



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1010047833-2

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	JOHN JAIRO ROSERO MORA
NIT / C.C CLIENTE	1010047833
DIRECCIÓN	LOTE 18 MANZ. 7 / URBANIZACION CAMILO TORRES # VIVIENDA UNIFAMILIAR (2 PISOS)
SECTOR	- MUNICIPIO DE IPIALES
BARRIO	Urbano
CIUDAD	Urbanización Camilo Torres
DEPARTAMENTO	Ipiales
PROPOSITO	Nariño
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	CESAR RIGOBERTO MACHADO HERNANDEZ 13006658

FECHA VISITA	17/05/2024
FECHA INFORME	24/05/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	30 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GUERRERO YARPAZ CAMPOS VICTORIANO			
NUM. ESCRITURA	98 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Primera	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Ipiales		DEPTO	Nariño
CEDULA CATASTRAL	52356010000004150018000000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
244-41426	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: La urbanización Camilo Torres, de la Ciudad de Ipiales (N). Cuenta con servicios públicos (agua y energía), contadores instalados y funcionales.

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.

DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	5
Comedor	2	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	2	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 146,769,258

VALOR ASEGURABLE \$ COP 146,769,258

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

Según consulta predial, el inmueble tiene la dirección C 1 G O 2 A 42 y según constancia de nomenclatura aportada la dirección del predio es MANZANA 7 CASA 18 URBANIZACIÓN CAMILO TORRES. NOTA: El predio cuenta con dos unidades de vivienda con accesos independientes. El acceso al segundo piso se realiza mediante escaleras en antejardín. Las escaleras en antejardín no están permitidas por el Acuerdo 016 de 2021. Para subsanar: Si cuenta con planos de aprobados por curaduría, donde autorizan y legalizan dicha construcción.

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

NOMBRES Y FIRMAS

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Área Residencial de Mediana Densidad R2
Uso Compatible Según Norma	Comercial
Uso Condicionado Según Norma	Servicios
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	81.00	Frente	7.60
Forma	Rectangular	Fondo	10.60
Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	1.39

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 024 del 14 de Julio de 2011
Antejardín	N/A
Uso principal	Área Residencial de Mediana Densidad R2
Altura permitida pisos	5 Pisos
Aislamiento posterior	3 ml
Índice de ocupación	0.80
Índice de construcción:	3.0
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	81.00	AREA DE TERRENO	M2	79
AREA CONSTRUIDA	M2	66.00	AREA CONSTRUIDA	M2	77
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	17.100.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	81.00	AREA DE TERRENO	M2	81
AREA PRIMER PISO	M2	66.00	AREA CONSTRUIDA	M2	66
AREA SEGUNDO PIDO	M2	66.00			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Areas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	300-400

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	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	2
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	70
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	LOT 18 MANZ. 7 / URBANIZACION CAMILO TORRES # VIVIENDA UNIFAMILIAR (2 PISOS) - MUNICIPIO DE IPiales

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1994

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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	81.00	M2	\$655,000.00	36.15%	\$53,055,000.00
Area Construida	Casa	66.00	M2	\$1,419,913.00	63.85%	\$93,714,258.00
TOTALES					100%	\$146,769,258

Valor en letras Ciento cuarenta y seis millones setecientos sesenta y nueve mil doscientos cincuenta y ocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$146,769,258

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

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.

Actualmente existen proyectos en desarrollo en el sector. Los predios existentes son utilizados en su mayoría para uso residencial.

SALVEDADES

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

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

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: 2 Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 5, Zona ropa: 2, Jardín: Si. Ventilación: Bueno. Iluminación: Bueno

Acabados: Fachada: repellada y pintada, muros: repellados, estucados y pintados, pisos: primer piso en cerámica y segundo piso repellado, escaleras: repelladas, cielo raso: primer piso losa de concreto, repellado, estucado y pintado, segundo piso teja de asbesto y cemento, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: metálico y vidrio, cocina: piso y paredes en cerámica con mesón en porcelanato con cocina integral en madera melaminica. Baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario.

NOTA DE LIQUIDACIÓN:Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, se liquida el área de construcción registrada en anotación Nro. 015 del certificado de tradición con fecha del 26-04-2024, correspondiente a una declaración de construcción en suelo propio para una vivienda de dos pisos con un área construida total de 66 m². **NOTA:** El área construida medida en sitio es de 132 m², con una diferencia de lo declarado de 66 m², los cuales corresponden aproximadamente a \$93.714.258. PARA UN TOTAL DE \$223.989.258. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

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.

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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa- Barrio Centenario	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3185164792	140	90	\$1,100,000	\$99,000,000
2	Lote - San Vicente	\$50,000,000	0.95	\$47,500,000	3169041951	72	0	\$0	\$0
3	Casa - Urb Nuestra Señora de las Lajas	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3213970984	72	60	\$1,430,000	\$85,800,000
Del inmueble					81.00	66.00			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$91,000,000	\$650,000	1.0	1.0	1.00	\$650,000
2	\$47,500,000	\$659,722	1.0	1.0	1.00	\$659,722
3	\$47,200,000	\$655,556	1.0	1	1.00	\$655,556
				PROMEDIO	\$655,092.59	
				DESV. STANDAR	\$4,877.62	
				COEF. VARIACION	0.74%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$655,000.00	AREA	81.00	TOTAL	\$53,055,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,419,913.00	AREA	66.00	TOTAL	\$93,714,258.00
VALOR TOTAL		\$146,769,258.00				

Observaciones:**Enlaces:**1.- https://www.facebook.com/marketplace/item/695313626009494/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post2.- https://www.facebook.com/marketplace/item/414637817997805/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post3.- [https://www.facebook.com/marketplace/item/426106983277303/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A3119d07-ee66-4c7e-937f-id597f4441cb](https://www.facebook.com/marketplace/item/426106983277303/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A46607751-df16-4510-a810-30383fa1fb2)

REPOSICION

Piso 1

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	66
Área construida vendible	66
Valor M2 construido	\$1,764,305
Valor reposición M2	\$116,444,130
Valor reposición presupuesto M2	\$1,764,305
Fuente	Valores de reposición Bancol
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,764,305
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fitto y corvin %	19.52 %
Valor reposición depreciado	\$1,419,913
Valor adoptado depreciado	\$1,419,913
Valor total	\$93,714,258

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

LOTE 18 MANZ. 7 / URBANIZACION CAMILO TORRES #
VIVIENDA UNIFAMILIAR (2 PISOS) - MUNICIPIO DE IPIALES |
Urbanización Camilo Torres | Ipiales | Nariño

COORDENADAS (DD)

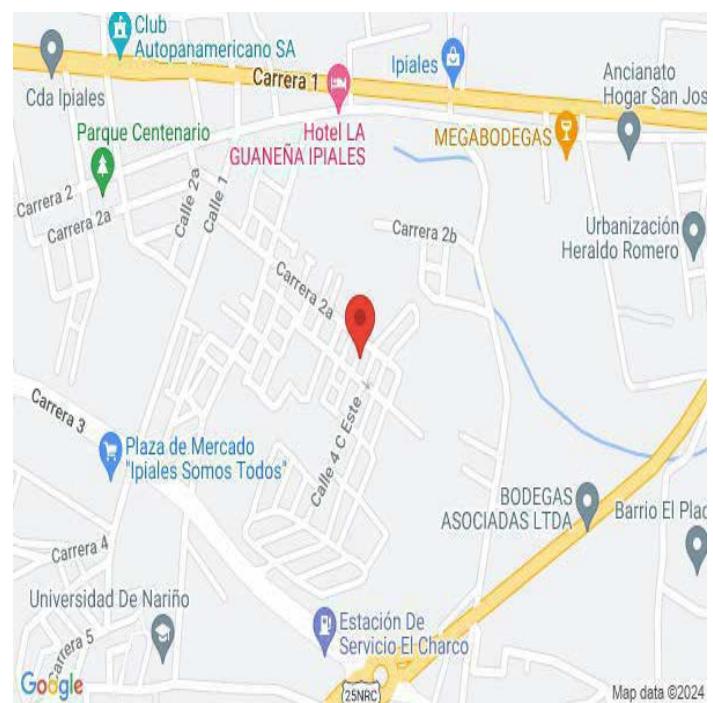
Latitud: 0.826056

Longitud: -77.621642

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 0° 49' 33.8016''

Longitud: 77° 37' 17.9106''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Esquema 2 Piso



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

Esquema 1 Piso



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



FOTOS General



FOTOS General

Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

c. Manejo de antejardines:

1. No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín en proyectos multifamiliares, a excepción de los que ya existentes.
2. En los antejardines no se podrán construir y se podrán cubrir en un máximo de 50% de su área.
3. No se exige antejardín sobre áreas de control ambiental.
4. En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empradizado y/o arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.
5. En las áreas con uso mixto, el antejardín deberá tratarse en material duro, continuo, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y contar con un diseño unificado y sólo podrán ubicarse en él elementos de mobiliario urbano temporales.
6. Los antejardines donde se puedan desarrollar actividades económicas que vayan de acuerdo al uso del Sector Normativo, deberán tramitar permiso de ocupación de espacio público ante la Subsecretaría de Espacios Públicos, cumpliendo los requisitos que se dispongan para tal efecto.

Areas o Documentos

		SECRETARÍA DE HACIENDA NIT. 800.039.095-7	
		RECIBO DE PAGO	14/02/2024
		IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	24010310012496
		FECHA DE EMISIÓN	
		Nº DE RECIBO	
CEDULA CATASTRAL 010004150010000	NOMBRE PROPIETARIO TITULAR CAMPOS VICTORIANO GUERRERO YAR	CEDULA/NIT 5268092	DIRECCIÓN DEL PREDIO C1 G O 2 A 42
MATRICULA INMOBILIARIA	TIPO DE PREDIO URBANO	CLASIFICACIÓN DEL PREDIO	DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN C1 G O 2 A 42
		0 ha - 79 m ²	AREA EDIFICADA 66 m ²
INFORMACIÓN DEL ÚLTIMO PAGO			
NUMERO DE RECIBO DE PAGO 23010310044635	FECHA DE PAGO 31/03/2023	VALOR PAGADO 121.000	

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 sufren 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-1010047833-2



PIN de Validación: b9240ada

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
27 Ene 2017

Regimen
Regímen de Transición

Fecha de actualización
09 Sep 2022

Regimen
Régimen Académico

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: b9240ada

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: b9240ada

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: b9240ada

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 de procesos disciplinarios 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 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: b9240ada



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



PIN DE VALIDACIÓN

b9240ada

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 veinticuatro (24) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1010047633-2 M.I.: 244-41426



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IPIALES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240514781294382981

Nro Matrícula: 244-41426

Página 3 TURNO: 2024-16733

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 06:05:14 PM

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

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

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

DE: LEMUS GOYES JAIRO ROBERTO CC# 12972448

A: BASTIDAS RECALDE WILMAR RICHAR CC# 87718637 X

A: BENAVIDES ATIS MARY ISABEL CC# 37012817 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 16-04-2002 Radicación: 2002-1705

Doc: ESCRITURA 721 del 16-04-2002 NOTARIA 2DA de IPIALES VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA 78,75 M2 GRAVAMEN 2DA COLUMNA

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

DE: BASTIDAS RECALDE WILMAR RICHAR CC# 87718637 X

DE: BENAVIDES ATIS MARY ISABEL CC# 37012817 X

A: BANCO POPULAR

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 07-12-2004 Radicación: 2004-6327

Doc: OFICIO 1399 del 19-11-2004 JUZGADO 2.C.MPAL de IPIALES VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL (2004-658) =

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

DE: BURBANO CAICEDO DIEGO A.

A: BASTIDAS WILMAR RICHARD X

A: BENAVIDES MARY ISABEL X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 13-01-2005 Radicación: 2005-30

Doc: ESCRITURA 1741 del 21-12-2004 NOTARIA 2 de IPIALES VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA ABIERTA: 0775 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA =

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

DE: BANCO POPULAR =

A: BASTIDAS RECALDE WILMAAR RICHARD X

A: BENAVIDES ATIS MARY ISABEL CC# 37012817 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 08-02-2005 Radicación: 2005-455

Doc: OFICIO 094 del 07-02-2005 JUZGADO 2.C.MPAL de IPIALES VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0754 CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL (PROCESO 2004/658)

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IPIALES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240514781294382981

Nro Matrícula: 244-41426

Página 5 TURNO: 2024-16733

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 06:05:14 PM

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

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-240

Fecha: 05-09-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R

(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2014-248

Fecha: 07-07-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO 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)

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-16733

FECHA: 14-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA


MARIA VICTORIA CAICEDO CALDERON
REGISTRADORA PRINCIPAL

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