



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1085897057

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	GUIDO ANDRES CORDOBA MORA	FECHA VISITA	12/03/2025
NIT / C.C CLIENTE	1085897057	FECHA INFORME	18/03/2025
DIRECCIÓN	MANZANA F CASA 05 URBANIZACION 12 DE JUNIO	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	7 años
BARRIO	Urbanización 12 de Junio	REMODELADO	
CIUDAD	Ipiales	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Nariño	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ		
IDENTIFICACIÓN	87103056		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Asociación de Vivienda 12 de Junio de la ciudad de Ipiales			
NUM. ESCRITURA	3860 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Primera	FECHA 17/10/2018
CIUDAD ESCRITURA	Ipiales		DEPTO	Nariño
CEDULA CATASTRAL	01-00-1501-0005-000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución No. 396 del 16 de Agosto de 2018 otorgado por la Secretaría de Planeación de Ipiales			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
244-111981	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio evaluado. Inmueble ubicado en: La urbanización 12 de Junio, de la Ciudad de Ipiales (N). Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), 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	Jardín Infantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Portería	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 261,985,034

VALOR ASEGURABLE \$ COP 261,985,034

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 ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ
 Perito Actuante
 C.C: 87103056 RAA: AVAL-87103056
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-03-17 19:32:00


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

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Área Lote	98.00	Frente	7.00
Forma	Rectangular	Fondo	14.00
Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	2.00

Amenaza Riesgo Inundacion	licencia adjunta
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	licencia adjunta
Suelos De Proteccion	licencia adjunta
Patrimonio	licencia adjunta

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 024 del 14 de Julio de 2011
Antejardín	
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	4 pisos para construcciones adosadas en lotes hasta de 15 m de frente.
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	0.80
Índice de construcción:	1.62
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98.00	AREA DE TERRENO	M2	98.00
AREA CONSTRUIDA	M2	Información registrada no	AREA CONSTRUIDA	M2	135.00
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$30.100.00

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98.00	AREA DE TERRENO	M2	98.00
AREA PISO 1	M2	78.50	AREA PISO 1_LICENCIA	M2	78.50
AREA PISO 2	M2	80.71	AREA PISO 2_LICENCIA	M2	80.71

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno mas de 500
Escolar	Bueno mas de 500
Asistencial	Bueno 300-400
Estacionamientos	Bueno 300-400
Áreas verdes	Bueno 0-100
Zonas recreativas	Bueno 100-200

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100% PISO 1
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	93
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	MANZANA F CASA 05 URBANIZACION 12 DE JUNIO

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	concreto texturizado
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2018

Comentarios de estructura

El inmueble presenta las siguientes características en su estructura: Zapatas, vigas de cimentación, columnas y vigas aéreas en concreto reforzado: mampostería en ladrillo y losa de concreto.

Nota: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	98.00	M2	\$1,068,331.00	39.96%	\$104,696,438.00
Area Construida	Construcción Primer Piso	78.50	M2	\$1,333,514.00	39.96%	\$104,680,849.00
Area Construida	Construcción Segundo Piso	80.71	M2	\$651,812.00	20.08%	\$52,607,746.52
TOTALES					100%	\$261,985,034

Valor en letras Doscientos sesenta y un millones novecientos ochenta y cinco mil treinta y cuatro Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$261,985,034**
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: Información tomada de documentos suministrados. La Urbanización presenta Licencia de Construcción en modalidad de Obra Nueva y Prórroga de Licencia, Resolución No. 396 del 16 de agosto de 2018 otorgado por la Secretaría de Planeación de Ipiales y Resolución 360 del 26 de agosto de 2021. Nota: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje:

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

Dependencia: Casa. Consta de: , Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno El inmueble cuenta con las siguientes dependencias: Primer piso: garaje, tres habitaciones, cocina y comedor, patio con baño social y zona de lavandería. Segundo piso: Actualmente, se encuentra en etapa de construcción.

Acabados: La construcción cuenta con los siguientes acabados: Fachada: repellada, cubierta: losa de concreto, muros: algunos solo repellados, otros estucados y pintados, pisos: en cerámica, escaleras: escalones en concreto, cielo raso: algunos solo repellados, otros estucados y pintados, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: marco metálico y vidrio, cocina: piso, mitad de pared y mesón enchapado en cerámica, baños: pisos y paredes de la ducha enchapados en cerámica, demás muros repellados, combo sanitario. Segundo piso en construcción.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Urb Casas Verdes	\$330,000,000	0.95	\$313,500,000	3168741000	72	225	\$1,000,000	\$225,000,000
2	Urb Camilo Torres	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3168357877	91.00	182.00	\$650,000	\$118,300,000
3	Lote - Urb 12 de Junio	\$120,000,000	0.90	\$108,000,000	3154368037	98.00	98.00	\$0	\$0
Del inmueble					98.00	159.21			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$88,500,000	\$1,229,167	1.0	0.90	0.90	\$1,106,250
2	\$90,700,000	\$996,703	1.0	1	1.00	\$996,703
3	\$108,000,000	\$1,102,041	1.0	1	1.00	\$1,102,041
				PROMEDIO	\$1,068,331.37	
				DESV. STANDAR	\$62,067.42	
				COEF. VARIACION	5.81%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,068,331.00	AREA	98.00	TOTAL	\$104,696,438.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	159.21	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$104,696,438.00				

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.facebook.com/share/165KbdVnBo/?mibextid=wwXIfc>2-<https://www.facebook.com/share/18hxeZuox/?mibextid=wwXIfc>

REPOSICION

Construcción Primer Piso

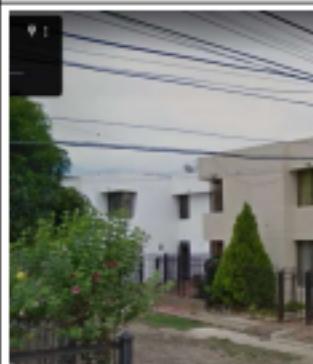
Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	78.50
Area construida vendible	78.50
Valor M2 construido	\$1,539,250
Valor reposición M2	\$120,831,125
Valor reposición presupuesto M2	\$1,539,250
Fuente	Tipologías Constructivas IGAC 2024
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,385,325
Calificación estado conservación	1
Vida útil	100
VetusTez	7
Edad en % de vida útil	7 %
Fitto y corvin %	3.74 %
Valor reposición depreciado	\$1,333,514
Valor adoptado depreciado	\$1,333,514
Valor total	\$104,680,849

Observaciones:

materiales convencionales (bloque y
cimentación tradicional, o especial
óleo, viga corrida, zapatas/dados en
uros portantes con acabados de
de cubierta en madera o perfiles
patios enchapados, cocina integral
a, redes completas de servicios de

Condición especial: N/A
Fachada: Acabado medio (pintura sobre estuco, revestimientos vinílicos, masillas, aplicaciones cerámicas, tableros de gres, granitos, piedra).
Armazón: Mampostería confinada (columnas y vigas), concreto (aplica modalidad de vivienda en serie).
Muros: Mampuesto (ladrillo, bloque), muros en concreto.
Cubrimiento de Muros: Con acabados, estuco y pintura, cerámica, papeles finos.
Cubierta: Placa en concreto impermeabilizada, (maciza o aligerada), teja de barro, fibrocemento, teja de gres.
Pisos: En cerámica, porcelanatos, granitos, gres, vinílico, retel de mármol.
(Hasta 3 pisos)



Construcción Segundo Piso

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	80.71
Área construida vendible	80.71
Valor M2 construido	\$677,137
Valor reposición M2	\$54,651,727
Valor reposición presupuesto M2	\$677,137
Fuente	CONTRUDATA 214- VALOR ESTRUCTURA CONCRETO
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$677,137
Calificación estado conservación	1
Vida útil	100
VetusTez	7
Edad en % de vida útil	7 %
Fitto y corvin %	3.74 %
Valor reposición depreciado	\$651,812
Valor adoptado depreciado	\$651,812
Valor total	\$52,607,747

Observaciones:

Información, fuentes y criterios:
Es responsabilidad del constructor adaptar estos valores a cada proyecto en particular con un análisis y balance de costos y presupuestos acordes a la ética, la responsabilidad y el buen ejercicio profesional.

