



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-36751307

| Fecha del avalúo | Fecha de visita | 22/04/2024 |
|------------------|---|------------|
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | |
| Dirección | UR LOS ROSALES | |
| Barrio | LOS ROSALES | |
| Ciudad | Pasto | |
| Departamento | Nariño | |
| Propietario | ERIKA LEDY DIAZ VELASQUEZ | |

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: MARYBEL DEL ROCIO DIAZ VELASQUEZ

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 **ERIKA LEDY DIAZ VELASQUEZ** ubicado en la UR LOS ROSALES LOS ROSALES, 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 \$191,440,000.00 pesos m/cte (Ciento noventa y un millones cuatrocientos cuarenta mil).

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 de Terreno | Terreno | 54 | M2 | \$1,600,000.00 | 45.13% | \$86,400,000.00 |
| Area Construida | Casa (área permitida por norma) | 101 | M2 | \$1,040,000.00 | 54.87% | \$105,040,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$191,440,000 |

Valor en letras

Ciento noventa y un millones cuatrocientos cuarenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante



CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ

RAA Nro: AVAL-1127948084

C.C: 1127948084

| VALORES/TIPO DE AREA. | | INFORMACIÓN UVR | | |
|---------------------------------|----------------|---------------------|----------------------------------|----------------|
| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 1 |
| Integral | 0 | 0 | Valor del avalúo en UVR | 191,440,000.00 |
| Proporcional | 0 | 191,440,000 | Valor asegurable | 191,440,000 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 24 |
| Calificación garantía | | | | |
| Observación calificación | | | | |
| Observación | | | | |

GENERAL

| | | | | | |
|---------------|---------------------|------------------|-------------|--------------------|-----------------|
| Código | LRCAJA-36751 307 | Propósito | Modelo 8-14 | Tipo avalúo | valor comercial |
|---------------|---------------------|------------------|-------------|--------------------|-----------------|

Datos del dirigido a:

| | | | | | |
|----------------------------|---|------------------|--------------------|--------------|--|
| Dirigido A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | NIT 860021967-7 | Email | |

Datos del solicitante:

| | | | | | |
|----------------------------|--|------------------|----------|-----------------|------------|
| Solicitante | MARYBEL DEL ROCIO DIAZ VELASQUEZ | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 36751307 | Teléfono | 3118976357 |
| Email | maribel.diaz1117@correo.policia.gov.co | | | | |

Datos del propietario:

| | | | | | |
|----------------------------|---------------------------|------------------|----------|-----------------|-------------|
| Propietario | ERIKA LEDY DIAZ VELASQUEZ | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 27080752 | Ocupante | Propietario |

Datos del inmueble objeto de avalúo:

| | | | | | |
|----------------------|----------------|----------------------|----------------------------------|----------------------|------------------------|
| Dirección | UR LOS ROSALES | | | | |
| Conjunto | NO APLICA | | | | |
| Ciudad | Pasto | Departamento | Nariño | Estrato | 3 |
| Sector | Urbano | Barrio | LOS ROSALES | Ubicación | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble | Casa | Tipo subsidio | VIP Vivienda Interes Prioritario | Sometido a PH | No |

| | | | | | |
|--------------------|---|--|--|--|--|
| Observación | <p>Inmueble ubicado en: en el barrio Los Rosales, occidente del Municipio de Pasto</p> <p>Al inmueble se llega así: El predio se encuentra a inmediaciones de la Alcaldía de Pasto de Anganoy</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua y energía), contadores instalados y funcionales; Gas suministrado por cilindros.</p> | | | | |
|--------------------|---|--|--|--|--|

CARACTERISTICAS GENERALES

| | | | | | |
|-------------------------------------|---|----------------------|---|--------------------------|-----------------------------|
| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 3 | | |
| Clase inmueble | Unifamiliar | Otro | | Método evaluación | METODO MERCADO Y REPOSICION |
| Justificación de Metodología | <p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | | | | |

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|-----------------------|-------|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 54 | AREA DE TERRENO | M2 | 54 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 128 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 99 |
| | | | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 0 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 54 | AREA DE TERRENO | M2 | 54 |
| AREA PISO 1 | M2 | 54 | AREA PISO 1 | M2 | 40.5 |
| AREA PISO 2 | M2 | 54 | AREA PISO 2 | M2 | 40.5 |
| AREA PISO 3 | M2 | 20 | AREA PISO 3 | M2 | 20 |

| ÁREAS POR NORMA | | VALOR |
|---------------------|------|-------|
| Indice ocupación | 0.75 | 40.5 |
| Indice construcción | 2.25 | 121.5 |

| | | | | |
|-----------------------------------|---|------------------------------|-------|--|
| Forma Geometrica | Regular | Frente | 6 | |
| Fondo | 9 | Relación frente fondo | 1:1.5 | |
| Perspectivas de valoración | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias | | | |

| | |
|--|--|
| Actualidad edificadora | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato. |
| 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. |

REGLAMENTACION URBANISTICA

| | |
|---|--|
| Acuerdo Decreto | Acuerdo 004 de 2015 |
| Area Del Lote | 54 |
| Forma Del Lote | Rectangular |
| Topografia | Plana |
| # Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente) | 1 |
| Clasificacion Del Suelo | Urbano |
| Uso Principal Norma | Residencial |
| Uso Compatible Norma | Comercial |
| Uso Condicionado Norma | Institucional |
| Uso Prohibido Norma | Industrial |
| Tratamiento | Consolidacion con densificacion moderada |
| Actuaciones Estrategicas | No Aplica |
| Indice DeOcupacion | 0.75 |
| Indice DeContrucion | 2.25 |
| Antejardin | No aplica |
| AislamientoPosterior | 4.5 metros |
| Aislamiento Lateral | No Aplica |
| Altura Permitida | 3 Pisos |
| Densidad | No aplica |
| Amenaza Riesgo Inundacion | No tiene |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | No tiene |
| Suelos De Proteccion | No aplica |
| Patrimonio | No aplica |
| Observaciones Reglamentación urbanística: | Se solicita concepto de norma urbanística del predio puntualmente para ampliar el ítem de Reglamentación urbanística y es adjuntado en el presente informe |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|------------|--------|
| 5731 | EscrituraDePropiedad | 28/10/2008 | CUARTA (4) | Pasto |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|----------------------|---------|
| 240-111712 | 03/04/2024 | 52001010405370005000 | Casa |

Observación

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

Limitaciones al dominio: En su anotación 009, 0304 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DE 1.996; del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

Presenta con un garaje integral en la casa.

DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS | | | AMOBLAMIENTO URBANO | |
|--------------------|--------|----------|---------------------|--------|
| | Sector | Inmueble | | Sector |
| Energía | SI | SI | Alumbrado | SI |
| Acueducto | SI | SI | Arborizacion | SI |
| Alcantarillado | SI | SI | Alamedas | SI |
| Gas | SI | SI | Ciclo rutas | SI |

CARACTERISTICAS

| | | | | | |
|------------------|-------------|---------------------------|--------------|-------------------|--------|
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Media |
| Estrato | 3 | Barrio legal | Si | Topografia | Ligera |
| 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 | NO | Bueno |
| Estacionamiento | Bueno | 0-100 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Bueno | 300-400 | Tipo de vía | Vehicular | |
| Escolar | Bueno | 300-400 | | | |
| Comercial | Bueno | 400-500 | | | |

| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
|---------------------|---|--------|----|-------------|----|
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | El inmueble queda ubicado en el barrio Los Rosales, queda cerca de la Alcaldía de Pasto - Sede Principal Anganoy, Cancha de Fútbol San Vicente, Iglesia Ipuc Septima, Centro de Salud San VICENTE, entre otros. Ademas el sector cuenta con buena frecuencia de buses y taxis | | | | |

