



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1085285031

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JOHN JAIRO DELGADO PANTOJA	FECHA VISITA	19/06/2024
NIT / C.C CLIENTE	1085285031	FECHA INFORME	25/06/2024
DIRECCIÓN	CUARTO PISO QUINTA PLANTA APARTAMENTO	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	30 años
BARRIO	Centro	REMODELADO	
CIUDAD	Ipiales	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Nariño	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Mixto
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	CESAR RIGOBERTO MACHADO HERNANDEZ		
IDENTIFICACIÓN	13006658		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Betty Graciela Miranda Rosero y Jose Fernando Montenegro Portilla			
NUM. ESCRITURA	1246 Escritura De #NOTARIA	Primera	FECHA	23/04/2024
Propiedad				
CIUDAD ESCRITURA	Ipiales		DEPTO	Nariño
CEDULA CATASTRAL	0100000000740901900000059			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	RES. # 359 DEL 06-06-2017 DE SECRETARIA DE PLANEACION IPIALES			
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICI O	Edificio Revelo Hernández			
VALOR ADMINIST RACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No se paga Administración	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	18.93%			

M. INMOB.	Nº
244-51052	Apartamento 401

## OBSERVACIONES GENERALES

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

**Inmueble ubicado en:** El cuarto piso del Edificio Revelo Hernandez perteneciente al barrio Centro 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.

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	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	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 317,006,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 317,006,000

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

## Observación de Favorabilidad

NOTA 1: Debe instalar nomenclatura (401) en la puerta de entrada del apto.  
 NOTA 2: solicitar actualización de nomenclatura (curaduría urbana o planeación); de acuerdo a esta certificación, realizar las acciones que procedan: 1) Si es diferente a la del certificado de tradición, debe actualizarla en el certificado. 2) cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

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



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**

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Mixta.
Uso principal	Mixto
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 Unidad / ph: s/i
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

**Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad****horizontal:** Escritura 2002 del 21-11-1994 NOTARIA 1A. de IPiales.**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:**  
**ACUERDO 14 DE 2000****CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2		124.00	AREA	M2		Sin Información
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>				AVALUO	PESOS		Sin Información
AREA MEDIDA	M2		124.00	CATASTRAL 2024			
<b>ÁREAS VALORADAS</b>				AREA PRIVADA	M2		124.00
VALORIZADA				VALORADA			

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CUARTO PISO QUINTA PLANTA APARTAMENTO | Centro | Ipiales | Nariño está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2002, fecha: 21/11/1994, Notaria: Primera y ciudad: Ipiales.

**SECTOR**

Uso predominante	Mixta	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Fuerte		
<b>Nivel de equipamiento</b>			
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Áreas verdes	Bueno	300-400	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	
<b>Sector</b>			
Acueducto	SI	SI	
Alcantarillado	SI	SI	
Energía Eléctrica	SI	SI	
Gas Natural	SI	NO	

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si NO

**Impacto Ambiental**

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...**

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	6 Pisos
Nº de Sótanos	No cuenta
Vida Util	100 años
Vida Remanente	70
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja plástica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	1994

**Comentarios de estructura**

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.

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

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 401	124.00	M2	\$2,556,500.00	100.00%	\$317,006,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$317,006,000</b>
Valor en letras	Trescientos diecisiete millones seis mil Pesos Colombianos					
	<b>TOTAL COMERCIAL</b>					
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					
<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12					
<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 altas					
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es alta, y se considera que la demanda es alta.					
<b>Actualidad edificadora:</b>	Actualmente, existen proyectos en desarrollo en el sector. Los predios existentes son utilizados en su mayoría para uso residencial.					

### SALVEDADES

**General:** En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio evaluado.

**Propiedad:** El cuarto piso del Edificio Revelo Hernandez perteneciente al barrio Centro de la Ciudad de Ipiales (N). Cuenta con servicios públicos (agua y energía), contadores instalados y funcionales.