ESTRUCTURA EN CONCRETO

VALOR M²

DIRECTO

\$588.815

TOTAL

\$677.137

MAMPSTERÍA ESTRUCTURAL

VALOR M²**\$796.595**

TOTAL

\$916.084

DIRECCIÓN:

MANZANA F CASA 05 URBANIZACION 12 DE JUNIO | Urbanización 12 de Junio | Ipiales | Nariño

COORDENADAS (DD)

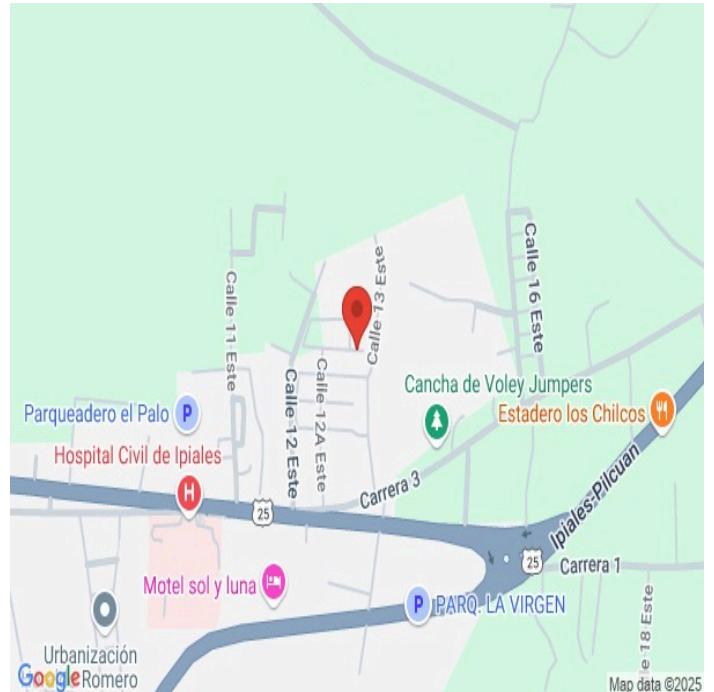
Latitud: 0.8307894

Longitud:-77.6107914

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 0° 49' 50.8404"

Longitud:77° 36' 38.8476''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Esquema Primer Piso



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



FOTOS General

Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS General

Patio Interior



Garaje



Vista Segundo Piso (En construcciÃ³n)

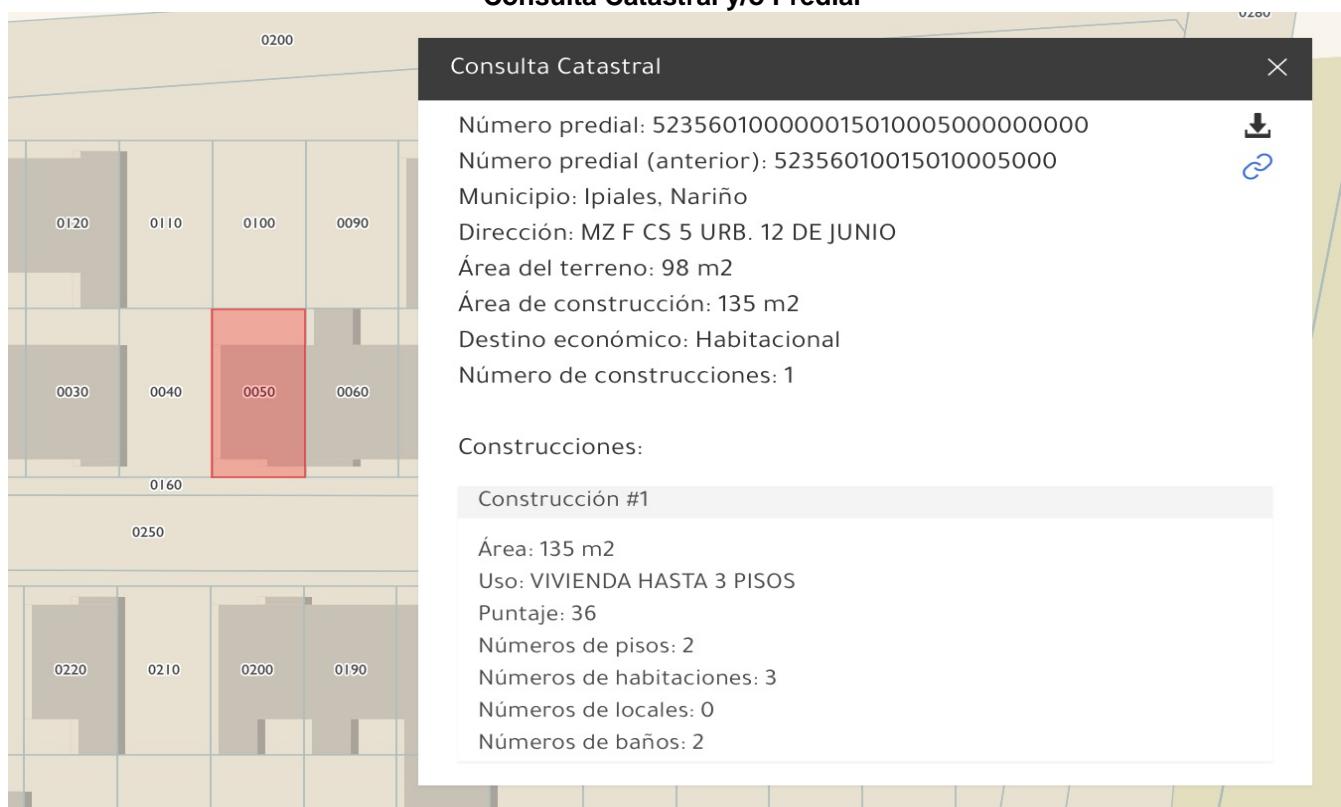


Vista Segundo Piso (En construcciÃ³n)



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo 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-1085897057



PIN de Validación: a5e503b



<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 evaluador AVAL-87103056.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ se encuentra Avaluado 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



PIN de Validación: a5e503b



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

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 Edificaciones de 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



PIN de Validación: a5e503b



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



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, motonetas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

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



PIN de Validación: a5e503b



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



Asociación Nacional de Avaluadores
Av. 19 de Octubre 1000
Edificio B, Oficina 1001
Bogotá, Colombia
T. F. +57 316 254 77 00
AN-000001-07-000-123-18

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.

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 derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
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.



PIN de Validación: a6e509fb



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 ZAGUAN DEL LAGO OFICI 324

Teléfono: 3007834214

Correo Electrónico: ingcesarmachado@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico en Competencias en Auxiliar de Avaluos y Liquidación - Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN.

Ingeniero Civil - Universidad de Nariño.

Especialista en Patología de la Construcción - La Universidad de Tomás.

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

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.



PIN DE VALIDACIÓN

a6e509fb



PIN de Validación: a5e503b



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 tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suárez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1085897057 M.I.: 244-111981



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

LA SUBSECRETARIA DE URBANISMO

HACE CONSTAR

ER 0000

QUE, A LA PROPIEDAD DEL SEÑOR (A) ASOCIACION DE VIVIENDA 12 DE JUNIO DE LA CIUDAD DE IPIALES IDENTIFICADO (A) CON CEDULA DE CIUDADANIA O NIT 837000973-8, SEGÚN ESCRITURA PUBLICA No. 3860 DE LA NOTARIA PRIMERA DE IPIALES Y REGISTRADA BAJO FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 244-111981 Y CÓDIGO PREDIAL: 01-00-1501-0005-000 LE CORRESPONDE LA SIGUIENTE NOMENCLATURA: MANZANA F CASA 05 URBANIZACION 12 DE JUNIO.

DADA A LOS VEINTISEIS (26) DÍAS DEL MES MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (2025).

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

MARILYN BENAVIDES PORTILLA
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**
4. **ESTE CERTIFICADO SE DA EN BASE A CERTIFICADO DE NOMENCLATURA EXPEDIDO EL 10 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2020**

0229

ELABORADO POR	REVISADO POR	APROBADO POR
MARILYN BENAVIDES	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: 2502125842108416220

Nro Matrícula: 244-111981

Página 1 TURNO: 2025-244-1-5060

Impreso el 12 de Febrero de 2025 a las 02:25:33 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: NARIÑO MUNICIPIO: IPIALES VEREDA: LOS CHILCOS

FECHA APERTURA: 26-10-2018 RADICACIÓN: 2018-6090 CON: ESCRITURA DE: 22-10-2018

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE NUMERO (5) MZ F CON AREA DE 98 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.3860 DE FECHA 17-10-2018 EN NOTARIA PRIMERA DE IPIALES (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) LINDEROS ESPECIALES: NORTE: CON LOTE NUMERO DIEZ (10) DE LA MANZANA F DE LA URBANIZACION, EN EXTENSION DE 7.00 M.L. OCCIDENTE: CON LOTE NUMERO CUATRO (4) DE LA MANZANA F DE LA URBANIZACION, EN EXTENSION DE 14.00 M.L. SUR: CON VIA VEHICULAR CUATRO (4) DE LA URBANIZACION, EN EXTENSION DE 7.00 M.L.; ORIENTE: CON LOTE NUMERO SEIS (6) DE LA MANZANA F DE LA URBANIZACION, EN EXTENSSN DE 14.00 M.L.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.- LA ASOCIACION DE VIVIENDA 12 DE JUNIO ADQUIRIO DENTRO DE LA SUCESION DEL SE/OR EPIRIDIOM REVELO PAREDES, MEDIANTE ESCRITURA 690 DEL 21-12-2017, REGISTRADA EN LA MATRICULA 244-10193 EL 30-01-2018 2.- INICIALMENTE LA ASOCIACION 12 DE JUNIO DE IPIALES ADQUIRIO POR COMPRA A RUTH ALICIA QUI/ONES REVELO, GLORIA ESPERANZA QUI/ONES REVELO, CRUZ HELENA QUI/ONES REVELO, HUMBERTO RAIMUNDO QUI/ONES REVELO, MEDIANTE ESCRITURA 1429 DEL 09-11-2007 REGISTRADA EN LA MATRICULA 244-10193 EL 16-11-2007 3.- RUTH ALICIA, CRUZ HELENA, GLORIA ESPERANZA, HUMBERTO RAIMUNDO QUI/ONEZ PAREDES ADQUIRIERNON POR ADJUDICACION EN SUCESION DEL SE/OR SEGUNDO RAIMUNDO QUI/ONES ROMO MEDIANTE ESCRITURA 2993 DEL 17-12-2003 DE LA NOTARIA PRIMERA DE IPIALES REGISTRADA EN LA MATRICULA 244-10193 EL 19-12-2003. 4.- SEGUNDO RAIMUNDO QUI/ONES ROMO ADQUIRIO DERECHOS GANANCIALES DE LA SE/ORA DOLORES REVELO DE QUI/ONES (SU ESPOSA) QUIEN ADQUIRIO ESTOS DERECHOS POR VENTA DE GANANCIALES QUE LE HICIERA INICIALMENTE LA SE/ORA LAURA ELISA REVELO DE VILLA (ESPOSA DE JOSE MOISES VILLA) MEDIANTE ESCRITURA 479 DEL 23-07-1964 REGISTRADA EN LA MATRICULA 244-10193 EL 19-08-64 Y POSTERIORMENTE MEDIANTE SENTENCIA DE SUCESION DEL SE/OR JOSE MOISES VILLA DE FECHA 12-06-1980 REGISTRADA EN LA MATRICULA 244-10193 EL 22-07-1980. 5.- LAURA ELISA REVELO DE VILLA, ADQUIRIO POR GANANCIALES HABIDOS DENTRO DE LA SOCIEDAD CONYUGAL DEL QUE FUE SU ESPOSO JOSE MOISES VILLA, QUIEN A SU VEZ ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A: FELIX OCTAVIANO REVELO, POR ESCRITURA N. 147 DEL 13-02-60 DE LA NOTARIA 2A DE IPIALES, QUE SE ENCUENTRA REGISTRADA AL LIBRO 1. TOMO 2. FOLIO 12 PARTIDA 370 DEL 26-02-60 6.- JOSE MOISES VILLA, ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA HECHA A JOSE EXEOMO REVELO, POR ESCRITURA N. 335 DEL 27-03-58 DE LA NOTARIA 2A DE IPIALES, LA CUAL SE ENCUENTRA REGISTRADA AL LIBRO 1. TOMO 2. FOLIO 138 PARTIDA 717 DEL 18-04-58. 7.- LAURA ELISA REVELO DE VILLA, ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA HECHA ANGELITA CISNEROS V. DE REVELO, POR ESCRITURA N. 815 DEL 10-08-53 DE LA NOTARIA 2A. DE IPIALES.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 1 #5 ESTE - 191 LOS CHILCOS LOTE NUMERO (5) MZ F IPIALES

2) URBANIZACION "DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL 12 DE JUNIO" LOTE NUMERO (5) MZ F

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



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

Certificado generado con el Pin No: 2502125842108416220

Nro Matrícula: 244-111981

Página 2 TURNO: 2025-244-1-5060

Impreso el 12 de Febrero de 2025 a las 02:25:33 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 última página

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

244 - 10193

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-10-2018 Radicación: 2018-244-6-6090

Doc: ESCRITURA 3860 DEL 17-10-2018 NOTARIA PRIMERA DE IPIALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION DENOMINADA "URBANIZACION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL 12 DE JUNIO" AUTORIZADA SEGUN RESOLUCION 232 DEL 28-06-2013, PRORROGADA CON RESOLUCION 343 DEL 02-11-2016, CUYA DIVISION FUE APROBADA CON RESOLUCION 406 DEL 27-08-2018 DE LA SUBSECRETARIA DE URBANISMO DE IPIALES.

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

A: ASOCIACION DE VIVIENDA 12 DE JUNIO DE LA CIUDAD DE IPIALES

NIT# 8370009738X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

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

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-244-1-5060

FECHA: 12-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA VICTORIA CAICEDO CALDERON

REGISTRADOR SECCIONAL



Comprobante de pago

Nequi

✓ ¡Pago exitoso!



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Pago en

¿Cuánto?

Fecha

Referencia

Los Rosales Const In

\$ 420.000,00

03 de marzo de 2025 a
las 04:14 p. m.

M9733896

VIGILADO
Superintendencia de
Colombia



ARCHIVO: LRCAJA-1085897057

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1085897057
	Hash documento:	9b76ec17dc
	Fecha creación:	2025-03-18 07:28:53

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ Documento: 87103056 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 796706	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: ingcesarmachado@gmail.com,admsst.tatianadiaz@gmail.com Celular: 3007834214 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 191.92.245.152 2025-03-17 19:32:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

