,000.00	40.54%	\$45,645,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$112,605,000</b>

Valor en letras  
Ciento doce millones seiscientos cinco 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
Integral	0	0	112,605,000	Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0	112,605,000	Valor asegurable	112,605,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

<b>Código</b>	LRCAJA-1085907666	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	RICHARD OLIVER MUÑOZ MARIN				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1085907666	<b>Teléfono</b>	3105990933
<b>Email</b>	johanapotosi58@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	Liliana del Crmen Potosi Morillo				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	37007170	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	MZ F CASA 10				
<b>Conjunto</b>	No aplica.				
<b>Ciudad</b>	Ipiales	<b>Departamento</b>	Nariño	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Montecarlo	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	El inmueble objeto de avalúo concuerda con la nomenclatura suministrada en certificado de libertad y tradición, Para llegar inmueble se debe de tomar la Kra 7ma de Oriente a Occidente, Hasta encontrar la Cll 34, Vía que conduce al barrio Montecarlo y de ahí tomar la via KR 7 BIS, Hasta el fondo de ahí se cruza a la izquierda en la via interna de la urbanizacion para llegar a la vivienda objeto de avaluo.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
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; 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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	53.44	AREA CONSTRUIDA	M2	53.44
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	1770000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	53.70	AREA PISO 1	M2	53.70

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.80	57.6		
Indice construcción	2	144		

Forma Geometrica	rectangular	Frente	6	
Fondo	12	Relación frente fondo	113.1	

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias altas
----------------------------	---

Actualidad edificadora	Se evidencian construcciones nuevas con similitud en la tipología del objeto de avalúo.
------------------------	---

**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 alta, y se considera que la demanda es alta.

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo N. 24 del 2011
<b>Area Del Lote</b>	72
<b>Forma Del Lote</b>	regular
<b>Topografia</b>	plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	0
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comercio minorista básico de uso cotidiano
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Comercio minorista de uso eventual
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Industria
<b>Tratamiento</b>	Consolidacion Morfologica
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	Area Residencial de Mediana densidad
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.8
<b>Indice DeContruccion</b>	2
<b>Antejardin</b>	empata con colindantes.
<b>AislamientoPosterior</b>	3 x 3 Hasta 3 pisos por el ancho del lote.
<b>Aislamiento Lateral</b>	No aplica.
<b>Altura Permitida</b>	3 pisos
<b>Densidad</b>	De 4 viv/Ha a 20 viv/Ha
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	Sin amenaza.
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	Sin amenaza.
<b>Suelos De Proteccion</b>	No aplica.
<b>Patrimonio</b>	No aplia.
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	ACUERDO NÚMERO 24 DEL 2011 PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE IPIALES - NARIÑO 2000-2011

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1085	EscrituraDePropiedad	31/03/2023	1	Ipiales

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
244-890063	13/09/2024	0100000095500020000	Casa 00000

**Observación**

Información tomada de los documentos suministrados, el inmueble no cuenta con hipotecas se encuentra libre de gravamen.  
 NOTA: La anterior información y el presente avalúo, no representa en ningún de los casos un estudio de títulos

**Observación**

El predio objeto de avaluo no cuenta con Parqueadero.

**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**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Fuerte
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Ligera

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Regular	300-400	Vías pavimentadas	NO	Regular
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Tercearia	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Regular	300-400			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	Vecindario con amoblamiento urbano regular, vías sin pavimentar en buen regular, Impactos ambientales negativos, no se observan afectaciones ambientales de orden publico o de seguridad negativa, mas que las normales de municipio. NOTA: El inmueble objeto de avaluo cuenta suministro de gas por medio de pipeta.				

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	2015	Edad Inmueble	9 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	No suministró				
Observación	La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

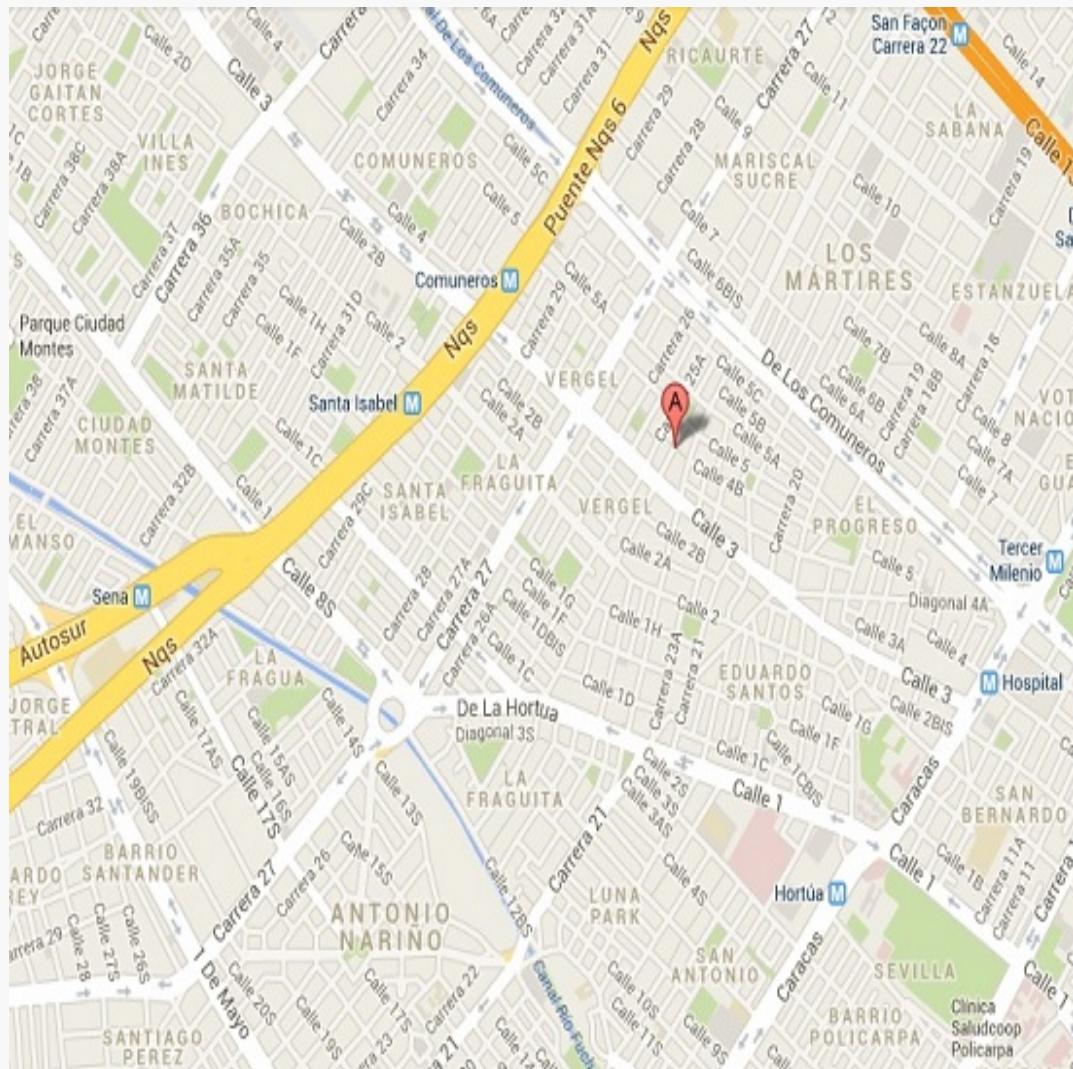
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closest	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. Vivienda de un piso con terreza descubierta.				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Normal	Sencillo	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Regular	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Acabados en estado de conservación y mantenimiento normal. Pisos en mineral rojo, Paredes pañetadas y estucadas, Puertas en madera y ventanería en aluminio.
-------------	--

**Dirección:** MZ F CASA 10 | Montecarlo | Ipiales | Nariño



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 0.826927°  
GEOGRAFICAS : NaN° NaN' NaN''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -77.668700°  
GEOGRAFICAS : NaN° NaN' NaN''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	MONTECARLO MZ D	\$75,000,000	0.95	\$71,250,000	3172964697	72		\$	\$0
2	MONTECARLO MZ B	\$80,000,000	0.95	\$76,000,000	3186595043	72		\$	\$0
3	MONTECARLO MZ F	\$70,000,000	0.95	\$66,500,000	3103223595	72		\$	\$0
4	MONTECARLO MZ E	\$380,000,000	0.95	\$361,000,000	3158653342	72	210	\$1,350,000	\$283,500,000
<b>Del inmueble</b>						<b>72</b>	<b>53.70</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$71,250,000	\$989,583	1.0	1.0	1.00	\$989,583
2	\$76,000,000	\$1,055,556	1	0.95	0.95	\$1,002,778
3	\$66,500,000	\$923,611	1.0	1.0	1.00	\$923,611
4	\$77,500,000	\$1,076,389	1.0	1.0	1.00	\$1,076,389
					PROMEDIO	\$998,090.28
					DESV. STANDAR	\$62,642.26
					COEF. VARIACION	6.28%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$930,000.00	AREA	72	TOTAL	\$66,960,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$850,000.00	AREA	53.70	TOTAL	\$45,645,000.00
VALOR TOTAL		\$112,605,000.00				

**Observaciones:**

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno y ubicados en el mismo condominio.

**Enlaces:**

1.-[https://www.facebook.com/search/top/?q=lote%20montecarlo%20ipiales&locale=es\\_LA](https://www.facebook.com/search/top/?q=lote%20montecarlo%20ipiales&locale=es_LA)

2.-[https://www.facebook.com/marketplace/item/862361142080609/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3Ae0e8921-1c4f-43b8-b363-3b8baedbee14&locale=es\\_LA](https://www.facebook.com/marketplace/item/862361142080609/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ae0e8921-1c4f-43b8-b363-3b8baedbee14&locale=es_LA)

3.-[https://www.facebook.com/marketplace/item/3741600082745125/?referralSurface=messenger\\_lightspeed\\_banner&referralCode=messenger\\_banner](https://www.facebook.com/marketplace/item/3741600082745125/?referralSurface=messenger_lightspeed_banner&referralCode=messenger_banner)

Plano

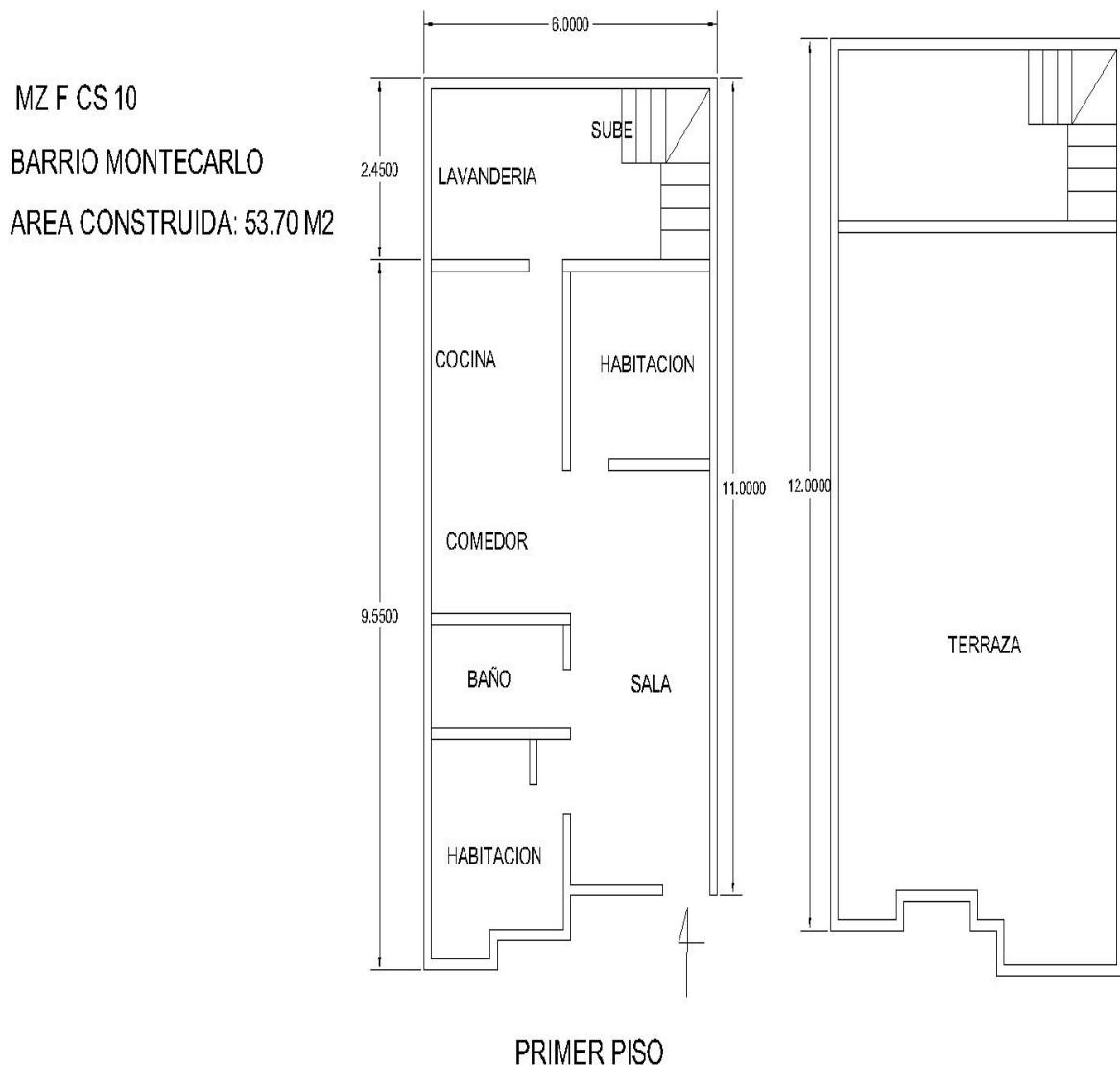


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

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

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

**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.

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-1085907666**



PIN de Validación: ab921a4b



<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 avalador AVAL-1085922902.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERICSSON ANDRÉS ASCUNTAR PÉREZ se encuentra Activo y se encuentra 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.andresas18@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



PIN de Validación: ab920a4b

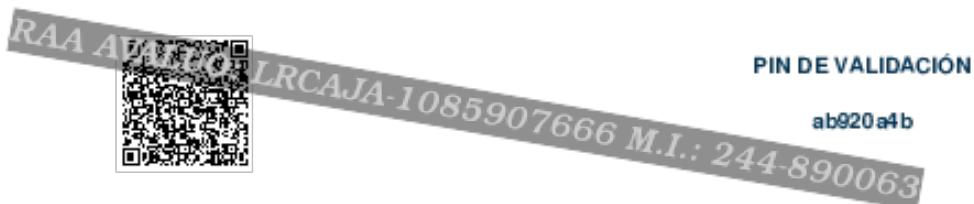


<https://www.raa.org.co>



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 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

ab920a4b

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

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal