



QR validez del avalúo



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

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: CI 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-36751307	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>				

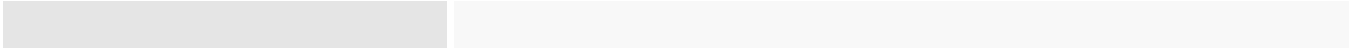
CARACTERISTICAS GENERALES

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	
AREA DE TERRENO			M2	54	
AREA CONSTRUIDA			M2	128	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	54	
AREA CONSTRUIDA			M2	99	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	0	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	54	
AREA PISO 1			M2	54	
AREA PISO 2			M2	54	
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 DeContruccion	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			AMOBILAMIENTO 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, ente 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 ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	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 ropas: 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 CONSTRUCCI ON 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 TAMANO	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 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://www.facebook.com/marketplace/item/769604451194603/>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/bellavista-et-ii/pasto/7848381>

3.-<https://www.facebook.com/marketplace/item/425635146604596/>

REPOSICION

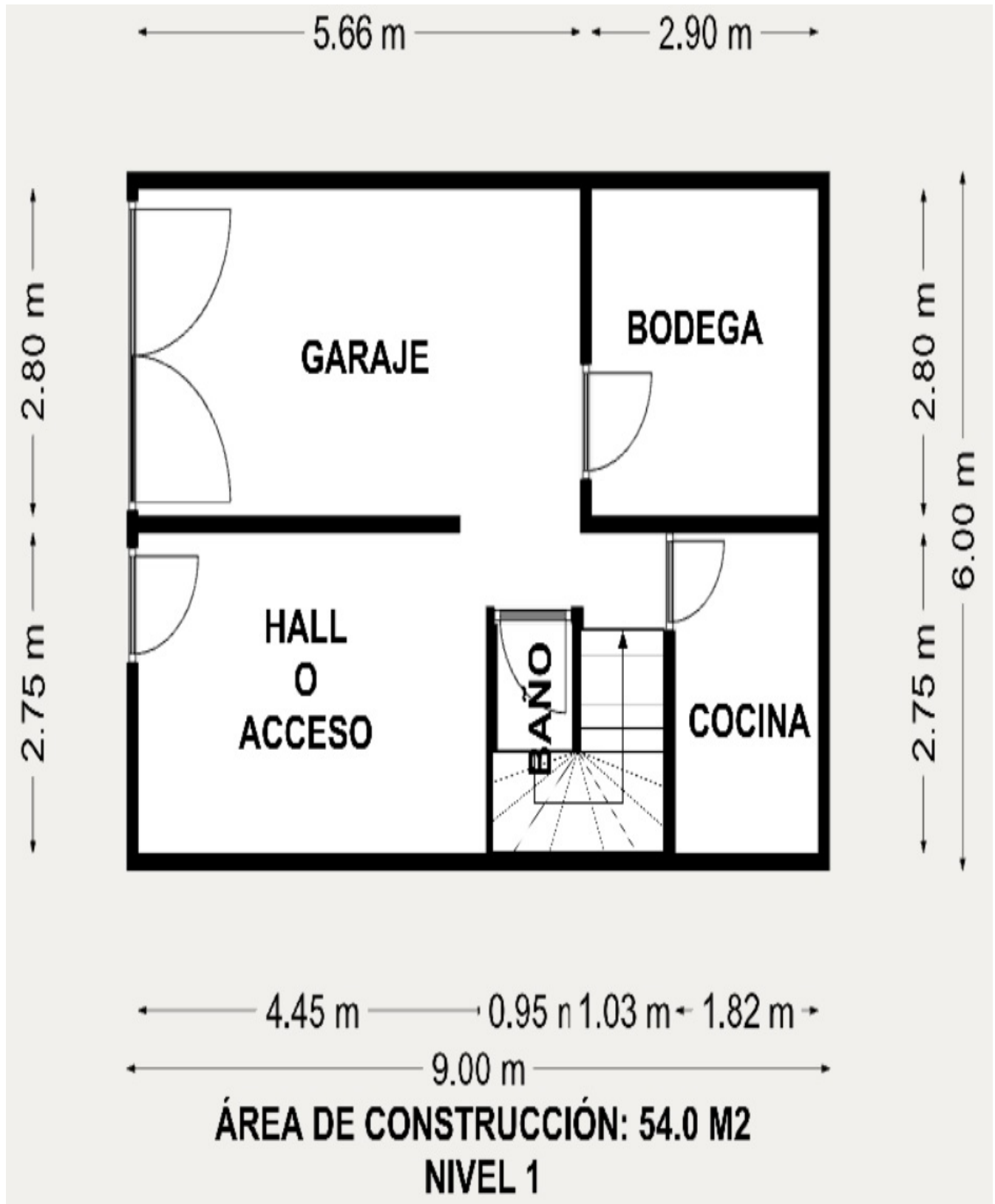
Depreciación Fitto y Corvini

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
VetusTez	29
Edad en % de vida útil	29 %
Fito y corvin %	25.28 %
Valor reposición depreciado	\$1,042,344
Valor adoptado depreciado	\$1,045,000
Valor total	\$133,760,000

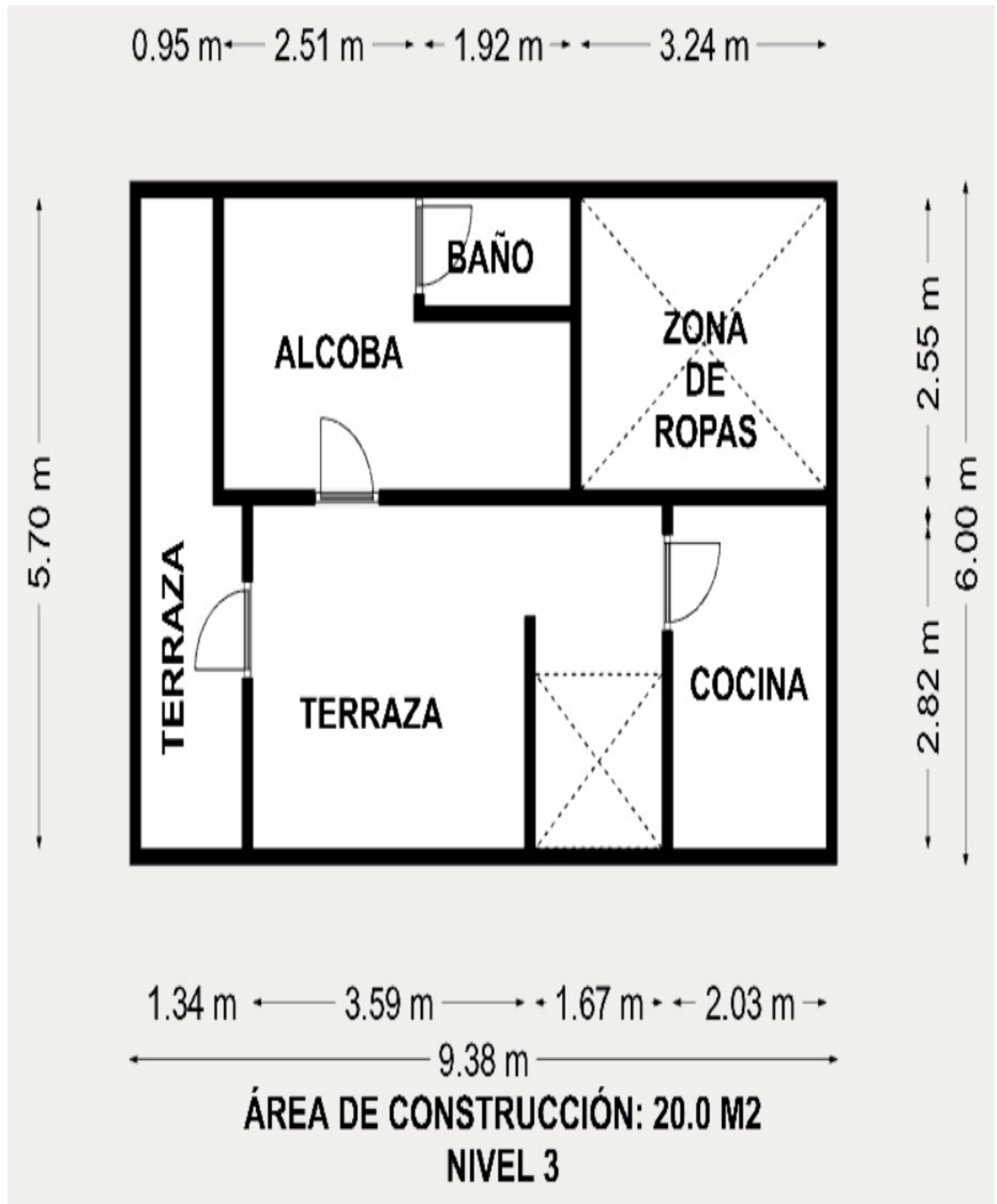
Observaciones: Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

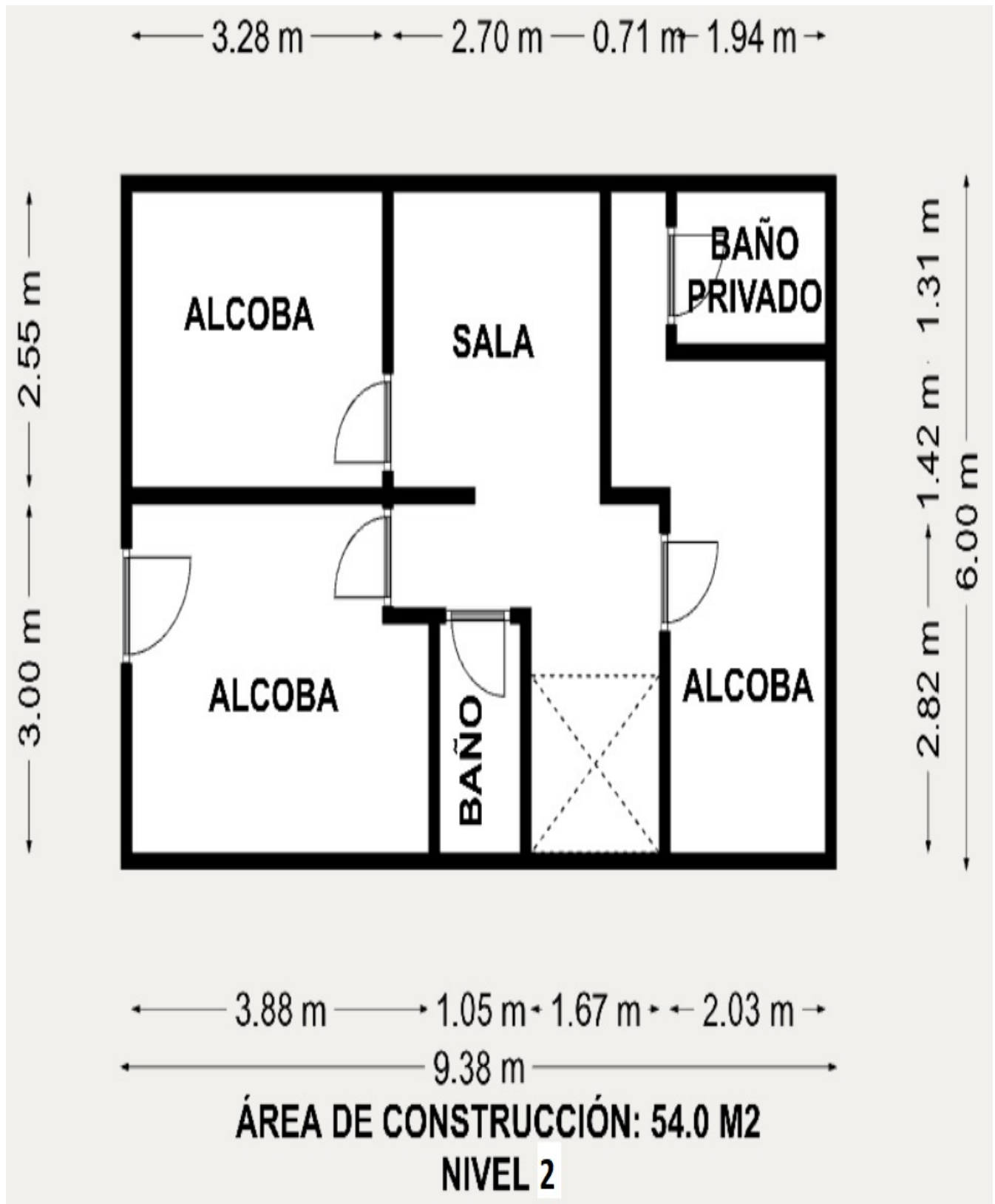
Plano



Plano



Plano



FOTOS General

Foto Selfie



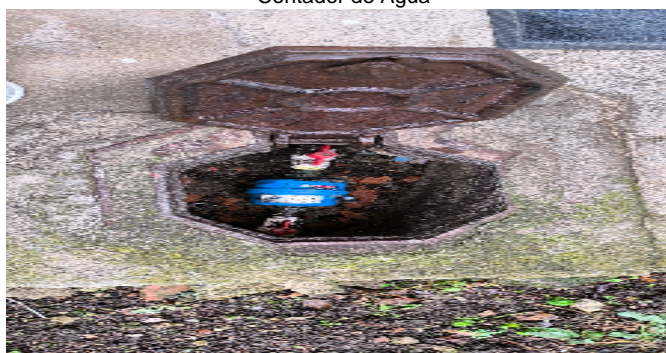
Vía frente al inmueble



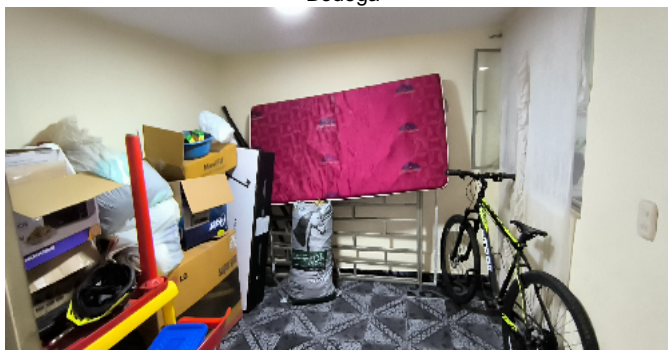
Contador de Energia



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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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


FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-36751307





Registro Abierto de Avaluadores

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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

PIN de Validación: b0d0d0#

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 800870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 25403 del 18 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.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción: 14 Feb 2018 Régimen: Régimen Residencial

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción: 08 Ago 2019 Régimen: Régimen Residencial

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, daños ambientales.

Fecha de inscripción: 08 Ago 2019 Régimen: Régimen Residencial

- Minas, yacimientos y explotaciones mineras, bias incluidos en estructura ecológica principal, bias

Página 1 de 5

	 RAA Registro Abierto de Avaluadores	 CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES
PIN de Validación: b0deD6t#		
https://www.raa.org.co		
definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables.		
Fecha de inscripción 11 Nov 2021	Régimen Régimen Asociativo	
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance		
• Estructuras especiales para puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, puentes y demás construcciones civiles de infraestructura similar.		
RAA AVALUO: LRCAJA-36751307 M.I.: 240-111712		
Fecha de inscripción 14 Feb 2018		
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance		
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores.		
Fecha de inscripción 08 Ago 2019	Régimen Régimen Asociativo	
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 de 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, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camionetas y remolques, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.		
Fecha de inscripción 08 Ago 2019	Régimen Régimen Asociativo	
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance		
• Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del		

	 Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co	 CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES
PIN de Validación: bpeDeU#		
<p>auto motor descrito en la clase anterior.</p> <p>Fecha de inscripción: 08 Ago 2019 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>Categoría 10 Samovianias y Animales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Samovianias, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. <p>RAA AVALUO: LRCAJA-36751307 M.I.: 240-111712</p> <p>Fecha de inscripción: 08 Ago 2019 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. <p>Fecha de inscripción: 11 Nov 2021 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>Categoría 12 Intangibles</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. <p>Fecha de inscripción: 11 Nov 2021 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>Categoría 13 Intangibles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. <p>Fecha de inscripción: 11 Nov 2021 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
Página 3 de 5		



PIN de Validación: b0d0d0f


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


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 vigencia hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, a la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

RAA AVALUO: LRCAJA-36751307 M.I.: 240-111712
 LA VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO

Dirección: CALLE 28 N° 2 - 88, CONDOMINIO OASIS DEL ESTE, APARTAMENTO 803, TORRES, BARRIO LA CAROLINA

Teléfono: 3137412108

Correo Electrónico: ingemilcarlosquiniano@gmail.com

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

Ingeniero Civil - Universidad de Cauca

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

Rurales y Especiales - Técnicos

Técnico en Avalúo - Inscrito

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	18 Julio 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(los) señor(a) CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1127948084

