



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

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	25/07/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 1 ESTE # 2-123 URBANIZACION REFUGIO DE LA COLINA CASA 19 IPIALES NARIÑO	
Barrio	Barrio Centenario	
Ciudad	Ipiales	
Departamento	Nariño	
Propietario	Marleni Clemencia Pinchao Quistanchala	

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JOHN JAIRO ROSERO MORA

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 **Marleni Clemencia Pinchao Quistanchala** ubicado en la CALLE 1 ESTE # 2-123 URBANIZACION REFUGIO DE LA COLINA CASA 19 IPIALES NARIÑO Barrio Centenario , de la ciudad de Ipiales.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$149,572,200.00 pesos m/cte (Ciento cuarenta y nueve millones quinientos setenta y dos mil doscientos).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	50.00	M2	\$730,224.00	24.41%	\$36,511,200.00
Area Construida	Primer Piso	41.00	M2	\$1,300,000.00	35.63%	\$53,300,000.00
Area Construida	Segundo Piso	45.97	M2	\$1,300,000.00	39.95%	\$59,761,000.00
TOTALES					100%	\$149,572,200

Valor en letras

Ciento cuarenta y nueve millones quinientos setenta y dos mil doscientos Pesos Colombianos

Perito actuante



CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ

RAA Nro: AVAL-87103056

C.C: 87103056

VALORES/TIPO DE AREA.**INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	2,469,624	1,419,814	Valor del avalúo en UVR	415,781.62
Proporcional	44,228,500	149,572,200	Valor asegurable	149,572,200
% valor proporcional	24.41	75.59	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El inmueble no cuenta con las condiciones de habitabilidad exigidas por cajahonor, debe completar acabados de los baños, con ducha a 2 mt, y cocina, con salpicadero.			
Observación	<p>General: En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio evaluado. Inmueble ubicado en: La Urbanización Refugio de la Colina, perteneciente al Barrio El Centenario de la Ciudad de Ipiales (N). Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.</p> <p>Entorno: El sector se caracteriza por ser de uso residencial. No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.</p>			

Dependencia: Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: No hay, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno La construcción cuenta con las siguientes dependencias en sus pisos: Primer piso: Garaje, sala, comedor, cocina, baño social y patio de ropa Segundo piso: Habitación principal con baño privado y vestier, dos habitaciones y baño social.

Acabados: La construcción cuenta con los siguientes acabados Fachada: repellada y pintada con detalle en fachada de piedra, muros: repellados, pisos: repellados, escaleras: repellados, cielo raso: repellado, closets: no tiene, puertas: externas metálicas, ventanería: marco metálico y vidrio, cocina: piso y paredes repellados, baños: pisos y paredes repellados, el baño del primer piso cuenta con sanitario y el inodoro.

Código	LRCAJA-10100 4747833	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JOHN JAIRO ROSERO MORA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	101004747833	Teléfono	3105990933
Email	john.rosero7833@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	Marleni Clemencia Pinchao Quistanchala				
Tipo identificación	C.C.	Documento	27.255.305 expedida en Ipiales (Nar)	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 1 ESTE # 2-123 URBANIZACION REFUGIO DE LA COLINA CASA 19 IPIALES NARIÑO				
Conjunto	Urbanización Refugio de la Colina				
Ciudad	Ipiales	Departamento	Nariño	Estrato	-1
Sector	Urbano	Barrio	Barrio Centenario	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interés Social	Sometido a PH	No
Observación	<p>En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado.</p> <p>Inmueble ubicado en: La Urbanización Refugio de la Colina, perteneciente al Barrio El Centenario de la Ciudad de Ipiales (N).</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	50.00	AREA DE TERRENO	M2	50.00
AREA CONSTRUIDA	M2	86.97	AREA CONSTRUIDA	M2	86.97
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	29.874.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	50.00	AREA DE TERRENO	M2	50.00
AREA PISO 1	M2	41.00	AREA PISO 1	M2	41.00
AREA PISO 2	M2	45.97	AREA PISO 2	M2	45.97
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.80	40			
Indice construcción	3.5	175			
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	5.00		
Fondo	10.00	Relación frente fondo	2.00 metros		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas				
Actualidad edificadora	Actualmente existen proyectos en desarrollo en el sector. Los predios existentes son utilizados en su mayoría para uso residencial.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es alta, y se considera que la demanda es alta.				

