



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	EDIFICIO CASA CORTEZ - P.H #URBANIZACION PINARES DE SANTA ANA MZ 2 CASA 5 APTO 201 / MUNICIPIO DE IPIALES	
Barrio	Urbanización Pinares de Santa Ana	
Ciudad	Ipiales	
Departamento	Nariño	
Propietario	CORTES AZA ALBA LIGIA y otros	

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: JAVITH LEGUIA CUADRADO

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 **CORTES AZA ALBA LIGIA y otros** ubicado en la EDIFICIO CASA CORTEZ - P.H #URBANIZACION PINARES DE SANTA ANA MZ 2 CASA 5 APTO 201 / MUNICIPIO DE IPIALES Urbanización Pinares de Santa Ana, 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 \$169,305,981.50 pesos m/cte (Ciento sesenta y nueve millones trescientos cinco mil novecientos ochenta y uno).

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 Privada	Apartamento 201	50.70	M2	\$2,937,445.00	87.96%	\$148,928,461.50
Area Privada	BODEGA PRIVADA	8.24	M2	\$2,473,000.00	12.04%	\$20,377,520.00
TOTALES					100%	\$169,305,981

Valor en letras

Ciento sesenta y nueve millones trescientos cinco mil novecientos ochenta y uno 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	0	3,339,368	Valor del avalúo en UVR	470,637.70
Proporcional	0	169,305,981	Valor asegurable	169,305,981
% valor proporcional	0	100	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. NOTA 1: APORTAR PLANO APROBADO EN LA LICENCIA, que se registre la escalera aprobada en el antejardín. NOTA 2: Solicitar certificado de nomenclatura, dependiendo de la dirección que registre, se deberá cambiar la placa de nomenclatura física, y/o protocolizarlo para actualizar el certificado de tradición. La nomenclatura física debe ser con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso			
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 Pinares de Santa Ana, de la Ciudad de Ipiales (N). Cuenta con servicios públicos (agua y energía), 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</p>			

seguridad, ni de salubridad.

Propiedad horizontal: Escritura: 5017, Fecha escritura: 29/12/2023, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Ipiales, Administración: No se paga administración , Total unidades: 2, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 2 Pisos y , Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: No cuenta , Ascensores: No, Nro. Ascensores: No cuenta con Ascensores

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Bodega: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Buen La construcción cuenta con las siguientes dependencias en sus pisos: Primer piso Apartamento (Segundo piso del Edificio): Sala, comedor, cocina, 3 habitaciones y baño social Segundo piso Apartamento (Tercer piso del Edificio): Bodega, zona de lavandería y terraza.

Acabados: El apartamento cuenta con los siguientes acabados: Muros: repellados y pintados, pisos: en cerámica, cielo raso: repellado y pintado, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: marco metálico y vidrio, cocina: piso, pared de salpicadero y mesón enchapado en cerámica, baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario y accesorios, terraza con cubierta en teja de asbesto y cemento y bodega con piso y paredes repelladas.

Código	LRCAJA-10337 39293	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	JAVITH LEGUIA CUADRADO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1033739293	Teléfono	3188557405
Email	javitlegulia2@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	CORTES AZA ALBA LIGIA y otros				
Tipo identificación	C.C.	Documento	27.211.676 expedida en Guachucal (Nar) y otros	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	EDIFICIO CASA CORTEZ - P.H #URBANIZACION PINARES DE SANTA ANA MZ 2 CASA 5 APTO 201 / MUNICIPIO DE IPIALES				
Conjunto	Edificio Casa Cortes - Urbanización Pinares de Santa Ana				
Ciudad	Ipiales	Departamento	Nariño	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Urbanización Pinares de Santa Ana	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interés Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p>En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio evaluado.</p> <p>Inmueble ubicado en: La urbanización Pinares de Santa Ana, de la Ciudad de Ipiales (N). Cuenta con servicios públicos (agua y energía), 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): 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 CONSTRUIDA	M2	50.70	AREA TERRENO	M2	72
AREA PRIVADA	M2	50.70	AREA CONSTRUCCION	M2	36
BODEGA PRIVADA	M2	8.34	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	9.672.000
TERRAZA USO EXCLUSIVO	M2	42.36			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	50.70	AREA PRIVADA VALORADA	M2	50.70
BODEGA PRIVADA	M2	8.34	BODEGA PRIVADA	M2	8.34
TERRAZA USO EXCLUSIVO	M2	42.36			
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
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 media, y se considera que la demanda es media.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 5017 del 29-12-2023 Notaría Primera de Ipiales</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 024 del 14 de Julio de 2011</p>				

Areas o Documentos

TERRAZA COMUN DE USO EXCLUSIVO APT 201: área libre en terraza es de 42.36 m². para un total de 42.36 m² de área privada. **LINDEROS ESPECIALES:** **NORTE** Iniciando en el punto 14 hasta el punto 16 en sentido de las manecillas del reloj en 2.91m, en 1.0m, con muro propio de la copropiedad terraza libre de uso exclusivo apt 201, iniciando en punto 16 hasta el punto 17 en 2.65m con muro propio de la copropiedad vacío común de iluminación. **ORIENTE** iniciando en el punto 17 hasta el punto 26 en sentido de las manecillas del reloj en 1.90m, en 0.18, en 0.30, en 0.18, en 3.59, en 0.18, en 0.30, en 0.18, en 0.63 muro al medio con casa 06 de la urbanización. **SUR** iniciando en el punto 26 hasta el punto 32 en sentido de las manecillas del reloj en 3.09m, en 1.80m, en 0.18, en 0.30, en 0.18, en 0.46 con muro propio de la copropiedad zona común escaleras y tapagrada; continuando desde el punto 32 al punto 1 en 2.67m con muro y ventana propios de la construcción con antejardín y vía peatonal de la urbanización **OCCIDENTE** Iniciando en el punto 01 hasta el punto 14 en sentido de las manecillas del reloj en 0.46m, en 0.18m, en 0.18m, en 0.18m, 2.43m, 0.18m, en 0.30, en 0.18m, en 3.59m, en 0.18m, en 0.30m, en 0.18m, en 0.90m con muro propio con casa 04 de la urbanización **NADIR**. Nivel 0+5.00 Con losa de entrepiso común que lo separa del segundo piso del edificio. **CENIT**. Con área libre sin cubierta. **PARAGRAFO:** Para efectos de una perfecta identificación de los bienes de dominio o



ASWMM1PTD 70/7275.N

Areas o Documentos

TERCER PISO TERRAZA NIVEL 0+5.00: **Bodega apartamento 201, terraza lavandería de uso exclusivo apt 201, BODEGA APT 201** tiene un área construida total de 8.34 m² para un total de área privada de 8.34 **LINDEROS ESPECIALES:** **NORTE** iniciando en el punto 02 hasta el punto 07 en sentido de las manecillas del reloj en 0.18m, en 0.18m, en 2.31m, en 0.18m, en 0.18m, muro al medio con casa 13 de la urbanización. **ORIENTE** iniciando en el punto 07 hasta el punto 08 en sentido de las manecillas del reloj en 1.88m, muro propio del edificio con vacío común de iluminación de la copropiedad; del punto 8 al punto 10 en sentido de las manecillas del reloj en 0.24m, en 1.0m con terraza de uso privado apt 201. **SUR** iniciando en el punto 10 hasta el punto 1 en sentido de las manecillas del reloj en 2.91m, muro propio de la copropiedad con terraza de uso privado apt 201. **OCCIDENTE** Iniciando en el punto 1 hasta el punto 4 en sentido de las manecillas del reloj en 2.88, en 0.18, en 0.18 muro

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Areas o Documentos

en los derechos y deberes que se derivan de la propiedad horizontal de 52.206%.

