



QR validez del avalúo

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

**AVALUO: LRCAJA-1088589895**

Fecha del avalúo	Fecha de visita	08/06/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CARRERA 3A N. 2-58 CASA CUMBAL - NARIÑO	
Barrio	Pueblo Viejo	
Ciudad	Cumbal	
Departamento	Nariño	
Propietario	Gloria Mercedes Martinez	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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: GUSTAVO IVAN TARAPUES MARTINEZ

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 **Gloria Mercedes Martinez** ubicado en la CARRERA 3A N. 2-58 CASA CUMBAL - NARIÑO Pueblo Viejo, de la ciudad de Cumbal.

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 \$175,925,540 pesos m/cte (Ciento setenta y cinco millones novecientos veinticinco mil quinientos cuarenta).

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	672.35	M2	\$180,400.00	68.95%	\$121,291,940.00
Area Construida	Construcción	72.00	M2	\$758,800.00	31.05%	\$54,633,600.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$175,925,540</b>

Valor en letras

Ciento setenta y cinco millones novecientos veinticinco mil quinientos cuarenta Pesos Colombianos

Perito actuante

CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ  
 RAA Nro: AVAL-87103056  
 C.C: 87103056

VALORES/TIPO DE AREA.	INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR
Integral	241,304	2,253,347	Valor del avalúo en UVR
Proporcional	116,774,787	175,925,540	Valor asegurable
% valor proporcional	68.13	31.87	Tiempo esperado comercialización
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>		
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14		
<b>Observación</b>	<p><b>General:</b> En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio evaluado. <b>Inmueble ubicado en:</b> Carrera 3a No. 2-58, del barrio Pueblo Viejo del Municipio de Cumbal (N). Cuenta con servicios públicos (agua por acueducto veredal, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p><b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Garaje:</b> No cuenta con garajes registrados.</p> <p><b>Entorno:</b> El sector se caracteriza por ser de uso residencial. No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.</p> <p><b>Dependencia:</b> Casa. Consta de: sala: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p><b>Acabados:</b> La vivienda cuenta con los siguientes acabados en sus dependencias: Fachada: En concreto, muros: repellados y pintados, pisos: en cerámica, escaleras: en concreto con</p>		

escalones en cerámica, cielo raso: losa de concreto, repellado y pintado, vacío con teja plástica, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: marco metálico y vidrio, cocina: piso, pared de salpicadero y mesón en cerámica. Baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario.

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10885 89895	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-----------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				

<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
----------------------------	------	------------------	--------------------	--------------	--

<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	GUSTAVO IVAN TARAPUES MARTINEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1088589895	<b>Teléfono</b>	3158860080
<b>Email</b>	gustavotarapues10@gmail.com				

<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	Gloria Mercedes Martinez				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	27.174.188	<b>Ocupante</b>	Propietario

<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CARRERA 3A N. 2-58 CASA CUMBAL - NARIÑO				
<b>Conjunto</b>	NO APLICA				
<b>Ciudad</b>	Cumbal	<b>Departamento</b>	Nariño	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Pueblo Viejo	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	<b>Sometido a PH</b>	No

<b>Observación</b>	<p>En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio evaluado.</p> <p><b>Inmueble ubicado en:</b> Carrera 3a No. 2-58, del barrio Pueblo Viejo del Municipio de Cumbal (N).</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua por acueducto veredal, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				
--------------------	--	--	--	--	--

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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	672.35	AREA DE TERRENO	M2	1.272
AREA CONSTRUIDA	M2	72.00	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 1.469.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE CONSTRUCCION	M2	76.95	AREA DE TERRENO	M2	672.35

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	Sin Información	0		
Indice construcción	Sin Información	0		

<b>Forma Geometrica</b>	Cuadrado	<b>Frente</b>	8.00	
-------------------------	----------	---------------	------	--

<b>Fondo</b>	9.00	<b>Relación frente fondo</b>	1.125	
--------------	------	------------------------------	-------	--