Acuerdo Decreto	Acuerdo 024 del 14 de Julio de 2011
Area Del Lote	50.00
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Inclinada
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1 Unidad
Clasificacion Del Suelo	Suelo urbano – Suelo de protección en vías de espacio público y áreas de riesgo no mitigable por deslizamiento.
Tratamiento	Tratamiento como sector en consolidación, con edificaciones integradas a las Historias que tienen Tratamiento de Conservación de los inmuebles Patrimoniales.
Indice DeOcupacion	0.80
Indice DeContruccion	3.5
Altura Permitida	5 Pisos mas alto para construcciones adosadas en lotes de hasta 15 m de frente.
Amenaza Riesgo Inundacion	Declaracion construccion
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Declaracion construccion
Suelos De Proteccion	Declaracion construccion
Patrimonio	Declaracion construccion
Observaciones Reglamentación urbanística:	

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
435	EscrituraDePropiedad	07/02/2023	Primera	Pasto

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
244-116028	28/05/2024	010005040113000	Casa

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

Observación El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	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	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Adoquín de concreto	
Escolar	Bueno	400-500			
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.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2020	Edad Inmueble	4 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	En obra	%Avance	100%		
Licencia construcción	Resolución 094 del 14 de Febrero de 2019 otorgada por Planeación Municipal de Ipiales				
Observación	<p>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.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

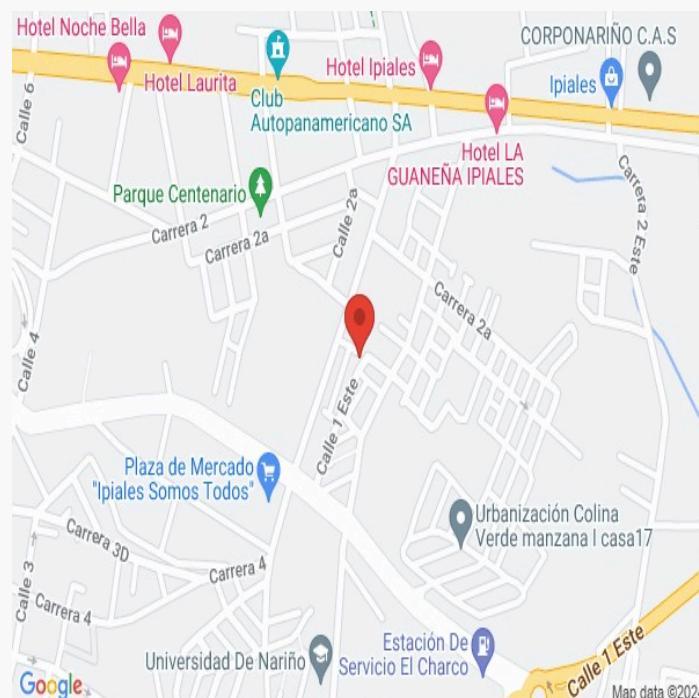
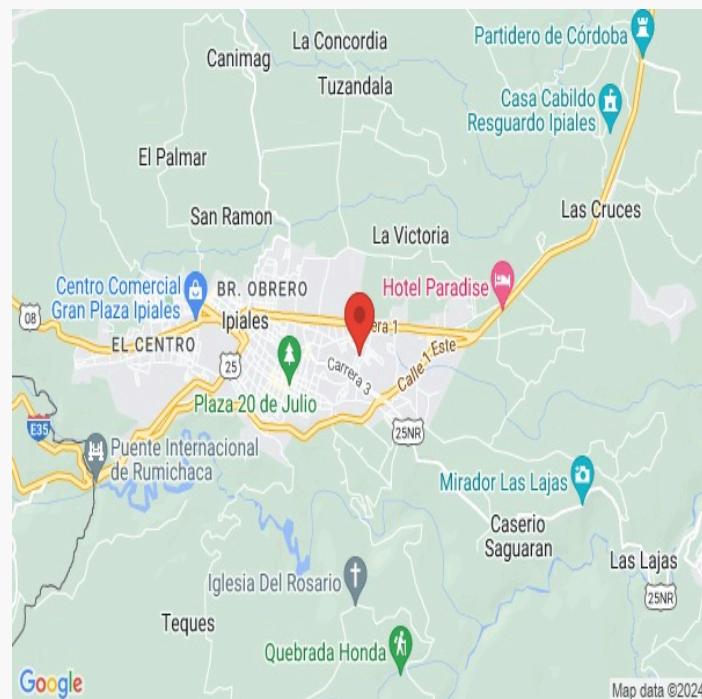
Sala	1	Comedor	1	Cocina	No hay
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closest	0	Baños privados	2	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: No hay, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno La construcción cuenta con las siguientes dependencias en sus pisos: Primer piso: Garaje, sala, comedor, cocina, baño social y patio de ropa Segundo piso: Habitación principal con baño privado y vestier, dos habitaciones y baño social.				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado							
Estado	No hay							

