



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1088728486

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JESUS YOVANNY SANTADER CHAMORRO	FECHA VISITA	22/03/2024
NIT / C.C CLIENTE	1088728486	FECHA INFORME	27/03/2024
DIRECCIÓN	URBANIZACION VILLA DEL ROSARIO LOTE 6 MZ H	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	6 años
BARRIO	Urbanización Villa del Rosario	REMODELADO	
CIUDAD	Samaniego	OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Nariño	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ		
IDENTIFICACIÓN	87103056		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Maria Diela Santander Chamorro				
NUM.	95 EscrituraDePr	NOTARIA	Primera	FECHA	08/02/2012
ESCRITURA	opiedad				
CIUDAD	Tuquerres	DEPTO	Nariño		
ESCRITURA					
CEDULA	526780100000001390007000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolucion 52678-0-18-0053 del 13 de Noviembre de 2018 otorgada por Planeación Municipal de Samani				
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
250-23122	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado.
Inmueble ubicado en: La Manzana H Lote No. 06 de la Urbanización Villa del Rosario, perteneciente al Municipio de Samaniego.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), no se encuentra instalado el contador de agua.

DEPENDENCIAS					
Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	2
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS		
DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Bueno.
Comedor	Sin acabado	Bueno.
Cocina	Sin acabado	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	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 190,942,906

VALOR ASEGURABLE \$ COP 190,942,906

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Avalúo ACTUALIZADO EL 11/04/2024, se adjunta certificado de nomenclatura, TAMBIÉN se adjunta un recibo de acueducto comunitario, por medio del cual se maneja en zona el servicio de agua.

NOMBRES Y FIRMAS


CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ Perito Actuante
C.C: 87103056
RAA: AVAL-87103056


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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	residencial
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Amenaza Riesgo Inundacion	DECLARA CONSTRUCCION
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	DECLARA CONSTRUCCION
Suelos De Proteccion	DECLARA CONSTRUCCION
Patrimonio	DECLARA CONSTRUCCION

Área Lote	98.00 m2	Frente	7.00
Forma	Rectangular	Fondo	14.00
Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	2.00

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	DECRETO 4002 DE 2004
Antejardín	
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	DECLARA CONSTRUCCION
Índice de construcción:	DECLARA CONSTRUCCION
No. De Unidades:	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98.00
AREA CONSTRUIDA	M2	98.00

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98.00
AREA CONSTRUIDA	M2	Sin Información
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	3.500.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98.00
AREA PISO 1	M2	98.00

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98.00
AREA PISO 1	M2	98.00

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	94
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	URBANIZACION VILLA DEL ROSARIO LOTE 6 MZ H

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metalica
Fachada	concreto texturizado
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2018

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	98.00	M2	\$949,297.00	48.72%	\$93,031,106.00
Area Construida	Construccion	98.00	M2	\$999,100.00	51.28%	\$97,911,800.00
TOTALES					100%	\$190,942,906
Valor en letras			Ciento noventa millones novecientos cuarenta y dos mil novecientos seis Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$190,942,906

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	Actualmente, existen proyectos en desarrollo en el sector. Los predios existentes son utilizados en su mayoría para uso residencial.

SALVEDADES

Jurídica: Nota: En uno de los documentos suministrados (Escritura de Declaración de Construcción en Suelo Propio con No. 103 del 11 de Abril de 2023, otorgada en la Notaria Única de Samaniego) manifiesta que la construcción autorizada en la Resolución 52678-0-18-0053 del 13 de noviembre de 2018 otorgada por Planeación Municipal de Samaniego, se *encuentra debidamente construida*, por lo cual al momento de la visita, solo se evidencia la construcción de un piso de altura con cubierta en losa de concreto. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

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

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Baño privado: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Regular Primer piso: Sala comedor, cocina, cuatro habitaciones, dos con baño privado, baño social y zona de lavandería.