SEGUNDO PISO NIVEL 0+2.50: apartamento 201, área de circulación y escaleras de acceso a los demás pisos de la construcción. **APARTAMENTO 201:** área construida cubierta en segundo piso es de 50.70 m², para un total de 50.70 m² de área privada. El apartamento consta de 3 habitaciones, espacio para sala, comedor, cocina, 1 baño totalmente terminados. **LINDEROS ESPECIALES:** NORTE iniciando en el punto 14

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

hasta el punto 19 en sentido de las manecillas del reloj en 0.18, en 0.18m, en 2.31m, en 0.18m, en 0.18m muro al medio de la construcción con casa 13 de la Urbanización; desde el punto 19 hasta el punto 21 en 1.88m, en 3.09m, muro y ventanas propias de la copropiedad con vacío común de iluminación de la construcción. **ORIENTE** Iniciando en el punto 21 hasta el punto 30 en sentido de las manecillas del reloj, en 1.90m, en 0.18, en 0.30m, en 0.18, en 3.59m, en 0.18m, en 0.30, en 0.18m, en 0.83m, muro al medio de la construcción con casa 6 de la urbanización. **SUR** iniciando desde el punto

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5017	EscrituraPH	29/12/2023	Primera	Ipiales

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
244-126835	22/07/2024	47.794%	010006710005000	Apartamento 201

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

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

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMENTO**VIAS, ANDENES Y SARDINELES**

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Concreto en buen estado de conservacion	
Escolar	Bueno	mas de 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.				

Escritura de Propiedad Horizontal	5017		Fecha escritura	29/12/2023	
Notaria escritura	Primera		Ciudad escritura	Ipiales	
Valor administración	No se paga administración	Total unidades	2	Terraza comunal	No
Ubicación	Exterior	# Pisos edificio	2 Pisos y	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No

Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	No cuenta con Ascensores
#Sotanos	No cuenta				
Observación	Escritura: 5017, Fecha escritura: 29/12/2023, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Ipiales, Administración: No se paga administración , Total unidades: 2, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 2 Pisos y , Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: No cuenta , Ascensores: No, Nro. Ascensores: No cuenta con Ascensores				

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	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2007	Edad Inmueble	17 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	Resolución 355 del 24 de Julio de 2023 otorgada por la Secretaría de Planeación Municipal de Ipial				
Observación	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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

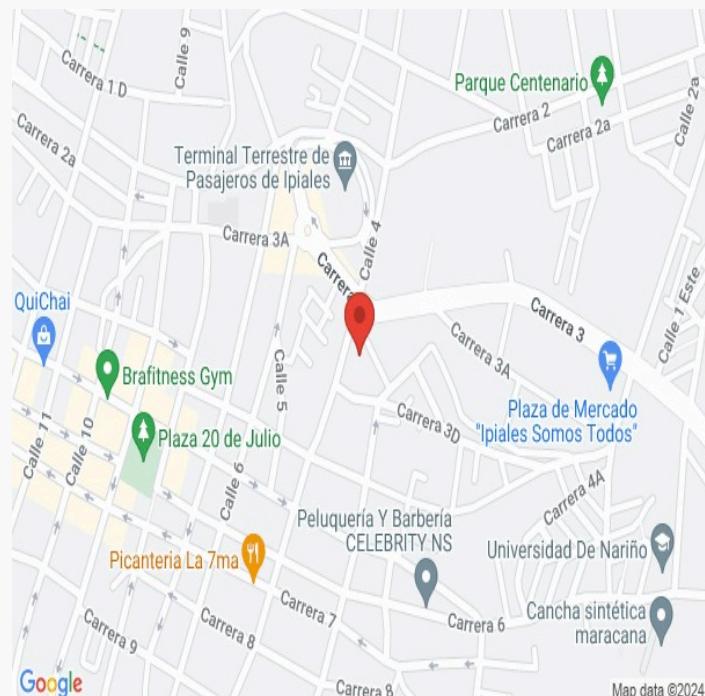
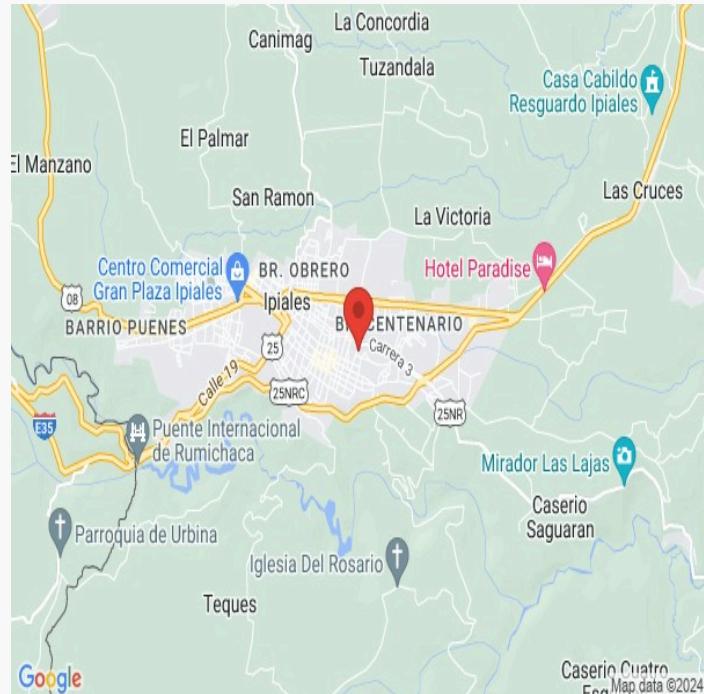
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Bodega: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. La construcción cuenta con las siguientes dependencias en sus pisos: Primer piso Apartamento (Segundo piso del Edificio): Sala, comedor, cocina, 3 habitaciones y baño social Segundo piso Apartamento (Tercer piso del Edificio): Bodega, zona de lavandería y terraza.				