Observación	La construcción cuenta con los siguientes acabados Fachada: repellada y pintada con detalle en fachada de piedra, muros: repellados, pisos: repellados, escaleras: repellados, cielo raso: repellado, closets: no tiene, puertas: externas metálicas, ventanería: marco metálico y vidrio, cocina: piso y paredes repellados, baños: pisos y paredes repellados, el baño del primer piso cuenta con sanitario y el inodoro.							
-------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Dirección: CALLE 1 ESTE # 2-123 URBANIZACION REFUGIO DE LA COLINA CASA 19 IPIALES NARIÑO | Barrio Centenario | Ipiales | Nariño



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 0.826311
GEOGRAFICAS : 0° 49' 34.719``

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -77.624580
GEOGRAFICAS : 77° 37' 28.4874``

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa - Barrio Centenario	\$220,000,000	0.97	\$213,400,000	3152186800	140	95	\$1,300,000	\$123,500,000
2	Casa - Urb Caminos de Aragon 2	\$240,000,000	0.97	\$232,800,000	3152186800	65	130	\$1,400,000	\$182,000,000
3	Casa - San Felipe	\$250,000,000	0.97	\$242,500,000	3152711963	126	180	\$900,000	\$162,000,000
Del inmueble					50.00	86.97			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$89,900,000	\$642,143	1.10	1.0	1.10	\$706,357
2	\$50,800,000	\$781,538	1.0	1.0	1.00	\$781,538
3	\$80,500,000	\$638,889	1.10	1.0	1.10	\$702,778
				PROMEDIO	\$730,224.46	
				DESV. STANDAR	\$44,475.25	
				COEF. VARIACION	6.09%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$730,224.00	AREA	50.00	TOTAL	\$36,511,200.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,300,000.00	AREA	86.97	TOTAL	\$113,061,000.00
VALOR TOTAL		\$149,572,200.00				

Observaciones:

Enlaces:

1.- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7e29-5de1ace6d166-a57a-19086cd-3a91?page=1&pos=13&t_sec=1&t_or=2&t_pvrid=c30b451d-1576-4c68-b4e0-dfe7824a94fb

2.- <https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-casa-en-caminos-de-aragon-2-abdc8137-a26f-3189-8c25-6fa08d8556d3>

3.- https://www.facebook.com/marketplace/item/961569092374479/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ad865cda3c-1b91-4f28-a806-9d305d377ee&locale=es_LA

Plano

Esquema Segundo Piso



Plano

Esquema Primer Piso



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





Baño Social 2



Patio Interior



Garaje



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 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.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria 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.

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.

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-101004747833



PIN de Validación: a88b8a55



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Abr 2018

Regímen
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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: a88b1a55



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



<https://www.anan.org.co>
Carrera 10 # 10-100 Of. 300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá: 1600 97 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

Regímen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regímen
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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: a88b1a55



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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regímen
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

Regímen
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: a88b1a55



Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regímen
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-101004747833 M.I.: 244-116028
19 Oct 2021

Regímen
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 25 # 15 - 62 CC ZAGÚAN DEL LAGO OFICI 324
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 Avaluos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

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



PIN de Validación: a88b0a55

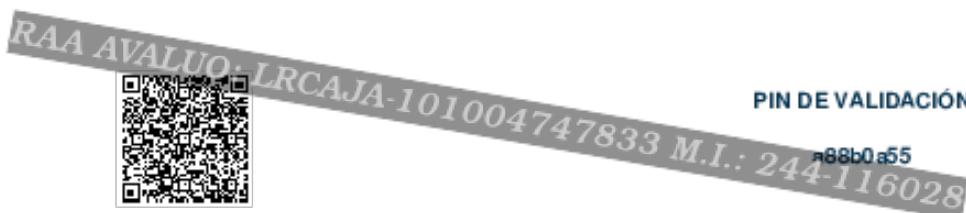


<https://www.raa.org.co>



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 dos (02) días del mes de Julio 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: 240528228795117311

Nro Matrícula: 244-116028

Página 1 TURNO: 2024-18726

Impreso el 28 de Mayo de 2024 a las 04:07:21 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

