



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	02/05/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	URBANIZACIÓN 12 DE JUNIO MANZANA E CASA 1
Barrio	URBANIZACIÓN 12 DE JUNIO
Ciudad	Ipiales
Departamento	Nariño
Propietario	DELIA ESPERANZA TULCAN MERA

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: ELIECER BORJA USUGA

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 **DELIA ESPERANZA TULCAN MERA** ubicado en la URBANIZACIÓN 12 DE JUNIO MANZANA E CASA 1 URBANIZACIÓN 12 DE JUNIO, 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 \$431,177,000 pesos m/cte (Cuatrocientos treinta y un millones ciento setenta y siete mil).

Atentamente,



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

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: CI 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
Area de Terreno	LOTE	98	M2	\$727,000.00	16.52%	\$71,246,000.00
Area Construida	CASA	218.14	M2	\$1,650,000.00	83.48%	\$359,931,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$431,177,000</b>

Valor en letras

Cuatrocientos treinta y un millones ciento setenta y siete mil Pesos Colombianos

Perito actuante



CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ

RAANro: AVAL-1127948084 C.C: 1127948084

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-05-13 11:20:00

**VALORES/TIPO DE AREA.****INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	431,177,000.00
Proporcional	0	431,177,000	Valor asegurable	431,177,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	24

**Calificación garantía****Observación calificación****Observación**

<b>Código</b>	LRCAJA-10279 58661	<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>	ELIECER BORJA USUGA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1027958661	<b>Teléfono</b>	3126608701
<b>Email</b>	eliecer.borla2598@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	DELIA ESPERANZA TULCAN MERA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	36999985	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	URBANIZACIÓN 12 DE JUNIO MANZANA E CASA 1				
<b>Conjunto</b>	NO APLICA				
<b>Ciudad</b>	Ipiales	<b>Departamento</b>	Nariño	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	URBANIZACIÓN 12 DE JUNIO	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> la Urbanización 12 de Junio, con disposición esquinera</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Teniendo como punto de referencia el Hospital civil de Ipiales, se toma la vía panamericana sentido oriente o hacia los Chilcos por 200 metros aproximadamente hasta encontrar un desvío a mano izquierda de la vía, el cual es el acceso al Barrio 12 de Junio, posteriormente se continúa en sentido Norte 250 metros aproximadamente hasta encontrar el predio objeto de estudio</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sótano: área de parqueaderos (3 cupos)</li> <li>Primer Piso: Zona común de circulación y un local comercial con baño</li> <li>Segundo piso: Zona común de circulación y un apartamento (sala, comedor, cocina, 3 alcobas y un baño social)</li> <li>Tercer piso: Zona común de circulación y un apartamento (sala, comedor, cocina, 3 alcobas</li> </ul>				

y un baño social)

Cuarto Piso: área libre de terraza y zonas de ropa

**Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos; El gas es suministrado por cilindros.

<b>Uso actual</b>	Mixto	<b>Piso inmueble</b>	3		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<b>Justificación de Metodología</b>	<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	98	AREA DE TERRENO	M2	98
AREA CONSTRUIDA	M2	218.14	AREA CONSTRUIDA	M2	267
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$84.133.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98	AREA DE TERRENO	M2	98
AREA PISO 1	M2	69.14	AREA PISO 1	M2	69.14
AREA PISO 2	M2	74.50	AREA PISO 2	M2	74.50
AREA PISO 3	M2	74.50	AREA PISO 3	M2	74.50
SEMISOTANO	M2	49			

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.71	69.58			
Indice construcción	2.23	218.54			

<b>Forma Geometrica</b>	Regular	<b>Frente</b>	7		
<b>Fondo</b>	14	<b>Relación frente fondo</b>	1:2		
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				

<b>Actualidad edificadora</b>	Vivienda unifamiliar en el sector principalmente.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.

<b>Acuerdo Decreto</b>	ACUERDO N° 24 DEL 2011
<b>Area Del Lote</b>	98
<b>Forma Del Lote</b>	Regular
<b>Topografia</b>	Plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	3
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comercial
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Comercial II
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Industrial e Institucional
<b>Tratamiento</b>	CONSOLIDACIÓN MORFOLOGICA
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	Ninguna
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.8
<b>Indice DeContrucion</b>	3
<b>Antejardin</b>	No registra
<b>AislamientoPosterior</b>	3 metros
<b>Aislamiento Lateral</b>	No registra
<b>Altura Permitida</b>	4 pisos
<b>Densidad</b>	No registra
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	No aplica
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	No aplica
<b>Suelos De Proteccion</b>	No aplica
<b>Patrimonio</b>	No aplica
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	Inmueble aprobado mediante licencia de construcción Resolución No. 014 (12/02/2021), sin embargo, No registra información del Sótano encontrado en sitio y la norma no indica información tampoco sobre ella.

Para efectos del presente avalúo solamente se valorarán las áreas aprobadas por licencia.

## Consulta Catastral y/o Predial

**Consulta Catastral**

Número predial: 5235601000000150200010000000000  
Número predial (anterior): 52356010015020001000  
Municipio: Ipiales, Nariño  
Dirección: MZ E LT 1  
Área del terreno: 98 m<sup>2</sup>  
Área de construcción: 267 m<sup>2</sup>  
Destino económico: Habitacional  
Número de construcciones: 1

Construcciones:

Construcción #1

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

**Ipiales**  
Departamento: Nariño  
Código DANE: 52356  
Área (km<sup>2</sup>): 1543.229  
Altitud (msnm): 2897  
Población (hab): 105.517 (2018)  
Diccionario geográfico: [Ver](#)  
Conoce los productos disponibles en Cem: [Descargar](#)

Consulta de coordenadas y alturas

Esta herramienta te permite hacer clic sobre un punto y consultar la información de la coordenada.

Consulta uso del suelo

Consulta oficial Mincomercio.

Esta herramienta te permite hacer clic sobre un predio y consultar su régimen de uso.

IGAC GOBIERNO DE COLOMBIA

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
643	EscrituraDePropiedad	04/12/2020	Unica	Puerres

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
244-111953	23/04/2025	52356010015020001000	Casa

**Observación**

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.  
De acuerdo al folio de matrícula aportado, el predio no presenta observaciones jurídicas relevantes.

**Observación**

El predio cuenta con un semisótano con 3 cupos de parqueaderos con un área aproximadamente de 49.0 m<sup>2</sup>, sin embargo, este no fue legalizado dentro de la licencia de construcción

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO 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	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>		<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>			
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	400-500			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	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 socioeconómicos 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. El predio se ubica cercano al Hospital Civil de Ipiales y Vía Panamericana.				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	sistema dual o combinado		
<b>Daños por Sismos</b>	No disponibles	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Losa de concreto
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2021	<b>Edad Inmueble</b>	4 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	Resolución 014 del 12/02/2021				
<b>Observación</b>	<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>				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

