



QR validez del avalúo



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



AVALUO: LRCAJA-1085271860

Fecha del avalúo		Fecha de visita	28/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 1 A # 21 C - 39 BARR MERCEDARIO DE LA CIUDAD DE PASTO UDAD PRIVADA 201		
Barrio	Mercedario		
Ciudad	Pasto		
Departamento	Nariño		
Propietario	Emmanuel Alejandro Barrera Revelo		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: WILSON FERNANDO GUERRA JOJOA

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 **Emmanuel Alejandro Barrera Revelo** ubicado en la KR 1 A # 21 C - 39 BARR MERCEDARIO DE LA CIUDAD DE PASTO UDAD PRIVADA 201 Mercedario, de la ciudad de Pasto.

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 \$192,988,640.00 pesos m/cte (Ciento noventa y dos millones novecientos ochenta y ocho mil seiscientos cuarenta).

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Construccion	63.55	M2	\$3,036,800.00	100.00%	\$192,988,640.00
TOTALES					100%	\$192,988,640

Valor en letras
Ciento noventa y dos millones novecientos ochenta y ocho mil seiscientos cuarenta Pesos Colombianos

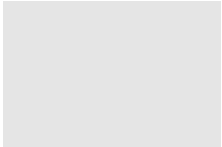
Perito actuante



CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ
RAA Nro: AVAL-87103056
C.C: 87103056

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	192,988,640.00
Proporcional	0	192,988,640	Valor asegurable	192,988,640
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	3
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1085271860	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	WILSON FERNANDO GUERRA JOJOA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1085271860	Teléfono	3226539440
Email	wilson.guerra1427@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	Emmanuel Alejandro Barrera Revelo				
Tipo identificación	C.C.	Documento	Sin Informacion	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 1 A # 21 C - 39 BARR MERCEDARIO DE LA CIUDAD DE PASTO UDAD PRIVADA 201				
Conjunto	Edificio Mercy Propiedad Horizontal				
Ciudad	Pasto	Departamento	Nariño	Estrato	-1
Sector	Urbano	Barrio	Mercedario	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Sometido a PH	Si
Observación	En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado. Inmueble ubicado en: El apto esta ubicado en el Segundo Piso del Edificio Mercy P.H. del barrio Mercedario, perteneciente a la Comuna 3 del Municipio de Pasto. Al Inmueble se llega de la siguiente manera: Tomamos como punto de referencia el Hospital Universitario Departamental de Nariño tomando la Calle 21E, se continua para tomar la Calle 21B, se gira a mano izquierda para tomar la Carrera 1A, se gira a mano izquierda para				



tomar la Calle 21C, se gira a mani derecha para tomar la Carrera 1A hasta encontrarse con el predio de lado izquierdo de la via.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	Segundo Piso																	
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO															
Justificación de 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 ; 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.																			
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>63.55</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	63.55	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>Sin Informacion</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>Sin Informacion</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	Sin Informacion	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	Sin Informacion
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	63.55																		
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA	M2	Sin Informacion																		
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	Sin Informacion																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>63.55</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	63.55	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>63.55</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	63.55			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	63.55																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	63.55																		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas																			
Actualidad edificadora	Actualmente existen proyectos en desarrollo en el sector. Los predios existentes son utilizados en su mayoría para uso residencial.																			
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es alta, y se considera que la demanda es alta.																			
Reglamentación urbanística:	De acuerdo con el P.O.T, vigente en el Municipio del Pasto de acuerdo con la reglamentación según su uso y tratamiento es: ACUERDO O DECRETO: Acuerdo 004 del 14 de abril de 2015 USO PRINCIPAL: Residencial, comercial y de servicios con mezcla de usos alta. USO COMPLEMENTARIO: Sub área residencial, comercial y de servicios, fuera del PEMP centro histórico 2 - CS1 - SA1 fuera del PEMP 2 ALTURA PERMITIDA: Código Morfológico de Alturas 5 pisos																			

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3961	EscrituraPH	09/08/2017	Cuarta	Pasto

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
240-275013	02/02/2024	28.57%	01-01-00-00-0299-0 011-000	Apartamento

Observación

Información tomada de documentos suministrados.