Acabados: Fachada: repellada, muros: algunos solo repellados y otros muros repellados y pintados, pisos: dos habitaciones en cerámica y el resto solo repellado, escaleras: repelladas, cielo raso: dos habitaciones repellado y pintado y el resto solo repellado, puertas: externas e internas en aluminio, ventanearía: marco en aluminio y vidrio, cocina: piso y pared repellado, mesón en cerámica, baños: baños privados con pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario y divisiones en aluminio y acrílico, baño social con piso enchapado en cerámica, muros repellados y combo sanitario.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Lote Sector La Playa	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	3194710360	196	0	\$0	\$0
2	Lote Samaniego	\$88,000,000	0.97	\$85,360,000	3205808242	102	0	\$0	\$0
3	Lote Samaniego	\$80,000,000	0.90	\$72,000,000	3209967170	72	0	\$0	\$0
4	Lote Sector La Playa	\$87,000,000	0.90	\$78,300,000	3142865476	72	0	\$0	\$0
Del inmueble						98.00	98.00		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$174,600,000	\$890,816	1.05	1	1.05	\$935,357
2	\$85,360,000	\$836,863	1.05	1	1.05	\$878,706
3	\$72,000,000	\$1,000,000	1	0.95	0.95	\$950,000
4	\$78,300,000	\$1,087,500	1	0.95	0.95	\$1,033,125
					PROMEDIO	\$949,297.01
					DESV. STANDAR	\$63,783.63
					COEF. VARIACION	6.72%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$949,297.00	AREA	98.00	TOTAL	\$93,031,106.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$999,100.00	AREA	98.00	TOTAL	\$97,911,800.00
VALOR TOTAL	\$190,942,906.00					

Observaciones:
Enlaces: <div>1.-https://www.facebook.com/marketplace/item/321427693869577/?ref=marketplace_pdp_share&mibextid=79Poli2.-https://www.facebook.com/marketplace/item/7384284311615442/?ref=marketplace_pdp_share&mibextid=79Poli4.-https://www.facebook.com/marketplace/item/1020498045876597/?ref=marketplace_pdp_share&mibextid=79Poli</div>

REPOSICION

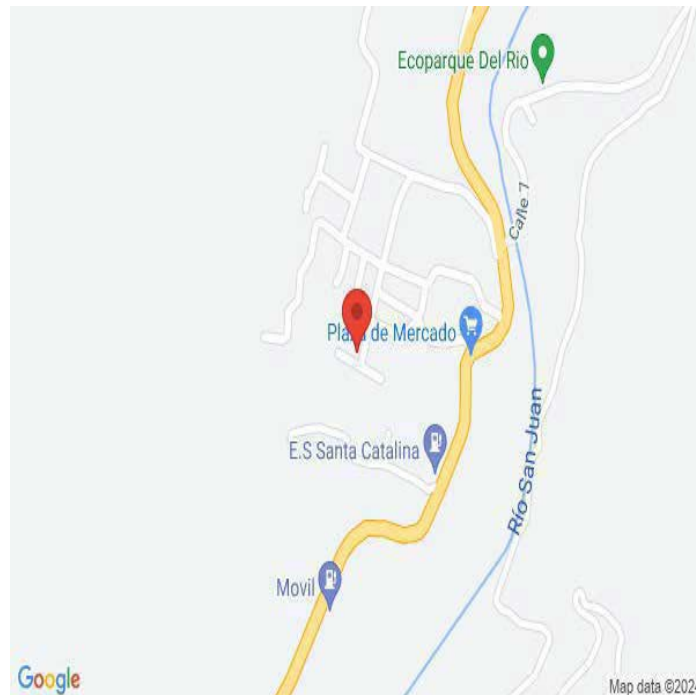


Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	98.00
Area construida vendible	98.00
Valor M2 construido	\$1,473,000
Valor reposición M2	\$144,354,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,473,000
Fuente	Construdata
Factor ajuste %	30 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,031,100
Calificación estado conservación	1
Vida útil	100
VetusTez	6
Edad en % de vida útil	6 %
Fito y corvin %	3.10 %
Valor reposición depreciado	\$999,136
Valor adoptado depreciado	\$999,100
Valor total	\$97,911,800

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
URBANIZACION VILLA DEL ROSARIO LOTE 6 MZ H |
Urbanización Villa del Rosario | Samaniego | Nariño



COORDENADAS (DD)

Latitud: 1.329384

Longitud: -77.601681

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 1° 19' 45.7818''

Longitud: 77° 36' 6.051''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



FOTOS General

Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Puerta de Entrada Segundo Piso



Escalera a Segundo Piso



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



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-1088728486



PIN de Validación: a25509ff



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 87103056, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-87103056.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
18 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
18 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a25509ff



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

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
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a25509ff



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

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
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: a25509ff



Fecha de inscripción
19 Oct 2021

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
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO-17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0751, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0523, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO
Dirección: CARRERA 26 N° 17 - 40 OFICINA 428
Teléfono: 3007834214
Correo Electrónico: ingcesarmachado@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 87103056



PIN de Validación: a25509ff



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



El(la) señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a25509ff

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



ALCALDIA MUNICIPAL DE SAMANIEGO 2024-2027
CODIGO POSTAL 526040

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA URBANA

SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL

EL SUSCRITO SECRETARIO

C E R T I F I C A:

Que al bien inmueble de propiedad MARIA DIELA SANTANDER CHAMORRO, identificada con cédula de ciudadanía numero 59.395.505 expedida en Samaniego, adquirido por escritura pública No. 95 del 8 de febrero de 2013; declarada a la vez la construcción por medio de la escritura publica No. 103 de abril 11 de 2023, registrada al folio de matricula inmobiliaria No. 250-23122 en la oficina de registro de instrumentos públicos de Samaniego, le corresponde la siguiente nomenclatura urbana: MANZANA H LOTE 6 BARRIO VILLA DEL ROSARIO MUNICIPIO DE SAMANIEGO.

Por ubicarse el predio en un desarrollo urbanístico relativamente nuevo, a la fecha el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI – IGAC, no le ha asignado la calle o carrera que le corresponde, ni mucho menos el numero de puerta de entrada.

Dada en la Secretaría de Planeación Municipal de Samaniego-Nariño, por petición de la interesada, a los dos (2) días del mes de abril de dos mil veinticuatro (2024)


JOHN LENIN OBANDO IBARRA
Secretario de Planeación Municipal.


Proyectó: Rigoberto Espinosa B
Aprobó: John Lenin Obando I,

Calle 4ta - Carrera 3ra Esquina Barrio Oriental
Correo: contactenos@samaniego-narino.gov.co | Cel. 314 821 5318 | Código: 526040
Horario de atención: Lunes a Viernes 7am - 12m y 2pm - 5pm

ASOCIACIÓN ACUEDUCTO COMUNITARIO VILLA DEL ROSARIO

NIT: 901508310-9

RECIBO PARA MENSUALIDAD DE SERVICIO

Acueducto



ASOCVIR

TITULAR:

Maria Digna Santander

USUARIO:

FECHA: 23-7-2023

TIPO DE VIVIENDA:

CASA ☐

APTO. ☒

Nº NIVEL:

7

VALOR A CANCELAR:

\$ 60.000

MES A CANCELAR: ENE - FEB - MAR - ABR - MAY - JUN - JUL - AGO - SEP - OCT - NOV - DIC

Nº RECIBO:

48 - 000

pagado hasta diciembre 2023.

Tenera Ceballos.

Recibo correspondiente para el año 2022.

Señor/a asociado del Acueducto Comunitario Villa del Rosario:

- Al momento de recibir este formato de pago para el servicio de agua, favor dirigirse donde la señora tesorera T. Tesoro de J. C.
- Este recibo nos ayudará a actualizar la información como titular para evitar posibles confusiones.
- En caso de usted ser el propietario, favor comunicarse con el propietario de la vivienda para que sea él quien se presente con este recibo de pago en la residencia de la señora tesorera.

ACUEDUCTO COMUNITARIO

VILLA DEL ROSARIO

Nit. 901.508.310.9

CANCELADO

- El cumplimiento y colaboración de estos aportes son para el mantenimiento, la limpieza y reparación de la red de acueducto existente.

- El aporte mensual de servicio de agua empezó desde Enero del 2021; este aporte mensual es de \$5.000 por apartamento, este valor se acordó en los Estatutos de la asociación y asambleas realizadas por la misma comunidad.

- Atención los días Sábado de 2:00pm - 5:00pm y Domingo de 8:00am - 1:00pm.

¡Sea consciente del uso del agua, esta es primordial para el uso doméstico, no para desperdiciarla!