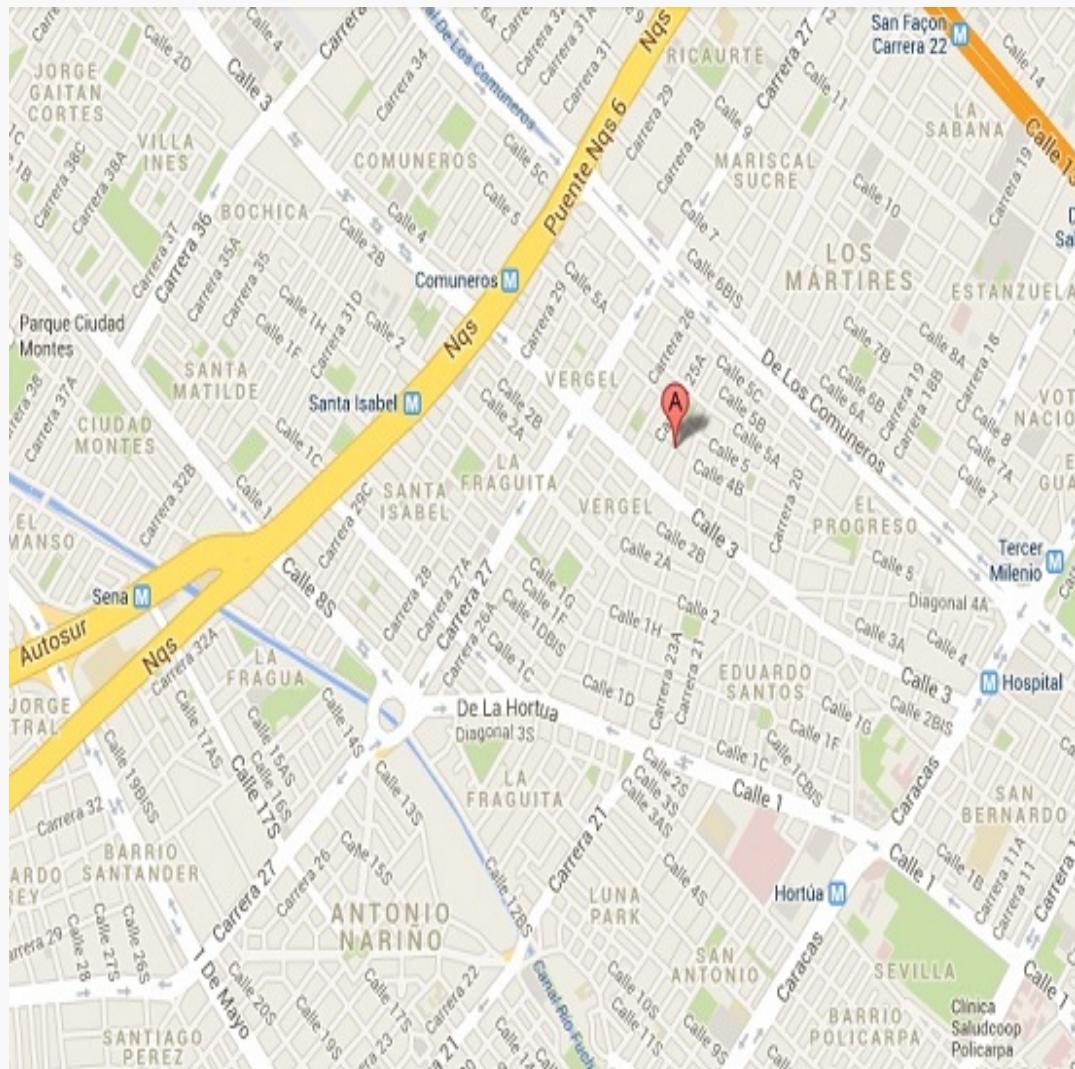
<b>Sala</b>	2	<b>Comedor</b>	2	<b>Cocina</b>	Integral
<b>Baños Sociales</b>	3	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	6
<b>Closet</b>	6	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	2	Local	1
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Integral, Baño social: 3, Habitaciones: 6, Closet: 6, Zona ropa: 2, Local: 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 Acabados en general en buen estado de conservación

**Dirección:** URBANIZACIÓN 12 DE JUNIO MANZANA E CASA 1 | URBANIZACIÓN 12 DE JUNIO | Ipiales | Nariño



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 0.830519  
GEOGRAFICAS : 0° 49' 49.8678''

## **LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -77.611418  
GEOGRAFICAS : 77° 36' 41.1048''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B. 12 DE JUNIO	\$65,000,000	0.95	\$61,750,000	3137580570	98	0	\$0	\$0
2	B. 12 DE JUNIO	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	3163578201	112	0	\$0	\$0
3	URB. CASA VERDES	\$330,000,000	0.95	\$313,500,000	3168741000	72	160	\$1,600,000	\$256,000,000
4	B.COLINA VERDE	\$440,000,000	0.95	\$418,000,000	3238503872	72	220	\$1,650,000	\$363,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>98</b>	<b>218.14</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$61,750,000	\$630,102	1.0	1.05	1.05	\$661,607
2	\$95,000,000	\$848,214	0.95	0.95	0.90	\$765,513
3	\$57,500,000	\$798,611	1.0	0.95	0.95	\$758,681
4	\$55,000,000	\$763,889	1.0	0.95	0.95	\$725,694
					PROMEDIO	\$727,873.88
					DESV. STANDAR	\$47,475.66
					COEF. VARIACION	6.52%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$727,000.00	AREA	98	TOTAL	\$71,246,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,650,000.00	AREA	218.14	TOTAL	\$359,931,000.00
VALOR TOTAL		\$431,177,000.00				

**Observaciones:**

Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble evaluado. 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/14Dq3YWiza/>2.-<https://www.facebook.com/share/1APbX4weKa/>3.-<https://www.facebook.com/share/1HECGmnAMu/>4.-<https://www.facebook.com/share/1Gokae4JuV/>

