



QR validez del avalúo



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

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	20/03/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	CALLE 7 1 NORTE -60 BARRIO LOS ESTUDIANTES CASA 2 - CONJUNTO RECIDENCIAL LOS ESTUDIANTES- IPIALES - NARI/O		
<b>Barrio</b>	Los Estudiantes		
<b>Ciudad</b>	Ipiales		
<b>Departamento</b>	Nariño		
<b>Propietario</b>	SANTOS IBAN BENITEZ SUAREZ		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: MANUEL ALEXANDER TARAPUES PORTILLA

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 **SANTOS IBAN BENITEZ SUAREZ** ubicado en la CALLE 7 1 NORTE -60 BARRIO LOS ESTUDIANTES CASA 2 - CONJUNTO RECIDENCIAL LOS ESTUDIANTES- IPIALES - NARI/O Los Estudiantes, 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 \$229,365,990 pesos m/cte (Doscientos veintinueve millones trescientos sesenta y cinco mil novecientos noventa).

Atentamente,


**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://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
Área terreno	LOTE	43.125	M2	\$1,200,000.00	22.56%	\$51,750,000.00
Área construida	CONSTRUCCIÓN	115.41	M2	\$1,539,000.00	77.44%	\$177,615,990.00
TOTALES					100%	\$229,365,990
Valor en letras Doscientos veintinueve millones trescientos sesenta y cinco mil novecientos noventa Pesos Colombianos						

Perito actuante



CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ  
RAANro: AVAL-1127948084 C.C: 1127948084  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-03-25 14:01:00

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	229,365,990.00
Proporcional	0	229,365,990	Valor asegurable	229,365,990
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	18
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-1082104706	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	MANUEL ALEXANDER TARAPUES PORTILLA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1082104706	Teléfono	3105114610
Email	alex10075@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	SANTOS IBAN BENITEZ SUAREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	5268258	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 7 1 NORTE -60 BARRIO LOS ESTUDIANTES CASA 2 - CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ESTUDIANTES- IPIALES - NARI/O				
Conjunto	EDIFICIO CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ESTUDIANTES P.H				
Ciudad	Ipiales	Departamento	Nariño	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Los Estudiantes	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p><b>Descripción del inmueble:</b> El inmueble se encuentra ubicado en el Barrio Los Estudiantes, a 90 metros de la Carrera 1 (Avenida Panamericana), vía nacional de Colombia. Está próximo al Restaurante La Merced.</p> <p><b>Cómo llegar al inmueble:</b> Desde el Restaurante La Merced, se continúa hacia el oriente sobre la Avenida Panamericana (Carrera 1), una vía pavimentada, de doble calzada y en buen estado de conservación. Luego de recorrer aproximadamente 190 metros, se toma un desvío hacia la izquierda en dirección norte. Desde allí, se avanza 90 metros sobre una vía destapada, en estado de conservación regular, hasta llegar al predio objeto de estudio, ubicado a la derecha de la vía Calle 7.</p>				

**Distribución del inmueble:**

El inmueble está distribuido de la siguiente manera: en el **primer piso** se encuentra el garaje, un baño social, el comedor y la cocina. En el **segundo piso** hay dos alcobas y un baño social. **El tercer piso** consta de dos alcobas adicionales y dos baños privados. Finalmente, en la **terraza** se ubican la zona de ropas y el cubregradas.

**Características adicionales:**

El inmueble cuenta con servicios públicos de agua, energía y gas. Los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos para la propiedad.

