



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1093764196/1085635348

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ANDERSON MISAEL MEDINA NIÑO Y / O ALEXANDRA PAOLA AREVALO
NIT / C.C CLIENTE	1093764196/1085635348
DIRECCIÓN	CL 26 B #23-48 COND TORRE DE BELALCAZAR APTO 703 A COND TORRE DE BELALCAZAR / PQDRO 26
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	BELALCAZAR
CIUDAD	Pasto
DEPARTAMENTO	Nariño
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ
IDENTIFICACIÓN	1127948084

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	27/03/2024
FECHA INFORME	03/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	14 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ALBA JAKELINE RUANO JIMENEZ				
NUM.	3032 Escritura De	NOTARIA	3	FECHA	06/09/2012
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Pasto	DEPTO		Nariño	
ESCRITURA					
CEDULA	52001010502920112901				
CATASTRAL					
LICENCIA DE	Sin Información				
CONSTRUCCIÓN					
NOMBRE DEL CO	TORRE DE BELALCAZAR				
NUNTO/EDIFICI					
O					
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD	Sin Información	VRxM2	
RACIÓN					
COEFICIENTE DE	1.5164%				
COPROPIEDAD					

M. INMOB.	N°
240-219150	APARTAMENTO 703 A
MATRICULA	NRO. GARAJE
240-219117	PARQUEADERO 26

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: En El Barrio Belalcázar, al oriente del Municipio de Pasto

Al inmueble se llega así: Se toma como referencia la plaza de mercado central ubicado en la carrera 24, continuando por la misma vía recorriendo un kilómetro aproximadamente hasta encontrar con el condominio Torres de Belalcázar.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

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

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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 175,237,531

VALOR ASEGURABLE \$ COP 175,237,531

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


CARLOS ENRIQUE QUINTERO
GONZALEZ
Perito Actuante
C.C: 1127948084
RAA: AVAL-1127948084


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

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / 72 UNDS
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2206 del 30/06/2010, de la Notaría 3 de Pasto.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 004 de 2015

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	63.41	AREA	M2	63
AREA PRIVADA	M2	63.41	AVALUO	PESOS	\$53.534.000
AREA LIBRE COMUN	M2	10.91	CATASTRAL 2024		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	63.41	AREA PRIVADA VALORADA	M2	63.41

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 26 B #23-48 COND TORRE DE BELALCAZAR APTO 703 A COND TORRE DE BELALCAZAR / PQDRO 26 | BELALCAZAR | Pasto | Nariño está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2206, fecha: 30/06/2010, Notaría: 3 y ciudad: Pasto.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: NO

Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	8
N° de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	86
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2010

Comentarios de estructura

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: CI 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 Privada	APARTAMENTO 703 A	63.41	M2	\$2,448,144.00	88.59%	\$155,236,811.04
Area Privada	Parqueadero 26	10.73	M2	\$1,864,000.00	11.41%	\$20,000,720.00
TOTALES					100%	\$175,237,531

Valor en letras

Ciento setenta y cinco millones doscientos treinta y siete mil quinientos treinta y uno Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$175,237,531**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

18

Perspectivas de valoración:

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

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

Actualidad edificadora:

Se evidencia construcción de vivienda multifamiliar de hasta 10 pisos.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: En El Barrio Belalcázar, al oriente del Municipio de Pasto Al inmueble se llega así: Se toma como referencia la plaza de mercado central ubicado en la carrera 24, continuando por la misma vía recorriendo un kilómetro aproximadamente hasta encontrar con el condominio Torres de Belalcázar. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. El predio no presenta servidumbres, limitación al dominio registrado en el folio de matrícula.

Garaje: El predio presenta el parqueadero privado No. 25 y una terraza de uso exclusivo de 10.91 m² de área libre.

Entorno: El inmueble queda ubicado en el barrio Belalcázar del Municipio de Pasto, tiene cerca la Avenida Santander principal en pasto, parque rosario, parque carnaval, Plaza Nariño, Gobernación de Nariño, entre otros. El sector presenta una excelente frecuencia de buses y taxis y tiene vías en un aceptable estado de conservación.

