



QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

AVALUO: LRCAJA-1085914022

Fecha del avalúo	Fecha de visita	13/10/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 18#4N-201 CASA CIENTO SIETE(107)MANZANA 3 BLOQUE D, GR (47) ZONA B, #CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE MADERO V.I.S	
Barrio	CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE MADERO	
Ciudad	Ipiales	
Departamento	Nariño	
Propietario	Rosa Maria Morillo Huertas	

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: EDIXON ALEXIS ZUNIGA CHALAPUD

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 **Rosa María Morillo Huertas** ubicado en la CALLE 18#4N-201 CASA CIENTO SIETE(107)MANZANA 3 BLOQUE D, GR (47) ZONA B, #CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE MADERO V.I.S CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE MADERO, de la ciudad de Ipiales.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$307,128,400.00 pesos m/cte (Trescientos siete millones ciento veintiocho mil cuatrocientos).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	50	M2	\$2,585,000.00	42.08%	\$129,250,000.00
Area Construida	Construcción	79.41	M2	\$2,240,000.00	57.92%	\$177,878,400.00
TOTALES					100%	\$307,128,400.00

Valor en letras

Trescientos siete millones ciento veintiocho mil cuatrocientos Pesos Colombianos

Perito actuante

CESAR RIGOBERTO MACHADO HERNANDEZ
RAA Nro:
C.C: 13006658

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	0	0	0	Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0	0	0	Valor asegurable
% valor proporcional			100	Tiempo esperado comercialización
Calificación garantía				3

**Observación
calificación**

Observación

GENERAL

Código	LRCAJA-10859 14022	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
---------------	-----------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

Datos del dirigido a:

Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
-------------------	---

Tipo identificación	Documento	NIT 860021967-7	Email
----------------------------	------------------	--------------------	--------------

Datos del solicitante:

Solicitante	EDIXON ALEXIS ZUNIGA CHALAPUD
--------------------	-------------------------------

Tipo identificación	0	Documento	1085914022	Teléfono	3128722220
----------------------------	---	------------------	------------	-----------------	------------

Email	alexis.zta@gmail.com
--------------	----------------------

Datos del propietario:

Propietario	Rosa Maria Morillo Huertas
--------------------	----------------------------

Tipo identificación	C.C.	Documento	27.106.011 del Contadero	Ocupante	Propietario
----------------------------	------	------------------	--------------------------	-----------------	-------------

Datos del inmueble objeto de avalúo:

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

Conjunto	#CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE MADERO
-----------------	-------------------------------------

Ciudad	Ipiales	Departamento	Nariño	Estrato	3
---------------	---------	---------------------	--------	----------------	---

Sector	Urbano	Barrio	CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE MADERO	Condiciones PH	Terreno – Construcción
---------------	--------	---------------	------------------------------------	-----------------------	------------------------

Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
----------------------	------	----------------------	-----	----------------------	----

Observación	En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado.
--------------------	---

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.

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2	
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	50.00	AREA DE TERRENO	M2	50.00
AREA CONSTRUIDA	M2	79.41	AREA CONSTRUIDA	M2	79.00
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	11656000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	50.00	AREA DE TERRENO	M2	50.00
AREA PISO 1	M2	50.00	AREA PISO 1	M2	50.00
AREA PISO 2	M2	55.00	AREA PISO 2	M2	55.00

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.80	40		
Indice construcción	2.5	125		

Forma Geometrica	Rectangulo	Frente	05.00 metros	
-------------------------	------------	---------------	--------------	--

Fondo	10.00 metros	Relación frente fondo	5.00 metros	
--------------	--------------	------------------------------	-------------	--

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

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 alta, y se considera que la demanda es alta.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo 024 del 14 de Julio de 2011
Area Del Lote	50.00
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Inclinada
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>De acuerdo con el P.O.T, vigente en el Municipio del Pasto de acuerdo con la reglamentación según su uso y tratamiento es: ACUERDO O DECRETO: 024 del 14 de Julio de 2011 Sector: 3 Totoral Sur Clasificacion del Suelo: Suelo Urbano Actuaciones y Tratamientos Urbanisticos: Tratamiento como sector en Consolidacion con edificaciones a desarrollar predio a predio y area de conservacion ambiental y paisajista Especificaciones de aislamientos, volumetrias y alturas: Altura maxima permitida 4 pisos</p> <p>Nota: Actualmente el predio cuenta con una concstrucción en la terraza de una habitacion, la cual no se tendra en cuenta debido a que no se encuentra registrada en los documentos juridicos del predio.</p>

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1.424	EscrituraDePropiedad	17/07/2020	Primera	Ipiales

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
244-109247	11/10/2023	010014690023000	Casa

Observación Información tomada de documentos suministrados

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
47	Común uso exclusivo	244-109541	12.50	Mt2	Sencillo	Paralelo	No		1

Observación El predio dispone de Parqueadero identificado con el numero 47 de la Zona B

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

AMOBLAMIENTO URBANO

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

CARACTERISTICAS

Uso	Residencial	Área de	Residencial.	Demanda /	Fuerte

predominante		actividad		Interés	
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	Concreto	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector se caracteriza por ser de uso residencial. No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	pórticos arriostrados		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2017	Edad Inmueble	6 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	Resolución 423 del 11 de Julio de 2017 Planeación y Urbanismo de Ipiales				
Observación	<p>El inmueble presenta las siguientes características en su estructura: Zapatas, vigas de cimentación, columnas y vigas aéreas en concreto reforzado, mampostería en ladrillo y losa de concreto. La fachada cuenta con partes en ladrillo visto y partes repellado, estucado y pintado.</p>				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	6
Closet	3	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

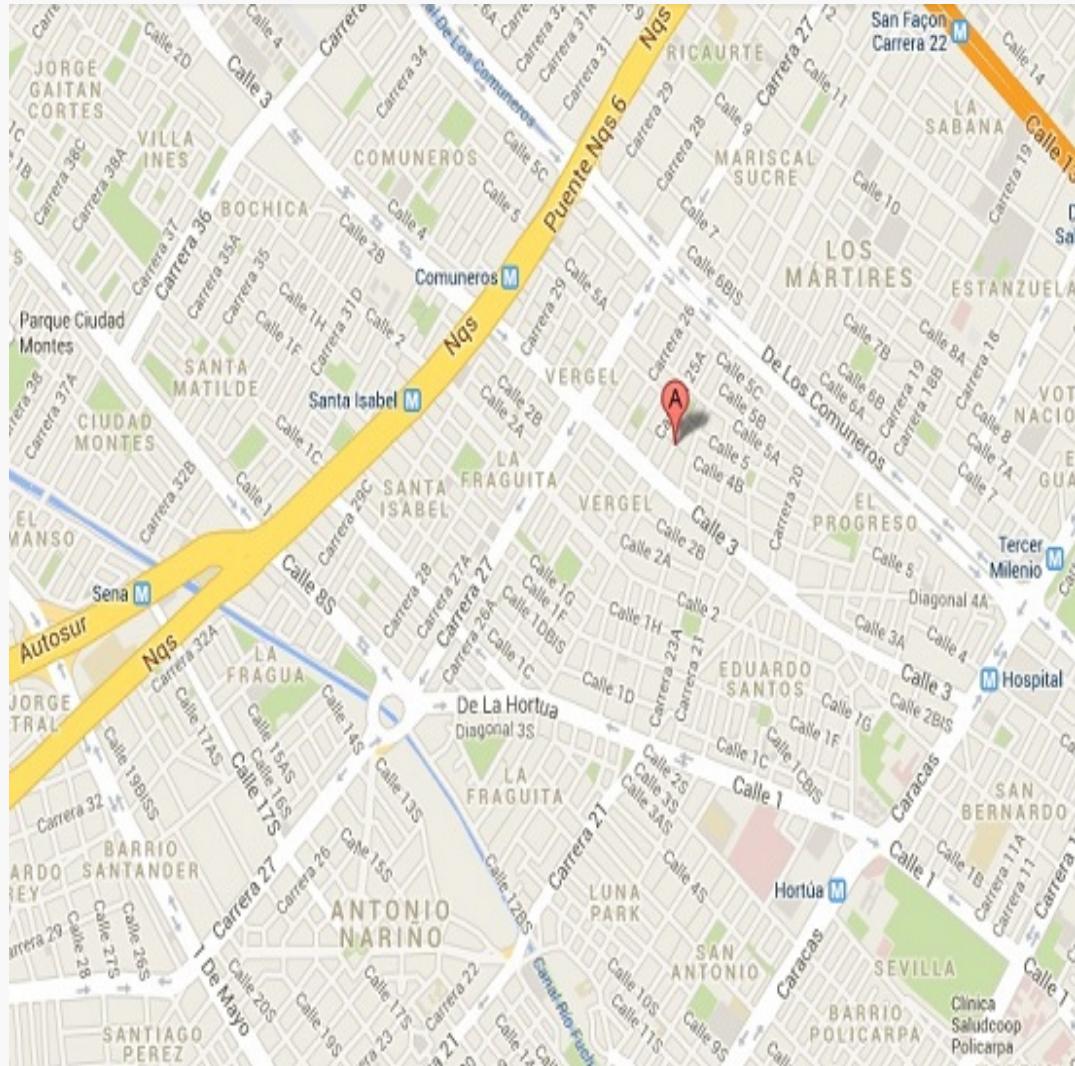
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	<p>Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 6, Closet: 3, Baño privado: 0, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.</p> <p>El predio cuenta con las siguientes dependencias:</p> <p>Primer Piso: Sala comedor, sala auxiliar, baño social, cocina y una habitacion</p> <p>Segundo Piso: 4 habitaciones y baño</p> <p>Tercer Piso: Terraza con zona de lavanderia y habitacion</p>				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	<p>El predio cuenta con los siguientes acabados en buen estado de conservacion:</p> <p>Fachada: Repellada, estucado y pintado con partes en ladrillo a la vista, muros: repellados, estucados y pintados, pisos: ceramica, escaleras: en concreto con ceramica y pasamanos metalico, cielo raso: losa de concreto, estucado y pintado con lamparas led, closets, en madera, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventaneria: marco en aluminio con vidrio, cocina: Piso y media pared en cerámica con mesón en marmol y cocina integral en madera melaminica. Baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario y accesorios, terraza con zona de lavanderia enchapado en ceramica y cielo rason con teja de plastico.</p>							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 0.835204
GEOGRAFICAS : $0^{\circ} 50' 6.7338''$

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -77.641812
GEOGRAFICAS : $77^{\circ} 38' 30.5232''$

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	0.99	\$326,700,000	3152186800	50	160	\$1,250,000	\$200,000,000
2	Casa en Conjunto Residencial Bosque Madero	\$320,000,000	0.95	\$304,000,000	3152186800	50	110	\$1,600,000	\$176,000,000
3	Casa en Urbanizacion Caminos de Aragon	\$240,000,000	0.98	\$235,200,000	3152186800	50	100	\$1,180,000	\$118,000,000
Del inmueble					50.00	79.41			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$126,700,000	\$2,534,000	1.0	1.02	1.02	\$2,584,680
2	\$128,000,000	\$2,560,000	1.0	1.05	1.05	\$2,688,000
3	\$117,200,000	\$2,344,000	1.0	1.06	1.06	\$2,484,640
				PROMEDIO	\$2,585,773.33	
				DESV. STANDAR	\$101,684.41	
				COEF. VARIACION	3.93%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,585,000.00	AREA	50.00	TOTAL	\$129,250,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$2,240,000.00	AREA	79.41	TOTAL	\$177,878,400.00
VALOR TOTAL	\$307,128,400.00					

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_cr=2&t_pvrid=553473324015-4260-b7f2-43f9630f1ed1&req_sgmt=REVTS1RPUDiPVhFUUiTRVJQOw%3D%3D

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	79.41
Area construida vendible	79.41
Valor M2 construido	\$2,570,000
Valor reposición M2	\$204,083,700
Valor reposición presupuesto M2	\$2,570,000
Fuente	Construdata
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,313,000
Calificación estado conservación	1
Vida útil	100
Vetus Tez	6
Edad en % de vida útil	6 %
Fitto y corvin %	3.10 %
Valor reposición depreciado	\$2,241,297
Valor adoptado depreciado	\$2,240,000
Valor total	\$177,878,400

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

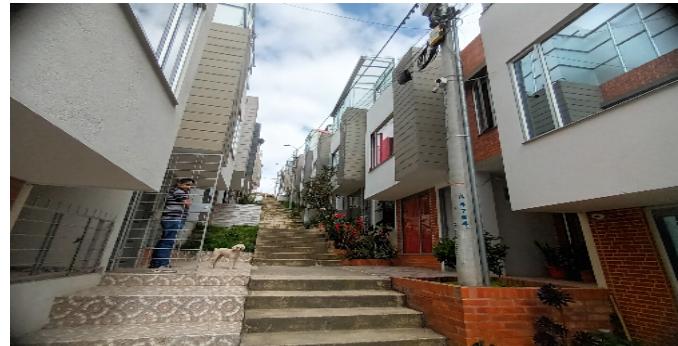


FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



FOTOS

Sala



Comedor



Cocina



Hab 1 o Habitación Principal



Guardarropa habitación principal



Habitación 2



Guardarropa 1



Habitación 3



FOTOS

Closet 2



Habitación 4



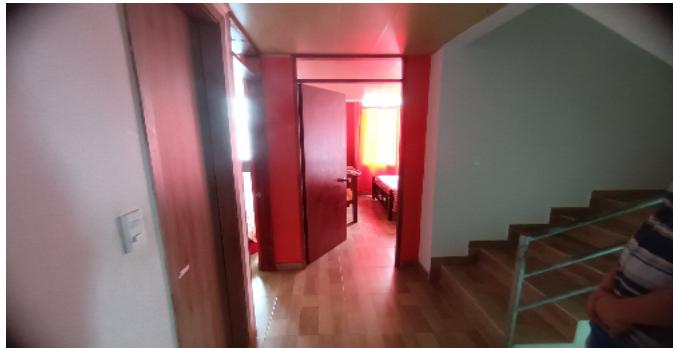
Habitación 5



Vista de Parqueadero



Hall de Circulacion de Habitac



Sala A



Habitación 6



Terraza



FOTOS

Indices Norma

REPUBLICA DE COLOMBIA - CONCEJO MUNICIPAL DE IPALES		Ficha Normativa - Componente Urbano P.B.O.T. Ipiales	
Municipio de Ipiales	Sector Normativo 3	330-02-02	
	TOTORAL	3	
APROVECHAMIENTOS SECTOR NORMATIVO			
SECTOR NORMATIVO TRATAMIENTO	TRATAMIENTOS	CONSERVACIONES Y RESTRICCIONES	
Indice Máximo de Ocupación	Concrecación de predios individualmente con muros a la consideración de la conservación urbana.	Conservación ambiental	RESTRICCIONES FRENTE A LA PREVENCIÓN DEL RIESGOS
Indice Máximo de Construcción		Arquitectónica y Urbanística	
Indice de Altura			
Cedón para Áreas verdes			
Cedón para Equipamientos			
Desarrollo de Áreas verdes y jardines			
Altura Mínima Reglamentaria Piso- techo	Al momento del empleo con menor altura de construcción vecina o 4,00 mts.		
Altura Máxima Permitida Piso	Construcciones adosadas en todos sus lados a 15 mts de distancia.		
Aislamiento Posterior min. mts.	3 mts. - Indicado de acuerdo en adelante un monto total de altura de piso – ancho total del terreno.		
Aislamiento Lateral min. mts.	Para fachadas con frontes adyacentes o iguales a 20 mts.		
NIVELES			

Escaleras a Terraza



Zona de lavandería desde otro angulo



Acceso al interior del predio



Zona de lavandería Terraza



Escaleras a Sgu



Sector 3 Totoral

REPUBLICA DE COLOMBIA - CONCEJO MUNICIPAL DE IPALES		Ficha Normativa - Componente Urbano P.B.O.T. Ipiales			
Municipio de Ipiales	Sector Normativo 3	330-02-02			
	TOTORAL	1			
DESCRIPCION					
Prestimina la vivienda de interés social y los desarrollos, predios y precios de estratos socioeconómicos 1, 2 y 3, así como los demás equipamientos de cobertura sectorial, espacios públicos y servicios que se presentan en el desarrollo.					
Presenta áreas libres cuya tipología corresponde a las que se presentan en la Guía técnica de la Guärda Sectorial.					
LIMITES					
NORTE: Acueducto Totoral ESTE: Calle 12 y 13, colinda con el sector 5- Colonia ORIENTE: Calle 24 y Urb. Alborada, colinda con el sector 2 Calabacita. OCCIDENTE: Calle 24 y Urb. Victoria Norte					
BARRIOS Y URBANIZACIONES					
B. Secciones de Morelos y - S. Bellavista - La Cruz B. El Estero, B. San José, B. La Cumbre, B. La Victoria Totoral, Urb. Almirez Centro - Urb. El Lago, Urb. Lince Norte, Urb. Victoria Norte					

Baño Social 2 Segundo



FOTOS

B



REPUBLICA DE COLOMBIA - CONCEJO MUNICIPAL DE IPIALES		Fecha Normativa : Corriente Urbana P.D.T. Ipiales		338-02-42
Municipio de Ipiales	Sector Normativo 3	TOTRAL		2
NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES Son normas de larga plazo, rigiendo SOLO durante la vigencia del PBOT.				
Clasificación del suelo				
Actuaciones y Tratamientos Urbanístico	Diseño de Procedimientos en Vías espacios público , Áreas ronda de la quebrada Totoral y humedales las quebradas Totoral y Río Grande de Cauca, con intervenciones por tramos regulados por el decreto 1440 de 1977, así como intervenciones por tramos regularizadas por el decreto 1440 de 1977, así como cuando no cuenten con intervención por tramos regulados.			
Características de las Unidades de Acción	Fundamiento como sector en consolidación con edificaciones a desarrollar predio a predio y área de desarrollo.			
Delimitación Zonas de Riesgo	Vivienda en alta densidad RT1 posible mediante densidad medida R2 con base en mayores			
Experiencias de Gestión Pública	Por Desarrollo			
NORMAS URBANISTICAS GENERALES Son normas de Mediano plazo, rigiendo SOLO durante la vigencia del PBOT.				
Expectativas de asentamientos, volumetrías y espesores	Altura máxima permitida: 4 pisos			
Determinación puntos de retroceso				
Características de las unidades urbanísticas	Proyectado vial DE LA CALLE: 24			
Características de las vías y zonas urbanísticas	Se exige un retiro de 100 m medidos desde el nivel de aguas máximas de acuerdo al decreto 1440 de 1.077 teniendo en cuenta estudios técnicos puntuales avisados por la Autoridad Autónoma de Gestión del Agua para la ejecución de la Zona de Protección de la Quebrada Totoral.			
Especificaciones para redes sancionarias abastecimiento servicios públicos	Por otra parte, las áreas de cesión se aprobarán en áreas dedicadas a la franja de retiro, con franjas de 100 m de ancho.			
Cámaras urbanísticas y medidas	Para zonas que han invadido el ancho de protección o franja de retiro se exige un plan de retroceso.			
Definición e identificación de términos e instrumentos del desarrollo o construcción permanente				
Área neto				
Características de planes puntuales para unidades de atención urbana, reurbanización y mejoramiento urbano integrado y drástico con Estimaciones de renovación urbana o mejoramiento integral				

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 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



<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

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



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