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3																																																		
Clase inmueble	Multifamiliar	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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b> <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. <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.																																																				
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>43.125</td><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>167</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>115.41</td><td>CONSTRUCCION</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>179.615</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>\$850.000</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>43.125</td><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>43.125</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>123</td><td>AREA VALORADA</td><td>M2</td><td>115.41</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	43.125	AREA TERRENO	M2	167	AREA CONSTRUIDA	M2	115.41	CONSTRUCCION	M2	0	AREA PRIVADA	M2	179.615	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$850.000	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0				ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	43.125	AREA TERRENO	M2	43.125	AREA CONSTRUIDA	M2	123	AREA VALORADA	M2	115.41
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																																
AREA DE TERRENO	M2	43.125	AREA TERRENO	M2	167																																																
AREA CONSTRUIDA	M2	115.41	CONSTRUCCION	M2	0																																																
AREA PRIVADA	M2	179.615	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$850.000																																																
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																																																			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																																
AREA TERRENO	M2	43.125	AREA TERRENO	M2	43.125																																																
AREA CONSTRUIDA	M2	123	AREA VALORADA	M2	115.41																																																
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	En el sector se observa una dinámica edificadora orientada principalmente a la construcción de viviendas unifamiliares y bifamiliares, así como viviendas de interés social (VIS).																																																				
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.																																																				
Reglamentación urbanística:	<b>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal:</b> El inmueble está regulado bajo el régimen de propiedad horizontal conforme a lo establecido en la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, con el certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente:</b> De acuerdo con el informe, el ordenamiento territorial vigente está regido por el Acuerdo N.º																																																				

24 del 2011, correspondiente al Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**Reglamento de propiedad horizontal:**

El predio cuenta con la aprobación del reglamento de propiedad horizontal, lo que permite asumir que se mitigaron todos los riesgos asociados al inmueble.

**Inconsistencias y base de liquidación:**

Debido a las inconsistencias entre lo aprobado en el reglamento de propiedad horizontal y la licencia de construcción, se ha decidido tomar como base de liquidación las áreas establecidas en la licencia, ya que reflejan con mayor fidelidad la realidad de la construcción. Cabe destacar que el propietario realizó modificaciones, incluyendo el cubrimiento del patio y ajustes en las áreas inicialmente aprobadas.

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2965	EscrituraPH	14/08/2023	Primera (1)	Ipiales
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
244-124400	06/03/2025	50%	5235601000305004 9000	Casa
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Acorde al Certificado de tradición F.M.I 244-124400 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales, con fecha del 06 de marzo de 2025, el predio no presenta observaciones jurídicas que afecten o limiten su propiedad y uso.			

Observación	El predio cuenta con un cupo de garaje en su primer piso, de manera integral en su vivienda.
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTo URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		



EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	NO	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular sin pavimentar.	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Localizado en la zona oriental de la ciudad. Se caracteriza por contener al corredor estructurante de la Vía Panamericana. Contiene usos comerciales y de servicios de mediano y alto impacto. Desarrollos de vivienda unifamiliar predio a predio y de vivienda de interés social de estratos socio-económicos 2 y 3. Presencia de equipamientos de cobertura urbana y regional, espacios públicos de tipo barrial y urbano. Áreas libres caracterizadas por una topografía de ladera con pendientes medias				

Escritura de Propiedad Horizontal	2965		Fecha escritura	14/08/2023	
Notaria escritura	Primera (1)		Ciudad escritura	Ipiales	
Valor administración	0	Total unidades	2	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	1	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 2965, Fecha escritura: 14/08/2023, Notaría escritura: Primera (1), Ciudad escritura: Ipiales, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 1, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

