



QR validez del avalúo

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
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 3
CIUDAD	CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE MADERO
DEPARTAMENTO	Ipiales
PROPOSITO	Nariño
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	CESAR RIGOBERTO MACHADO HERNANDEZ 13006658

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	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Rosa María Morillo Huertas					
NUM. ESCRITURA	1.424 Escritura	#NOTARIA	Primera	FECHA		
ePropiedad				17/07/2020		
CIUDAD ESCRITURA	Ipiales	DEPTO	Nariño			
CEDULA CATASTRAL	01000000146900230000000000					
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 avaludado. 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.

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	6
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	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					

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

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

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

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

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	50	AREA DE TERRENO	M2	50
AREA CONSTRUIDA	M2	79.41	AREA CONSTRUIDA	M2	79

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	50	AREA DE TERRENO	M2	50
AREA PISO 1	M2	50	AREA PISO 1	M2	50
AREA PISO 2	M2	55	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
Vias 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
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	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	Construcción	105	M2	\$2,085,715.00	81.78%	\$219,000,075.00
TOTALES					100%	\$267,793,425.00

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
TOTALES					100%	\$12,500,000.00

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

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias altas

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.

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 ropa: 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

con combo sanitario y accesorios, terraza con zona de lavandería enchapado en cerámica y cielo raso con teja de plástico.

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 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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION 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 TAMAÑO	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=6&t_sec=1&t_or=2&t_pvrid=55347332-f015-4260-b7f2-43f9630f1ed1&req_sgmt=REVTS1RPUDiPVEhFUjTRVJQOw%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

COORDENADAS (DD)

Latitud: 0.835204

Longitud:-77.641812

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 0° 50' 6.7338''

Longitud:77° 38' 30.5232''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

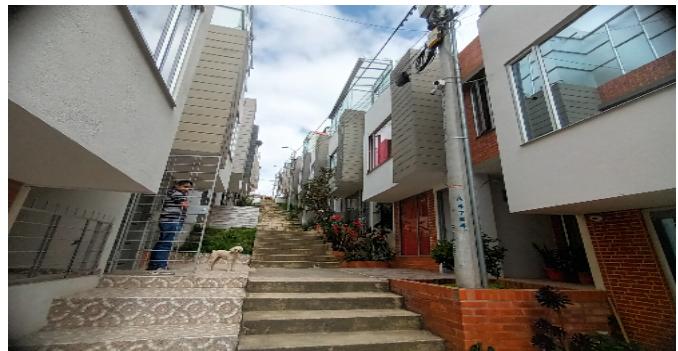


REGISTRO FOTOGRÁFICO

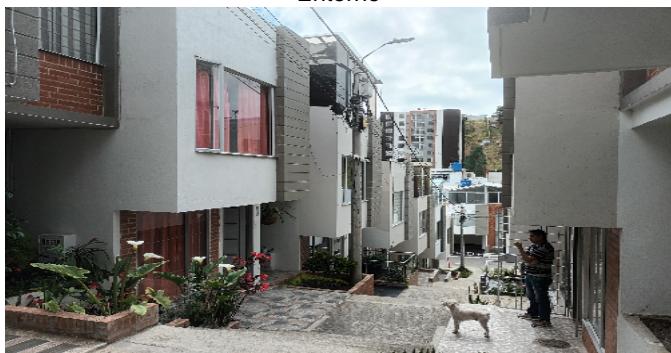
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala



Comedor



Cocina



Hab 1 o Habitación Principal



Guardarropa habitación Principal



Habitación 2



Guardarropa 1



Habitación 3

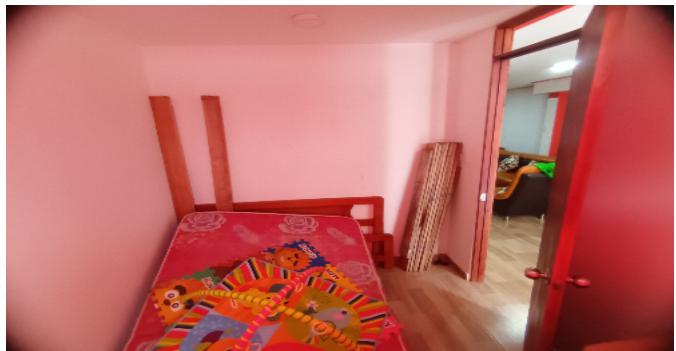


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Closest 2



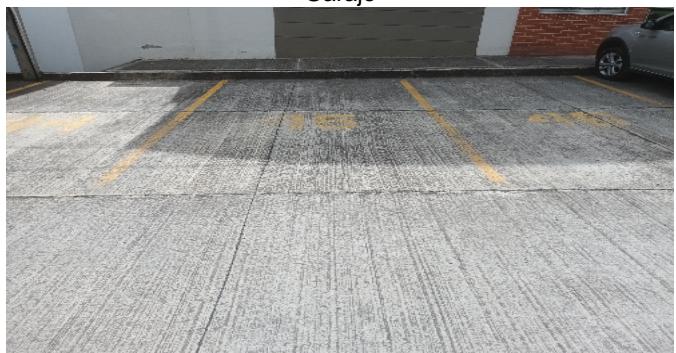
Habitación 4



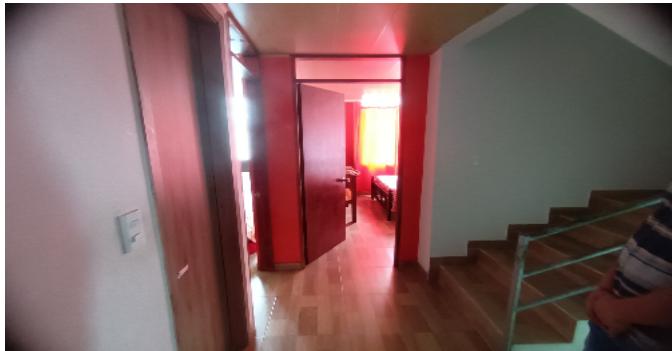
Habitación 5



Garaje



Hall de Circulacion de Habitacion



Sala A



Habitación 6

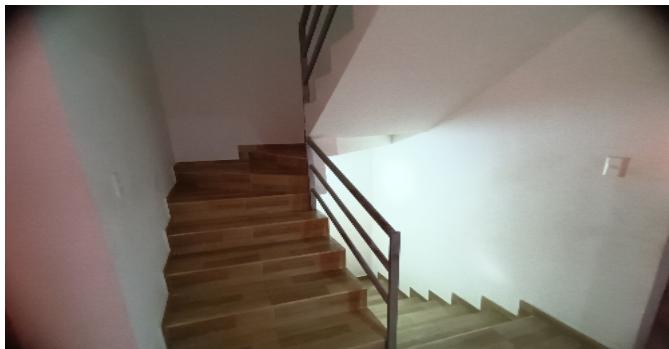


Terraza



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Escaleras a Terraza



Zona de lavanderia desde otro angulo



Acceso al interior del predio



Zona de lavandería Terraza



Escaleras a piso 2



Sector 3 Totoral

REPUBLICA DE COLOMBIA - CONCEJO MUNICIPAL DE IPALES		Punto Normativo 3 - Componente Urbano P.B.O.T. Ipiales	230-02-02		
Municipio de Ipiales	Sector Normativo 3	TOTORAL	1		
	LIMITES				
<p>NORTE: Asociado Totoral ESTE: Asociado Totoral ORIENTE: Calle 12 y 13, colinda con el sector S- Centro OCCIDENTE: Calle 24 y Urb. Alborada, colinda con el sector 2 Calle Bajura.</p>					
<p>DESCRIPCION Predomina la vivienda de interés social y los desarrollos predeco a precio de estratos socioeconómicos altos. Se observan servicios y equipamientos de cobertura sectorial, espacios públicos y espacios verdes de uso público. Presenta áreas libres cuya tipología corresponde a espacios de uso público divididos en la margen derecha de la Quebrada Totoral.</p>					
<p>LIMITES NORTE: Asociado Totoral ESTE: Asociado Totoral ORIENTE: Calle 12 y 13, colinda con el sector S- Centro OCCIDENTE: Calle 24 y Urb. Alborada, colinda con el sector 2 Calle Bajura.</p>					
<p>BARRIOS Y URBANIZACIONES B. Balcones de Madera - B. Bellavista - La Cruz B. Estación - B. La Casona - B. La Cumbre - B. Totoral, Urb. Almario Centro - Urb. El Llano, Urb. Lirios Norte, Urb. Victoria Norte</p>					
<p>DELIMITACION</p>					

Baño Social 2 Segundo

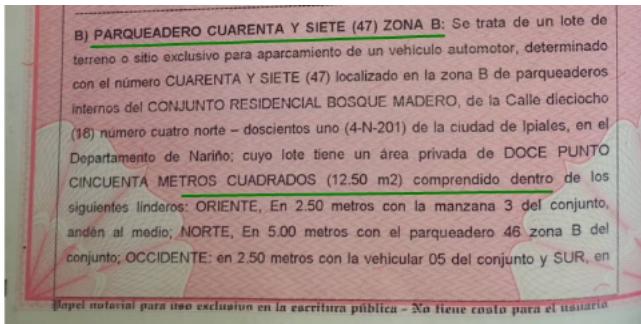


B



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Áreas o Documentos



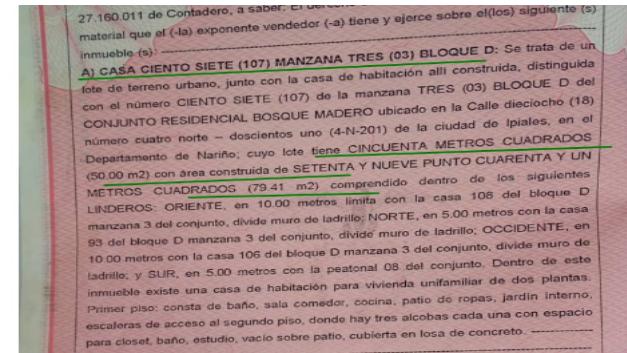
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Documento No. 231011504683881516

Áreas o Documentos



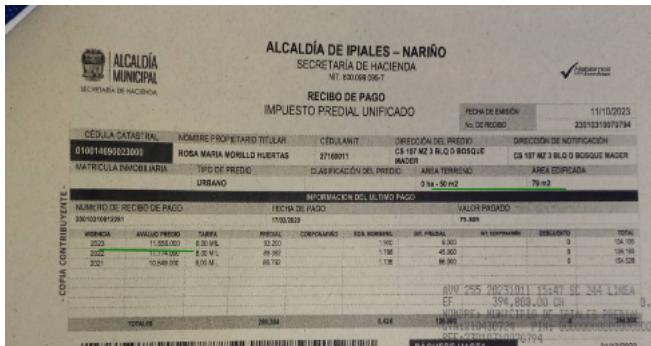
Áreas o Documentos



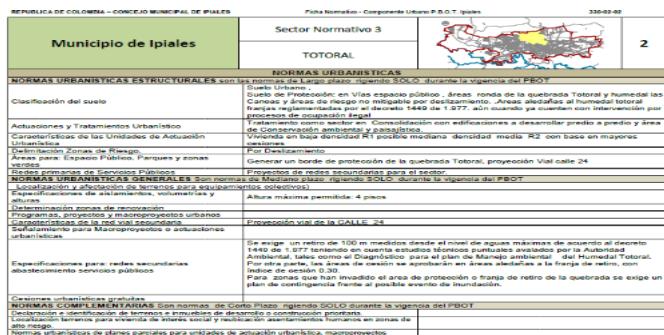
Áreas o Documentos



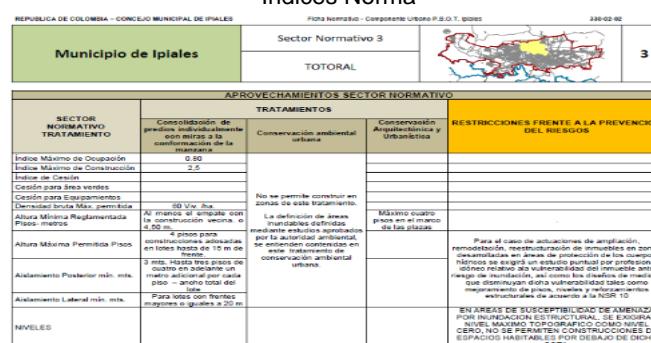
Áreas o Documentos



Índices Norma



Índices Norma



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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

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 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.

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 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 él 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



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



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 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, 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



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



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 INSCRIPCIÓN 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