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

<b>Actualidad edificadora</b>	Actualmente, existen proyectos en desarrollo en el sector. Los predios existentes son utilizados en su mayoría para uso residencial.
-------------------------------	--

<b>Comportamien</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se
---------------------	--

**to Oferta y  
Demanda**

valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	No reglamentado
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	URBANO
<b>Uso Principal Norma</b>	No reglamentado
<b>Tratamiento</b>	No reglamentado
<b>Indice DeOcupacion</b>	No reglamentado
<b>Indice DeContrucción</b>	No reglamentado
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	No reglamentado
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	No reglamentado
<b>Suelos De Protección</b>	No reglamentado
<b>Patrimonio</b>	No reglamentado
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	<p>El inmueble no cuenta con una norma urbanística actualizada. No menciona datos de edificabilidad, densidades ni tratamientos urbanísticos. Dado que no se encuentra reglamentado las normas urbanísticas para efectos del presente avalúo se liquidará de acuerdo con las características urbanísticas del sector.</p>

## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Consulta catastral

#### Consulta Catastral

X



Número predial: 5222701000000015700010000000000

Número predial (anterior): 52227010001570001000

Municipio: Cumbal, Nariño

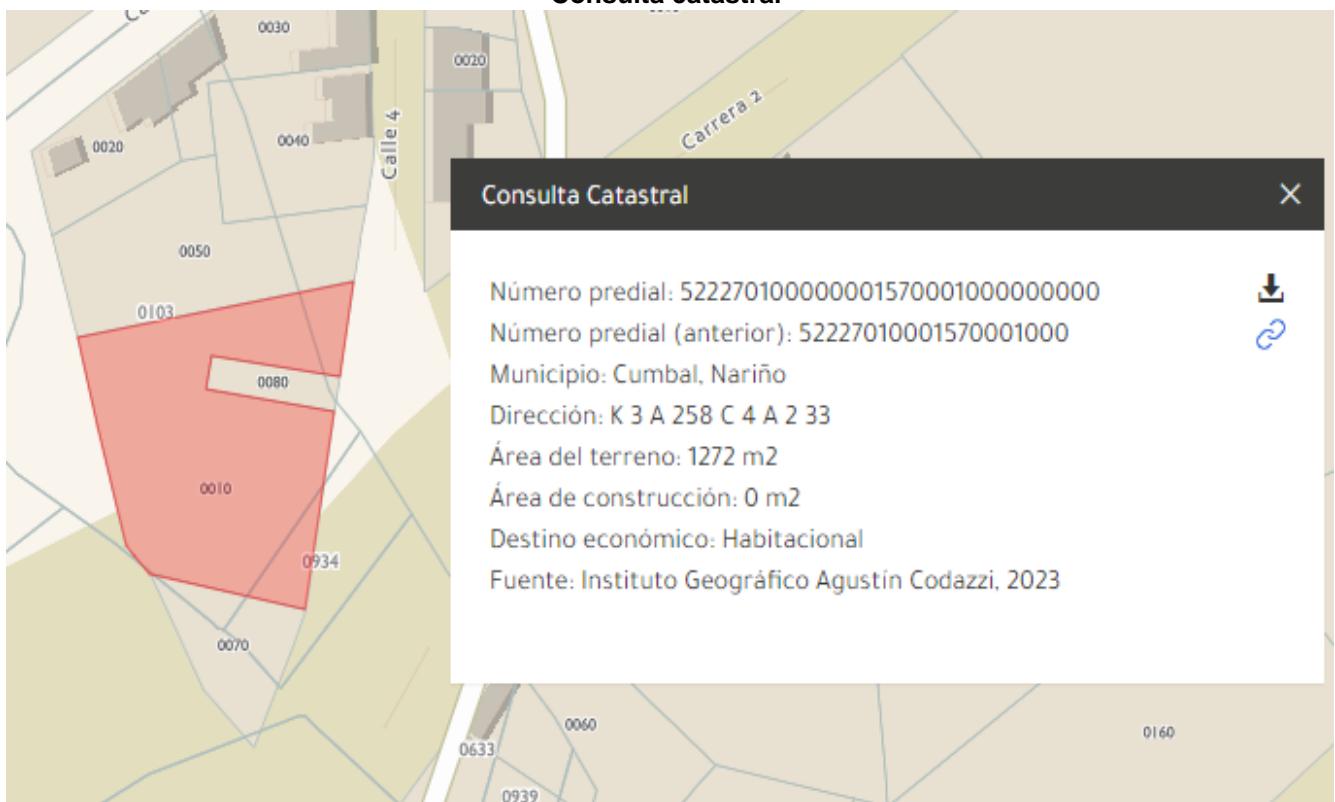
Dirección: K 3 A 258 C 4 A 2 33

Área del terreno: 1272 m<sup>2</sup>

Área de construcción: 0 m<sup>2</sup>

Destino económico: Habitacional

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023



## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
578	EscrituraDePropiedad	01/12/2008	Unica	Cumbal

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
244-85351	16/05/2024	5222701000000157000	Casa 1000000000

#### Observación

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

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

No cuenta con garajes registrados.

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	NO	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	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	
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Vias principales en concreto en buen estado de conservación y vías secundarias recibadas en regular	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			
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

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	concreto texturizado	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Aislada	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2011	<b>Edad Inmueble</b>	13 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia construcción</b>	Resolución No. 002 del 20 de Marzo del 2024 de Planeación Municipal de Cumbal				
<b>Observación</b>	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. 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.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	0	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closest</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0

<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropas</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardín</b>	Si	<b>Zona verde</b>	Si
<b>Oficina</b>	0	<b>Ventilación</b>	Bueno	<b>Iluminación</b>	Bueno
<b>Observación</b>	Casa. Consta de: sala: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

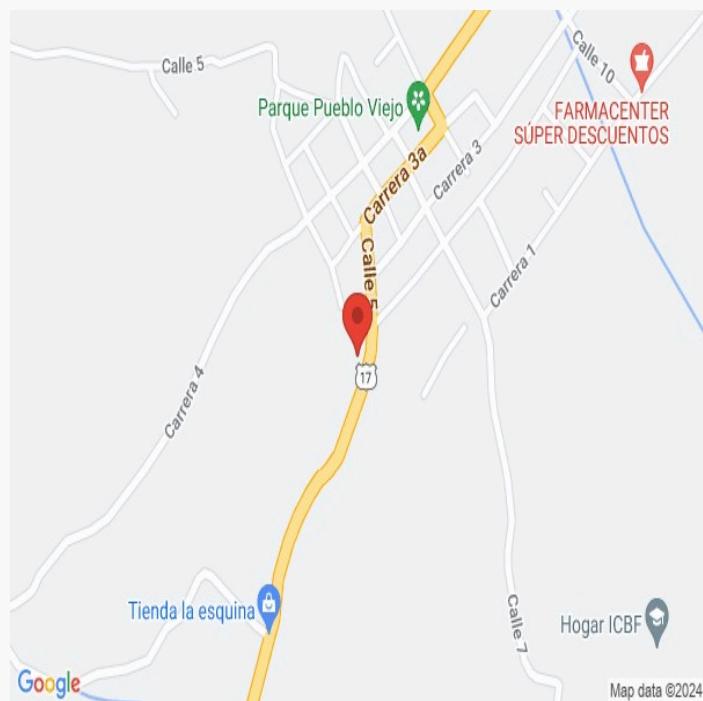
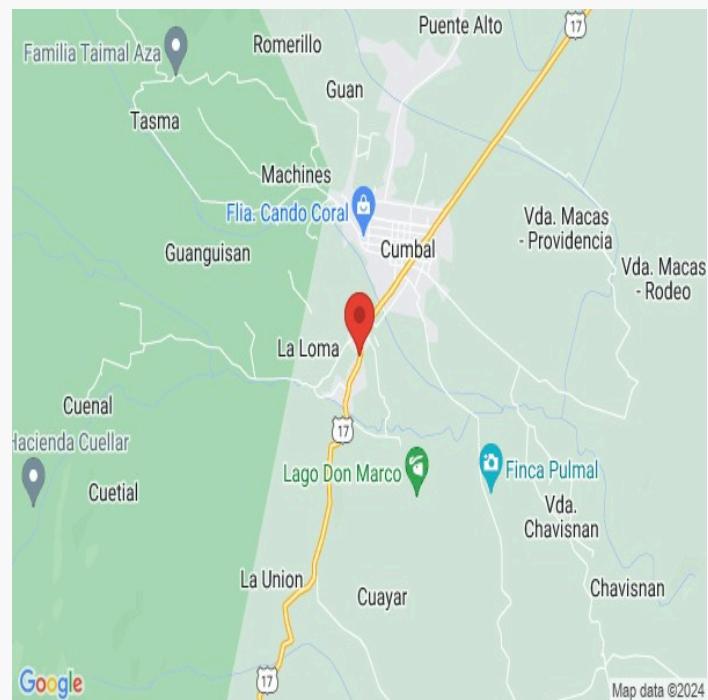
## ACABADOS

	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.

<b>Observación</b>	La vivienda cuenta con los siguientes acabados en sus dependencias: Fachada: En concreto, muros: repellados y pintados, pisos: en cerámica, escaleras: en concreto con escalones en cerámica, cielo raso: losa de concreto, repellado y pintado, vacío con teja plástica, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: marco metálico y vidrio, cocina: piso, pared de salpicadero y mesón en cerámica. Baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario.
--------------------	--

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 3A N. 2-58 CASA CUMBAL - NARIÑO | Pueblo Viejo | Cumbal | Nariño



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 0.896747  
GEOGRAFICAS : 0° 53' 48.2886''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -77.796974  
GEOGRAFICAS : 77° 47' 49.1064''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Lote - Cumbal	\$80,000,000	0.88	\$70,400,000	3147306077	300	0	\$0	\$0
2	Casa - Cumbal	\$140,000,000	0.88	\$123,200,000	3128584749	144	130	\$700,000	\$91,000,000
3	Casa - Cumbal	\$260,000,000	0.90	\$234,000,000	3184911423	165	165	\$1,200,000	\$198,000,000
<b>Del inmueble</b>				<b>672.35</b>	<b>72.00</b>				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$70,400,000	\$234,667	1	0.80	0.80	\$187,733
2	\$32,200,000	\$223,611	1	0.80	0.80	\$178,889
3	\$36,000,000	\$218,182	1	0.80	0.80	\$174,545
				PROMEDIO	\$180,389.23	
				DESV. STANDAR	\$6,720.74	
				COEF. VARIACION	3.73%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$180,400.00	AREA	672.35	TOTAL	\$121,291,940.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$741,400.00	AREA	72.00	TOTAL	\$53,380,800.00
VALOR TOTAL		\$174,672,740.00				

**Observaciones:**

Se realiza una afectacion por su ubicacion debido a que el predio se encuentra a la periferia del municipio de Cumbal.

**Enlaces:**

1.- [https://www.facebook.com/marketplace/item/930093105484315/?mibextid=79Poli&rdid=VZKqg5rvwGfg9UhV&share\\_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2FpAbbwSbWiFwJ3A%2F%3Fmibextid%3D79Poli](https://www.facebook.com/marketplace/item/930093105484315/?mibextid=79Poli&rdid=VZKqg5rvwGfg9UhV&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2FpAbbwSbWiFwJ3A%2F%3Fmibextid%3D79Poli)

3.- [https://www.facebook.com/marketplace/item/813060827137092/?referralSurface=messenger\\_lightspeed\\_banner&referralCode=messenger\\_banner](https://www.facebook.com/marketplace/item/813060827137092/?referralSurface=messenger_lightspeed_banner&referralCode=messenger_banner)

## REPOSICION

### Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	72
Área construida vendible	72
Valor M2 construido	\$1,000,000
Valor reposición M2	\$72,000,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,000,000
Fuente	Construdata
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,000,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
Vetus Tez	13
Edad en % de vida útil	13 %
Fitto y corvin %	24.12 %
Valor reposición depreciado	\$758,800
Valor adoptado depreciado	\$758,800
<b>Valor total</b>	<b>\$54,633,600</b>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