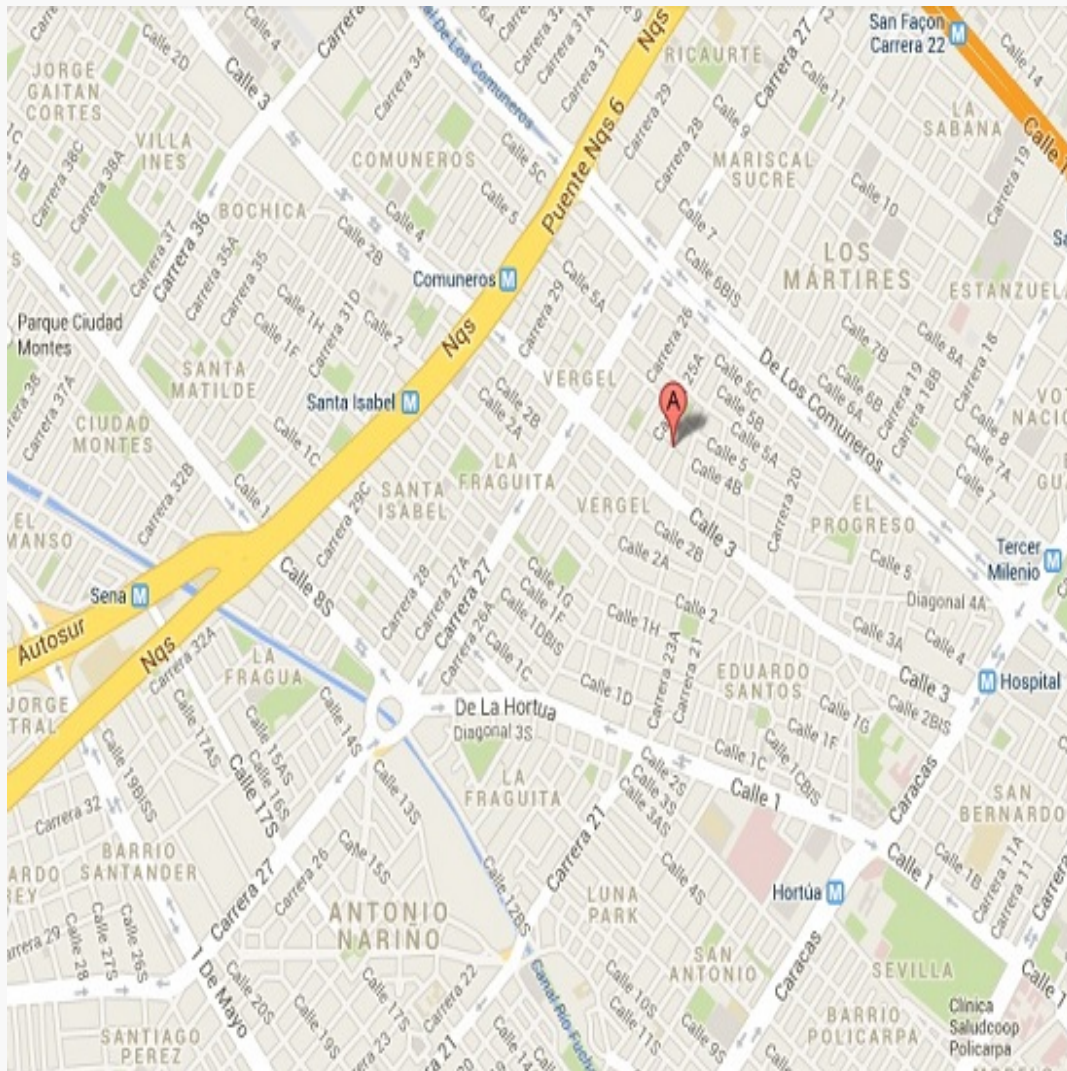
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2025	Edad Inmueble	0 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance	90		
Licencia construcción	Resolución 104 del 21/03/2023				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p> <p>Nota: El predio al momento de la visita se evidencia un avance del 90% aproximadamente, ya que no se evidencia baños ni enchapes en primer y segundo piso, no cuenta con cocina y otros.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	4
Closet	0	Baños privados	2	Estar	0

Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Primer piso: garaje, baño social, comedor y cocina; Segundo piso: 2 alcobas y un baño social; Tercer piso: 2 alcobas y dos baños privados; Terraza: zona de ropas y cubregradas.				

	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	Se desconoce si el inmueble fue entregado en obra gris o completamente terminado, dado que no se adjuntó la promesa de compraventa que permitiría conocer las condiciones de entrega originales. No obstante, se estima que el inmueble presenta un avance del 90%, asumiendo que se encuentra acabado con terminados.							

**Dirección:** CALLE 7 1 NORTE -60 BARRIO LOS ESTUDIANTES CASA 2 - CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ESTUDIANTES-  
IPIALES - NARIÑO | Los Estudiantes | Ipiales | Nariño



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 0.8309432649972782

GEOGRAFICAS : 0° 49' 51.3948''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -77.63210186716573