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

**Garaje:** No cuenta con garajes registrados.

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

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2002, Fecha escritura: 21/11/1994, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Ipiales, Administración: No se paga Administración, Total unidades: 1 Unidad / ph: s/i, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 6 Pisos, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Citófono: Si, Nro. Sótanos: No cuenta, Ascensores: No, Nro. Ascensores: No cuenta con ascensores

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El inmueble cuenta con los siguientes acabados en sus dependencias: Muros: repellados, estucados y pintados, pisos: sala, baños y patio en cerámica, comedor y habitaciones en piso flotante, cielo raso: repellado, estucado y pintado con lámparas led, closets: en madera, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: marco en aluminio y vidrio, cocina integral con piso, pared de salpicadero y mesón enchapado en cerámica, baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario, accesorios y división en aluminio y acrílico.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apto Ed Privara - Cra 5	1	\$220,000,000	1	\$220,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,619,047.62	3152186800
2	Apto Ed Terranova	2	\$370,000,000	0.90	\$333,000,000	1	\$33,000,000	0	\$0	\$2,727,272.73	3152186800
3	Apto Ed IPK II	9	\$320,000,000	0.90	\$288,000,000	1	\$32,000,000	1	\$7,000,000	\$2,829,545.45	3152186800
4	Apto Ed Praga	3	\$330,000,000	0.90	\$297,000,000	1	\$33,000,000	1	\$7,000,000	\$3,096,385.54	3152186800
<b>Del inmueble</b>		<b>Cuar to Piso</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12	84	84	1.0	1.0	0.97	0.95	1	0.92	\$2,413,452.38
2	6	110	110	1.0	1.0	0.98	0.97	0.95	0.9	\$2,462,918.18
3	5	88	88	1.0	1.0	0.98	0.97	0.95	0.9	\$2,555,277.61
4	5	83	83	1.0	1	1.0	0.95	0.95	0.9	\$2,794,487.95
<b>30 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,556,534.03</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$169,174.40</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.62%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$2,725,708.43</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$337,987,845.29</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$2,387,359.63</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$296,032,594.15</b>
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$317,006,000.00</b>			

**Observaciones:**

Se aplica factores de homogenización con referente a los inmuebles comparables, logrando obtener el valor de m2 para el inmueble en estudio.

Se realiza la homogenización por negociación de los inmuebles

Se realiza la homogenización por edad debido a la vetustez de los inmuebles.

Se realiza homogenización por altura ya que el Valor incrementa según la altura en edificios que cuenten con ascensor, en el caso de los que no cuentan su valor de decrementa ya que se dificulta la accesibilidad para los habitantes de los pisos superiores.

Se realiza homogenización por tamaño debido a que a menor valor su valor por m2 es más costoso.

Se realiza la homogenización ubicación analizando las características del sector, accesibilidad y seguridad que influye en su valor comercial.

**Enlaces:**

1.- [https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3a76-fe9f6c4f7c22-8c9f-81f5dac4-39be?page=1&pos=8&l\\_sec=1&l\\_or=2&l\\_pvid=c7habca0-43af-4e3c-b285-e53fe0123259](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3a76-fe9f6c4f7c22-8c9f-81f5dac4-39be?page=1&pos=8&l_sec=1&l_or=2&l_pvid=c7habca0-43af-4e3c-b285-e53fe0123259)

2.- [https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3a4d-9eb54563a115-b30a-40a07339-5420?page=1&pos=9&l\\_sec=1&l\\_or=2&l\\_pvid=c7habca0-43af-4e3c-b285-e53fe0123259](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3a4d-9eb54563a115-b30a-40a07339-5420?page=1&pos=9&l_sec=1&l_or=2&l_pvid=c7habca0-43af-4e3c-b285-e53fe0123259)

3.- [https://www.doomos.com.co/de/8205063\\_se-vende-hermoso-apartamento-ipk-2.html?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.doomos.com.co/de/8205063_se-vende-hermoso-apartamento-ipk-2.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)

4.- [https://www.doomos.com.co/de/8204835\\_se-vende-apartamento-edificio-praga.html?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.doomos.com.co/de/8204835_se-vende-apartamento-edificio-praga.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CUARTO PISO QUINTA PLANTA APARTAMENTO | Centro |  
Ipiales | Nariño

### COORDENADAS (DD)

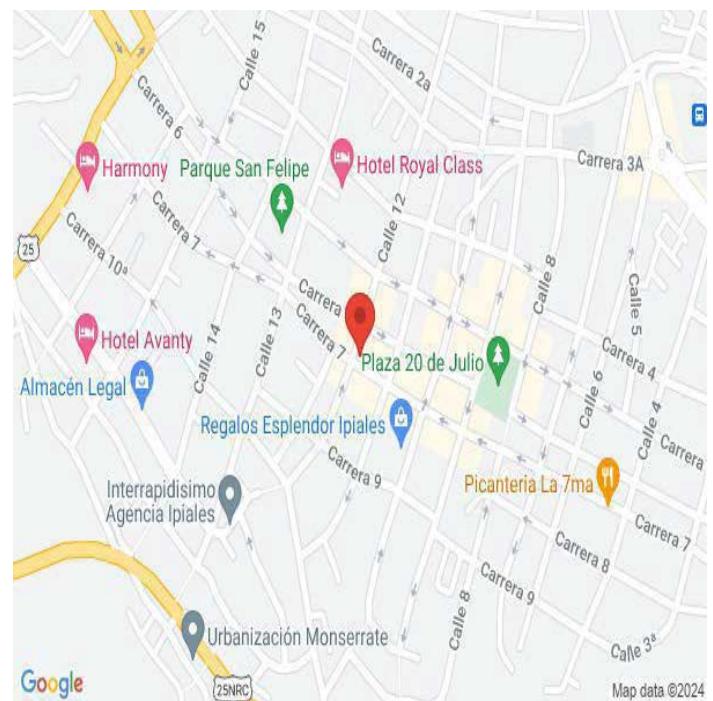
Latitud: 0.824012

Longitud: -77.637475

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 0° 49' 26.4426''

Longitud: 77° 38' 14.9094''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

### Esquema Apartamento



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



## FOTOS General



## FOTOS General

Habitación 3



Closest 2



Baño Privado Hab 3



Baño Social 1



## 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-1085285031



PIN de Validación: a9960a69

### 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: a9960a69

## 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: a9960a69

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

#### 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: a9960a69

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: a9960a69



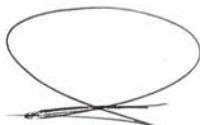
<https://www.raa.org.co>



#### PIN DE VALIDACIÓN

**a9960a69**

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 veinticinco (25) días del mes de Junio 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-1085289031 M.I.: 244-51052





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IPIALES

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240611570795712665**

**Nro Matrícula: 244-51052**

Página 2 TURNO: 2024-20216

Impreso el 11 de Junio de 2024 a las 05:24:52 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: REVELO HERNANDEZ GLORIA ESPERANZA CC# 27247709

DE: REVELO HERNANDEZ RUTH NOHEMI

A: REVELO HERNANDEZ JAIME CC# 13000146 X

A: REVELO HERRERA DELIA MARIA DEL CARMEN CC# 27243691 X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-05-1997 Radicación: 2859**

Doc: ESCRITURA 1312 del 27-05-1997 NOTARIA 2A. de IPIALES VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA HASTA.