En el Certificado de Tradicion No. 240-275013, en la Anotacion No. 002 se evidencia una Constitucion de Fideicomiso Civil del Señor REVELO BOLAÑOS MIGUEL ANGEL a los señores BARRERA REVELO EMMANUEL ALEJANDRO y otros

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

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

No cuenta con garajes registrados

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIEN TO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte

Estrato	-1	Barrio legal	Si	Topografía	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	Concreto en buen estado de conservación	
Escolar	Bueno	100-200			
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.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	3961	Fecha escritura	09/08/2017		
Notaria escritura	Cuarta	Ciudad escritura	Pasto		
Valor administración	No se paga administración	Total unidades	1	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	4	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	Si

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: 3961, Fecha escritura: 09/08/2017, Notaría escritura: Cuarta, Ciudad escritura: Pasto, Administración: No se paga administración , Total unidades: 1, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Citófono: Si, Nro. Sótanos: No cuenta , Ascensores: No, Nro. Ascensores: No cuenta con Ascensores				

ESTRUCTURA

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 plastica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2018	Edad Inmueble	6 años	Vida útil	100 años
Estado construcción		%Avance			
Licencia construcción	Resolucion 52001 2 LC15 0217 DE 2016 Y 52001 2 LC 16 0408 DE 2017, otorgada en la Curaduría Urbana				
Observación	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. 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.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3

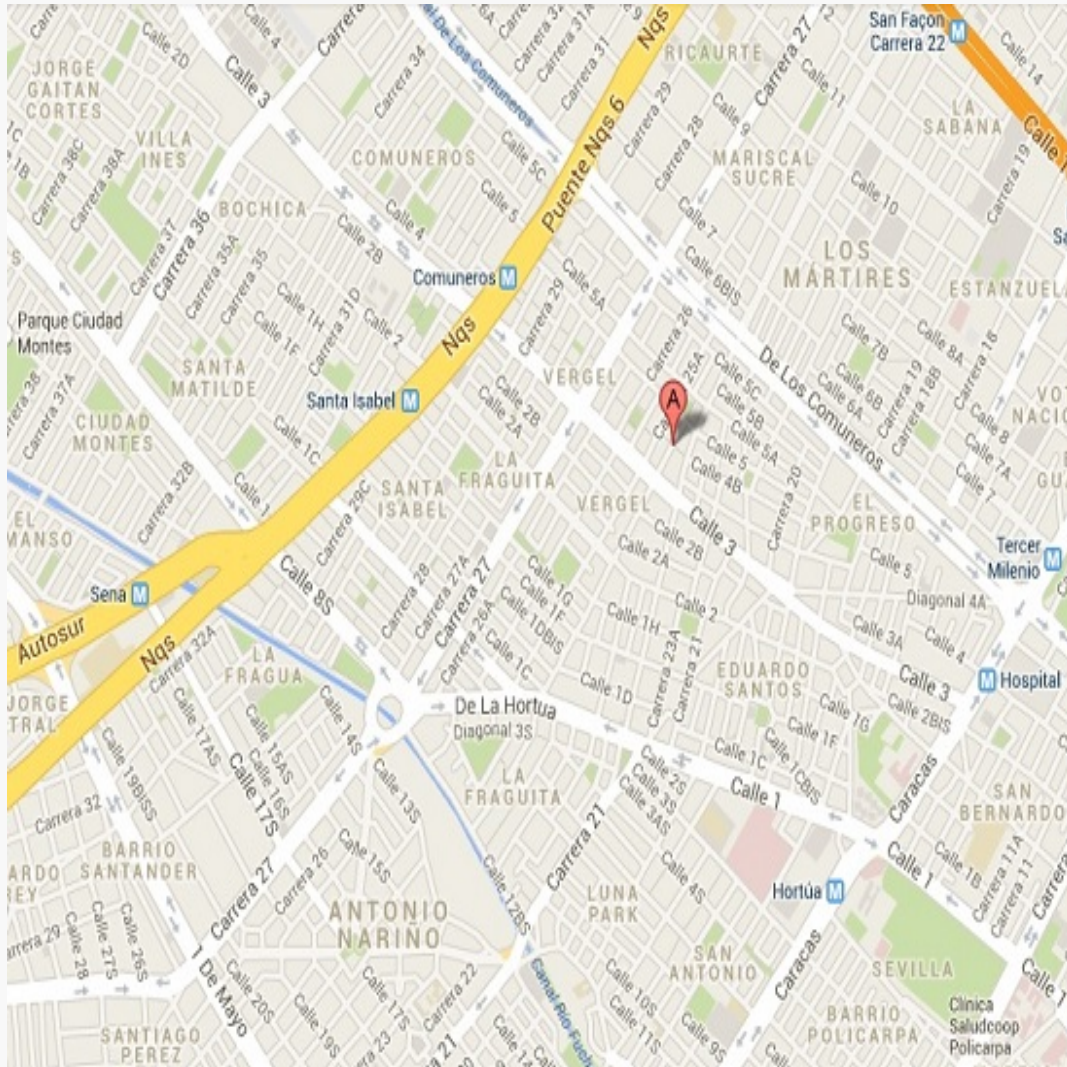
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	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, estucados y pintados, pisos: en cerámica, cielo raso: repellado, estucado y pintado con lamparas led, closets: en madera, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: marco metálico y vidrio, cocina: piso y pared de salpicadera enchapado en cerámica, mesón en porcelanato, cuenta con estufa empotrada, baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario y accesorios.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 1 A # 21 C - 39 BARR MERCEDARIO DE LA CIUDAD DE PASTO UDAD PRIVADA 201
| Mercedario | Pasto | Nariño



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.203890
GEOGRAFICAS : 1° 12' 14.0034''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -77.261614
GEOGRAFICAS : 77° 15' 41.8098''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apto - Condominio Santa Monica	8	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	1	\$25,000,000	0	\$0	\$2,508,064.52	3137685228
2	Apto - Condominio Santa Monica	9	\$205,000,000	0.95	\$194,750,000	1	\$25,000,000	0	\$0	\$2,694,444.44	3134854311
3	Apto - Portal del Ejido	4	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	1	\$30,000,000	0	\$0	\$3,231,106.24	3156023069 - 3155680480
Del inmueble		Segundo Piso		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	62	62	1.02	1.05	0.98	1	1.08	1.13	\$2,843,007.51
2	8	63	63	1.02	1.05	0.98	1.0	1.08	1.13	\$3,054,277.79
3	10	73.04	73.04	0.98	1.07	0.99	1.03	0.93	0.99	\$3,213,042.42
	6 años									
									PROMEDIO	\$3,036,775.91
									DESV. STANDAR	\$185,637.27
									COEF. VARIACION	6.11%

VALOR MÁXIMO	POR M ²	\$3,222,413.18	TOTAL	\$204,784,357.31
VALOR MÍNIMO	POR M ²	\$2,851,138.64	TOTAL	\$181,189,860.43
VALOR TOTAL	\$192,988,640.00			

Observaciones:

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

Se realiza la homogenización por negociación de los inmuebles

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

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

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

Enlaces:

1-https://www.doomos.com.co/de/8153065_vendo-hermoso-apartamento-en-condominio-santa-monica-pasto-42.html?utm_source=Link-connect&utm_medium=referer

2-<https://www.facebook.com/marketplace/item/712329013688980/?mibextid=79Poll>

3-<https://www.facebook.com/marketplace/item/343153488711079/?mibextid=79Poll>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



FOTOS General

Habitación 2



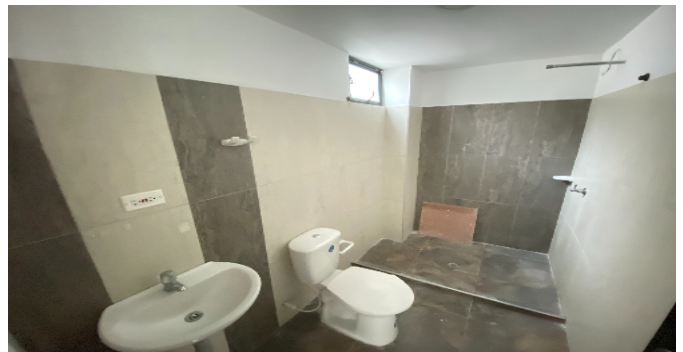
Habitación 3



Closet 2



Baño Social 1



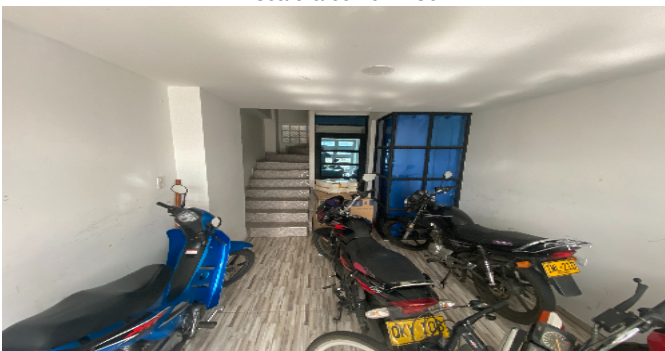
Terraza Inmueble



Patio Interior



Escalera común - CJ



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 --- **Etapas:** 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 valorar 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-1085271860



PIN de Validación: addb0a68



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
19 Abr 2019

Regimen
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
19 Abr 2019

Regimen
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

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: addb0a68



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

Regimen
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

Regimen
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

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
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: addb0a68



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

Regimen
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

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

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
19 Oct 2021

Regimen
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: addb0a68

Fecha de inscripción
19 Oct 2021Regimen
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 2021Regimen
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 26 N° 17 - 40 OFICINA 428
 Teléfono: 3007834214
 Correo Electrónico: ingosarmachado@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: addb0a68



El(la) señor(a) **CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ** se encuentra al día 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 un (01) días del mes de Febrero 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 PASTO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240201467588584560

Nro Matrícula: 240-275013

Pagina 1 TURNO: 2024-240-1-6967

Impreso el 1 de Febrero de 2024 a las 08:53:38 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

CIRCULO REGISTRAL: 240 - PASTO DEPTO: NARIÑO MUNICIPIO: PASTO VEREDA: PASTO

FECHA APERTURA: 12-08-2017 RADICACIÓN: 2017-240-6-15805 CON: ESCRITURA DE: 09-08-2017

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNIDAD PRIVADA 201 con area de 63.55 MTS COEF 28.57% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 3961, 2017/08/09, NOTARIA CUARTA PASTO. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

10. - ESCRITURA 456 DEL 24/2/2015 NOTARIA TERCERA 3 DE PASTO REGISTRADA EL 26/2/2015 POR COMPRAVENTA DE: EDILMA IZQUIERDO JURADO , A: REVELO BOLAÑOS MIGUEL ANGEL C.C.12978640 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-21246 .-- 9. - ESCRITURA 4462 DEL 13/12/2014 NOTARIA PRIMERA 1 DE PASTO REGISTRADA EL 17/12/2014 POR COMPRAVENTA DE: JOSE GENARO OVIEDO JOSA , A: EDILMA IZQUIERDO JURADO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-21246 .-- 8. - ESCRITURA 4462 DEL 13/12/2014 NOTARIA PRIMERA 1 DE PASTO REGISTRADA EL 17/12/2014 POR ADJUDICACION EN SUCESION DE: ESTER OVIEDO JOSA , A: JOSE GENARO OVIEDO JOSA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-21246 .-- 007. - ESCRITURA SN DEL 5/10/1984 NOTARIA 1 DE PASTO REGISTRADA EL 8/10/1984 POR COMPRAVENTA DE: JORGE NARVAEZ HURTADO , DE: LAURA ELISA VILLARREAL ARANGO DE NARVAEZ , A: ESTHER OVIEDO JOSA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-21246 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 1 A # 21 C - 39 BARR MERCEDARIO DE LA CIUDAD DE PASTO UDAD PRIVADA 201

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

240 - 21246

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-08-2017 Radicación: 2017-240-6-15805

Doc: ESCRITURA 3961 DEL 09-08-2017 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL PROTOCOLIZA RESOLUCIÓN 52001 2 LC 15 0217 DE 2016 Y 52001 2 LC 16 0408 DE 2017 CURADURÍA URBANA SEGUNDA DE PASTO .- EDIFICIO MERCY PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: REVELO BOLAÑOS MIGUEL ANGEL C.C.12978640

X

* * *



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240201467588584560

Nro Matrícula: 240-275013

Pagina 3 TURNO: 2024-240-1-6967

Impreso el 1 de Febrero de 2024 a las 08:53:38 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: 2024-240-1-6967

FECHA: 01-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO
REGISTRADOR PRINCIPAL



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