GEOGRAFICAS : 77° 37' 55.5672''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B. Villa Rosario Ipiales	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	3157024857	72	115	\$1,230,000	\$141,450,000
2	B. El Placer Ipiales	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	Internet	84	110	\$1,100,000	\$121,000,000
3	B. La Esmeralda Ipiales	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	3126418183	42	85	\$1,025,000	\$87,125,000
4	B. La Frontera Ipiales	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	Internet	72	115	\$1,230,000	\$141,450,000
<b>Del inmueble</b>						<b>43.125</b>	<b>115.41</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$86,550,000	\$1,202,083	1.0	1.0	1.00	\$1,202,083
2	\$97,500,000	\$1,160,714	1.0	1.03	1.03	\$1,195,536
3	\$50,625,000	\$1,205,357	1.0	1.0	1.00	\$1,205,357
4	\$86,550,000	\$1,202,083	1.0	1.0	1.00	\$1,202,083
					PROMEDIO	\$1,201,264.88
					DESV. STANDAR	\$4,119.45
					COEF. VARIACION	0.34%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,539,000.00	AREA	43.125	TOTAL	\$66,369,375.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	115.41	TOTAL	\$138,492,000.00
VALOR TOTAL	\$204,861,375.00					

**Observaciones:**

Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble avaluado. Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la resolución 620 de 2008 del IGAC, así como en el decreto 1420 de 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector

**Enlaces:**

1 - <https://www.facebook.com/share/152458zhee6/>

2 - <https://www.facebook.com/share/19ASKJfEfc/>

3 - <https://www.facebook.com/share/15aUWGFsl/>

4 - <https://www.facebook.com/share/16CTNbMG2X/>

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	115.41
Area construida vendible	115.41
Valor M2 construido	\$1,539,250
Valor reposición M2	\$177,644,843
Valor reposición presupuesto M2	\$1,539,250
Fuente	IGAC
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,539,250
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	
Edad en % de vida útil	0 %
Fito y corvin %	0.05 %
Valor reposición depreciado	\$1,538,480
Valor adoptado depreciado	\$1,539,000
Valor total	\$177,615,990

Observaciones: **Artículo 3º.-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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Plano

