



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1033739293-V2

| RESUMEN EJECUTIVO |  | ANTECEDENTES     |   |
|-------------------|--|------------------|---|
| CLIENTE           | JAVITH LEGUIA CUADRADO   | FECHA VISITA     | 25/07/2024                                      |
| NIT / C.C CLIENTE | 1033739293   | FECHA INFORME    | 29/08/2024                                      |
| DIRECCIÓN         | ED CASA CORTEZ - P.H #URB. PINARES DE SANTA ANA MZ 2 CASA 5 APTO 201 | DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR            | Urbano   | EDAD (AÑOS)      | 17 años   |
| BARRIO            | Estrato 2  | REMODELADO       |   |
| CIUDAD            | Urbanización Pinares de Santa Ana                                    | OCCUPANTE        | Propietario                                     |
| DEPARTAMENTO      | Ipiales  | TIPO DE INMUEBLE | Apartamento                                     |
| PROPOSITO         | Nariño   | USO ACTUAL       | Vivienda  |
| TIPO AVALUO       | Modelo 8-14  |                  |   |
| VALUADOR          | valor comercial  |                  |   |
| IDENTIFICACIÓN    | CESAR RIGOBERTO MACHADO HERNANDEZ                                    |                  |   |
|                   | 13006658   |                  |   |

## ASPECTOS JURIDICOS

|                              |  |             |                           |        |            |  |  |
|------------------------------|--|-------------|---------------------------|--------|------------|--|--|
| PROPIETARIO                  | CORTES AZA ALBA LIGIA y otros  |             |                           |        |            |  |  |
| NUM. ESCRITURA               | 5017   | #NOTARIA    | Primera                   | FECHA  | 29/12/2023 |  |  |
| ESCRITURA                    | EscrituraPH  |             | DEPTO                     | Nariño |            |  |  |
| CIUDAD                       | Ipiales  |             |                           |        |            |  |  |
| CEDULA CATASTRAL             | 010006710005000  |             |                           |        |            |  |  |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | Resolución 355 del 24 de Julio de 2023 otorgada por la Secretaría de Planeación Municipal de Ipiales |             |                           |        |            |  |  |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | Edificio Casa Cortes - Urbanización Pinares de Santa Ana   |             |                           |        |            |  |  |
| VALOR ADMINISTRACIÓN         | No Tiene   | MENSUALIDAD | No se paga administración | VRxM2  |            |  |  |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD   | 47.794%  |             |                           |        |            |  |  |

| M. INMOB.  | N°              |
|------------|-----------------|
| 244-126835 | Apartamento 201 |

## OBSERVACIONES GENERALES

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

**Inmueble ubicado en:** La urbanización Pinares de Santa Ana, de la Ciudad de Ipiales.

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       | No |
| Aire         | No | Teatrino       | No | Sauna          | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 169,305,981

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 169,305,981

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta certificado de nomenclatura.

## NOMBRES Y FIRMAS



CESAR RIGOBERTO MACHADO  
HERNANDEZ  
Perito Actuante  
C.C: 13006658



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

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.   |              |
|----------------------------|--------------|
| Área de actividad          | Residencial. |
| Uso principal              | Vivienda     |
| Tipo de proyecto           | Apartamento  |
| Total unidades de vivienda | 2            |
| Garajes                    | No tiene No. |
| Tipo de Garaje             |              |

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

**horizontal:** Escritura 5017 del 29-12-2023 Notaría Primera de Ipiales**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Acuerdo 024 del 14 de Julio de 2011

## CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS       | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL       | UND   | VALOR     |
|-----------------------|-----|-------|-----------------------|-------|-----------|
| AREA PRIVADA          | M2  | 50.70 | AREA CONSTRUCCION     | M2    | 36        |
| AREA CONSTRUIDA       | M2  | 50.70 | AREA TERRENO          | M2    | 72        |
| TERRAZA USO EXCLUSIVO | M2  | 42.36 | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 9.672.000 |
| BODEGA PRIVADA        | M2  | 8.34  |                       |       |           |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| BODEGA PRIVADA          | M2  | 8.34  | AREA PRIVADA    | M2  | 50.70 |
| AREA PRIVADA MEDIDA     | M2  | 50.70 | VALORADA        |     |       |
| TERRAZA USO EXCLUSIVO   | M2  | 42.36 | BODEGA PRIVADA  | M2  | 8.34  |

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

ED CASA CORTEZ - P.H #URB. PINARES DE SANTA ANA MZ 2 CASA 5 APTO 201 | Urbanización Pinares de Santa Ana | Ipiales | Nariño está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 5017, fecha: 29/12/2023, Notaría: Primera y ciudad: Ipiales.