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

DE: REVELO HERRERA DELIA MARIA DEL CARMEN CC# 27243691 X

DE: REVELO HERRERA JAIME X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VICIENDA LAS VILLAS X

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-05-1997 Radicación: 2859**

Doc: ESCRITURA 1312 del 27-05-1997 NOTARIA 2A. de IPIALES VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION ANTICRETICA

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

DE: REVELO HERNANDEZ JAIME CC# 13000146

DE: REVELO HERRERA DELIA MARIA DEL CARMEN CC# 27243691

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS X

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-10-2000 Radicación: 2000-5814**

Doc: ESCRITURA 2510 del 04-10-2000 NOTARIA 2A de IPIALES VALOR ACTO: \$55,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA TOTAL QUINTA PLANTA O CUARTO PISO AREA 113,40 M2(CON OTROS INMUEBLES)

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

DE: REVELO HERNANDEZ JAIME CC# 13000146

DE: REVELO HERRERA DELIA MARIA DEL CARMEN CC# 27243691

A: ALVARADO HERMIDA FERNANDO RODRIGO CC# 221565 X

A: ROSERO MORA BEATRIZ DEL CARMEN CC# 263751 X

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-12-2000 Radicación: 2000-7110**

Doc: ESCRITURA 2758 del 02-11-2000 NOTARIA 2DA de IPIALES VALOR ACTO: \$30,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

#### 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: 240611570795712665**

**Nro Matrícula: 244-51052**

Página 3 TURNO: 2024-20216

Impreso el 11 de Junio de 2024 a las 05:24:52 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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS HOY CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA AV VILLAS

A: REVELO HERNANDEZ JAIME

CC# 13000146 X

A: REVELO HERRERA DELIA MARIA DEL CARMEN

CC# 27243691 X

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 18-12-2000 Radicación: 2000-7110**

Doc: ESCRITURA 2758 del 02-11-2000 NOTARIA 2DA de IPIALES

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 840 CANCELACION ANTICRESIS POR ESCRITURA PUBLICA

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS HOY CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA AV VILLAS

A: REVELO HERNANDEZ JAIME

CC# 13000146 X

A: REVELO HERRERA MARIA DEL CARMEN

X

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-11-2017 Radicación: 2017-7254**

Doc: ESCRITURA 4322 del 17-11-2017 NOTARIA PRIMERA de IPIALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL AUTORIZADA CON RES. # 359 DEL 06-06-2017 DE SECRETARIA DE PLANEACION IPIALES Y ACTA DE ASAMBLEA ESPECIAL DE COOPROPRIETARIOS # 1 DEL 09-12-2016 MEDIANTE LA CUAL SE SUPRIMEN LAS SIGUIENTES UNIDADES: LOCAL PRIMER PISO DOS LOCALES M.I. 244-51049 Y SE CREAN TRES UNIDADES PRIVADAS ; SEGUNDO PISO TERCERA PLANTA CUATRO OFICINAS M.I. 244-51050 Y SE CREAN CUATRO UNIDADES PRIVADAS; CUARTO PISO "TERRAZA" QUINTA PLANTA 244-51098 Y SE CREA UNA NUEVA UNIDAD PRIVADA

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

A: ALVARADO HERMIDA FERNANDO RODRIGO

CC# 1085917537 X

A: ROSERO MORA BEATRIZ DEL CARMEN

CC# 263751 X (CEDULA DE EXTRANJERIA)

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 26-01-2018 Radicación: 2018-292**

Doc: ESCRITURA 695 del 22-12-2017 NOTARIA UNICA de PUERRES

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA TOTAL 105 M2

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

DE: ALVARADO HERMIDA FERNANDO RODRIGO

CC# 1085917537

DE: ROSERO MORA BEATRIZ DEL CARMEN

CE# 263751

A: PATI/O DE INSUASTY MARIA EMMA OFELIA

CC# 27547928 X

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 25-09-2018 Radicación: 2018-5539**





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IPIALES

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240611570795712665

Nro Matrícula: 244-51052

Página 5 TURNO: 2024-20216

Impreso el 11 de Junio de 2024 a las 05:24:52 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

\*\*\*

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

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-20216      FECHA: 11-06-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IPIALES DNP

MARIA VICTORIA CAICEDO CALDERON  
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública