



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1085261143

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOHANA ELIZABETH GUERRERO FLOREZ
NIT / C.C CLIENTE	1085261143
DIRECCIÓN	CALLE 29 22 28 MZ H
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	La Lomita
CIUDAD	Pasto
DEPARTAMENTO	Nariño
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ
IDENTIFICACIÓN	87103056

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	02/03/2024
FECHA INFORME	12/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	33 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Jairo Enrique Guerrero Cabrera					
NUM. ESCRITURA	1246 Escritura De NOTARIA	Tercera	FECHA	26/06/1992		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO		Nariño		
CIUDAD ESCRITURA	Pasto		Nariño			
CEDULA CATASTRAL	01-05-0280-0006-000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
240-93407	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

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

Propiedad: El Barrio La Lomita del Municipio de Pasto, Nariño
Al Inmueble se llega así: Tomamos como punto de referencia la Corporación de Transportadores de Nariño, siendo la Carrera 19, llegamos hasta el Conjunto Torres del Cielo I Etapa y giramos a mano izquierda para tomar la Calle 26F, giramos nuevamente a mano izquierda para tomar la Carrera 22, giramos nuevamente a mano derecha para tomar la Calle 26A, hasta encontrarnos con el predio de a lado derecho de la vía.

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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	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 225,508,320

VALOR ASEGURABLE \$ COP 225,508,320

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS



CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ
 Perito Actuante
 C.C: 87103056
 RAA: AVAL-87103056



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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercial y de servicios con mezcla de usos baja. Áreas por fuera de la centralidad.
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Área Lote	81.90	Frente	6.30
Forma	rectangular	Fondo	13.00
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	2.063

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Protección	NO
Patrimonio	NO

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 004 del 14 de abril de 2015
Antejardín	
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	81.90	AREA DE TERRENO	M2	82
AREA CONSTRUIDA	M2	66.91	AREA CONSTRUIDA	M2	87

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	81.90	AREA DE TERRENO	M2	81.90
AREA CONSTRUIDA	M2	87.00	AREA CONSTRUIDA	M2	87.00

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

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

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	Zonas verdes:
NO	Si

Impacto Ambiental	
Aire:	Basura:
NO	NO

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	67
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 29 22 28 MZ H

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1991

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. 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 Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	81.90	M2	\$1,172,800.00	42.59%	\$96,052,320.00
Area Construida	Construcción	87.00	M2	\$1,488,000.00	57.41%	\$129,456,000.00
TOTALES					100%	\$225,508,320
Valor en letras	Doscientos veinticinco millones quinientos ocho mil trescientos veinte Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL **\$225,508,320**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

15

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

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

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 4, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno El inmueble cuenta con la siguiente distribución: Primer Piso: Sala, comedor, cocina, baño social y una habitación Segundo Piso: Tres habitaciones, baño y cuarto de zona de lavandería

Acabados: El predio cuenta con los siguientes acabados: Fachada: repellada y pintada, muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en cerámica, escaleras: en concreto con escalones en cerámica, cielo raso: en losa de concreto y teja de plástico, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: marco metálico y vidrio, cocina: piso y pared en cerámica con mesón en granito con cocina integral en madera melamina. Baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario.

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	Casa - Ciudad Real	\$615,000,000	0.95	\$584,250,000	6017868754	91	282	\$1,700,000	\$479,400,000
2	Corazon de jesus - Pasto	\$285,000,000	0.95	\$270,750,000	3187129056	100	135	\$1,250,000	\$168,750,000
3	Villa helena - Pasto	\$196,000,000	0.95	\$186,200,000	3187129056	52	105	\$1,250,000	\$131,250,000
Del inmueble					81.90	87.00			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$104,850,000	\$1,152,198	1.02	1.05	1.07	\$1,234,004
2	\$102,000,000	\$1,020,000	1.0	1.10	1.10	\$1,122,000
3	\$54,950,000	\$1,056,731	1.0	1.10	1.10	\$1,162,404
				PROMEDIO	\$1,172,802.56	
				DESV. STANDAR	\$56,721.39	
				COEF. VARIACION	4.84%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,172,800.00	AREA	81.90	TOTAL	\$96,052,320.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,488,000.00	AREA	87.00	TOTAL	\$129,456,000.00
VALOR TOTAL		\$225,508,320.00				

Observaciones:

En los factores de homogenización se tiene en cuenta la ubicación, edad, acabados y características de los inmuebles comparables, adoptando así el valor para obtener el m2 del inmueble avaluado.

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

Se realiza la homogenización ubicación ya que el inmueble avaluado se encuentra en un mejor sector en su valor comercial.

Enlaces:

1-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-462d-b7ef2c618b1b-77633764-9b9b-4133>

2-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/corazon-de-jesus/pasto/7870318?_ql=1*8tk4gi*up*MQ_&clid=Cj0KCQjw-r-vBhC-ARlsAGgUO2CzqDqmNopTaRVdoXhhXQynZgKg2iu3DFXanuN7SA0k7RIS7NsMskaAhgBEAlw_wcB

3-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/conjunto-cerrado-villa-helena/pasto/6785202?_ql=1*up2a8q*up*MQ_&clid=Cj0KCQjw-r-vBhC-ARlsAGgUO2DgnzS4wlCqn3dxc11fEXjXjRivX42d2vTRxcylVzzl4l_zW7D0gYsAnZnEAlw_wcB

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	66.91
Area construida vendible	66.91
Valor M2 construido	\$2,480,000
Valor reposición M2	\$165,936,800
Valor reposición presupuesto M2	\$2,480,000
Fuente	Construdata
Factor ajuste %	40 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,488,000
Calificación estado conservación	1
Vida útil	100
VetusTez	1991
Edad en % de vida útil	1991 %
Fitto y corvin %	0 %
Valor reposición depreciado	\$1,488,000
Valor adoptado depreciado	\$1,488,000
Valor total	\$99,562,080

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 29 22 28 MZ H | La Lomita | Pasto | Nariño

COORDENADAS (DD)

Latitud: 1.217017

Longitud: -77.269661

COORDENADAS (DMS)

Latitud:

Longitud:



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



FOTOS General



FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



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-1085261143



PIN de Validación: a25509ff

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 **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Abr 2018

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
18 Abr 2018

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



PIN de Validación: a25509ff

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: a25509ff



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

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 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, 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: a25509ff

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

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
19 Oct 2021

Regimen
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: ingcesarmachado@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

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



PIN de Validación: a25509ff



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



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.



PIN DE VALIDACIÓN

a25509ff

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 Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

El Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) vigente de la ciudad de Pasto, de acuerdo con la reglamentación según su uso y tratamiento es:

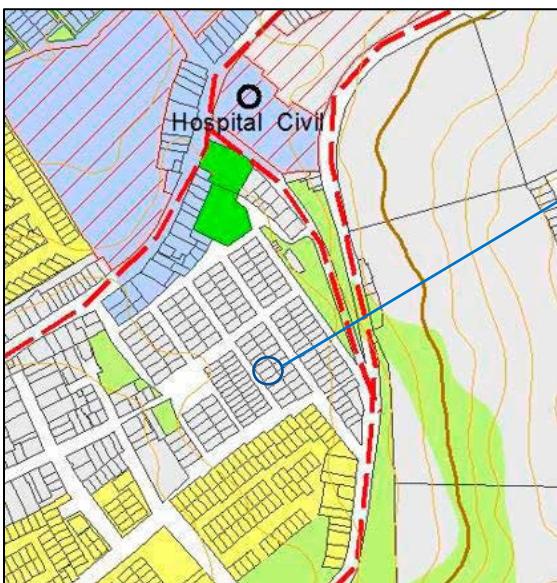
TIPO DE SUELO:	Urbano
USO PRINCIPAL:	Residencial, comercial y de servicios con mezcla de usos baja.
USO COMPLEMENTARIO:	Áreas por fuera de la centralidad.
ALTURA PERMITIDA:	Código Morfológico de Alturas 3 pisos



LEYENDA EXPLICATIVA MODELO MORFOLOGICO DE ALTURAS

Código morfológico de alturas
CMANC, Cod. Morfológico de Altura No Construible
CMA2P, Cod. Morfológico de Altura 2 Pisos
CMA3P, Cod. Morfológico de Altura 3 Pisos
CMA4P, Cod. Morfológico de Altura 4 Pisos
CMA5P, Cod. Morfológico de Altura 5 Pisos
CMA6P, Cod. Morfológico de Altura 6 Pisos
Alturas reguladas en el PEMP Centro Histórico
Predios en plan parcial de desarrollo
Predios en tratamiento de desarrollo

ÁREA DE ACTIVIDAD URBANA



ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS CON MEZCLA DE USOS BAJA	CENTRALIDADES LOCALES	ÁREAS POR FUERA DE LA CENTRALIDAD	
		MERCEDARIO	CL-1
	EL TEJAR - LORENZO	CL-2	
	MIRAFLORES	CL-3	
	LA CAROLINA - SAN DIEGO	CL-4	
	ARANDA	CL-5	
	TAMASAGRA	CL-6	
	SAN VICENTE	CL-7	
	LA AURORA	CL-8	
	SANTA MÓNICA	CL-9	



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240226893190015132

Nro Matrícula: 240-93407

Página 2 TURNO: 2024-240-1-16902

Impreso el 26 de Febrero de 2024 a las 03:02:10 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

A: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES LTDA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-11-1991 Radicación: 13547

Doc: ESCRITURA 2361 DEL 12-11-1991 NOTARIA 3 DE PASTO

VALOR ACTO: \$87,700,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA LOTES 1 AL 20 MANZANA "H"

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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES LTDA

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-01-1992 Radicación: 0024

Doc: ESCRITURA 2770 DEL 03-12-1991 NOTARIA 3 DE PASTO

VALOR ACTO: \$11,556,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE SEGUNDO GRADO 20 LOTES

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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES LTDA

X

A: FONDO NACIONAL DE AHORRO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-08-1992 Radicación: 10608

Doc: ESCRITURA 1246 DEL 26-06-1992 NOTARIA 3 DE PASTO

VALOR ACTO: \$5,778,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES LTDA

X

A: GUERRERO CABRERA JAIRO ENRIQUE

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-08-1992 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1246 DEL 26-06-1992 NOTARIA 3 DE PASTO

VALOR ACTO: \$5,304,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: GUERRERO CABRERA JAIRO ENRIQUE

X

A: FONDO NACIONAL DE AHORRO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 08-10-1992 Radicación: 12519

Doc: ESCRITURA 2042 DEL 18-09-1992 NOTARIA 3 DE PASTO

VALOR ACTO: \$87,700,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES "CONSTRUBA LTDA"



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240226893190015132

Nro Matrícula: 240-93407

Página 3 TURNO: 2024-240-1-16902

Impreso el 26 de Febrero de 2024 a las 03:02:10 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 02-03-1993 Radicación: 02557

Doc: ESCRITURA 347 DEL 17-02-1993 NOTARIA 3 DE PASTO

VALOR ACTO: \$11,556,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO

A: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES "CONSTRUBA LTDA"

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-05-1999 Radicación: 1999-6866

Doc: OFICIO 0809 DEL 03-05-1999 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE PASTO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO HIPOTECARIO PROCESO EJECUTIVO # 99-0262-2

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

DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO

A: GUERRERO CABRERA JAIRO ENRIQUE

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 12-08-1999 Radicación: 1999-12911

Doc: OFICIO 1520 DEL 02-08-1999 JUZG. SEGUNDO C.CTO. DE PASTO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 791 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION REAL PROCESO 99-0262-2

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

DE: GUERRERO CABRERA JAIRO ENRIQUE

X

A: FONDO NACIONAL DE AHORRO

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 19-11-2007 Radicación: 2007-240-6-21129

Doc: ESCRITURA 4273 DEL 15-11-2007 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$5,304,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION HIPOTECA

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

DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO

A: GUERRERO CABRERA JAIRO ENRIQUE

CC# 13011633 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 07-12-2009 Radicación: 2009-240-6-20415

Doc: ESCRITURA 6109 DEL 25-11-2009 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA Y CODIGO CATASTRAL

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

A: GUERRERO CABRERA JAIRO ENRIQUE

CC# 13011633 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240226893190015132

Nro Matrícula: 240-93407

Página 5 TURNO: 2024-240-1-16902

Impreso el 26 de Febrero de 2024 a las 03:02:10 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

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2022-240-3-3626 Fecha: 05-10-2022

SE INCLUYE CASA DE HABITACION DE CONFORMIDAD CON ESCRITURA 1246 DEL 26/6/1992 NOTARIA 3 DE PASTO, ASI VALE. ART. 59 LEY 1579/2012

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-240-1-16902 **FECHA: 26-02-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO

REGISTRADOR PRINCIPAL

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