El(los) 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 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 pueda efectuarse ingresando al



PIN de Validación: b8deDn7



<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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b8deDn7

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

El presente documento es válido en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) desde el mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: Antonio Hariberto Sabado Pizarro
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240403636291695522

Nro Matrícula: 240-111712

Pagina 1 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

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

FECHA APERTURA: 16-06-1994 RADICACIÓN: 08175 CON: ESCRITURA DE: 14-06-1994

CODIGO CATASTRAL: 52001010405370005000 COD CATASTRAL ANT: 01040537 000 5000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 3 MANZANA ""AREA 54 M2 (LINDEROS DETERMINADOS EN LA ESCRITURA N. 2313 DE 14-06-94 NOTARIA 3 PASTO, DCTO LEY 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:

1.- LA SOCIEDAD URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA, ADQUIRIO EN MAYOR AREA POR COMPRA A LUIS MARIA MONTENEGRO MONTENEGRO, MEDIANTE ESCRITURA 4379 DE 16-09-84 NOTARIA 2 PASTO, REGISTRADA EL 24-09-84 ANOTACION N. 001 DEL FOLIO MATRIZ 2.- LUIS MARIA MONTENEGRO MONTENEGRO, ADQUIRIO POR COMPRA A URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA, MEDIANTE ESCRITURA N. 1015 DE 29-03-82 NOTARIA 2 DE PASTO REGISTRADA EL 25-04-77 3.- URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA, ADQUIRIO POR COMPRA A MARIA DELGADO DE ZARAMA, MEDIANTE ESCRITURA N. 301 DE 16-02-77, NOTARIA 2 DE PASTO, REGISTRADA EL 25-04-77 4.- MARIA DELGADO DE ZARAMA, ADQUIRIO POR PERMUTA VERIFICADA CON LUIS IGNACIO ZAAMA DELGADO, MANUEL ZARAMA DELGADO Y MARTHA ZARAMA DE BARBATO, MEDIANTE ESCRITURA N. 3187 DE 19-11-74 NOT 2 DE PASTO, REGISTRADA EL 17-12-74, A FOLIOS 315, PARTIDA 2370 LIBRO 1 5.- LUIS IGNACIO, Y MANUEL ZARAMA DELGADO, MARTHA ZARAMA DE BARBATO, ADQUIRIERON (ESC. 3364 DE 15-12-71, NOT 2 PASTO, REGISTRADA EL 25-03-72 A FOLIOS 82 PARTIDA N. 552 LIBRO 1)

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) UR LOS ROSALES

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

240 - 48489

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-06-1994 Radicación: 8175

Doc: ESCRITURA 2313 DEL 14-06-1994 NOTARIA 3 DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 LOTIZACION

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

A: SOCIEDAD URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-06-1994 Radicación: 8176



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

Certificado generado con el Pin No: 240403636291695522

Nro Matrícula: 240-111712

Pagina 2 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

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 ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

X

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 ADQUISICION: 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

Pagina 3 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

DE: DIAZ CARLOS MAXIMILIANO

CC# 12960504

A: VELASQUEZ DE DIAZ ILIA ROSALBA

CC# 30706795 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-11-2007 Radicación: 2007-240-6-20411

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

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO CASA DE HABITACION.-

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

A: VELASQUEZ DE DIAZ ILIA ROSALBA

CC# 30706795 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-10-2008 Radicación: 2008-240-6-17803

Doc: ESCRITURA 5731 DEL 28-10-2008 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$23,600,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VELASQUEZ DE DIAZ ILIA ROSALBA

CC# 30706795

A: DIAZ VELASQUEZ ERIKA LEDY

CC# 27080752 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 29-10-2008 Radicación: 2008-240-6-17803

Doc: ESCRITURA 5731 DEL 28-10-2008 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DE 1.996.-.

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

DE: DIAZ VELASQUEZ ERIKA LEDY

CC# 27080752 X

A: CABRERA LIQUILLAS EVGENI MAURICIO

PA# 310053

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2011-240-3-732

Fecha: 16-07-2011

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)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240403636291695522

Nro Matrícula: 240-111712

Pagina 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

DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO
REGISTRADOR PRINCIPAL



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