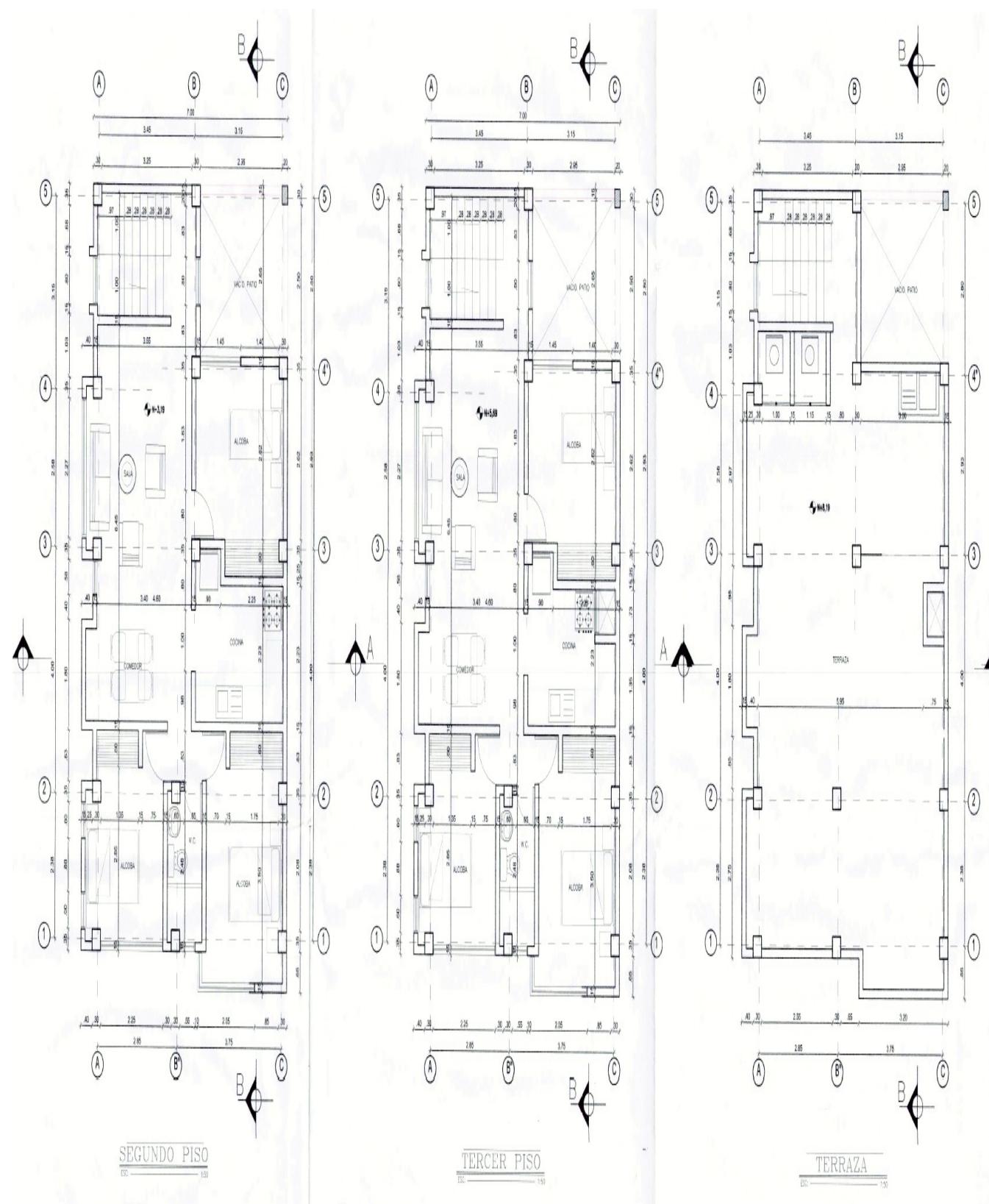
Casa

**Depreciación Fitto y Corvini**

Area construida total	218.14
Area construida vendible	218.14
Valor M2 construido	\$1,744,180
Valor reposición M2	\$380,475,425
Valor reposición presupuesto M2	\$1,744,180
Fuente	IGAC
Factor ajuste %	0.95 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,727,610
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
Vetus Tez	4
Edad en % de vida útil	4 %
Fitto y corvin %	4.54 %
Valor reposición depreciado	\$1,649,177
Valor adoptado depreciado	\$1,650,000
<b>Valor total</b>	<b>\$359,931,000</b>

Observaciones: Se utiliza la metodología de reposición para el cálculo de construcciones en el predio.