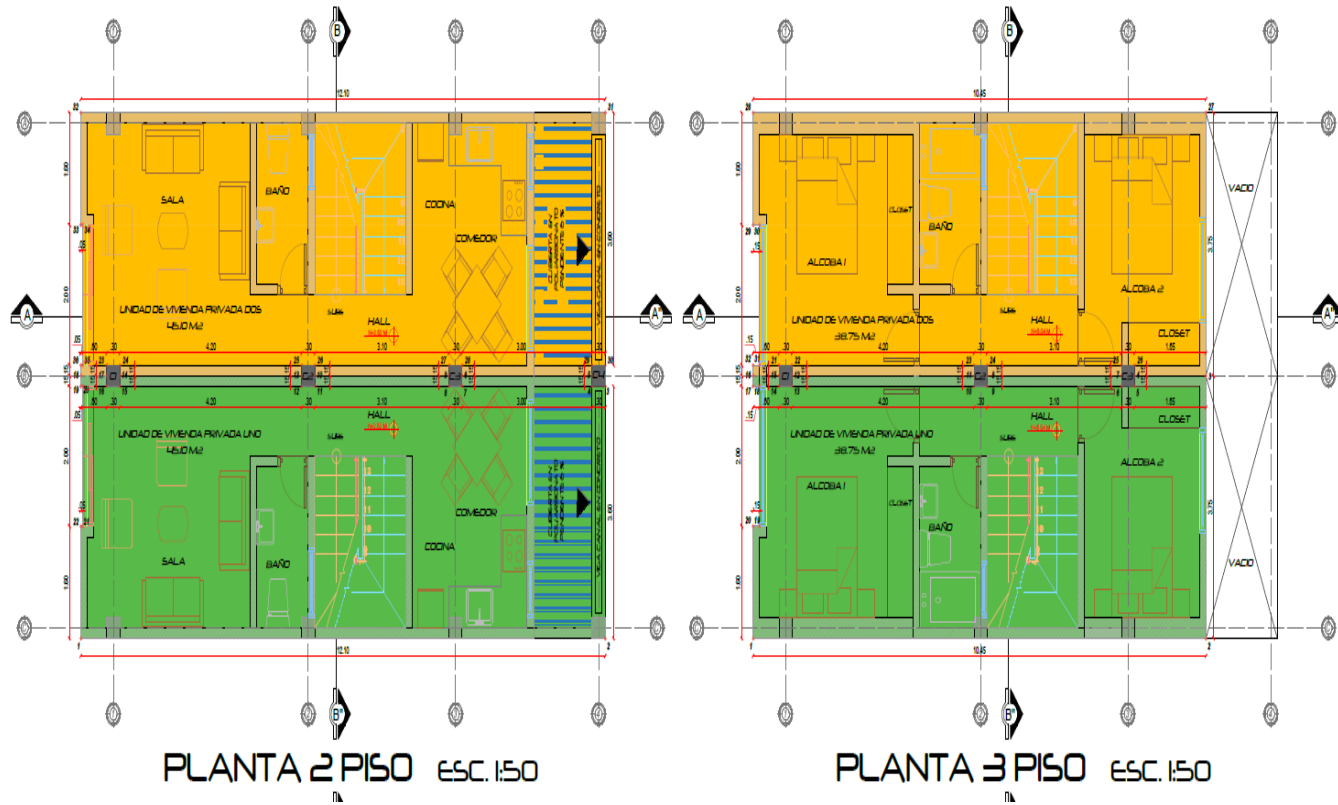
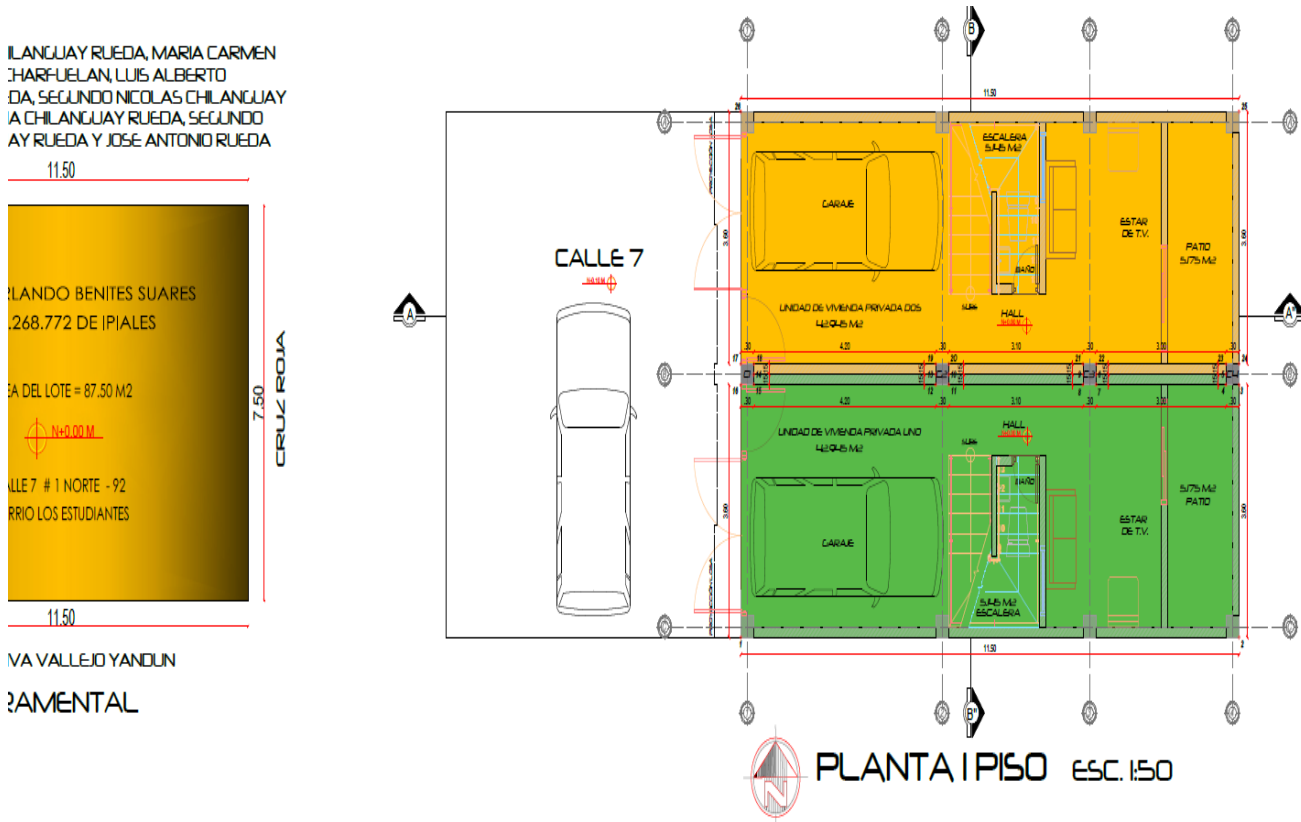




Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





Puerta de entrada



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones





Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



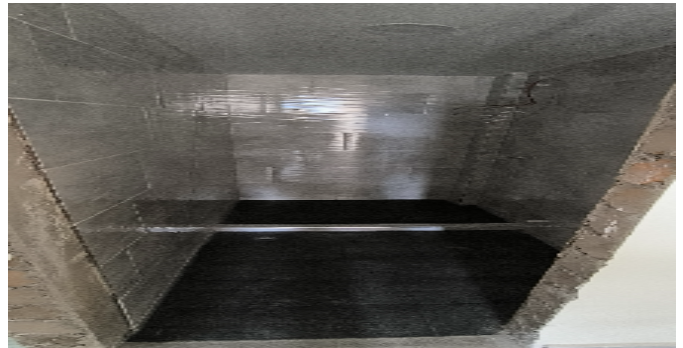
Baño Privado Hab 3



Habitación 4



Baño Privado Hab 4



Baño Social 1



Baño Social 2



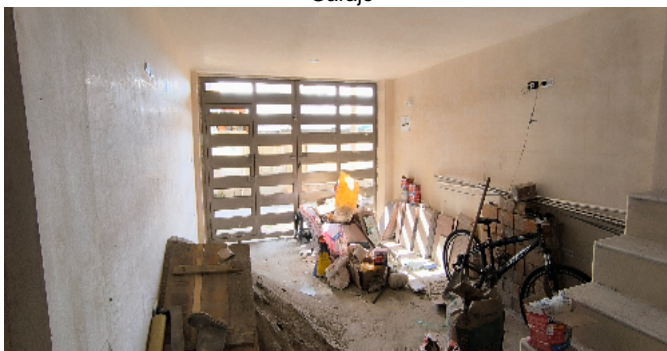
Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Garaje



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-1082104706**



PIN de Validación: a11203dc



**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)**  
NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1127948084, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1127948084.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ 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  
14 Feb 2018

Régimen  
Régimen Académico

#### 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  
08 Ago 2019

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a11203dc



### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

#### Alcance

- Bienes ambientales, daños ambientales.

Fecha de inscripción  
30 Ago 2019

Régimen  
Régimen Académico

- Minas, yacimientos y explotaciones minerales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables.

Fecha de inscripción  
11 Nov 2021

Régimen  
Régimen Académico

### 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  
14 Feb 2018

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
08 Ago 2019

Régimen  
Régimen Académico





PIN de Validación: a11203dc

**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 autos, motos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motocicletas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
08 Ago 2019Régimen  
Régimen Académico**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  
08 Ago 2019Régimen  
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
08 Ago 2019Régimen  
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  
11 Nov 2021Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a11203dc



#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
11 Nov 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles - Daño

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
11 Nov 2021

Régimen  
Régimen Académico

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 vigente hasta el 31 de Diciembre 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: CALLE 23 N° 2 - 99, CONDOMINIO OASIS DEL ESTE, APARTAMENTO 903, TORRE 3, BARRIO LA CAROLINA

Teléfono: 3137412106

Correo Electrónico: ingcivil.carlosquintero@gmail.com

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



PIN de Validación: a11209dc



Ingeniero Civil - Universidad de Carabobo  
 Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos  
 Rurales y Especiales - Tecn-Incas  
 Técnico en Avalúos - Incatec

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Composición Autorregulador Nacional de Avaluadores ANAV	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	16 Jul 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procedimientos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria contra el(la) señor(a) CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 11.000.0000084.

El(la) señor(a) CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN


a11209dc



PIN de Validación: a11209dc



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 cinco (05) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1082104706 M.I.: 244-124400