# Esquema



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



## FOTOS General

Puerta de entrada



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



## FOTOS General

Patio Interior



Terraza Inmueble



Lindero Sur vista sentido occidente



Lindero occidental vista sentido sur



Sector Sur vista sentido occidente



Lindero oriente hacia camino veredal



## 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-1088589895**



PIN de Validación: a2800a11



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores  
http://anava.org.co  
Carrera 12 # 10-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 160 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

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

Régimen  
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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a2800a11



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



Autorregulador Nacional de Asociaciones  
http://anacolombia.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 160 91 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

#### 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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Régimen  
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

Régimen  
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 radio comunicación. 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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a2801a11



<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

Régimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Régimen  
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

Régimen  
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: a2801a11



Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Régimen  
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 de recho no contemplado en las clases anteriores.

RAA AVALUO: LRCAJA-1088589895 M.I.: 244-85351  
19 Oct 2021

Régimen  
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 INSCRIPCIÓN 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

Página 4 de 5

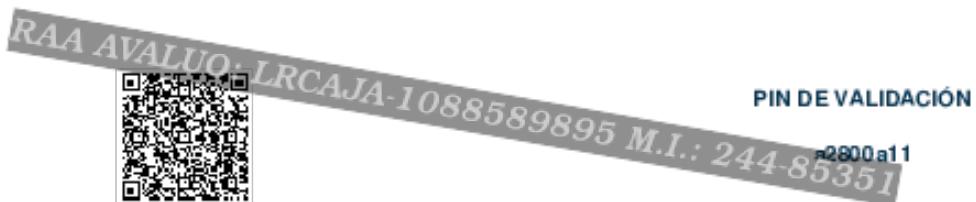


PIN de Validación: a2800a11



El(la) señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ se encuentra al dia 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.



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 Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IPIALES

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240516247794461992**

**Nro Matrícula: 244-85351**

Página 1 TURNO: 2024-17080

Impreso el 16 de Mayo de 2024 a las 08:48:19 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: 244 - IPIALES DEPTO: NARINO MUNICIPIO: CUMBAL VEREDA: CUAICAL

FECHA APERTURA: 10-12-2008 RADICACIÓN: 2008-6791 CON: ESCRITURA DE: 03-12-2008

CODIGO CATASTRAL: 010001570001000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 578 de fecha 01-12-2008 en NOTARIA de CUMBAL LOTE con area de 672.35 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

2) CARRERA 3A N. 2-58 CASA CUMBAL - NARI/O

1) CARRERA 3A # 2 - 58 LOTE MPIO CUMBAL-NARI/O

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

#### DESTINACION ECONOMICA:

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

244 - 36459

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-12-2008 Radicación: 2008-6791**

Doc: ESCRITURA 578 del 01-12-2008 NOTARIA de CUMBAL

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA 672.35 M2

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

DE: MORILLO SALAS VICENTE BAYARDO

CC# 1828723

A: MARTINEZ GLORIA MERCEDES

CC# 27174188 X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-04-2024 Radicación: 2024-2283**

Doc: ESCRITURA 133 del 17-04-2024 NOTARIA UNICA de CUMBAL

VALOR ACTO: \$70,000,000

ESPECIFICACION: DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO AUTORIZADA MEDIANTE RESOLUCION N.002 DEL 20-03-2024 DE PLANEACION MUNICIPAL DE CUMBAL.(AREA CONSTRUIDA 72 M2 Y AREA SOLAR ADYACENTE 600.35 M2)

#### 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: 240516247794461992

Nro Matrícula: 244-85351

Página 2 TURNO: 2024-17080

Impreso el 16 de Mayo de 2024 a las 08:48:19 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

A: MARTINEZ GLORIA MERCEDES

CC# 27174188 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\*

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

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

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-17080 FECHA: 16-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA VICTORIA CAICEDO CALDERON

REGISTRADORA PRINCIPAL

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