



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	14/12/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección.	CRA 5E # 2A-05
Barrio	Santa Rosa Estadio
Ciudad	Samaniego
Departamento	Nariño
Propietario	María del Carmen Benavides Cordoba

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: ANDRES CAMILO DIAZ BENAVIDES

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 **María del Carmen Benavides Cordoba** ubicado en la CRA 5E # 2A-05 Santa Rosa Estadio, de la ciudad de Samaniego.

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 \$344,314,122 pesos m/cte (Trescientos cuarenta y cuatro millones trescientos catorce mil ciento veintidós).

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
Area de Terreno	Terreno	140.00	M2	\$868,533.00	35.32%	\$121,594,620.00
Area Construida	Primer Piso	82.07	M2	\$1,883,400.00	44.89%	\$154,570,638.00
Area Construida	Segundo Piso	90.72	M2	\$751,200.00	19.79%	\$68,148,864.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$344,314,122</b>

Valor en letras

Trescientos cuarenta y cuatro millones trescientos catorce mil ciento veintidós Pesos Colombianos

Perito actuante



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

C.C:  
 Visador

VALORES/TIPO DE AREA		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	359.7374
Integral	2,135,927	3,174,076	Valor del avalúo en UVR	957,126.29
Proporcional	0	299,029,734	Valor asegurable	344,314,122
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>	<p><b>General:</b> En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio evaluado. Inmueble ubicado en: la Carrera 5E No. 2A-05 del barrio Santa Rosa Estadio del Municipio de Samaniego. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p> <p><b>Jurídica:</b> Información tomada de documentos suministrados. <b>Nota:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Garaje:</b> No cuenta con garajes registrados</p> <p><b>Entorno:</b> El sector se caracteriza por ser de uso residencial. No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.</p> <p><b>Dependencia:</b> 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 ropa: 2, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p>			

**Acabados:** La construcción cuenta con los siguientes acabados: Fachada: repellada y pintada, cubierta: teja termoacustica, muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en ceramica, escaleras: escalones en concreto enchapado en ceramica y pasamanos en madera, cielo raso: losa de concreto repellado, estucado y pintado con lamparas leed, closets, en madera, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventaneria: externas con marco metalico 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 acrilico.

<b>Código</b>	LRCAJA-10887 32527	<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>	ANDRES CAMILO DIAZ BENAVIDES				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1088732527	<b>Teléfono</b>	3116705956
<b>Email</b>	andres-elc@hotmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	María del Carmen Benavides Cordoba				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	59.793.509 expedida en Samaniego	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección:</b>	CRA 5E # 2A-05				
<b>Conjunto</b>					
<b>Ciudad</b>	Samaniego	<b>Departamento</b>	Nariño	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Santa Rosa Estadio	<b>Ubicación</b>	Terreno À– ConstrucciÃ³n
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<p>En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado.</p> <p>Inmueble ubicado en: la Carrera 5E No. 2A-05 del barrio Santa Rosa Estadio del Municipio de Samaniego.</p> <p>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 Campesbre Asambleas de Dios.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	7.00		
Fondo	20.00	Relación frente fondo	2.85		
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	Actualmente existen proyectos en desarrollo en el sector. Los predios existentes son utilizados en su mayoría para uso residencial.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media y se considera que la demanda es media.				

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo No. 038 de 2000
<b>Area Del Lote</b>	140.00 m2
<b>Forma Del Lote</b>	Rectangular
<b>Topografia</b>	Inclinada
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1 Unidad
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Sin información
<b>Uso Compatible Norma</b>	Sin información
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Sin información
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Sin información
<b>Tratamiento</b>	Sin información
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	Sin información
<b>Indice DeOcupacion</b>	Sin información
<b>Indice DeContruccion</b>	Sin información
<b>Antejardin</b>	Sin información
<b>AislamientoPosterior</b>	Sin información
<b>Aislamiento Lateral</b>	Sin información
<b>Altura Permitida</b>	Sin información
<b>Densidad</b>	Sin información
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	Sin información
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	Sin información
<b>Suelos De Proteccion</b>	Sin información
<b>Patrimonio</b>	Sin información
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	El inmueble no cuenta con una norma urbanística actualizada. No menciona datos de edificabilidad, densidades ni tratamientos urbanísticos. Dado que no se encuentra reglamentado las normas

urbanísticas para efectos del presente avalúo se liquidará de acuerdo con las características urbanísticas del sector.

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
338	EscrituraDePropiedad	29/07/2025	Unica	Samaniego

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
250-23753	26/11/2025	5267800000000000022	Casa 0000000000

**Observación**

Información tomada de documentos suministrados.

**Nota:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Observación**

No cuenta con garajes registrados

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	1	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Inclinada

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	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	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vías pavimentadas en buen estado de conservación	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
Aire	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
Ruido	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	El sector se caracteriza por ser de uso residencial. No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2025	Edad Inmueble	0	Vida útil	100
Estado construcción	Nueva	%Avance			
Licencia const.	No suministrada				
Observación	<p>El inmueble presenta las siguientes características en su estructura: Vigas de cimentación en concreto ciclópeo con columnas y vigas de confinamiento, cuenta con muros de carga en ladrillo y losa en concreto reforzado.</p> <p><b>Nota 1:</b> 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 Notaría Unica de Samaniego, sin embargo no se suministra Licencia de Construcción, así como tampoco planos arquitectónicos ni estructurales de la edificación.</p> <p><b>Nota 2:</b> Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, 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.</p>				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
------	---	---------	---	--------	----------

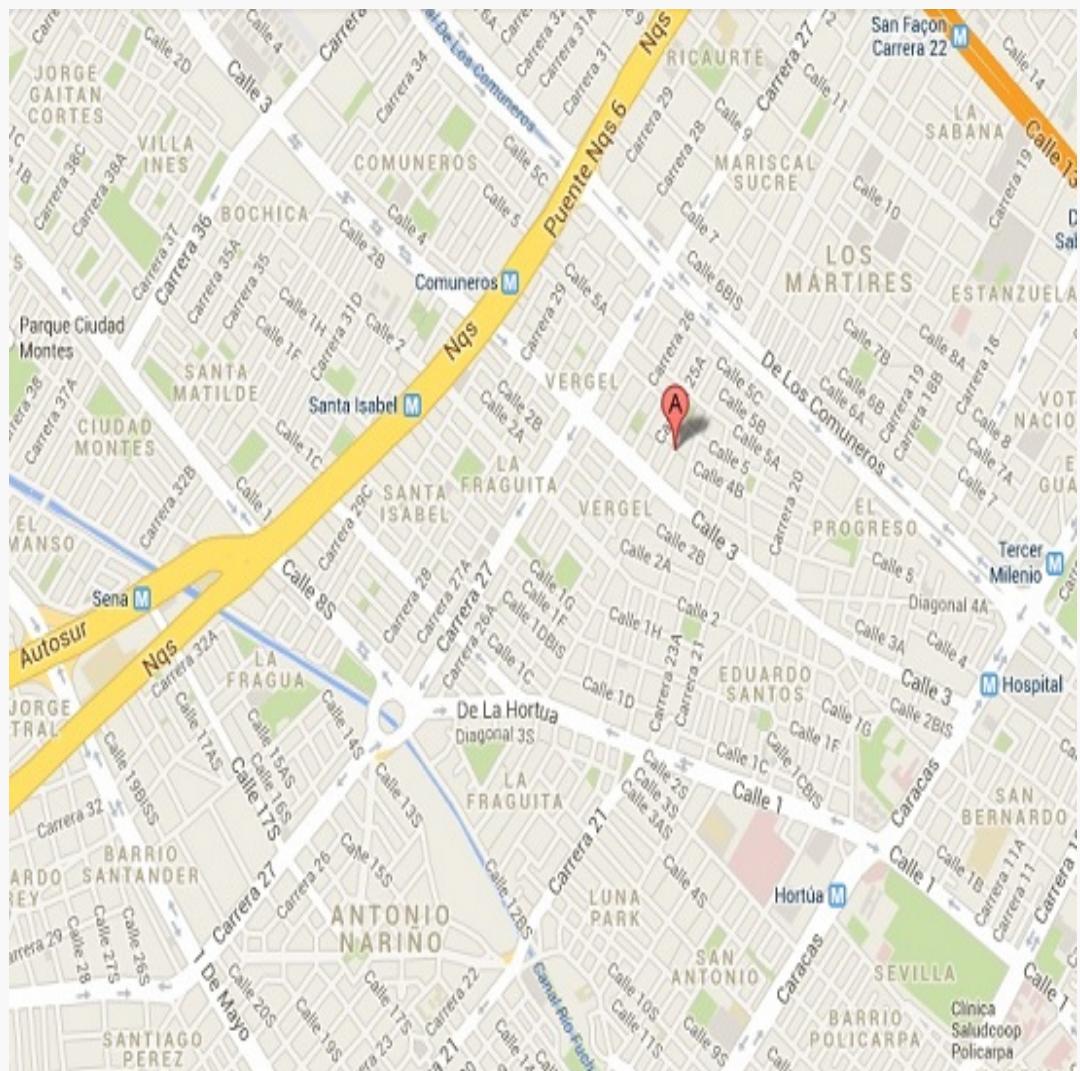
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	4	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	1
<b>Baños servicio</b>	1	<b>Zona ropa</b>	2	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardín</b>	Si	<b>Zona verde</b>	Si
<b>Oficina</b>	0	<b>Ventilación</b>	Bueno	<b>Iluminación</b>	Bueno
<b>Observación</b>	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 ropa: 2, Jardín: Si, Zona verde: Si, 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.