ESTRUCTURA

| | | | | | |
|----------------------------------|--|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------------|-------------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | NO DISPONIBLE |
| Material construcción | concreto reforzado | Tipo estructura | sistema dual o combinado | | |
| Daños por Sismos | No disponibles | Ajustes sismos resistentes | NO | Cubierta | Placa de concreto |
| Fachada | pañete y pintura | Ancho fachada | 3-6 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Casa Continua | Otro tipología vivienda | |
| Año construcción | 1995 | Edad Inmueble | 29 años | Vida útil | 100 años |
| Estado construcción | Usada | %Avance | 100 | | |
| Licencia construcción | Sin Información | | | | |
| Observación | 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 | Sencilla |
| Baños Sociales | 2 | Patio interior | 0 | Habitaciones | 4 |
| Closet | 0 | Baños privados | 2 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |

| | | | | | |
|----------------|---|-------------|---------|-------------|---------|
| Baños servicio | 0 | Zona ropa | 1 | Local | 0 |
| Balcón | 1 | Jardín | 0 | Zona verde | 0 |
| Oficina | 0 | Ventilación | Regular | Iluminación | Regular |
| Observación | Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 4, Baño privado: 2, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular | | | | |

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 Acabados en general en buen estado de conservación

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: UR LOS ROSALES | LOS ROSALES | Pasto | Nariño



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.2115571556025149
GEOGRAFICAS : 1° 12' 41.6046''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -77.29967331304358
GEOGRAFICAS : 77° 17' 58.8222''

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|------------------|---------------|------|----------------|-------------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | URB. LOS ROSALES | \$310,000,000 | 0.95 | \$294,500,000 | 3013440740 | 72 | 150 | \$1,195,000 | \$179,250,000 |
| 2 | URB. LOS ROSALES | \$200,000,000 | 0.95 | \$190,000,000 | 3127507060 | 72 | 72 | \$1,035,000 | \$74,520,000 |
| 3 | URB. LOS ROSALES | \$295,000,000 | 0.95 | \$280,250,000 | 315 6815798 | 104 | 130 | \$890,000 | \$115,700,000 |
| Del inmueble | | | | | 54 | 128 | | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|-------------|---------------|------------------|-------------------|-------------|
| 1 | \$115,250,000 | \$1,600,694 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$1,600,694 |
| 2 | \$115,480,000 | \$1,603,889 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$1,603,889 |
| 3 | \$164,550,000 | \$1,582,212 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$1,582,212 |
| | | | | PROMEDIO | \$1,595,598.29 | |
| | | | | DESV. STANDAR | \$11,702.77 | |
| | | | | COEF. VARIACION | 0.73% | |

| | | | | | | |
|--------------|------------|------------------|------|-----|-------|------------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$1,600,000.00 | AREA | 54 | TOTAL | \$86,400,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,045,000.00 | AREA | 128 | TOTAL | \$133,760,000.00 |
| VALOR TOTAL | | \$220,160,000.00 | | | | |

Observaciones:

Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble avaliado. 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://www.facebook.com/marketplace/item/769604451194603/>2.-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/bellavista-et-il/pasto/7848381>3.-<https://www.facebook.com/marketplace/item/425635146604596/>

REPOSICION

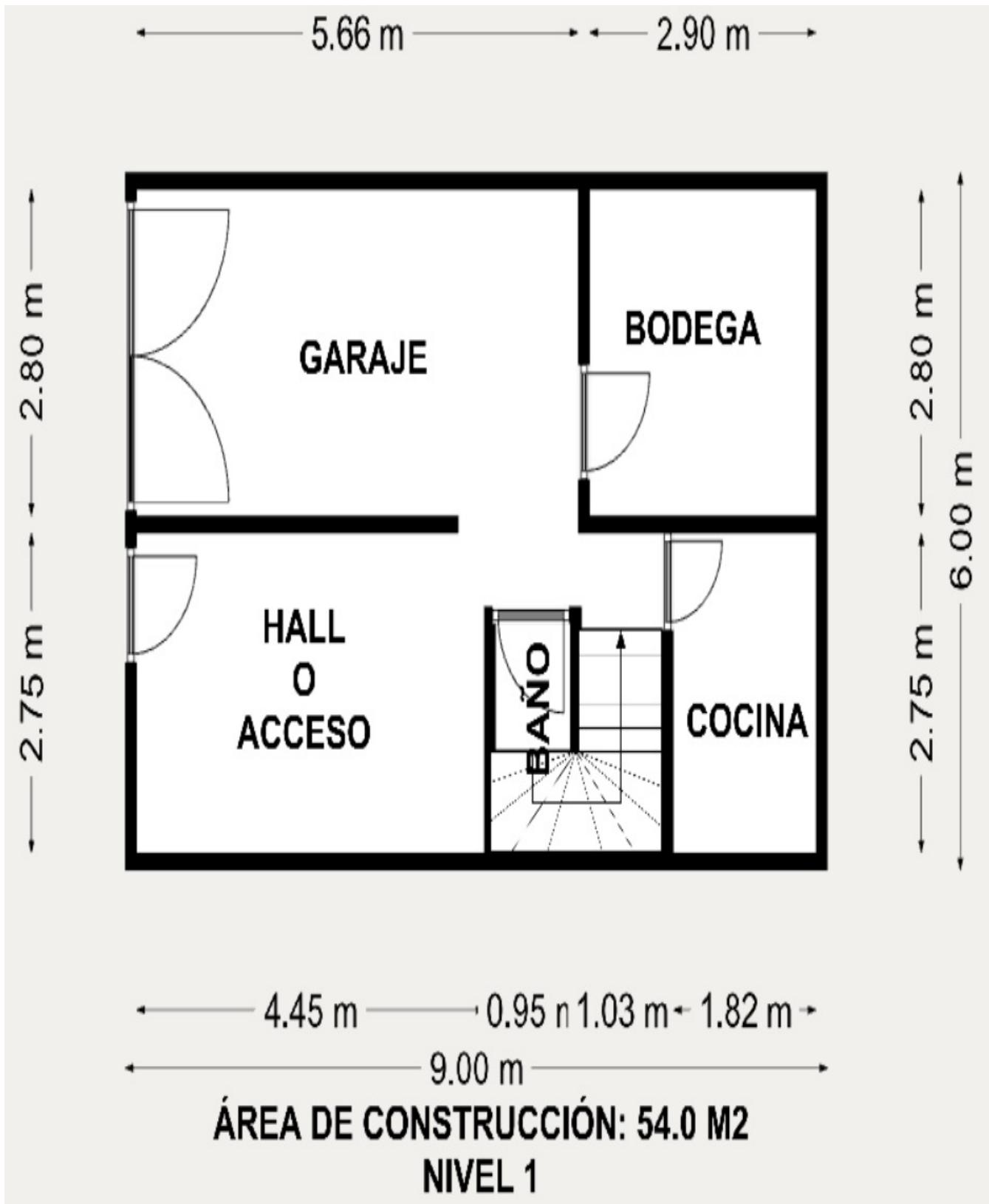
Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|---------------------------|
| Area construida total | 128 |
| Area construida vendible | 128 |
| Valor M2 construido | \$1,395,000 |
| Valor reposición M2 | \$178,560,000 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$1,395,000 |
| Fuente | Catalogo Bancolombia 2023 |
| Factor ajuste % | 0 % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,395,000 |
| Calificación estado conservación | 2.5 |
| Vida útil | 100 |
| Vetus Tez | 29 |
| Edad en % de vida útil | 29 % |
| Fitto y corvin % | 25.28 % |
| Valor reposición depreciado | \$1,042,344 |
| Valor adoptado depreciado | \$1,045,000 |
| Valor total | \$133,760,000 |

Observaciones: Artículo 3º.- 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Plano