Propiedad horizontal: Escritura: 2206, Fecha escritura: 30/06/2010, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Pasto, Administración: Sin Información, Total unidades: 1 UND / 72 UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

Estructura: 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.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en general en buen estado de conservación.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Carrera 23 N° 25-94 Balcones de Belalcazar 3	2	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$2,733,333.33	3174895976 - 3136960683
2	Calle 26 B #23-48 COND TORRE DE BELALCAZAR	8	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$2,704,081.63	3146841406
3	Condominio Monterrey	6	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	0	\$0	0	\$0	\$2,430,232.56	3164935656
Del inmueble		7		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	90	90	0.95	1.0	0.95	1.0	1.0	0.9	\$2,466,833.33
2	14	98	98	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2,568,877.55
3	14	43	43	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2,308,720.93
	14 años									
									PROMEDIO	\$2,448,143.94
									DESV. STANDAR	\$131,081.41
									COEF. VARIACION	5.35%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,579,225.35	TOTAL	\$163,548,679.41
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,317,062.52	TOTAL	\$146,924,934.63
VALOR TOTAL	\$155,236,811.04			

Observaciones:
Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble avaluado. Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la resolución 620 de 2008 del IGAC, así como en el decreto 1420 de 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector

Enlaces:
1.- <https://amorsipasto.com/clasificados/web/app.php/categorias/SE%20VENDE%20APARTAMENTO%20UBICADO%20EN%20BALCONES%20DE%20BELALCAZAR%20publicacion111267>
2.- <https://www.facebook.com/marketplace/item/1526622387882010/>
3.- <https://www.facebook.com/marketplace/item/1748667738946979/>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
CL 26 B #23-48 COND TORRE DE BELALCAZAR APTO 703 A
COND TORRE DE BELALCAZAR / PQDRO 26 | BELALCAZAR |
Pasto | Nariño



COORDENADAS (DD)

Latitud: 1.216899195218336

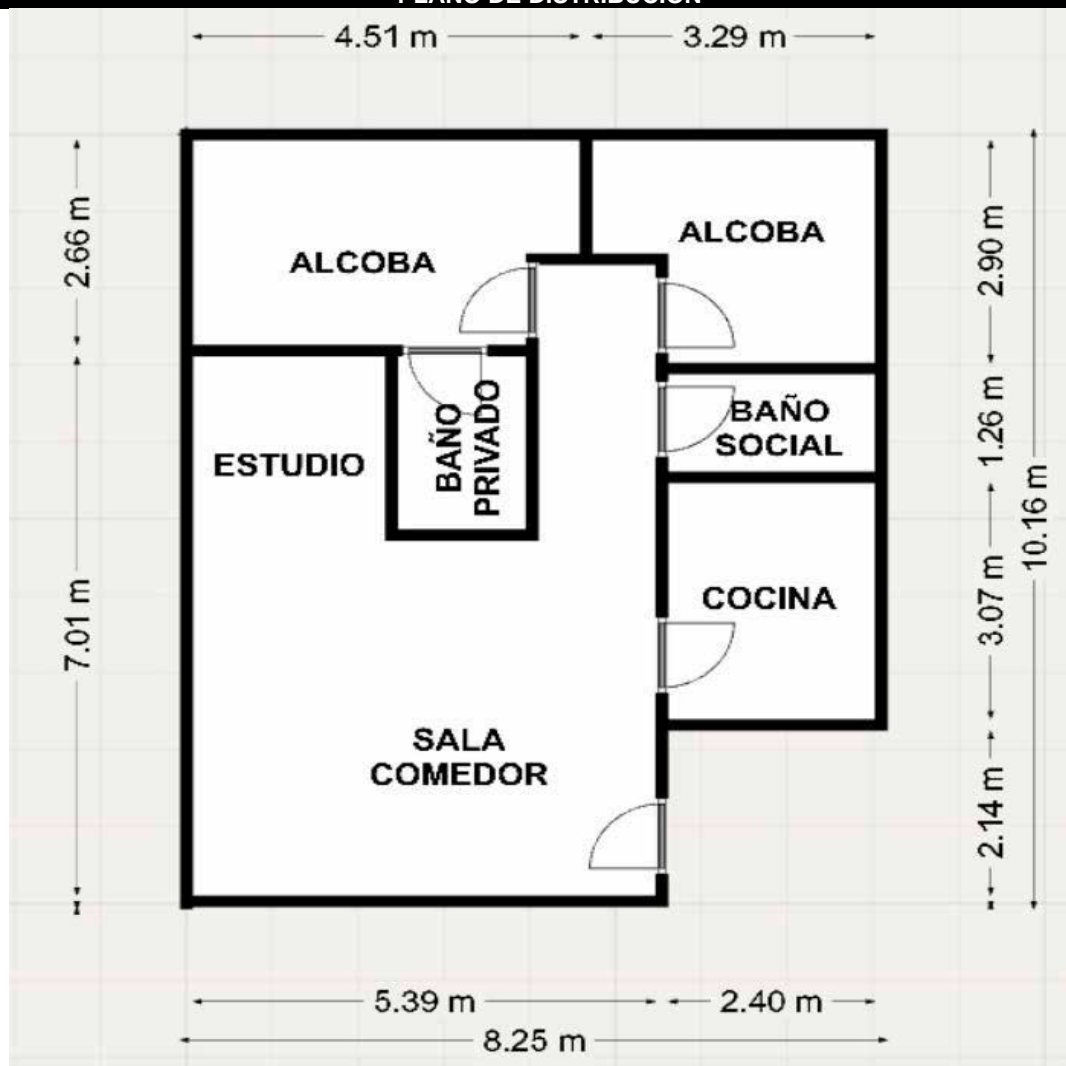
Longitud: -77.27125884958171

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 1° 13' 0.8358''

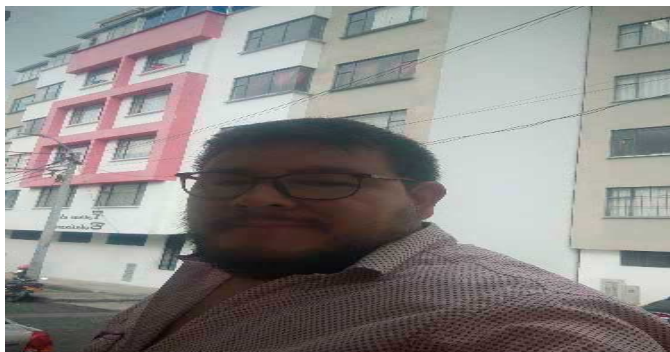
Longitud: 77° 16' 16.5324''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



FOTOS General

Sala Comedor



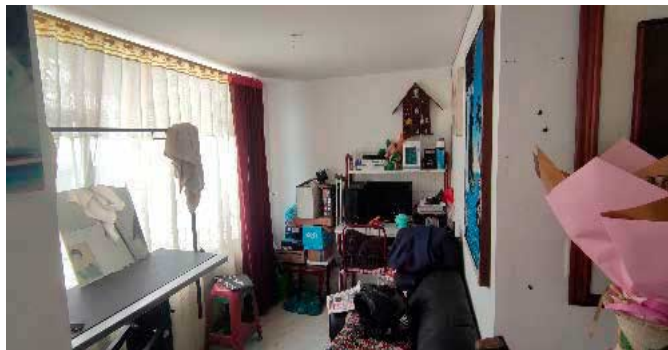
Cocina



Zona de Ropas



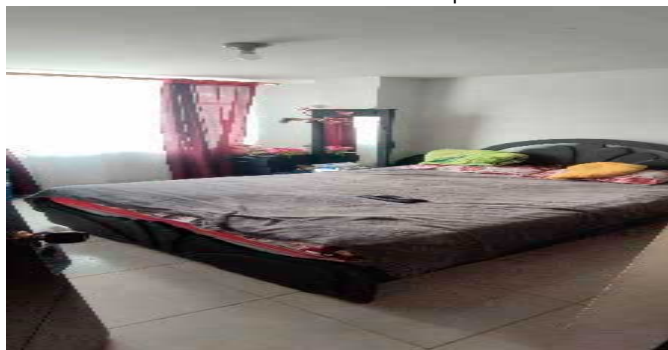
Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS General

Closet 1



Closet 2



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Garaje



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 --- **Eta**

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1093764196/1085635348



PIN de Validación: b9da0aff



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1127948084, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1127948084.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ 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
14 Feb 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
08 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, daños ambientales.

Fecha de inscripción
30 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

- Minas, yacimientos y explotaciones minerales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes



PIN de Validación: b9da0aff



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



definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables.

Fecha de inscripción
11 Nov 2021

Regimen
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
14 Feb 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
08 Ago 2019

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
08 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del



PIN de Validación: b9da0aff



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



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
08 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Ago 2019

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
11 Nov 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.

