



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1088732527

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	ANDRES CAMILO DIAZ BENAVIDES		FECHA VISITA	14/12/2025
NIT / C.C CLIENTE	1088732527		FECHA INFORME	19/12/2025
DIRECCIÓN	SOLAR		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 1	EDAD (AÑOS)	0 años
BARRIO	Santa Rosa Estadio		REMODELADO	
CIUDAD	Samaniego		OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Nariño		TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ			
IDENTIFICACIÓN	87103056			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	María del Carmen Benavides Cordoba				
NUM.	452 EscrituraDe	#NOTARIA	Unica	FECHA	22/12/2006
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Samaniego	DEPTO	Nariño		
ESCRITURA					
CEDULA	52678000000000000000220000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
250-23753	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: la Carrera 5E No. 2A-05 del barrio Santa Rosa Estadio del Municipio de Samaniego.  
Al inmueble se llega así: Tomamos como punto de referencia el parque principal de Samaniego y tomamos la calle 4 y la carrera 5 para dirigirnos al parque Los Fundadores, luego nos dirigimos para el Estadio Municipal La Victoria y a continuación para la Iglesia Vida Campestre Asambleas de Dios.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	1	Terraza	
Zropa	2	BServ	1	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 328,892,636

VALOR ASEGURABLE \$ COP 328,892,636

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta certificado de nomenclatura.

NOMBRES Y FIRMAS

CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ  
Perito Actuante  
C.C: 87103056 RAA: AVAL-87103056  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-12-18 13:42:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287  
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL URBANO	Área Lote	140.00 m2	Frente	7.00
Uso Compatible Según Norma	No Registra	Forma	Renctangular	Fondo	20.00
Uso Condicionado Según Norma	No Registra	Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	2.85
Uso Prohibido Según Norma	No Registra	NORMAS DE USO DE SUELO			
Amenaza Riesgo Inundacion	-	Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 038 de 2000		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No Registra	Antejardín	-		
Suelos De Proteccion	No Registra	Uso principal	RESIDENCIAL URBANO		
Patrimonio	No Registra	Altura permitida pisos	-		
		Aislamiento posterior	-		
		Índice de ocupación	No Registra		
		Índice de construcción:	No Registra		
		No. De Unidades:	1 Unidad		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	140.00	AREA DE TERRENO	M2	140.00
AREA CONSTRUIDA	M2	No registra	AREA CONSTRUIDA	M2	No registra
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$1.423.500
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	140.00	AREA DE TERRENO	M2	140.00
AREA PISO 1	M2	82.07	AREA PISO 1	M2	82.07
AREA PISO 2	M2	90.72	AREA PISO 2	M2	90.72

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano				
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:		
NO	Si	SI		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	teja metalica
Avance(En construcción)	100%	Fachada	paA±ete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	2	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	100	Año de Construcción	2025
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Nota 1: Se registra la declaración de construcción en suelo propio de una casa de habitación o vivienda de un piso y terraza, según Escritura Pública No. 338 del 29 de julio de 2025 otorgada por la Notaria Única de Samaniego; sin embargo, no se suministra Licencia de Construcción, así como tampoco planos arquitectónicos ni estructurales de la edificación.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	SOLAR		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	140.00	M2	\$798,521.00	33.99%	\$111,792,940.00
Area Construida	Primer Piso	82.07	M2	\$1,835,887.00	45.81%	\$150,671,246.09
Area Construida	Segundo Piso	90.72	M2	\$732,236.00	20.20%	\$66,428,449.92
TOTALES					100%	\$328,892,636
Valor en letras			Trescientos veintiocho millones ochocientos noventa y dos mil seiscientos treinta y seis Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$328,892,636

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias
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.
Actualidad edificadora:	Actualmente existen proyectos en desarrollo en el sector. Los predios existentes son utilizados en su mayoría para uso residencial.

SALVEDADES

**Jurídica:** ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-08-2025 Radicación: 2025-250-6-815 ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO CASA DE HABITACION O VIVIENDA DE UN PISO Y TERRAZA

**Entorno:** El sector se caracteriza por ser de uso residencial. No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 4, Baño privado: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 2, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** La construcción cuenta con los siguientes acabados: Fachada: repellada y pintada, cubierta: teja termoacustica, muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en cerámica, escaleras: escalones en concreto enchapado en cerámica y pasamanos en madera, cielo raso: losa de concreto repellado, estucado y pintado con lámparas leed, closets, en madera, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanearía: externas con marco metálico y vidrio, internas en marco metálico y vidrio, cocina integral: piso, mitad de pared y mesón enchapado en cerámica, baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario y divisiones con marco en aluminio y acrílico.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Lote Santa Rosa Estadio	\$65,000,000	0.90	\$58,500,000	3117409908	72.00	0	\$0	\$0
2	Lote Santa Rosa Estadio	\$80,000,000	0.90	\$72,000,000	3228232203	72.00	0	\$0	\$0
3	Lote Santa Rosa Estadio	\$95,000,000	0.90	\$85,500,000	3117516032	96.00	0	\$0	\$0
Del inmueble						140.00	172.79		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$58,500,000	\$812,500	0.91	1.00	0.91	\$739,375.00
2	\$72,000,000	\$1,000,000	0.91	0.90	0.82	\$819,000.00
3	\$85,500,000	\$890,625	0.94	1.0	0.94	\$837,187.50
					PROMEDIO	\$798,521
					DESV. STANDAR	\$52,022.77
					COEF. VARIACION	6.51%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$798,521.00	AREA	140.00	TOTAL	\$111,792,940.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	172.79	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$111,792,940.00					

Observaciones:

En los factores de homogeneización se tiene en cuenta la negociación, tamaño y la ubicación de los inmuebles comparables, adoptando así el valor para obtener el m2 del inmueble avaluado.

• Se realiza la homogenización por negociación

• Se realiza homogenización por tamaño

Enlaces:

1.-Tomado en la visita

2.-Tomado en la visita

3.-Tomado en la visita



REPOSICION

Construccion Primer Piso

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	82.07
Area construida vendible	82.07
Valor M2 construido	\$2,366,078
Valor reposición M2	\$194,184,021
Valor reposición presupuesto M2	\$2,366,078
Fuente	Construdata Edición 215
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,892,862
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	1
Edad en % de vida útil	1 %
Fito y corvin %	3.01 %
Valor reposición depreciado	\$1,835,887
Valor adoptado depreciado	\$1,835,887
Valor total	\$150,671,246

Construccion Segundo Piso

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	90.72
Area construida vendible	90.72
Valor M2 construido	\$943,700
Valor reposición M2	\$85,612,464
Valor reposición presupuesto M2	\$943,700
Fuente	Tipologías Constructivas IGAC
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$754,960
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	1
Edad en % de vida útil	1 %
Fito y corvin %	3.01 %
Valor reposición depreciado	\$732,236
Valor adoptado depreciado	\$732,236
Valor total	\$66,428,450

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

SOLAR | Santa Rosa Estadio | Samaniego | Nariño

COORDENADAS (DD)

Latitud: 1.342935

Longitud:-77.589874

COORDENADAS (DMS)

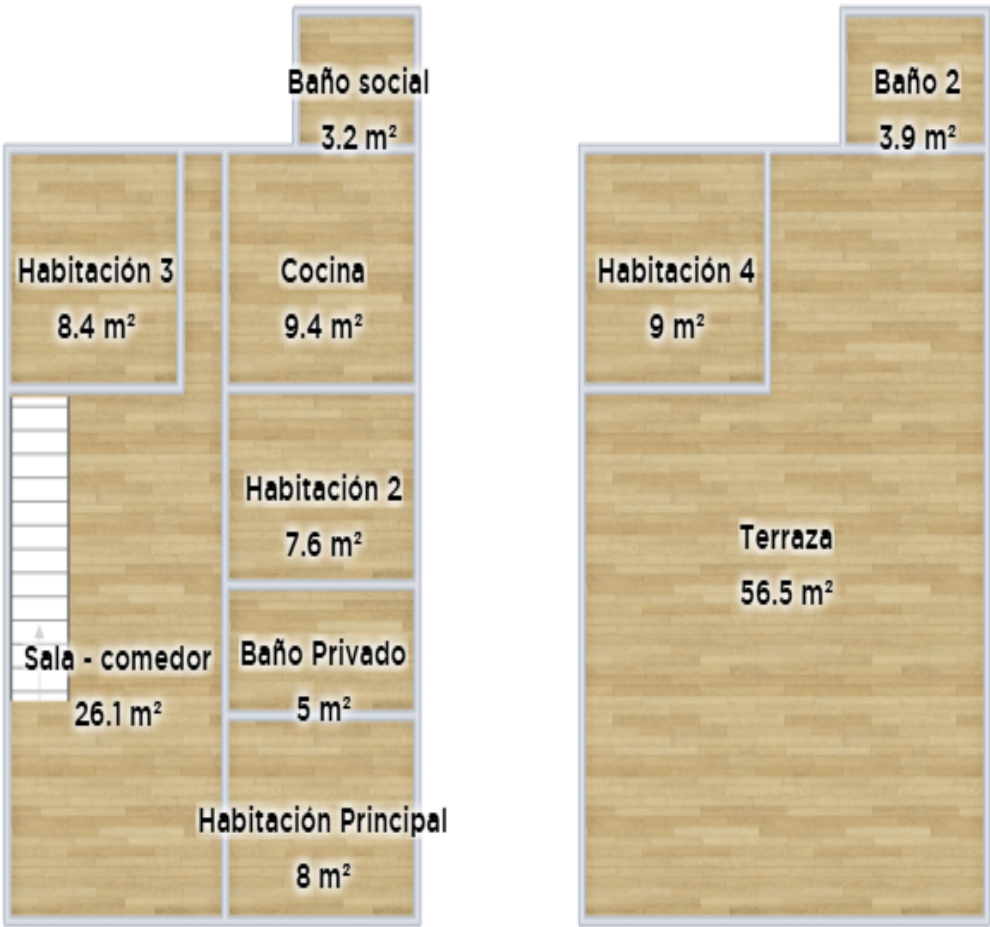
Latitud: 1° 20´ 34.566´´

Longitud:77° 35´ 23.5458´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Esquema primer y segundo piso



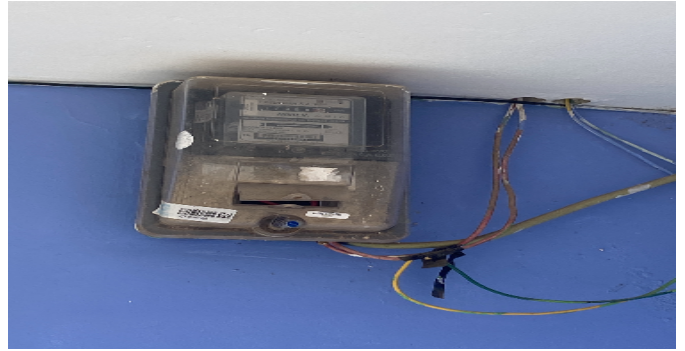


## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista del lote



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



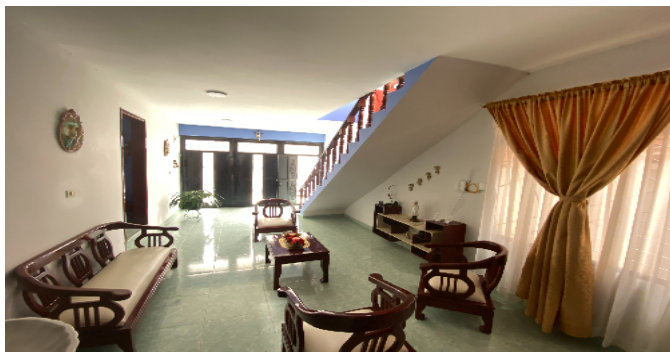
Puerta de entrada





## FOTOS: General

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



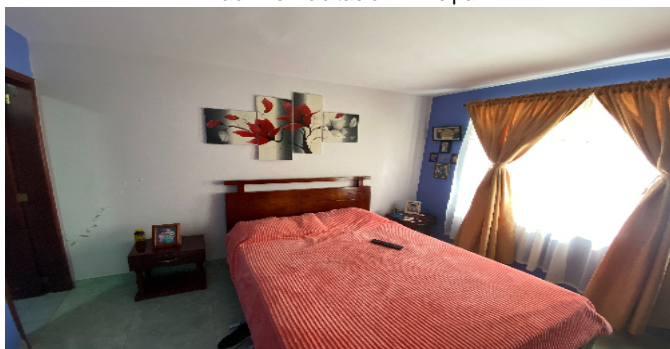
Zona de Ropas



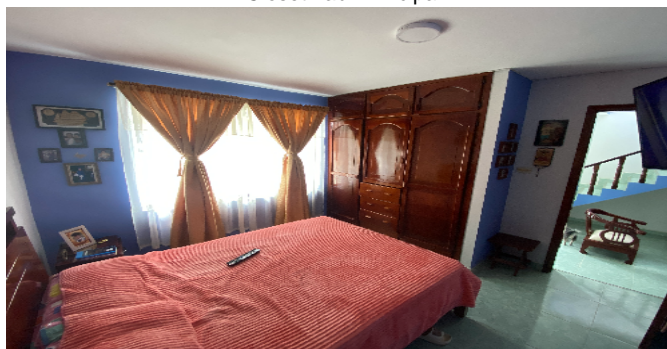
Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal





## FOTOS: General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 2



Baño Social 3



Terraza Inmueble



Patio Interior



## FOTOS: General

Terraza Inmueble



Patio Interior





## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**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 --- **Eta**

**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.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**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.



## CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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 avaluador 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-1088732527



PIN de Validación: a03709a3

**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. 87103056, 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-87103056.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>			
Fecha de inscripción 18 Abr 2018	Régimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 25 Abr 2025	Régimen Régimen Académico

<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>			
Fecha de inscripción 18 Abr 2018	Régimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 25 Abr 2025	Régimen Régimen Académico

<b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b>			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>			
Fecha de inscripción 19 Oct 2021	Régimen Régimen Académico		



PIN de Validación: a03709a3



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



#### 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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Régimen  
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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a03709a3



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teletóricos y cualquier medio de transporte diferente del auto motor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

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  
19 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a03709a3



#### 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  
19 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
19 Oct 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 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.

Ingeniero Civil - Universidad de Nariño.

Especialista en Patología de la Construcción - La Universidad Santo Tomas.



PIN de Validación: a03709a3



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.

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.



PIN DE VALIDACIÓN

a03709a3

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 Diciembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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





**ALCALDIA MUNICIPAL DE SAMANIEGO 2024-2027**  
**CODIGO POSTAL 526040**

**CERTIFICADO DE NOMENCLATURA URBANA**

**SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL**

**EL SUSCRITO SECRETARIO**

**C E R T I F I C A:**

Que al bien inmueble de propiedad de la señora **MARIA DEL CARMEN BENAVIDES CORDOBA**, identificada con cédula de ciudadanía numero 59.793.509 expedida en Samaniego, adquirido por escritura pública No. 452 de diciembre 22 de 2006, registrada al folio de matrícula inmobiliaria No. 250-23753 en la oficina de registro de instrumentos públicos; con cédula catastral No. 526780000000000000022000000000 en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC de Pasto, reconocida la construcción como mejora por escritura publica No. 338 de julio 29 de 2025, de la notaria única de Samaniego, inscrita en el mismo folio de matrícula inmobiliaria, con las siguientes colindancias: **FRENTE**, en 7 metros lineales con via vehicular que conduce a la urbanización Villa Rosita, **COSTADO DERECHO**, entrando, en 20 metros con propiedades del vendedor Lipcio Benavides, mojones conocidos por medio, **RESPALDO**, en 7 metros con propiedades del vendedor Lipcio Benavides, mojones conocidos por medio, y por el **COSTADO IZQUIERDO**, en veinte metros con propiedades del mismo vendedor, mojones conocidos por medio, a dar al primer lindero y termina. Área 140M2.

Que el ACUERDO MUNICIPAL 016 de Junio 7 de 2005, por medio del cual se adopta el estatuto de espacio público, usos del suelo y normas de urbanismo para el municipio de Samaniego, dentro del proceso de implementación y desarrollo del plan básico de ordenamiento territorial, en el Artículo 147. DISPONE lo siguiente;

**COMUNA.** La cabecera municipal de Samaniego, queda constituida en una comuna, conformada por los barrios: Genoy unido con los Angeles, Las Lajas, el Siloé, el Sucre, el Chumacher, el Progreso, Industrial, Miraflores, San Juan, **SANTA ROSA ESTADIO**, Nuevo Samaniego, Villa Esperanza, El Placer, Oriental, Alcazar, el Recreo, Nuevo Horizonte, Girardot, La inmaculada, Villa del Rosario, La Colina, Brisas del Pacual, Villa del Río, San José, Villa Rosita, Paola Isabel, San Juan de Dios y Nuevo Samaniego 2.

Calle 4ta - Carrera 3ra Esquina Barrio Oriental

Correo: [contactenos@samaniego-narino.gov.co](mailto:contactenos@samaniego-narino.gov.co) | Cel. 314 821 5318 | Código: 526040

Horario de atención: Lunes a Viernes 7am - 12m y 2pm - 5pm



Respaldo.

Por lo expuesto, la casa de habitación antes referenciada se encuentra ubicada en el barrio **SANTA ROSA ESTADIO**, área urbana del municipio de Samaniego. A la fecha el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI – IGAC, no le ha asignado en la parte de frente la calle o carrera que le corresponde, ni mucho menos el número de puerta de entrada.

Dada en la Secretaría de Planeación Municipal de Samaniego-Nariño, por petición de la interesada, a los veintidós (22) días del mes de diciembre de dos mil veinticinco (2025)

  
**JOHN LENIN OBANDO IBARRA**  
Secretario de Planeación Municipal.

  
Proyectó. Rigoberto Espinosa B





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAMANIEGO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2511267616125250872**

**Nro Matrícula: 250-23753**

Pagina 1 TURNO: 2025-250-1-6562

Impreso el 26 de Noviembre de 2025 a las 04:00:39 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 250 - SAMANIEGO DEPTO: NARIÑO MUNICIPIO: SAMANIEGO VEREDA: SANTA ROSA

FECHA APERTURA: 16-02-2007 RADICACIÓN: 2007-176 CON: ESCRITURA DE: 22-12-2006

CODIGO CATASTRAL: **9766**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

EXTENSION

LAS DEMAS ESPECIFICACIONES Y CARACTERISTICAS VER ESCRITURA PUBLICA NUMERO 452 DEL 22-12-2006, NOTARIA UNICA SAMANIEGO.

ANTES VEREDA: ESTADIO

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:  
CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) SOLAR

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

250 - 1927

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 16-02-2007 Radicación: 176

Doc: ESCRITURA 452 DEL 22-12-2006 NOTARIA UNICA DE SAMANIEGO

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODO ADQUISICION

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: BENAVIDES MADROÑERO LIPCIO ADEL

**A: BENAVIDES CORDOBA MARIA DEL CARMEN**

**CC# 59793509 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 20-08-2025 Radicación: 2025-250-6-815

Doc: ESCRITURA 338 DEL 29-07-2025 NOTARIA UNICA DE SAMANIEGO

VALOR ACTO: \$75,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO CASA DE HABITACION O VIVIENDA DE UN PISO Y TERRAZA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: BENAVIDES CORDOBA MARIA DEL CARMEN

**CC# 59793509 X**

THE STATE OF TEXAS, COUNTY OF DALLAS, ss. I, \_\_\_\_\_, Clerk of the County, do hereby certify that the foregoing is a true and correct copy of the original as the same appears from the records of the County of Dallas, State of Texas.

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública



TRANSFERIR

OPERACIÓN EXITOSA

Fecha

11 diciembre 2025

Hora

11:16 a.m.

Tipo de operación

Envío por Bre-B

Concepto

Pago avalúo

Número de operación

14039784417764022061961804700447103

---

ORIGEN

CUENTA DE AHORROS LIBRETON

•3234

---

VALOR

Valor transferido

\$580.000,00

Comisión

0 IVA incluido

Más impuesto GMF

---

DESTINO

Tipo de llave

Código de comercio

Llave que recibe

0087263820


---



ARCHIVO: LRCAJA-1088732527  
avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1088732527
	Hash documento:	57d5cc17a3
	Fecha creación:	2025-12-19 13:49:11

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ</b> Documento: 87103056 Firmado en AvalSign. Token: 768013	
<b>Puntos:</b> Email: ingcesarmachado@gmail.com, admsst.tatianadiaz@gmail.com Celular: 3007834214 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 191.95.165.158   2025-12-18 13:42:00	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