	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.

Observación	El apartamento cuenta con los siguientes acabados: Muros: repellados y pintados, pisos: en cerámica, cielo raso: repellado y pintado, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: marco metálico y vidrio, cocina: piso, pared de salpicadero y mesón enchapado en cerámica, baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario y accesorios, terraza con cubierta en teja de asbesto y cemento y bodega con piso y paredes repelladas.
-------------	---

Dirección: EDIFICIO CASA CORTEZ - P.H #URBANIZACION PINARES DE SANTA ANA MZ 2 CASA 5 APTO 201 / MUNICIPIO DE IPIALES | Urbanización Pinares de Santa Ana | Ipiales | Nariño



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 0.824960
GEOGRAFICAS : 0° 49' 29.8554''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -77.630923
GEOGRAFICAS : 77° 37' 51.3222''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apto - Torres de San Angel	6	\$195,000,000	0.95	\$185,250,000	0	\$0	0	\$0	\$2,894,531.25	3152186800
2	Apto - La Ovejeria	4	\$95,000,000	0.97	\$92,150,000	0	\$0	0	\$0	\$2,425,000.00	3152186800
3	Apto - Edificio Primera	1	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,488,095.24	3152186800
Del inmueble		2	.	.	.	0	.	0	.	.	.

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	64	64	1	0.95	1.0	1.15	1.0	1.09	\$3,162,275.39
2	18	43	38	1.0	1.0	1.0	1.15	1.0	1.15	\$2,788,750.00
3	12	84	84	1.0	1.0	1.0	1.15	1.0	1.15	\$2,861,309.53
	17 años									
									PROMEDIO	\$2,937,444.97
									DESV. STANDAR	\$198,059.99
									COEF. VARIACION	6.74%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,135,504.96	TOTAL	\$158,970,101.50
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,739,384.99	TOTAL	\$138,886,818.80
VALOR TOTAL	\$148,928,461.50			

Observaciones:

Se da afectación positiva en tamaño, por la terraza común de uso exclusivo de 42.36 m².