Fecha de inscripción
11 Nov 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
11 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9da0aff



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 vigente hasta el 31 de Diciembre 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO

Dirección: CALLE 23 N° 2 - 99, CONDOMINIO OASIS DEL ESTE, APARTAMENTO 903, TORRE 3, BARRIO LA CAROLINA

Teléfono: 3137412106

Correo Electrónico: ingcivil.carlosquintero@gmail.com

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

Ingeniero Civil - Universidad de Carabobo

Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos

Rurales y Especiales - Tecni-Incas

Técnico en Avalúos – Incatec

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	16 Jul 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. **1127948084**

El(la) señor(a) **CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el



PIN de Validación: b9da0aff



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



PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b9da0aff

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

Firma:

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1093764196/1085635348 M.I.: 240-219150



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

Certificado generado con el Pin No: 240321196591403960

Nro Matrícula: 240-219150

Pagina 1 TURNO: 2024-240-1-28043

Impreso el 21 de Marzo de 2024 a las 06:21:16 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: 08-07-2010 RADICACIÓN: 2010-240-6-10991 CON: ESCRITURA DE: 30-06-2010

CODIGO CATASTRAL: 010502920112 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 703 A. CONDOMINIO TORRES DE BELALCAZAR.- con area de 63.41 METROS CUADRADOS. COEFICIENTE 1.5164 % cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2206, 2010/06/30, NOTARIA TERCERA PASTO. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTO DE LA TRADICION.- CON BASE A LA MATRICULA . 240-0219087.-. FOLIO MATRIZ.-

PRIMERO.- LA CONSTRUCTORA G Y M LTDA.-. ADQUIRIO DOMINIO PARA INTERVENIR EN LA ACLARACION Y CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-. POR COMPRA HECHA A JOSE FRANCISCO MADROÑERO CAICEDO. MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 1364 DE 10-05 DE 2.010 DE LA NOTARIA TERCERA DE PASTO.-. REGISTRADA EL 11-05-2010.-.

SEGUNDO.- JOSE FRANCISCO MADROÑERO CAICEDO.-. ADQUIRIO POR COMPRA A OLGA AMPARO TOBAR DE GUERRERO MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 461 DE 21-02 DE 2.008.-. NOTARIA TERCERA DE PASTO.-. REGISTRADA EL 28 DE MARZO DEL 2.008.-.

TERCERO.- OLGA AMPARO TOBAR DE GUERRERO.-. ADQUIRIO JUNTO CON MACARIO GUERRERO. MEDIANTE COMPRA HECHA A GERARDO LUNA DELGADO ESCRITURA DE COMPRAVENTA 7994 DE 27-12- DE 1.991 NOTARIA SEGUNDA DE PASTO.-. REGISTRADA EL 24-01 DE 1.992.-. FOLIO 240-0095184.-. POSTERIORMENTE EN LOS TERMINOS DE LA ESCRITURA 2290 DE 27-10 DE 2004 NOTARIA PRIMERA DE PASTO.-. REGISTRADA EL 16-11- DE 2004.-. EL SEÑOR MACARIO GUERRERO VALLEJO LE TRANSFIRIO SUS DERECHOS A OLGA AMPARO TOBAR DE GUERRERO.-. CONSOLIDANDO PARA SI TODA LA PROPIEDAD.-

CUARTO. GERARDO LUNA DELGADO; ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE VICTORIA DELGADO DE LUNA, MEDIANTE SENTENCIA DE 28-11-88 DEL JUZGADO 2. C.CTO DE PASTO, REGISTRADA EL 16-02-89.- 2.- VICTORIA DELGADO DE LUNA Y JAVIER DELGADO PAZ; ADQUIRIERON MEDIANTE ESCRITURA # 1838 DE LA NOTARIA 2. DE PASTO, EL 14 DE NOVIEMBRE DE 1.958 REGISTRADA EL 2 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO A FOLIOS 201 PARTIDA 1516 DEL LIBRO 1. DE REGISTRO.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CL 26 B # 23 - 48 COND TORRE DE BELALCAZAR APTO 703 A COND TORRE DE BELALCAZAR

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

240 - 219087



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

Certificado generado con el Pin No: 240321196591403960

Nro Matrícula: 240-219150

Pagina 2 TURNO: 2024-240-1-28043

Impreso el 21 de Marzo de 2024 a las 06:21:16 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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-06-2010 Radicación: 2010-240-6-10991

Doc: ESCRITURA 2206 DEL 30-06-2010 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DENOMINADO (CONDOMINIO TORRES DE BELALCAZAR). CON AUTORIZACION DE LA CURADURIA URBANA PRIMERA. RESOLUCION PH.52001.1.10-0397. DE 9 JUNIO DEL 2.010.- SE SUJETA A LA LEY 675 DEL 2.001.-.

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

A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA G Y M LIMITADA

X 900229513-6

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-09-2012 Radicación: 2012-240-6-14899

Doc: ESCRITURA 3032 DEL 06-09-2012 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$42,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VALOR DOS INMUEBLES

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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCTORA G Y M LIMITADA

A: RUANO JIMENEZ ALBA JAKELINE

CC# 27088288 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

100 100 100



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

Certificado generado con el Pin No: 240321196591403960

Nro Matrícula: 240-219150

Pagina 3 TURNO: 2024-240-1-28043

Impreso el 21 de Marzo de 2024 a las 06:21:16 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: 2024-240-1-28043

FECHA: 21-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



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

Certificado generado con el Pin No: 240321649491417660

Nro Matrícula: 240-219117

Pagina 1 TURNO: 2024-240-1-28157

Impreso el 21 de Marzo de 2024 a las 10:05:09 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: 08-07-2010 RADICACIÓN: 2010-240-6-10991 CON: ESCRITURA DE: 30-06-2010

CODIGO CATASTRAL: 010502920079901 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO 26 CONDOMINIO TORRES DE BELALCAZAR.- con area de 10.73 METROS CUADRADOS. COEFICIENTE 0.2566 % cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2206, 2010/06/30, NOTARIA TERCERA PASTO. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTO DE LA TRADICION.- CON BASE A LA MATRICULA . 240-0219087.-. FOLIO MATRIZ.-

PRIMERO.- LA CONSTRUCTORA G Y M LTDA.-. ADQUIRIO DOMINIO PARA INTERVENIR EN LA ACLARACION Y CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-. POR COMPRA HECHA A JOSE FRANCISCO MADROÑERO CAICEDO. MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 1364 DE 10-05 DE 2.010 DE LA NOTARIA TERCERA DE PASTO.-. REGISTRADA EL 11-05-2010.-.

SEGUNDO.- JOSE FRANCISCO MADROÑERO CAICEDO.-. ADQUIRIO POR COMPRA A OLGA AMPARO TOBAR DE GUERRERO MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 461 DE 21-02 DE 2.008.-. NOTARIA TERCERA DE PASTO.-. REGISTRADA EL 28 DE MARZO DEL 2.008.-.

TERCERO.- OLGA AMPARO TOBAR DE GUERRERO.-. ADQUIRIO JUNTO CON MACARIO GUERRERO. MEDIANTE COMPRA HECHA A GERARDO LUNA DELGADO ESCRITURA DE COMPRAVENTA 7994 DE 27-12- DE 1.991 NOTARIA SEGUNDA DE PASTO.-. REGISTRADA EL 24-01 DE 1.992.-. FOLIO 240-0095184.-. POSTERIORMENTE EN LOS TERMINOS DE LA ESCRITURA 2290 DE 27-10 DE 2004 NOTARIA PRIMERA DE PASTO.-. REGISTRADA EL 16-11- DE 2004.-. EL SEÑOR MACARIO GUERRERO VALLEJO LE TRANSFIRIO SUS DERECHOS A OLGA AMPARO TOBAR DE GUERRERO.-. CONSOLIDANDO PARA SI TODA LA PROPIEDAD.-

CUARTO. GERARDO LUNA DELGADO; ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE VICTORIA DELGADO DE LUNA, MEDIANTE SENTENCIA DE 28-11-88 DEL JUZGADO 2. C.CTO DE PASTO, REGISTRADA EL 16-02-89.- 2.- VICTORIA DELGADO DE LUNA Y JAVIER DELGADO PAZ; ADQUIRIERON MEDIANTE ESCRITURA # 1838 DE LA NOTARIA 2. DE PASTO, EL 14 DE NOVIEMBRE DE 1.958 REGISTRADA EL 2 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO A FOLIOS 201 PARTIDA 1516 DEL LIBRO 1. DE REGISTRO.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CL 26 B # 23 - 48 COND TORRE DE BELALCAZAR PQDRO 26 COND TORRE DE BELALCAZAR

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

240 - 219087



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

Certificado generado con el Pin No: 240321649491417660

Nro Matrícula: 240-219117

Pagina 3 TURNO: 2024-240-1-28157

Impreso el 21 de Marzo de 2024 a las 10:05:09 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: 2024-240-1-28157

FECHA: 21-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública