



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	30/10/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CM AGUALONGO 2 ETAPA SMNZA 4 BARR AGUALONGO AP 403 BLOQUE 7 4 PISO		
Barrio	Agualongo		
Ciudad	Pasto		
Departamento	Nariño		
Propietario	Heiman Hernan España Garcia		

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 ALEXANDER ROSERO CASTILLO

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 **Heiman Hernan España Garcia** ubicado en la CM AGUALONGO 2 ETAPA SMNZA 4 BARR AGUALONGO AP 403 BLOQUE 7 4 PISO Agualongo, 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 \$158,437,514.00 pesos m/cte (Ciento cincuenta y ocho millones cuatrocientos treinta y siete mil quinientos catorce).

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 Privada	Area del Apartamento	55.85	M2	\$2,836,840.00	100.00%	\$158,437,514.00
TOTALES					100%	\$158,437,514
Valor en letras Ciento cincuenta y ocho millones cuatrocientos treinta y siete mil quinientos catorce 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	158,437,514.00
Proporcional	0	158,437,514	Valor asegurable	158,437,514
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-1085245438	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 ALEXANDER ROSERO CASTILLO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1085245438	Teléfono	3124291534
Email	alexander.rosero4943@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	Heiman Hernan España Garcia				
Tipo identificación	C.C.	Documento	79.554.669 expedida en Bogotá D.C.	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CM AGUALONGO 2 ETAPA SMNZA 4 BARR AGUALONGO AP 403 BLOQUE 7 4 PISO				
Conjunto	Condominio Agualongo II - II Etapa				
Ciudad	Pasto	Departamento	Nariño	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Agualongo	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado. <b>Inmueble ubicado en:</b> Condominio Agualongo II - II Etapa, perteneciente a la Ciudad de Pasto (N). Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4																	
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO															
Justificación de Metodología	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): 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.																			
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>55.85</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA	M2	55.85	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>56.00</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>44.230.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	56.00	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	44.230.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																		
AREA	M2	55.85																		
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA	M2	56.00																		
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	44.230.000																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>55.85</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA	M2	55.85	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>55.85</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA	M2	55.85			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																		
AREA	M2	55.85																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA	M2	55.85																		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas																			
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 alta, y se considera que la demanda es alta.																			
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal mediante Escritura Publica No. 1015 del 14 de Abril del 2010 otorgada por la Notaria Tercera del Circulo de Pasto.																			

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
7148	EscrituraDePropiedad	27/12/2010	Cuarta	Pasto
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
240-217516	18/10/2024	0.45%	01-041093-0135-90 1	Apartamento
Observación	Información tomada de documentos suministrados. <b>Nota:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

Observación	No cuenta con garajes registrados
-------------	-----------------------------------

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
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	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	Concreto en buen estado de conservacion	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector se caracteriza por ser de uso residencial. No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.				

Escritura de Propiedad Horizontal	1015		Fecha escritura	14/04/2010	
Notaria escritura	Tercera		Ciudad escritura	Pasto	
Valor administración	\$100.000	Total unidades	3 Bloques	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	5 Pisos	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba	No	Gimnasio	No

		eyectora			
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	No cuenta con Ascensores
#Sotanos	No cuenta				
Observación	Escritura: 1015, Fecha escritura: 14/04/2010, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Pasto, Administración: \$100.000, Total unidades: 3 Bloques, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5 Pisos, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: No cuenta , Ascensores: No, Nro. Ascensores: No cuenta con Ascensores				



Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
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	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2010	Edad Inmueble	14 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	Resolucion 52001-2-PH-10-0217 del 2010 otorgada por la Curaduría Urbana Segunda de Pasto				
Observación	<p>El inmueble presenta las siguientes características en su estructura:</p> <p>En sistema aporticado con zapatas y vigas de cimentación, columnas y vigas en concreto reforzado, losa en steel deck.</p> <p>Nota: 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 que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3

Closet	3	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: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	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	El apartamento cuenta con los siguientes acabados: Muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en cerámica, cielo raso: repellado, estucado y pintado con decoraciones en panel yeso, closets: en madera, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: marco metalico y vidrio, cocina: piso, paredes y meson enchapado en cerámica, cocina semi integral con mobiliario en madera, baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario y accesorios.							

**Dirección:** CM AGUALONGO 2 ETAPA SMNZA 4 BARR AGUALONGO AP 403 BLOQUE 7 4 PISO | Agualongo | Pasto | Nariño



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 1.200149

GEOGRAFICAS : 1° 12' 0.5358''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -77.290202

GEOGRAFICAS : 77° 17' 24.7266''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apto - Condominio Agualongo	4	\$155,000,000	1	\$155,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,775,290.96	313 7098276
2	Apto - Condominio Agualongo	3	\$160,000,000	1	\$160,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,864,816.47	
3	Apto - Condominio Agualongo	4	\$165,000,000	1	\$165,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,954,341.99	3105400958
4	Apto - Condominio Agualongo	3	\$160,000,000	1	\$160,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,864,816.47	3128468874
5	Apto - Condominio Agualongo	4	\$180,000,000	1	\$180,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,222,918.53	3234741131
6	Apto - Condominio Agualongo	3	\$145,000,000	1	\$145,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,596,239.93	
7	Apto - Condominio Agualongo	5	\$150,000,000	1	\$150,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,685,765.44	315 8329581
8	Apto - Condominio Agualongo	5	\$170,000,000	1	\$170,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,043,867.50	3223121533 - 3203271320
Del inmueble		4		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	14	55.85	55.85	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,775,290.96
2	14	55.85	55.85	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,864,816.47
3	14	55.85	55.85	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,954,341.99
4	14	55.85	55.85	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,864,816.47
5	14	55.85	55.85	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$3,061,772.60
6	14	55.85	55.85	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,596,239.93
7	14	55.85	55.85	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,685,765.44
8	14	55.85	55.85	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2,891,674.13
	14 años									
									PROMEDIO	\$2,836,839.75
									DESV. STANDAR	\$148,070.32
									COEF. VARIACION	5.22%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,984,910.07	TOTAL	\$166,707,227.41
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,688,769.43	TOTAL	\$150,167,772.52
VALOR TOTAL	\$158,437,514.00			

Observaciones:
Enlaces:

1.- <a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/937286295182049/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3A6455adfa-2abd-4052-856f-25aadb6915f&amp;locale=es_LA">https://www.facebook.com/marketplace/item/937286295182049/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3A6455adfa-2abd-4052-856f-25aadb6915f&amp;locale=es_LA</a>	2.- <a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/1646160376337743/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3A6455adfa-2abd-4052-856f-25aadb6915f&amp;locale=es_LA">https://www.facebook.com/marketplace/item/1646160376337743/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3A6455adfa-2abd-4052-856f-25aadb6915f&amp;locale=es_LA</a>	3.- <a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/572757851879012/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3A6455adfa-2abd-4052-856f-25aadb6915f&amp;locale=es_LA">https://www.facebook.com/marketplace/item/572757851879012/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3A6455adfa-2abd-4052-856f-25aadb6915f&amp;locale=es_LA</a>	4.- <a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/3763674420619461/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3A6455adfa-2abd-4052-856f-25aadb6915f&amp;locale=es_LA">https://www.facebook.com/marketplace/item/3763674420619461/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3A6455adfa-2abd-4052-856f-25aadb6915f&amp;locale=es_LA</a>	5.- <a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/294944270379467/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3A6455adfa-2abd-4052-856f-25aadb6915f&amp;locale=es_LA">https://www.facebook.com/marketplace/item/294944270379467/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3A6455adfa-2abd-4052-856f-25aadb6915f&amp;locale=es_LA</a>	6.- <a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/821497410140130/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3A6455adfa-2abd-4052-856f-25aadb6915f&amp;locale=es_LA">https://www.facebook.com/marketplace/item/821497410140130/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3A6455adfa-2abd-4052-856f-25aadb6915f&amp;locale=es_LA</a>
--	--	--	--	--	--

Plano

# Esquema Apartamento

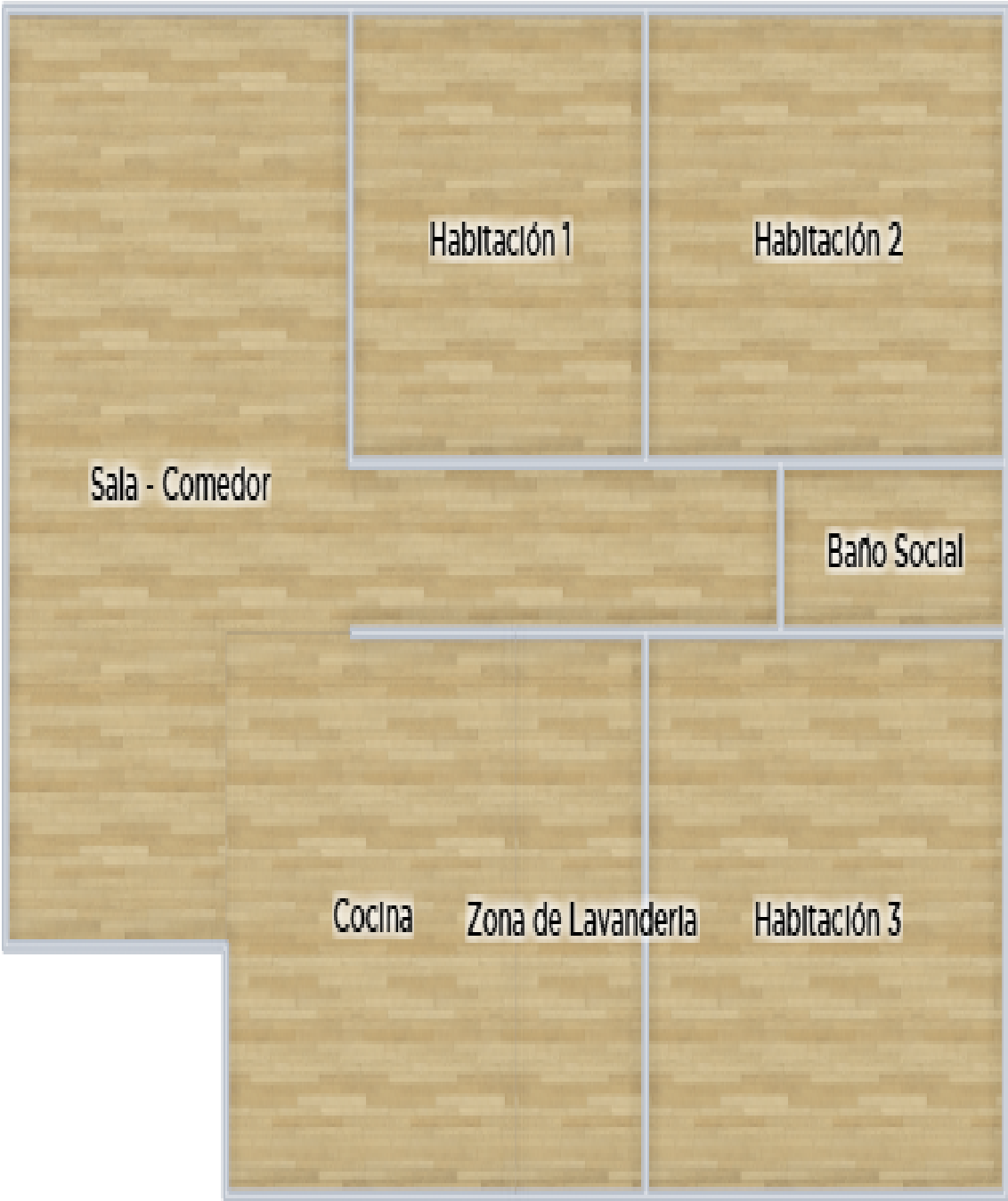




Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



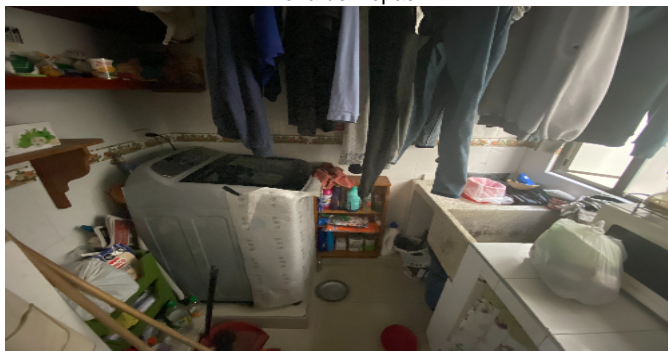
Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal





Closet hab. Principal



Habitación 2



Habitación 3



Closet 3



Baño Social 1



**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-1085245438**



PIN de Validación: b4ed0a84



**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) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 87 103056, 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-87 103056.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ se encuentra actualizado y 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  
18 Abr 2018

Regimen  
Régimen de Transición

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, 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

Regimen  
Régimen 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  
19 Oct 2021

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5





PIN de Validación: b4ed0a84



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificación, conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Regimen  
Régimen 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 e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, 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, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b4ed0a84



#### 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  
19 Oct 2021

Regimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### 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  
19 Oct 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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



PIN de Validación: b4ed0a84



Fecha de inscripción 19 Oct 2021	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.



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 URB-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 25 # 15 - 62 CC ZAGÚAN DEL LAGO OFICI 324  
Teléfono: 3007834214  
Correo Electrónico: ingcesarmachado@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 87103056

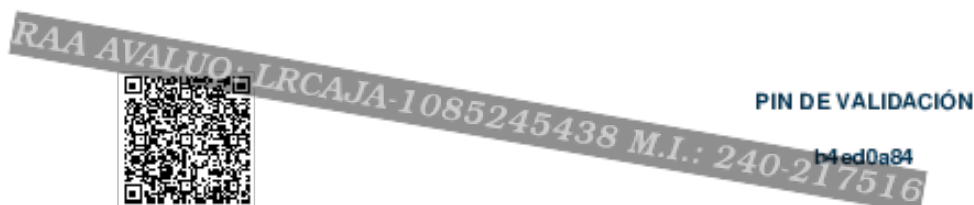


PIN de Validación: b4ed0a84



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 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.



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

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal