



## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1085914022

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	EDIXON ALEXIS ZUÑIGA CHALAPUD
NIT / C.C CLIENTE	1085914022
DIRECCIÓN	CALLE 18#4N-201 CASA CIENTO SIETE(107)MANZANA 3 BLOQUE D, GR (47) ZONA B, #CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE MADERO V.I.S_ PARQUEADERO 47 ZONA B Urbano Estrato 3
SECTOR	CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE MADERO
BARRIO	Ipiales
CIUDAD	Nariño
DEPARTAMENTO	Modelo 8-14
PROPOSITO	valor comercial
TIPO AVALUO	CESAR RIGOBERTO MACHADO HERNANDEZ
VALUADOR	13006658
IDENTIFICACIÓN	

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	13/10/2023
FECHA INFORME	19/10/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	6 años
REMODELADO	Propietario
OCUPANTE	Casa
TIPO DE INMUEBLE	Vivienda
USO ACTUAL	

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Rosa Maria Morillo Huertas				
NUM.	1.424 EscrituraD	#NOTARIA	Primera	FECHA	17/07/2020
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Ipiales	DEPTO		Nariño	
ESCRITURA					
CEDULA	01000000146900230000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución 06 DEL 04 SEPTIEMBRE DE 2015				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE MADERO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
Casa 107 MZ 3 BL D	244-109247
PARQUEADERO (47) ZONA B	244-109541

## OBSERVACIONES GENERALES

En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado. Aunque tiene constitución de urbanización, no se observa constitución de propiedad horizontal. Tampoco cuenta con cerramiento, portería ni vigilancia. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

## DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	6
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	SI	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	NO	Servidumb.	NO
IntegralAla	NO				
Vivienda					

## 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
Portería	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 280,293,425.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 229,223,963.00

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

## NOMBRES Y FIRMAS



CESAR RIGOBERTO MACHADO HERNANDEZ  
Perito Actuante  
C.C: 13006658  
RAA:



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
Nombre de la firma

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

Uso Principal Según Norma	
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	SI -PERO SE APORA LICENCIA
Patrimonio	

Área Lote	50.00	Frente	05.00 metros
Forma	Rectangular	Fondo	10.00 metros
Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	5.00 metros

**NORMAS DE USO DE SUELO**

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 024 del 14 de Julio de 2011
Antejardín	
Uso principal	
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	1

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	50
AREA CONSTRUIDA	M2	79.41

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	50
AREA CONSTRUIDA	M2	79
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$11.656.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	50
AREA PISO 1	M2	50
AREA PISO 2	M2	55

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	50
AREA PISO 1	M2	50
AREA PISO 2	M2	55

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**
**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Fuerte

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	100-200
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	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	NO	NO

**Amoblamiento Urbano**

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

**Impacto Ambiental**

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos arriostrados
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	94
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 18#4N-201 CASA CIENTO SIETE(107)MANZANA 3 BLOQUE D, GR (47) ZONA B, #CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE MADERO V.I.S. PARQUEADERO 47 ZONA B

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2017

**Comentarios de estructura**

EL PREDIO SE ENCUENTRA EN ZONA DE PROTECCIÓN, Pero el constructor se le otorgó licencia de construcción Resolución 06 DEL 04 SEPTIEMBRE DE 2015:

<https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023101911109565esc%20ip-comprimido.pdf>

## CUADRO DE VALORACIÓN

### CASA CIENTO SIETE(107) MANZANA TRES(03)BLOQUE D

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	50	M2	\$975,867.00	18.22%	\$48,793,350.00
Area Construida	Construccion	105	M2	\$2,085,715.00	81.78%	\$219,000,075.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$267,793,425.00</b>

Valor en letras Doscientos sesenta y siete millones setecientos noventa y tres mil cuatrocientos veinticinco Pesos Colombianos