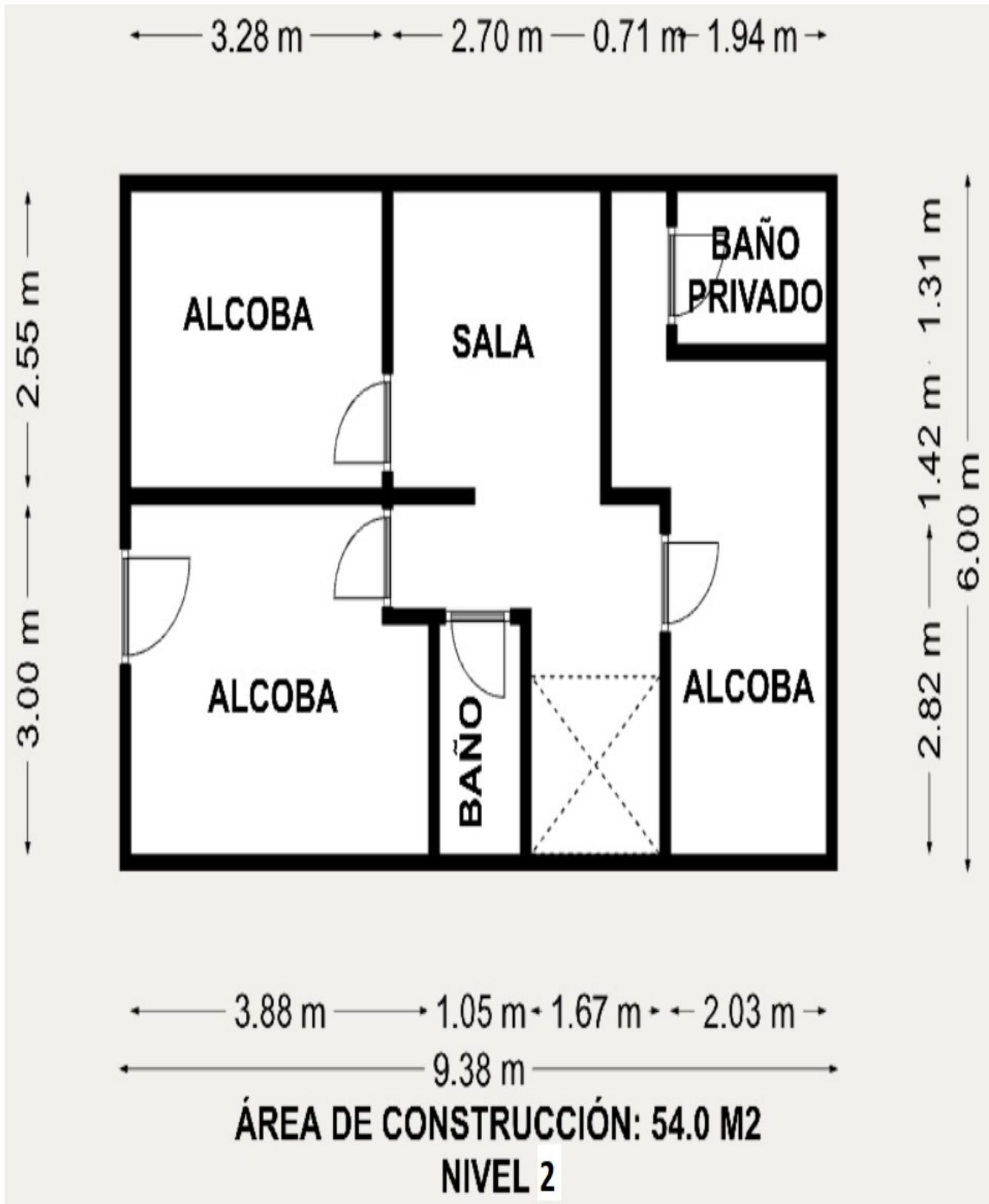
0.95 m ← 2.51 m → ← 1.92 m → ← 3.24 m →



1.34 m ← 3.59 m → ← 1.67 m ← 2.03 m →
← 9.38 m →

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 20.0 M²
NIVEL 3

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Bodega



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



FOTOS General

Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Privado Hab 4



Baño Social 1



FOTOS General

Baño Social 2



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 --- 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 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-36751307



PIN de Validación: b6d8Df



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 800070027-5

Entidad Reconocida de Autoregulación mediante la Resolución 26408 del 10 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. 1127048084, 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 avalador AVAL-1127048084.

RAA AVALUO: LRCAJA-36751307 M.I.: 240-111712

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas 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

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrazas rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, 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
06 Ago 2018

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, daños ambientales.

Fecha de Inscripción
06 Ago 2018

Régimen
Régimen Asociativo

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

Página 1 de 5



PIN de Validación: b6daDf1



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE VALUADORES

definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables.

Fecha de Inscripción
11 Nov 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puertas, túneles, acueductos y conductores, presas, aeropuertos, ríos y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

RAA AVALUO: LRCAJA-36751307 M.I.: 240-111712

Fecha de Inscripción
14 Feb 2018

Categoría 5 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de Inscripción
08 Ago 2019

Régimen
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: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, ruedas, 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

Régimen
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: b6d8Df



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



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de Inscripción
08 Ago 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Samoviantas y Animales

Alcance

- Samoviantas, animales y muebles no clasificados a otra especialidad.

RAA AVALUO: LRCAJA-36751307 M.I.: 240-111712

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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, firma comercial y otros similares.

Fecha de Inscripción
11 Nov 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Dato amargante, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro de hecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de Inscripción
11 Nov 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6daDell

<https://www.raa.org.co>CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes calificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.NA, en la categoría Inmuebles Urbanos vigencia hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

RAA AVALUO: LRCAJA-36751307 M.I.: 240-111712

Los datos de contacto del Avaluador son:

Nombre: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO

Dirección: CALLE 29 N° 2 - 88, CONDOMINIO OASIS DEL ESTE, APARTAMENTO #03, TORRE 3, BARRIO LA CAROLINA

Teléfono: 3197412108

Correo Electrónico: Ingavilcarlosquintaro@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Civil - Universidad de Cartabia

Técnico laboral para competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) a Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales - Técnicos

Técnico en Avalúos - Incatac

TRASLADOS DE ERA

| ERA Origen | ERA Destino | Fecha traslado |
|--|---|----------------|
| Corporación Autoreguladora Nacional de Avaluadores - ANA | Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores ANAV | 18 Jul 2019 |

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores ANAV, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(a) señor(a) CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ, Identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1127946064

El(a) 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 Autoreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar esta certificación se le asignó el siguiente código de QR, y pueda 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 a la



PIN de Validación: b6d8eff



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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



PIN DE VALIDACIÓN

b6d8eff

RAA

AVALUO: LRCAJA-36751307 M.I.: 240-111712



Firma: _____
Antonio Humberto Salcedo Pizano
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240403636291695522

Nro Matrícula: 240-111712

Página 2 TURNO: 2024-240-1-30439

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 10:19:37 AM

"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

Doc: ESCRITURA 2314 DEL 14-06-1994 NOTARIA 3 DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CONSTRUCCION URBANIZACION

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

DE: SOCIEDAD URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-09-1995 Radicación: 13414

Doc: ESCRITURA 3934 DEL 14-09-1995 NOTARIA 3 DE PASTO

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPROVENTA

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

DE: SOCIEDAD URBANIZACIONES LIMITADA

A: DIAZ CARLOS

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-10-1999 Radicación: 1999-16751

Doc: ESCRITURA 3953 DEL 06-10-1999 NOTARIA 3A DE PASTO

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE PRIMER GRADO

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

DE: DIAZ CARLOS MAXIMILIANO

CC# 12960504

DE: VELASQUEZ DE DIAZ ILIA ROSALBA

CC# 30706795

A: ACOSTA MADROÑERO HEMER RENET

CC# 12959535

A: MADRONERO CALVACHE ANGEL OVIDIO

CC# 1889745

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-09-2002 Radicación: 2002-14710

Doc: ESCRITURA 2894 DEL 16-08-2002 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$10,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA PRIMER GRADO. CANCELA LA ESCRITURA DE HIPOTECA NUMERO 3953/99.-

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

DE: ACOSTA MADROÑERO HEMER RENET

CC# 12959535

DE: MADRONERO CALVACHE ANGEL OVIDIO

CC# 1889745

A: DIAZ CARLOS MAXIMILIANO

X

A: VELASQUEZ DE DIAZ ILIA ROSALBA

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 07-11-2007 Radicación: 2007-240-6-20411

Doc: ESCRITURA 5613 DEL 02-10-2007 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$17,415,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL (MODO DE ADQUIRIR). MANZANA A. CASA 3.

URBANIZACION LOS ROSALES III.- AREA 54 MTS.2.

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240403636291695522

Nro Matrícula: 240-111712

Página 4 TURNO: 2024-240-1-30439

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 10:19:37 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: 2024-240-1-30439 FECHA: 03-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO C.R.P.



DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO
REGISTRADOR PRINCIPAL

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