RECIBO

92003000

Fecha compra:

06-03-2024 08:47

Fecha generación

06-03-2024 08:47



MINJUSTICIA

DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la ley públicaGOBIERNO
DE COLOMBIA

Comprobante de transacción

Tipo de Pago

Caja ORIP

Servicio

Certificados Tradicion

Convenio

CTLS

Datos Personales

Solicitante

MARIA SANTNDER

Documento

CC-59395505

Usuario / P.

LEICY.ROSE ROIP Samaniego

Inf. Pago

Bancolombia - 82537460728 - 22100 - 06/03/2024

Código	Oficina Registral	Matrícula	PIN	Valor
99313304	SAMANIEGO	23122	240306788090524350	\$ 22,100
Total				\$ 22,100

El PIN tiene una vigencia de 30 días a partir de su adquisición, máximo a 31 de Diciembre a las 23:59 horas, recuerde que puede validar la autenticidad de los certificados adquiridos ingresando a snrbotondepago.gov.co opción Validar Certificado

Dirección: Calle 26 No. 13-49 Interior 201

Teléfonos Soporte: (1) 390 55 05 Correo Soporte: ctl@supernotariado.gov.co

NIT: 899.999.007-0



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

Certificado generado con el Pin No: 240306788090524350

Nro Matrícula: 250-23122

Pagina 1 TURNO: 2024-250-1-1096

Impreso el 6 de Marzo de 2024 a las 08:47:38 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 12-05-2006 RADICACIÓN: 2006-555 CON: ESCRITURA DE: 12-05-2006

CODIGO CATASTRAL: 52678010000000139000700000000000 COD CATASTRAL ANT: 52678010001390007000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EXTENSION

LAS DEMAS ESPECIFICACIONES Y CARACTERISTICAS VER EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 713 DEL 12-05-2006, NOTARIA 1 DE TUQUERRES.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LOPEZ URRESTA LTDA,ADQUIRIÓ POR UN APOORTE, QUE HICIERAN LOPEZ DORADO ANGEL MARIA Y LOPEZ URRESTA ANGEL ARTURO, ENNA MELBA HUGO,RUFINA,FLOR MARIA, POR MEDIO DE LA ESCRITURA NO. 0019 DEL 13-01-95, NOTARÍA 3. PASTO, REGISTRADA EL 08-02-95 MATRICULA 250 0015073.

LOPEZ DORADO ANGEL MARIA Y LOPEZ URRESTA ANGEL ARTURO, ENNA MELBA,HUGO,RUFINA Y FLOR MARIA, ADQUIRIERON POR UNA ADJUDICACION SUCESIÓN DE LOS BIENES DEJADOS POR MELIDA URRESTA DE LOPEZ, POR MEDIO DE LA ESCRITURA NO. 233 DEL 31-01-95 NOTARÍA 3. PASTO REGISTRADA EL 08-02-95, MATRÍCULA NO. 250-0015073.

LOPEZ DORADO ANGEL MARIA Y MELIDA URRESTA DE LOPEZ, ADQUIRIERON POR COMPRA A URRESTA ANGEL MARIA Y ROSRO FIDELINA, POR MEDIO DE LA ESCRITURA NO. 260 DEL 21-12-1940, NOTARÍA UNICA SAMANIEGO, REGISTRADA EL 17-02-1941, A FOLIOS MATRÍCULA NO. 250-0000558.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) UR VILLA DEL ROSARIO LT 6 MZ H

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

250 - 23238

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-05-2006 Radicación: 555

Doc: ESCRITURA 441 DEL 12-05-2006 NOTARÍA 1 DE TÚQUERRES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0909 CONSTITUCION URBANIZACION MODO ADQUISIC.

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

A: LOPEZ URRESTA LTDA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-03-2013 Radicación: 2013-250-6-181

La guarda de la fe pública

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

[illegible]



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

Certificado generado con el Pin No: 240306788090524350

Nro Matrícula: 250-23122

Pagina 3 TURNO: 2024-250-1-1096

Impreso el 6 de Marzo de 2024 a las 08:47:38 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-250-1-1096

FECHA: 06-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JUAN CARLOS MONTANCHEZ SARASTY
REGISTRADOR SECCIONAL

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