CIRCULO REGISTRAL: 244 - IPIALES DEPTO: NARINO MUNICIPIO: IPIALES VEREDA: LOS CHILCOS

FECHA APERTURA: 28-10-2020 RADICACION: 2020-4086 CON: ESCRITURA DE: 21-10-2020

CODIGO CATASTRAL: 01000000050401130000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA 19 CON AREA DE 50 MT2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2488 DE FECHA 07-10-2020 EN NOTARIA PRIMERA DE IPIALES (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) LINDEROS ESPECIALES. NORTE: EN LONGITUD DE 10.00 METROS CON ZONA VERDE 1. ORIENTE: EN 5.00 METROS CON ZONA VERDE 1. OCCIDENTE: EN 5.00 METROS CON VIA 2 VEHICULAR. SUR: EN 10.00 METROS CON CASA 20 Y TERMINA. TODO DE LA URBANIZACION REFUGIO DE LA COLINA VIVIENDAS Y NUEVA GALERIA COMERCIAL.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.- PROEXCON S.A.S. ADQUIRIO POR COMPRA A MILTON EDMUNDO, JOSE LUIS, MARIA ANGELITA, CRUZ ESPERANZA, MARTA CECILIA, BETTY AMPARO, MARCO ANTONIO GUAQUEZ REVELO Y MIRIAN DEL CARMEN GUAQUEZ DE REVELO, SEGUN ESCRITURA 3270 DEL 12-09-2018, NOTARIA 1A. DE IPIALES, REGISTRADA EL 26-09-2018 EN LA MATRICULA 244-82758 . 2.- JOSE ALFONSO GUAQUEZ HERNANDEZ, MILTON EDMUNDO, JOSE LUIS, MARIA ANGELITA, CRUZ ESPERANZA, MARTA CECILIA, BETTY AMPARO, MARCO ANTONIO, MARCO ANTONIO Y MIRIAM DEL CARMEN GUAQUEZ DE REVELO, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION DEL CAUSANTE JUAN ALFONSO GUAQUEZ BERNAL, SEGUN ESCRITURA 3208 DE 21-11-2005 NOTARIA 1 DE IPIALES, REGISTRADA EL 24-11-2005 EN LA MATRICULA 244-17927. 3.- EL SR. ALFONSO GUAQUEZ B. ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A MARIANA CHINGUAL DE FREIRE SEGUN ESCRITURA 767 DE 11-08-59 NOTARIA 2 DE IPIALES, REGISTRADA EL 24-08-59 EN LA MATRICULA 244-17927.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 1 ESTE # 2 - 123 URBANIZACION "REFUGIO DE LA COLINA" CASA 19 IPIALES - NARINO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

244 - 82758

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-10-2020 Radicación: 2020-4086

Doc: ESCRITURA 2488 del 07-10-2020 NOTARIA PRIMERA de IPIALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION APROBADA MEDIANTE RESOLUCION 094 DEL 14-02-2019 DE PLANEACION MUNICIPAL DE IPIALES

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

A: PROEXCON S.A.S

NIT# 9007042042X



La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

Certificado generado con el Pin No: 240528228795117311

Nro Matrícula: 244-116028

Página 2 TURNO: 2024-18726

Impreso el 28 de Mayo de 2024 a las 04:07:21 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-10-2020 Radicación: 2020-4086

Doc: ESCRITURA 2488 del 07-10-2020 NOTARIA PRIMERA de IPiales

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO
 AUTORIZADA CON RESOLUCION 094 DEL 14-02-2019 DE PLANEACION MUNICIPAL DE IPiales AREA CONSTRUIDA 84.50 MT2 EN CADA INMUEBLE
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: PROEXCON S.A.S

NIT# 9007042042 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-02-2023 Radicación: 2023-729

Doc: ESCRITURA 2070 del 01-06-2022 NOTARIA PRIMERA de IPiales

VALOR ACTO: \$90,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA TOTAL

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

DE: PROEXCON S.A.S

NIT# 9007042042

A: MESIAS AGUIRRE ELSY JINETH

CC# 1085921239 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-08-2023 Radicación: 2023-5100

Doc: ESCRITURA 435 del 17-02-2023 NOTARIA PRIMERA de IPiales

VALOR ACTO: \$90,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA TOTAL AREA: 50 M2 Y AREA CONSTRUIDA 86.97 M2

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

DE: MESIAS AGUIRRE ELSY JINETH

CC# 1085921239

A: PINCHAO QUISTANCHALA MARLENI CLEMENCIA

CC# 27255305 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "4"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

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

Certificado generado con el Pin No: 240528228795117311
Pagina 3 TURNO: 2024-18726

Nro Matricula: 244-116028

Impreso el 28 de Mayo de 2024 a las 04:07:21 PM

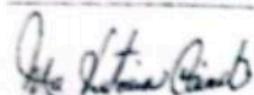
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

TURNO: 2024-18726 FECHA: 28-05-2024
EXPEDIDO EN BOGOTA



MARIA VICTORIA CAICEDO CALDERON
REGISTRADORA PRINCIPAL

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