### PARQUEADERO CUARENTA Y SIETE (47) ZONA B

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Construida	PARQUEADERO CUARENTA Y SIETE (47) ZONA B	12.50	M2	\$1,000,000.00	100.00%	\$12,500,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$12,500,000.00</b>

Valor en letras Doce millones quinientos mil Pesos Colombianos

**Valor comercial total:** **\$280,293,425.00**

**Valor en letras:** Doscientos ochenta millones doscientos noventa y tres mil cuatrocientos veinticinco Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$280,293,425.00**

## OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<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 altas
<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 alta, y se considera que la demanda es alta.
<b>Actualidad edificadora:</b>	Actualmente existen proyectos en desarrollo en el sector. Los predios existentes son utilizados en su mayoría para uso residencial.

## SALVEDADES

**Garaje:** El predio dispone de Parqueadero identificado con el número 47 de la Zona B.

**Entorno:** El sector se caracteriza por ser de uso residencial.

No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.

**Estructura:** EL PREDIO SE ENCUENTRA EN ZONA DE PROTECCIÓN, Pero el constructor se le otorgó licencia de construcción Resolución 06 DEL 04 SEPTIEMBRE DE 2015:

<https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023101911109565esc%20ip-comprimido.pdf>

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 6, Closet: 3, Baño privado: 0, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.

El predio cuenta con las siguientes dependencias:

Primer Piso: Sala comedor, sala auxiliar, baño social, cocina y una habitación

Segundo Piso: 4 habitaciones y baño

Tercer Piso: Terraza con zona de lavandería y habitación.

**Acabados:** El predio cuenta con los siguientes acabados en buen estado de conservación:

Fachada: Repellada, estucado y pintado con partes en ladrillo a la vista, muros: repellados, estucados y pintados, pisos: cerámica, escaleras: en concreto con cerámica y pasamanos metálico, cielo raso: losa de concreto, estucado y pintado con lámparas led, closets, en madera, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: marco en aluminio con vidrio, cocina: Piso y media pared en cerámica con mesón en mármol y cocina integral en madera melamina. Baños: pisos y paredes enchapados en cerámica

## 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.



# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa en Conjunto Residencial Bosque Madero	\$330,000,000	0.95	\$313,500,000	3152186800	50	120	\$2,200,000	\$264,000,000
2	Casa en Conjunto Residencial Bosque Madero	\$320,000,000	0.90	\$288,000,000	3152186800	50	110	\$2,200,000	\$242,000,000
3	Casa en Urbanizacion Caminos de Aragon	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	3152186800	50	100	\$1,800,000	\$180,000,000
Del inmueble						50.00	105		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$49,500,000	\$990,000	1.0	1.0	1.00	\$990,000
2	\$46,000,000	\$920,000	1.0	1.00	1.00	\$920,000
3	\$48,000,000	\$960,000	1.0	1.06	1.06	\$1,017,600
					PROMEDIO	\$975,866.67
					DESV. STANDAR	\$50,311.56
					COEF. VARIACION	5.16%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$975,867.00	AREA	50.00	TOTAL	\$48,793,350.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$2,085,715.00	AREA	105	TOTAL	\$219,000,075.00
VALOR TOTAL	\$267,793,425.00					

## Observaciones:

## Enlaces:

1.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-9bb4-30959594572-553dec80-8dbf-3e32>

2.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-ad52-7317cbe936c9-aed3d260-a3c0-3d13>

3.-  
[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3289-6fa08d8557d3-8d25-abdc8237-a36f?page=1&pos=f&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pyid=55347332-f015-4260-b7f2-43f9630f1ed1&req\\_sgm=REVTS1RPUDIPVehFUIITRVJQOw%3D%3D](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3289-6fa08d8557d3-8d25-abdc8237-a36f?page=1&pos=f&t_sec=1&t_or=2&t_pyid=55347332-f015-4260-b7f2-43f9630f1ed1&req_sgm=REVTS1RPUDIPVehFUIITRVJQOw%3D%3D)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 18#4N-201 CASA CIENTO SIETE(107)MANZANA 3  
BLOQUE D, GR (47) ZONA B, #CONJUNTO RESIDENCIAL  
BOSQUE MADERO V.I.S\_ PARQUEADERO 47 ZONA B |  
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE MADERO | Ipiales | Nariño



Google

Imagery ©2023 CNES / Airbus, Maxar Technologies

### COORDENADAS (DD)

Latitud: 0.835204

Longitud:-77.641812

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 0° 50' 6.7338''

Longitud:77° 38' 30.5232''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala



Comedor



Cocina



Hab 1 o Habitación Principal



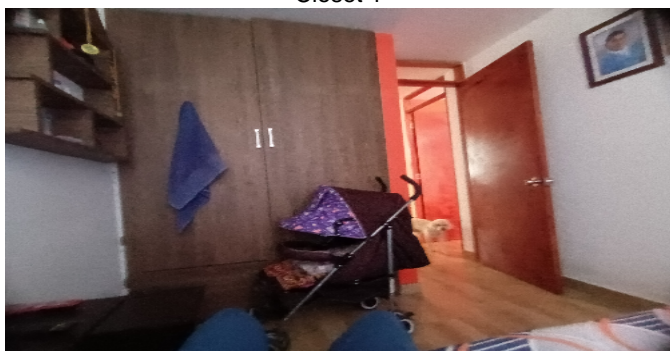
Closet hab Principal



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



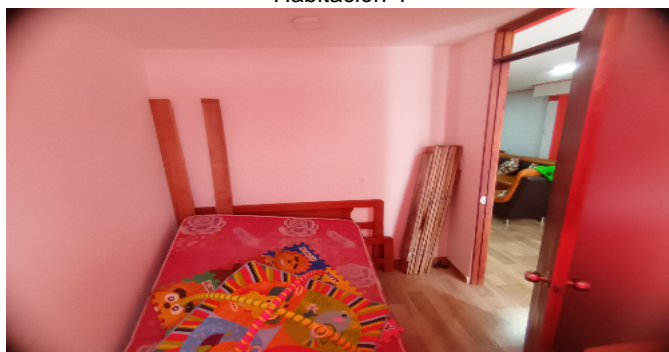


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Closet 2



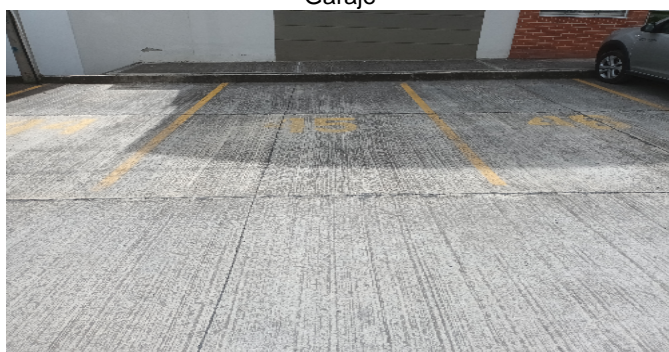
Habitación 4



Habitación 5



Garaje



Hall de Circulacion de Habitac



Sala A



Habitación 6



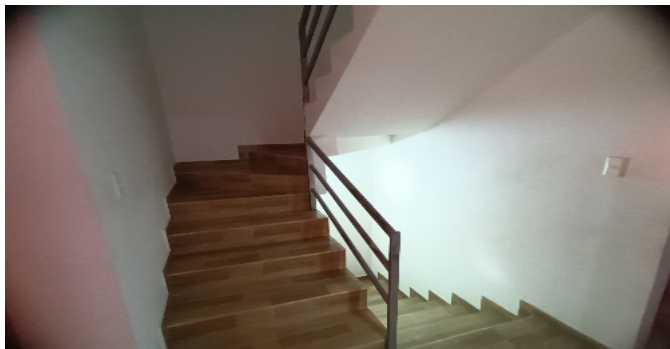
Terraza





## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Escaleras a Terraza



Zona de lavandería desde otro ángulo



Acceso al interior del predio



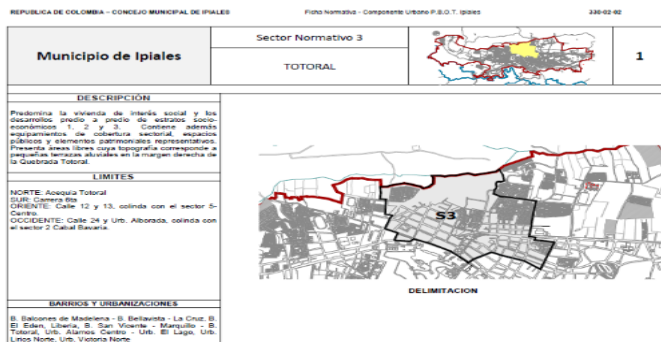
Zona de lavandería Terraza



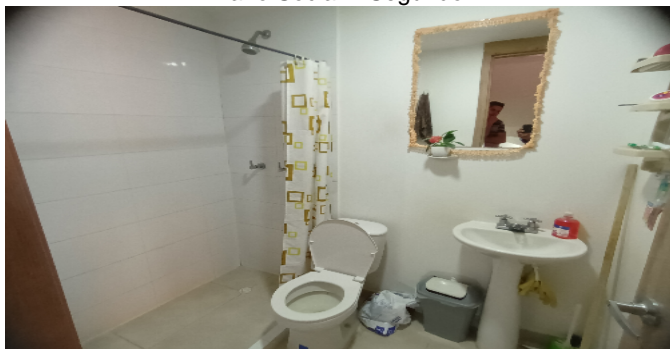
Escaleras a piso 2



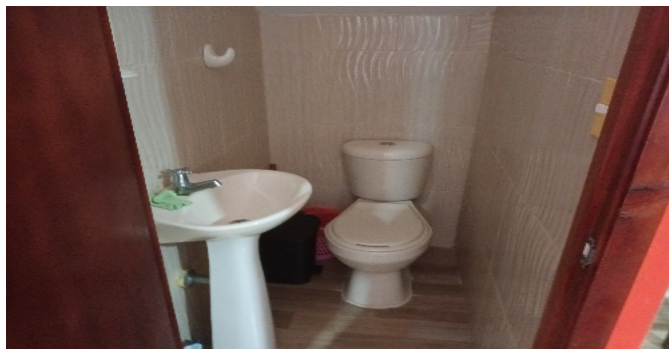
Sector 3 Totoral



Baño Social 2 Segundo



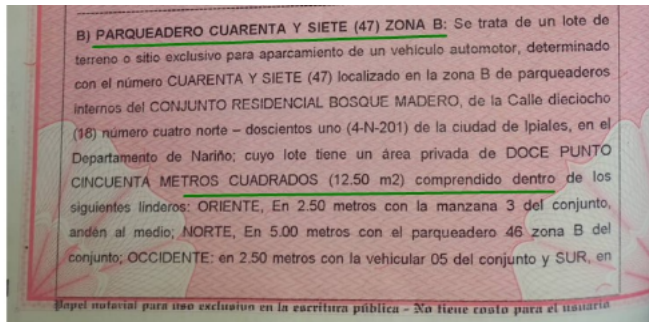
B





## REGISTRO FOTOGRÁFICO

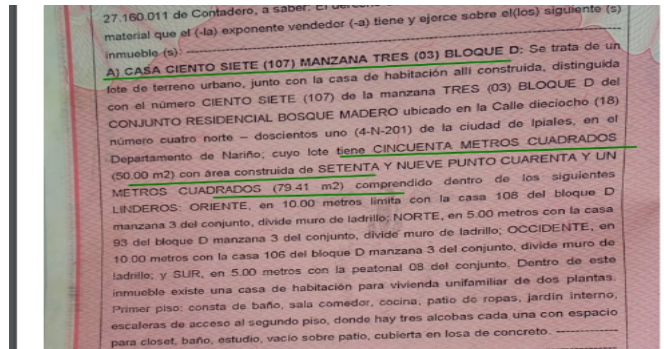
## Áreas o Documentos



## Áreas o Documentos

[illegible]

## Áreas o Documentos



## Áreas o Documentos

**SNR** SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO

La validez de este documento podrá verificarse en la página electrónica [www.snr.gob.ec](http://www.snr.gob.ec)

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IPALES**

**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 231011993183881515      Nro Matricula: 244-109541**

Page: 1 TURNO: 2023-34033

**Impreso el 11 de Octubre de 2023 a las 04:27:39 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 244 - IPALES    DEPARTO: NARIÑO MUNICIPIO: IPUALES VEREDA: IPUALES  
FECHA REGISTRO: 20 12 2017    RADICACION: 2017-7664    CON. ESCRITURA DE: 13-12-2017  
CODIGO CATASTRAL: 81800001810082360000000000000000 CATASTRAL ANT. SIN INFORMACION  
NUPRE: \_\_\_\_\_

**ESTADO DEL FOLIO ACTIVO**

=====



**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

PARQUEADIZO CUARENTENA Y VEREDA 147 ZONA B CON AREA DE 12.59 M2 CUADROS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES ORIAN EN ESQUINATURA  
NRO 244 DE FECHA 14-11-2017 EN NOTARIO FRIBERIA DE IPUALES (CIRCULO Y RADICACION DE LA LEY 5917 DE 2012) LINDEROS ESPECIALES  
ORIENTE: EN 2.50 METROS CON LA MANZANA 3 DEL CONJUNTO, ANCHO AL MEDIO DEL RIO, EN 6.00 METROS POR EL INMUEBLE 46 ZONA B  
DEL CONJUNTO OCCIDENTE: EN 2.50 METROS CON LA VEHICULAR DEL CONJUNTO "SURTE" EN 6.00 METROS CON EL PARQUEADIZO 46 ZONA B  
DEL CONJUNTO


**AREA Y COEFICIENTE**

AREA : HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:  
CUADROS:  
AREA PRIVADA: CUADROS: CENTIMETROS CUADRADOS:  
CUADROS:  
COEFICIENTE: %

## Áreas o Documentos

 <b>ALCALDÍA MUNICIPAL</b> SECRETARÍA DE HACIENDA	<b>ALCALDÍA DE IPIALES – NARIÑO</b> SECRETARÍA DE HACIENDA NIT. 830.048.395-T			
	<b>RECIBO DE PAGO</b> <b>IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO</b>			
<b>CEDEJA CATASTRAL</b> <b>010101460923003</b>		<b>FECHA DE EMISIÓN</b> 22/10/2023		<b>FECHA DE RECIBO</b> 22/10/2023
<b>NOMBRE PROPIETARIO TITULAR</b> ROSA WATIA MUÑOZ HUERTAS	<b>CITIA UNIT</b> 2714801	<b>SECCIONAL DEL PREDIO</b> 38-16-40 3 B.L.O D BOSQUE MACEN	<b>DIRECCIÓN DE NOTIFICACIONES</b> 38-16-40 3 B.L.O D BOSQUE MACEN	
<b>MATRICULA MUNICIPAL</b> URBANO	<b>TIPO DE PREDIO</b> URBANO	<b>CLASIFICACIÓN DEL PREDIO</b> 0 ha. 50 m2	<b>AREA CONSTRUIDA</b> 79 m2	
<b>NUMERO DEL RECIBO DE PAGO</b> 2023/010146092301		<b>FECHA DEL PAGO</b> 17/09/2023		<b>VALOR PAGADO</b> 73.859
<b>MONEDA</b> 2023	<b>VALOR PREDIO</b> 11.055.000	<b>TARIFA</b> 0,00 m2	<b>PORCENTAJE</b> 0,00	<b>VALOR NORMAL</b> 0,00
<b>2022</b>	<b>11.742.000</b>	<b>0,00 m2</b>	<b>0,00</b>	<b>1.138</b>
<b>2021</b>	<b>10.649.000</b>	<b>0,00 m2</b>	<b>0,00</b>	<b>1.138</b>
<b>TOTAL</b>		<b>289.334</b>	<b>5,42%</b>	<b>126.960</b>

## Indices Norma

REPÚBLICA DE COLOMBIA – GOBIERNO MUNICIPAL DE PIALES	Ficha Normativa – Componente Límite P.O.T. (paño)	3300-01
<p><b>Municipio de Ipiales</b></p>	<p><b>Sector Normativo 3</b></p> <p><b>TOTAL</b></p>	 <p><b>2</b></p>
<p><b>NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES</b> Son las normas de ordenamiento físico y</p>	<p><b>NORMAS URBANÍSTICAS</b></p> <p>que se aplican en el territorio S.O.L.O. durante la vigencia del PBOY</p>	
<p><b>Clasificación del suelo</b></p>	<p><b>Grupos de Preservación:</b> en Vías espacios públicos - Áreas rurales de la quebrada "Totoral" y humedales los puros y Áreas de protección por deterioramiento - Áreas afectadas al humedal Totoral</p>	
<p><b>Autocuidados y Tratamiento Urbano</b></p>	<p><b>Francia regularizada por el decreto 1449 de 1.977:</b> aquí se define que cuentan con intervención por procesos de conservación</p>	
<p><b>Características de los Usos de Adecuación Urbánicas</b></p>	<p><b>de Conservación:</b> se aplican a las edificaciones a deteriorar, previo a previo y áreas de conservación ambiental y paisajística</p>	
<p><b>Usos de Adecuación Urbánicas</b></p>	<p><b>de Conservación:</b> el plan de manejo ambiental número 90 con base en mapas de conservación</p>	
<p><b>Usos de Adecuación Urbánicas</b></p>	<p><b>de Conservación:</b> el plan de manejo ambiental número 90 con base en mapas de conservación</p>	
<p><b>Usos de Adecuación Urbánicas</b></p>	<p><b>de Conservación:</b> el plan de manejo ambiental número 90 con base en mapas de conservación</p>	
<p><b>Usos de Adecuación Urbánicas</b></p>	<p><b>de Conservación:</b> el plan de manejo ambiental número 90 con base en mapas de conservación</p>	
<p><b>Usos de Adecuación Urbánicas</b></p>	<p><b>de Conservación:</b> el plan de manejo ambiental número 90 con base en mapas de conservación</p>	
<p><b>Usos de Adecuación Urbánicas</b></p>	<p><b>de Conservación:</b> el plan de manejo ambiental número 90 con base en mapas de conservación</p>	
<p><b>Usos de Adecuación Urbánicas</b></p>	<p><b>de Conservación:</b> el plan de manejo ambiental número 90 con base en mapas de conservación</p>	
<p><b>Usos de Adecuación Urbánicas</b></p>	<p><b>de Conservación:</b> el plan de manejo ambiental número 90 con base en mapas de conservación</p>	
<p><b>Usos de Adecuación Urbánicas</b></p>	<p><b>de Conservación:</b> el plan de manejo ambiental número 90 con base en mapas de conservación</p>	
<p><b>Usos de Adecuación Urbánicas</b></p>	<p><b>de Conservación:</b> el plan de manejo ambiental número 90 con base en mapas de conservación</p>	
<p><b>Usos de Adecuación Urbánicas</b></p>	<p><b>de Conservación:</b> el plan de manejo ambiental número 90 con base en mapas de conservación</p>	
<p><b>Usos de Adecuación Urbánicas</b></p>	<p><b>de Conservación:</b> el plan de manejo ambiental número 90 con base en mapas de conservación</p>	
<p><b>Usos de Adecuación Urbánicas</b></p>	<p><b>de Conservación:</b> el plan de manejo ambiental número 90 con base en mapas de conservación</p>	
<p><b>Usos de Adecuación Urbánicas</b></p>	<p><b>de Conservación:</b> el plan de manejo ambiental número 90 con base en mapas de conservación</p>	
<p><b>Usos de Adecuación Urbánicas</b></p>	<p><b>de Conservación:</b> el plan de manejo ambiental número 90 con base en mapas de conservación</p>	
<p><b>Usos de Adecuación Urbánicas</b></p>	<p><b>de Conservación:</b> el plan de manejo ambiental número 90 con base en mapas de conservación</p>	
<p><b>Usos de Adecuación Urbánicas</b></p>	<p><b>de Conservación:</b> el plan de manejo ambiental número 90 con base en mapas de conservación</p>	
<p><b>Usos de Adecuación Urbánicas</b></p>	<p><b>de Conservación:</b> el plan de manejo ambiental número 90 con base en mapas de conservación</p>	
<p><b>Usos de Adecuación Urbánicas</b></p>	<p><b>de Conservación:</b> el plan de manejo ambiental número 90 con base en mapas de conservación</p>	
<p><b>Usos de Adecuación Urbánicas</b></p>	<p><b>de Conservación:</b> el plan de manejo ambiental número 90 con base en mapas de conservación</p>	
<p><b>Usos de Adecuación Urbánicas</b></p>	<p><b>de Conservación:</b> el plan de manejo ambiental número 90 con base en mapas de conservación</p>	
<p><b>Usos de Adecuación Urbánicas</b></p>	<p><b>de Conservación:</b> el plan de manejo ambiental número 90 con base en mapas de conservación</p>	
<p><b>Usos de Adecuación Urbánicas</b></p>	<p><b>de Conservación:</b> el plan de manejo ambiental número 90 con base en mapas de conservación</p>	