Plano



Plano

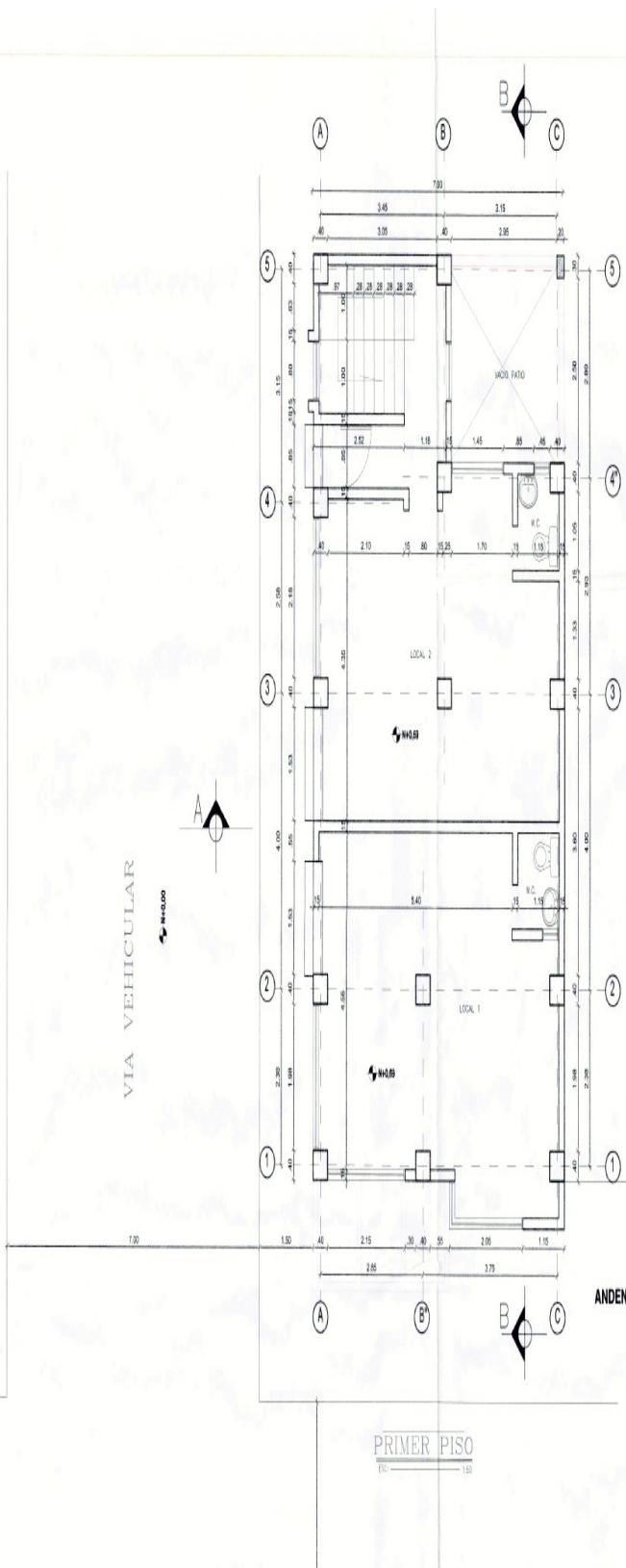
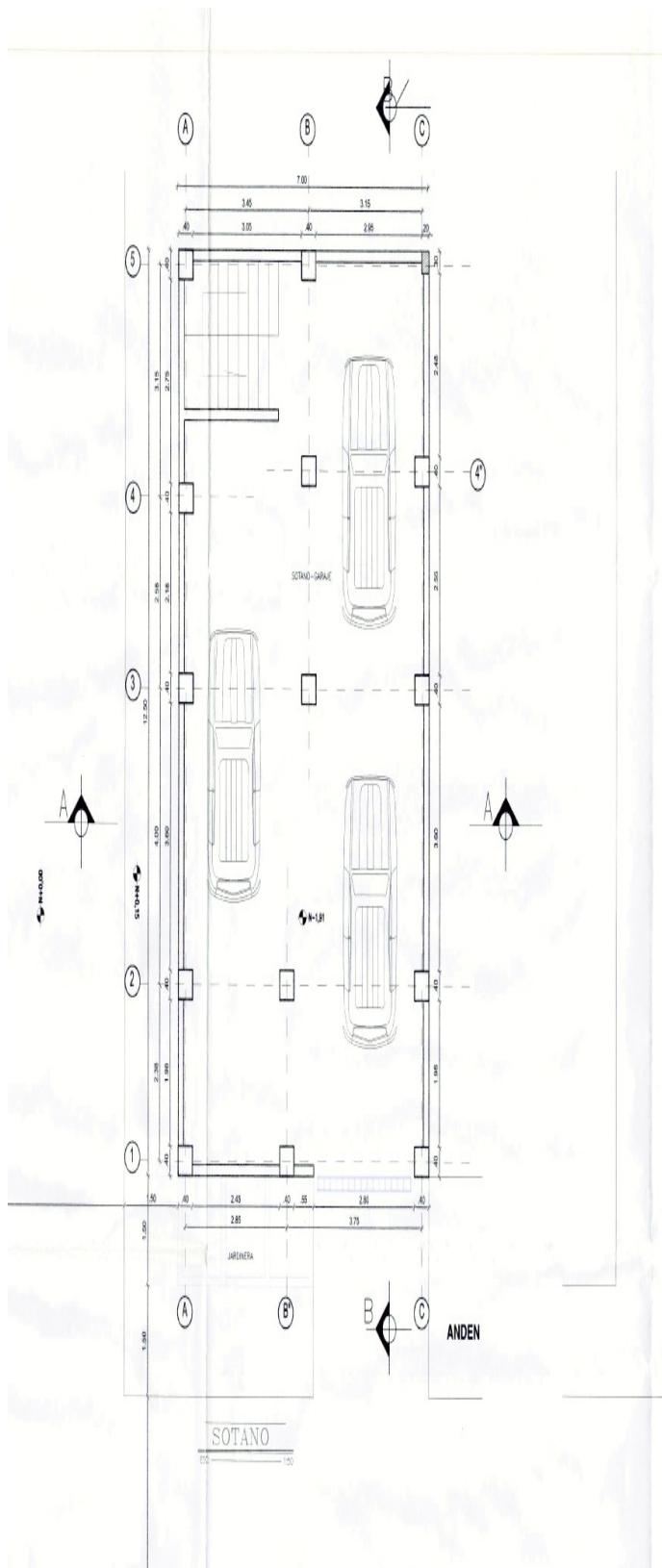


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Local



Local



Local



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



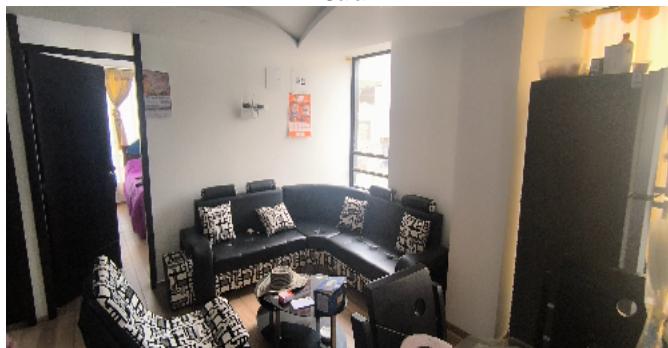
Sala Comedor



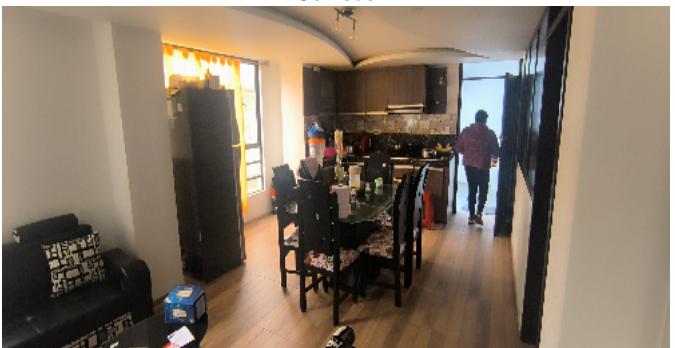
Sala Comedor



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



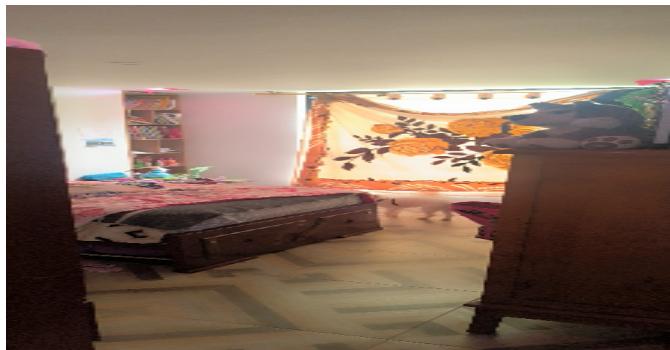
Zona de Ropas



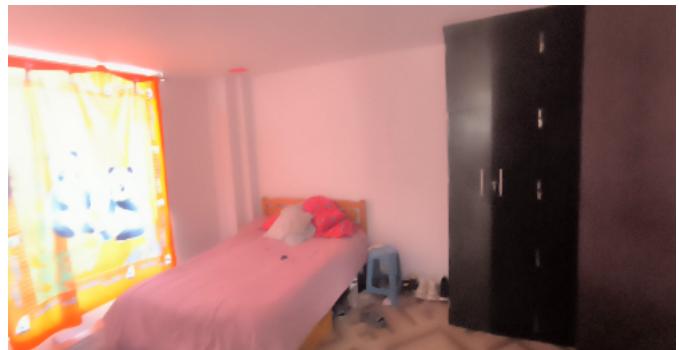
Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Habitación 6



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 3



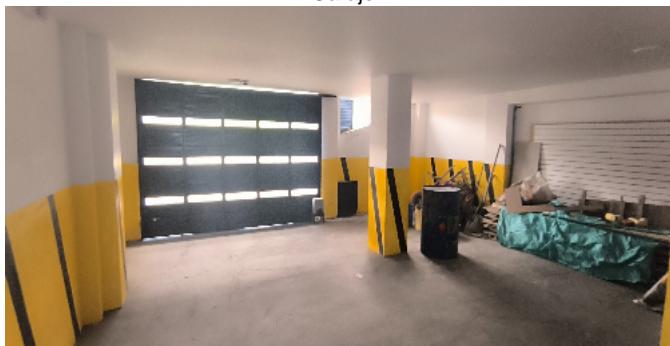
Terraza Inmueble



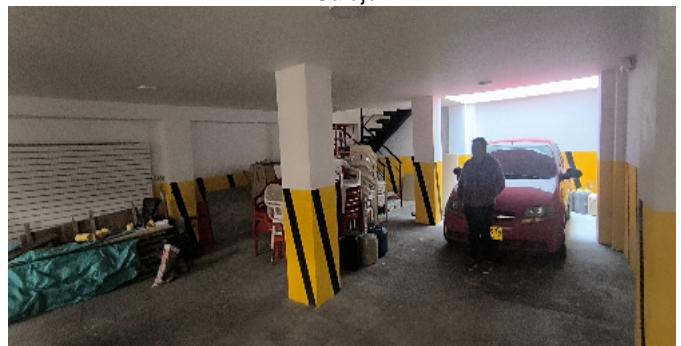
Terraza Inmueble



Garaje



Garaje



Garaje



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



**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 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-1027958661**



PIN de Validación: b1a1ab0



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



#### 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 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  
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: b1a1dab0

### 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 destinados 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: b1a1ab0

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

#### 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, motonetas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
08 Ago 2019

Régimen  
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 2019

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
08 Ago 2019

Régimen  
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 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b1a1ab0



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



#### 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

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herencia 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](mailto:ingcivil.carlosquintero@gmail.com)

**Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**



PIN de Validación: b1af0ab0



[https://www.raa.org.co](http://www.raa.org.co)



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

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de los Aválues - ANAV	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	16Jul2019

Que revisados los archivos de antecedentes 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. 15044084.

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

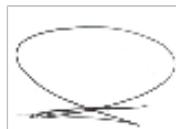
b1af0ab0



PIN de Validación: b1a1ab0



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 siete (07) días del mes de Abril 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-1027958661 M.I.: 244-111953*