## SECTOR

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante  | Residencial |
| Demanda / interés | Media       |

|                    | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes            | SI               | Bueno              |
| Sardineles         | SI               | Bueno              |
| Vias Pavimentadas  | SI               | Bueno              |
| Transporte Público | Bueno            |                    |

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

|                   | Sector | Predio |
|-------------------|--------|--------|
| 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                     | VIS vivienda de interes Social |
| Avance(En construcción)  | 100                            |
| Estado de conservación   | Bueno                          |
| Nº de Pisos              | 2 Pisos y                      |
| Nº de Sótanos            | No cuenta                      |
| Vida Util                | 100 años                       |
| Vida Remanente           | 83                             |
| Estructura               | Tradicional                    |
| Material de Construcción | Ladrillo                       |
| Fecha de Remodelación    |                                |
| Daños previos            | NO                             |
| Ubicación                | Exterior                       |

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO                   |
| Cubierta                | teja de fibrocemento |
| Fachada                 | pañete y pintura     |
| Ancho Fachada           | 6-9 metros           |
| Irregularidad Planta    | No                   |
| Irregularidad Altura    | No                   |
| Tipología Vivienda      | Casa Continua        |
| Año de Construcción     | 2007                 |

## Comentarios de estructura

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 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      |
| <b>TOTALES</b> |                 |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$169,305,981</b> |

Valor en letras Ciento sesenta y nueve millones trescientos cinco mil novecientos ochenta y uno Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$169,305,981**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

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

### SALVEDADES

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

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

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

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

### 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 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.

## MERCADO

| #                   | 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 |
| <b>Del inmueble</b> |                            | <b>2</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 | 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<br>años |                 |              |                 |             |             |               |                  |                     |                |
|   |            |                 |              |                 |             |             |               |                  | PROMEDIO            | \$2,937,444.97 |
|   |            |                 |              |                 |             |             |               |                  | DESV. STANDAR       | \$198,059.99   |
|   |            |                 |              |                 |             |             |               |                  | COEF. VARIACION     | 6.74%          |

|              |                |                  |              |                  |
|--------------|----------------|------------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | <b>POR Mt2</b> | \$3,135,504.96   | <b>TOTAL</b> | \$158,970,101.50 |
| VALOR MÍNIMO | <b>POR Mt2</b> | \$2,739,384.99   | <b>TOTAL</b> | \$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 m<sup>2</sup>.

## Enlaces:

1. <https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3d23-e4690256046f>

af9e-8c22ede0-1bd6?page=1&pos=4&t\_sec=1&t\_or=2&t\_pvrid=d06ae97b-4f50-4383-8075-879be61d1675

2. [https://www.doomos.com.co/de/8184012\\_se-vende-apartamento-la-ovejeria.html?utm\\_source=Ltfull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.doomos.com.co/de/8184012_se-vende-apartamento-la-ovejeria.html?utm_source=Ltfull-connect&utm_medium=referrer)

3. [https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3a76-fe9fc4f7c2-8c9f-81f5dac4-39be?page=1&pos=9&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvrid=9dbc820a-3c13-4a07-ab2-a18d27131ba9](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3a76-fe9fc4f7c2-8c9f-81f5dac4-39be?page=1&pos=9&t_sec=1&t_or=2&t_pvrid=9dbc820a-3c13-4a07-ab2-a18d27131ba9)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

ED CASA CORTEZ - P.H #URB. PINARES DE SANTA ANA MZ 2  
CASA 5 APTO 201 | Urbanización Pinares de Santa Ana | Ipiales |  
Nariño

### COORDENADAS (DD)

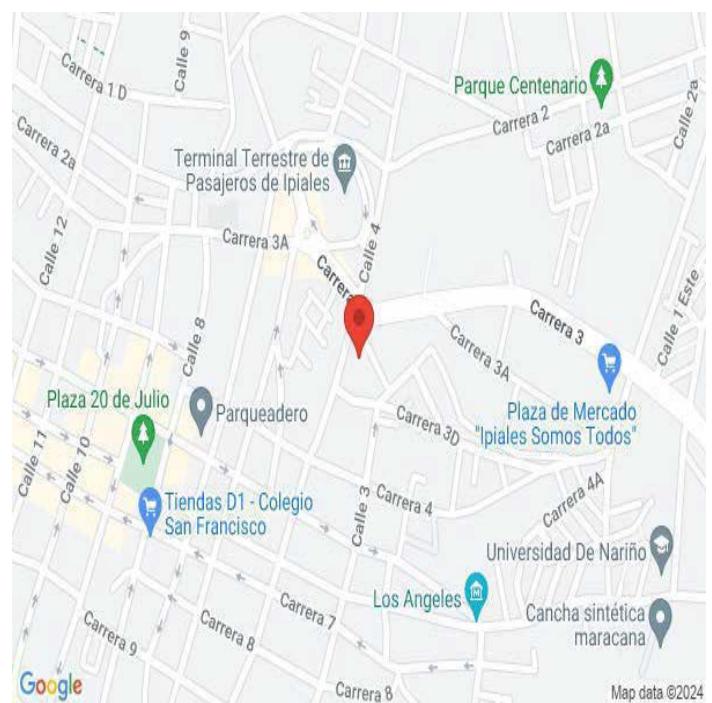
**Latitud:** 0.824960

**Longitud:** -77.630923

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 0° 49' 29.8554''