Enlaces:

1.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3d23-e46902560d6f-at9e-8c22ed0-1bd6?page=1&pos=4&l_sec=1&l_or=2&l_pv_id=d08ae97b-4f50-4383-8075-879be61d1675

2.-https://www.doomos.com.co/de/8184012_se-vende-apartamento-la-ovejeria.htm?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

3.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3a76-fe9f6c4f7c2-8c9f-81f5dac4-39be?page=1&pos=9&l_sec=1&l_or=2&l_pv_id=9dcb820e-3c13-4a07-afb2-a19d27131ba9

Plano

Esquema Terraza Apto 201



Plano

Esquema Apartamento 201



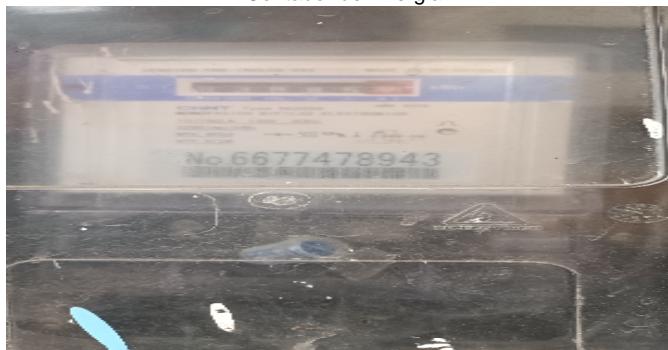
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Bodega (Terraza)



Escalera común - CJ



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.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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 evaluador 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-1033739293



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 Actualizado 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: a88b1e55



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



<http://www.ananet.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: a88b1e55



<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: a88b1e55



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-1033739293 M.I.: 244-126835
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 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 Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

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



PIN de Validación: a88b0a55



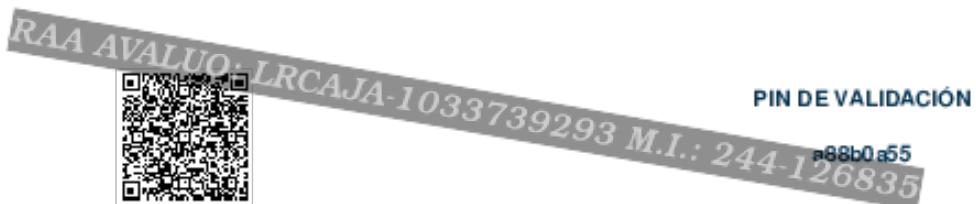
<https://www.raa.org.co>



autorregulador nacional de avaluadores
<http://www.ana.org.co>
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Línea gratuita de atención A.M.R.
En Bogotá: 166 97 46
A Nivel Nacional: 01 8000 422 840

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: 240722217097700536

Nro Matrícula: 244-126835

Pagina 2 TURNO: 2024-25425

Impreso el 22 de Julio de 2024 a las 09:58:12 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: CORTES AZA LUIS JORGE CC# 10226865 X
A: CORTES AZA RUTH VICTORIA CC# 27210316 X
A: CUARAN CORTEZ NURY AIDE CC# 27169188 X
A: SALAZAR CORTEZ JOSE FERNANDO CC# 5212947 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-06-2024 Radicación: 2024-3703

Doc: ESCRITURA 5017 del 29-12-2023 NOTARIA PRIMERA de IPIALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE ACUERDO A CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL CON RESOLUCION DE APROBACION DE PLANOSN. 355 DEL 24-07-2023 SECRETARIA DE PLANEACION MPAL DE IPIALES

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

A: CORTES AZA ALBA LIGIA	CC# 27211676	X - HIJ. 2DA
A: CORTES AZA CARLOS ENRIQUE	CC# 98342346	X - HIJ. 2DA
A: CORTES AZA DOLORES MARIELA	CC# 37120601	X - HIJ. 2DA
A: CORTES AZA EFRAIN	CC# 13010592	X - HIJ. 2DA
A: CORTES AZA LUIS JORGE	CC# 10226865	X - HIJ. 2DA
A: CORTES AZA RUTH VICTORIA	CC# 27210316	X - HIJ. 2DA
A: CUARAN CORTEZ NURY AIDE	CC# 27169188	X - HIJ. 2DA

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SAI VEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IPIALES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240722217097700536

Nro Matrícula: 244-126835

Página 3 TURNO: 2024-25425

Impreso el 22 de Julio de 2024 a las 09:58:12 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-25425 FECHA: 22-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IPIALES DNP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IPIALES DNP

MARIA VICTORIA CAICEDO CALDERON
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IPIALES DNP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IPIALES DNP

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