<b>Observación</b>	La construcción cuenta con los siguientes acabados:  Fachada: repellada y pintada, cubierta: teja termoacustica, muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en ceramica, escaleras: escalones en concreto enchapado en ceramica y pasamanos en madera, cielo raso: losa de concreto repellado, estucado y pintado con lamparas led, closets, en madera, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventaneria: externas con marco metalico 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 acrilico.
--------------------	---

**Dirección:**

CRA 5E # 2A-05 | Santa Rosa Estadio | Samaniego | Nariño



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 1.342935  
GEOGRAFICAS : 1° 20' 34.566''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -77.589874  
GEOGRAFICAS : 77° 35' 23.5458''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Lote Santa Rosa Estadio	\$65,000,000	1.00	\$65,000,000	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	0.95	\$90,250,000	3117516032	96.00	0	\$0	\$0
<b>Del inmueble</b>					<b>140.00</b>	<b>172.79</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$65,000,000	\$902,778	0.90	1.00	0.90	\$812,500.00
2	\$72,000,000	\$1,000,000	0.90	1	0.90	\$900,000.00
3	\$90,250,000	\$940,104	0.95	1.0	0.95	\$893,098.96
			<b>PROMEDIO</b>		<b>\$868,533</b>	
			<b>DESV. STANDAR</b>		<b>\$48,648.51</b>	
			<b>COEF. VARIACION</b>		<b>5.60%</b>	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$868,533.00	AREA	140.00	TOTAL	\$121,594,620.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	172.79	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$121,594,620.00					

**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](#)

## Construcción Primer Piso

## Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	82.07
Área 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	1
Vida útil	100
Vetus Tez	1
Edad en % de vida útil	1 %
Fitto y corvin %	0.50 %
Valor reposición depreciado	\$1,883,398
Valor adoptado depreciado	\$1,883,400
<b>Valor total</b>	<b>\$154,570,638</b>

## Construcción Segundo Piso

## Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	90.72
Área 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	1
Vida útil	100
VetusTez	1
Edad en % de vida útil	1 %
Fito y corvin %	0.50 %
Valor reposición depreciado	\$751,185
Valor adoptado depreciado	\$751,200
<b>Valor total</b>	<b>\$68,148,864</b>

Plano

## Esquema primer y segundo piso

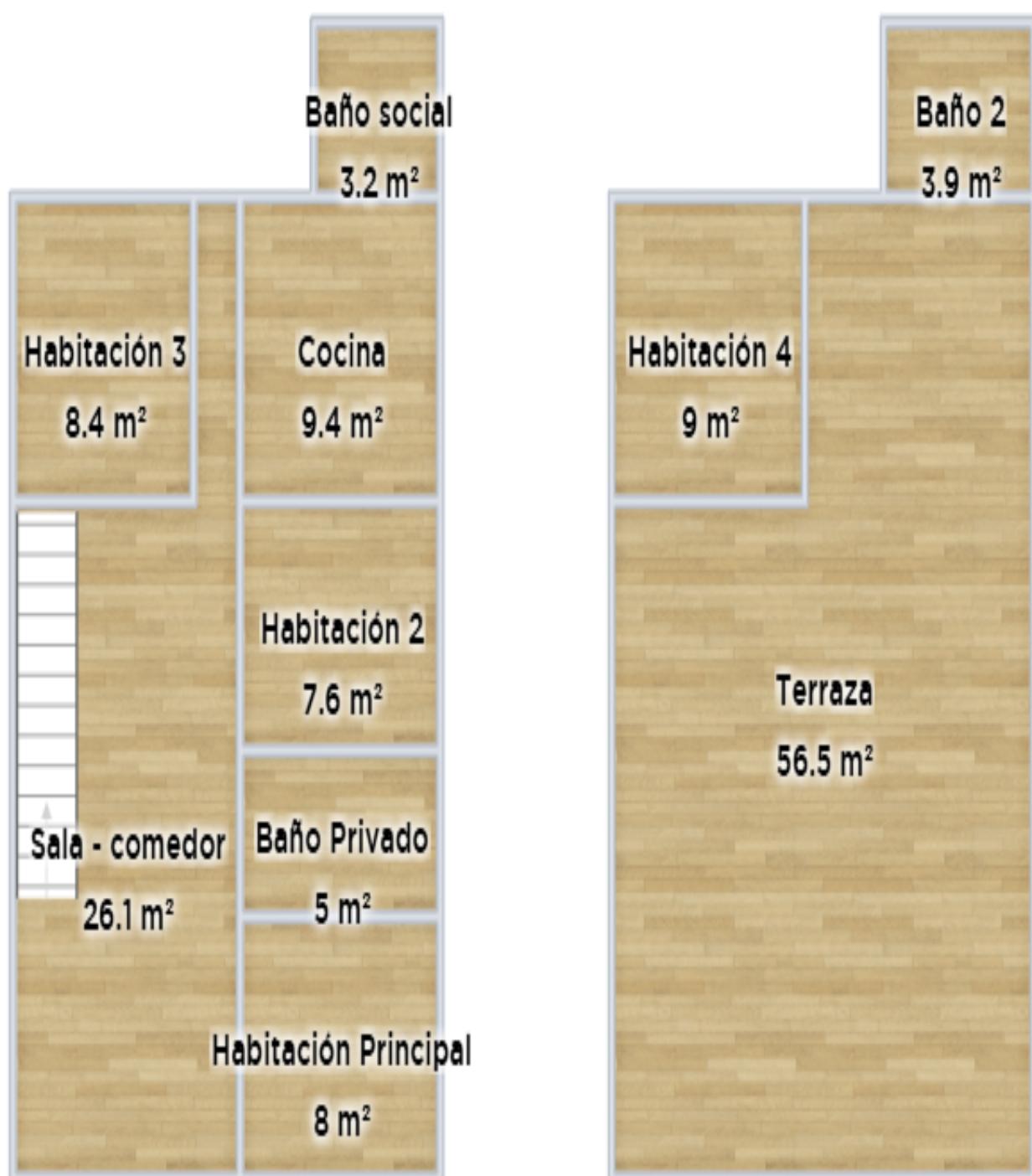


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista del lote



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



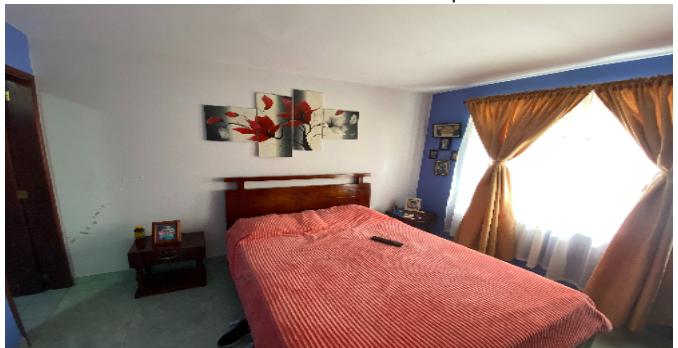
Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 2



Baño Social 3



Terraza Inmueble



Patio Interior



Patio Interior



Terraza Inmueble



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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la

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

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

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

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

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

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1088732527**



PIN de Validación: a03709a3

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) 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 avalador AVAL-87103056.

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

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
25 Abr 2025

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  
18 Abr 2018

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
25 Abr 2025

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a03709a3



#### 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 Edificación, 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 radio comunicación. 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



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



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 9 Obras de Arte, Joyería, 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

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herencia y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios 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 Tomás.



PIN de Validación: a03709a3



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



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 dia 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 escanearse con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización como Digi o QR code que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <https://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código deberá 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



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAMANIEGO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

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

**Nro Matrícula: 250-23753**

Página 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: 9766COD 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



**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 2 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

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\***

## SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos.

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-250-1-6562

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PEPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SUMARIO DRIP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PEPUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SUMARIO DRIP

JUAN CARLOS MONTANCHEZ SARASTY

## REGISTRADOR SECCIONAL

# 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**