**Longitud:** 77° 37' 51.3222''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

### Esquema Terraza Apto 201



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

### Esquema Apartamento 201



## FOTOS General

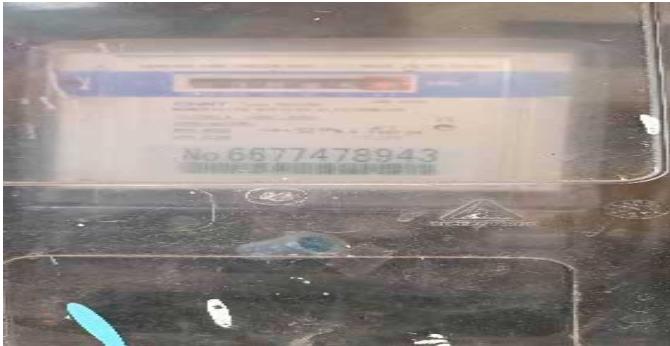
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



## FOTOS General



## FOTOS General

Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Bodega (Terraza)



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Areas o Documentos



UNIÓN COLEGIADA DEL NOTARIADO COLOMBIANO - UCNC

**TERRAZA COMUN DE USO EXCLUSIVO APT 201:** área libre en terraza es de 42.36 m<sup>2</sup>. para un total de 42.36 m<sup>2</sup> 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 anejardín 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



## 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 m<sup>2</sup> 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 018m, 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 m<sup>2</sup>, para un total de 50.70 m<sup>2</sup> 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 1

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - Solo tiene costo para el usuario

hasta el punto 19 en sentido de las manecillas del reloj en 0.18, en 0.16m, 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

## 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 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.

## 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 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 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-1033739293-V2**



PIN de Validación: a5c30a0d

### 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: a5c30a0d

## 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: a5c30a0d

<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: a5c30a0d

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: a5c30a0d



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a5c30a0d**

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 treinta y uno (31) días del mes de Julio 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-1033739293-V2 M.I.: 244-126835



|  |   |                 |
|--|---|-----------------|
| Proceso:<br><b>GESTION DE PLANEACIÓN</b>                 | Código:<br>FR-GP-GU -01                 | Página:<br>1 de |
| Subproceso:<br><b>GESTION URBANISMO</b>                  | Fecha de Emisión:<br>Febrero 23 de 2024 | Versión:<br>2.0 |
| Nombre del Formato:<br><b>CONSTANCIA DE NOMENCLATURA</b> |   |                 |

## LA SUBSECRETARIA DE URBANISMO

HACE CONSTAR

ER10371

QUE, A LA PROPIEDAD DEL SEÑOR (A) EFRAIN CORTES AZA IDENTIFICADO (A) CON CEDULA DE CIUDADANIA O NIT 13.010.592 DE IPIALES, SEGÚN ESCRITURA PUBLICA No. 5017 DE LA NOTARIA PRIMERA DE IPIALES Y REGISTRADA BAJO FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 244-126835 Y CÓDIGO PREDIAL: 010006710005000 LE CORRESPONDE LA SIGUIENTE NOMENCLATURA:  
URBANIZACION PINARES DE SANTA ANA MANZANA 2 CASA 5 APTO 201

DADA A LOS NUEVE (09) DÍA DEL MES AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024).

ESTA OFICINA SE ATIENE AL PRINCIPIO DE LA BUENA FE, POR TAL RAZÓN DAMOS COMO CIERTOS LOS DATOS SUMINISTRADOS; SIN EMBARGO, DE ENCONTRAR ALGUNA IRREGULARIDAD ESTA DEPENDENCIA NO SE RESPONSABILIZA. EL PRESENTE CERTIFICADO NO DETERMINA TITULARIDAD, POSESIÓN Y/O DOMINIO DEL INMUEBLE.

ALEX LAUREANO PAZ SOLA

SUBSECRETARIO DE URBANISMO

DIANA SOFIA BRAVO RAMIREZ

ARQUITECTA URBANISMO

FIRMA PROPIETARIO Y/O REPRESENTANTE  
C.C. #

NOTA:

1. EL PROPIETARIO DEBERÁ CONSERVAR EL ORIGINAL DE ESTE DOCUMENTO.
2. DEBERÁ CORREGIRSE EN EL PREDIO LA NOMENCLATURA CERTIFICADA
3. ESTE CERTIFICADO TIENE UN (1) AÑO DE VIGENCIA A PARTIR DE SU ELABORACIÓN

0651

| ELABORADO POR             | REVISADO POR           | APROBADO POR           |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
| DIANA SOFIA BRAVO RAMIREZ | ALEX LAUREANO PAZ SOLA | ALEX LAUREANO PAZ SOLA |





**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 PLANOS N. 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\*

#### **SALVEDADES: (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 - GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IPIALES DNP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IPIALES DNP

MARIA VICTORIA CAICEDO CALDERON

REGISTRADORA PRINCIPAL

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