## Indices Norma

[illegible]

## 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 SALVEDADES 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-1085914022**



PIN de Validación: b8b50a6e



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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) CESAR RIGOBERTO MACHADO HERNANDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13006658, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-13006658.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR RIGOBERTO MACHADO HERNANDEZ 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  
27 Ene 2017

Regimen  
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  
20 Ene 2017

Regimen  
Régimen de Transición

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

##### Alcance

- Bienes ambientales, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables.

Fecha de inscripción  
09 Sep 2022

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b8b50a6e



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



## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción  
**09 Sep 2022**

Regimen  
**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  
**09 Sep 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**09 Sep 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos.

Fecha de inscripción  
**09 Sep 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

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



PIN de Validación: b8b50a6e



### **Alcance**

- Artes, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico.

Fecha de inscripción  
**09 Sep 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### **Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**09 Sep 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### **Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**09 Sep 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 12 Intangibles

#### **Alcance**

- Marcas, patentes, fondo de comercio, otros similares.

Fecha de inscripción  
**09 Sep 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### **Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**09 Sep 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b8b50a6e



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 Rurales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, 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 INSCRIPCION EN EL RAA

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IPIALES, NARIÑO

Dirección: CARRERA 6 N° 12- 121 PISO 2

Teléfono: 3006119219

Correo Electrónico: arqcesarm@gmail.com

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

Arquitecto - Universidad Central (Ecuador)

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Educativa Técnica

Empresarial KAIZEN

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	13 Mayo 2020

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR RIGOBERTO MACHADO HERNANDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13006658.**

**El(la) señor(a) CESAR RIGOBERTO MACHADO HERNANDEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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 Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: b8b50a6e



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b8b50a6e**

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 veintiuno (21) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal