



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1085255157

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	JAMES ANDRES PANTOJA BOLAÑOS		FECHA VISITA	08/05/2024
NIT / C.C CLIENTE	1085255157		FECHA INFORME	14/05/2024
DIRECCIÓN	LOTE 17 MANZANA Q URBANIZACION		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
	ANGANROY II			
SECTOR	Urbano	Estrato 2	EDAD (AÑOS)	39 años
BARRIO	Urbanización Anganoy II		REMODELADO	
CIUDAD	Pasto		OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Nariño		TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ			
IDENTIFICACIÓN	87103056			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Eduardo Rafael Pantoja				
NUM.	2000 Escritura De	NOTARIA	Segunda	FECHA	08/05/1985
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Pasto		DEPTO	Nariño	
ESCRITURA					
CEDULA	520010104036000017000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
240-47816	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: La urbanización Anganoy II, de la Ciudad de Pasto (N).
Cuenta con servicios públicos (agua y energía), contadores instalados y funcionales.

Nota: Se sube fotografía del contador de energía, sin embargo se ubica en el muro colindante ya que manifiestan los propietarios que anteriormente se encontraba la puerta de acceso.

DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	5
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 174,265,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 174,265,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Instalar la nomenclatura física que coincida con la registrada en el certificado actualizado (Carrera 38A No 1A Oeste-45 Manzana Q casa 17), con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

NOMBRES Y FIRMAS


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


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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial, comercial y de servicios con mezcla de usos baja
Uso Compatible Según Norma	Áreas por fuera de la centralidad.
Uso Condicionado Según Norma	Áreas por fuera de la centralidad.
Uso Prohibido Según Norma	Áreas por fuera de la centralidad.
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	48.00	Frente	3.10
Forma	Irregular	Fondo	12.00
Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	1:3.87

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 004 del 14 de abril de 2015
Antejardín	3
Uso principal	Residencial, comercial y de servicios con mezcla de usos baja
Altura permitida pisos	Código Morfológico de Alturas 3 pisos
Aislamiento posterior	9 m²
Índice de ocupación	0.75
Índice de construcción:	2.25
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	48.00
AREA CONSTRUIDA	M2	Sin Informacion

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	49
AREA CONSTRUIDA	M2	85
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$41.698.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	48.00
AREA DE CONSTRUCCION	M2	85.00

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	48.00
AREA CONSTRUIDA	M2	85

OBSERVACIONES DE ÁREAS

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	300-400
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	NO

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	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	61
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	LOTE 17 MANZANA Q URBANIZACION ANGANOY II

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1985

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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	48.00	M2	\$1,355,000.00	37.32%	\$65,040,000.00
Area Construida	Construcción	85	M2	\$1,285,000.00	62.68%	\$109,225,000.00
TOTALES					100%	\$174,265,000

Valor en letras

Ciento setenta y cuatro millones doscientos sesenta y cinco mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$174,265,000**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
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:	Actualmente existen proyectos en desarrollo en el sector. Los predios existentes son utilizados en su mayoría para uso residencial.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación Nro. 07 (Patrimonio de familiar), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 5, Closet: 1, Bodega: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Fachada: repellada y pintada con ante jardín en estructura metálica y policarbonato, muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en cerámica, escaleras: en cerámica, cielo raso: repellido y pintado, closets, en madera, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: metálico y vidrio, cocina: piso, pared y mesón enchapado en cerámica con mobiliario en madera. Baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario y división en aluminio y acrílico

NOTA DE LIQUIDACIÓN: **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, el área construida en sitio, la cual corresponde al área permitida por norma.

NOTA: El medidor de energía eléctrica se encuentra ubicado sobre muro divisorio, ya que la puerta de acceso al inmueble fue modificado para quedar sobre la fachada del predio.

-PARA SUBSANAR: Instalar la nomenclatura física que coincida con la registrada en el certificado actualizado, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

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.

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa - Panoramico	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3154513450	48	85	\$1,650,000	\$140,250,000
2	Casa - Panoramico	\$170,000,000	0.98	\$166,600,000	3157014455	54	95	\$1,000,000	\$95,000,000
3	Casa - Panoramico	\$160,000,000	0.98	\$156,800,000	3216661642	66	66	\$1,000,000	\$66,000,000
Del inmueble						48.00	85		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$68,750,000	\$1,432,292	1.0	0.95	0.95	\$1,360,677
2	\$71,600,000	\$1,325,926	1.0	1.0	1.00	\$1,325,926
3	\$90,800,000	\$1,375,758	1.0	1.0	1.00	\$1,375,758
					PROMEDIO	\$1,354,120.20
					DESV. STANDAR	\$25,554.70
					COEF. VARIACION	1.89%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,355,000.00	AREA	48.00	TOTAL	\$65,040,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,285,000.00	AREA	85	TOTAL	\$109,225,000.00
VALOR TOTAL	\$174,265,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-https://www.doomos.com.co/de/B414681_vendemos-casa-esquinera-barrio-panoramiconb.html

2.-https://www.facebook.com/marketplace/item/401968315987990/?referralSurface=messenger_lightspeed_banner&referralCode=messenger_banner

3.-https://www.facebook.com/marketplace/item/1150156962788091/?referralSurface=messenger_lightspeed_banner&referralCode=messenger_banner

REPOSICION

CASA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	85
Area construida vendible	85
Valor M2 construido	\$1,764,305
Valor reposición M2	\$149,965,925
Valor reposición presupuesto M2	\$1,764,305
Fuente	Valores de reposición Bancol
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,764,305
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	39
Edad en % de vida útil	39 %
Fito y corvin %	27.12 %
Valor reposición depreciado	\$1,285,825
Valor adoptado depreciado	\$1,285,000
Valor total	\$109,225,000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
LOTE 17 MANZANA Q URBANIZACION ANGANOY II |
Urbanización Anganoy II | Pasto | Nariño

COORDENADAS (DD)

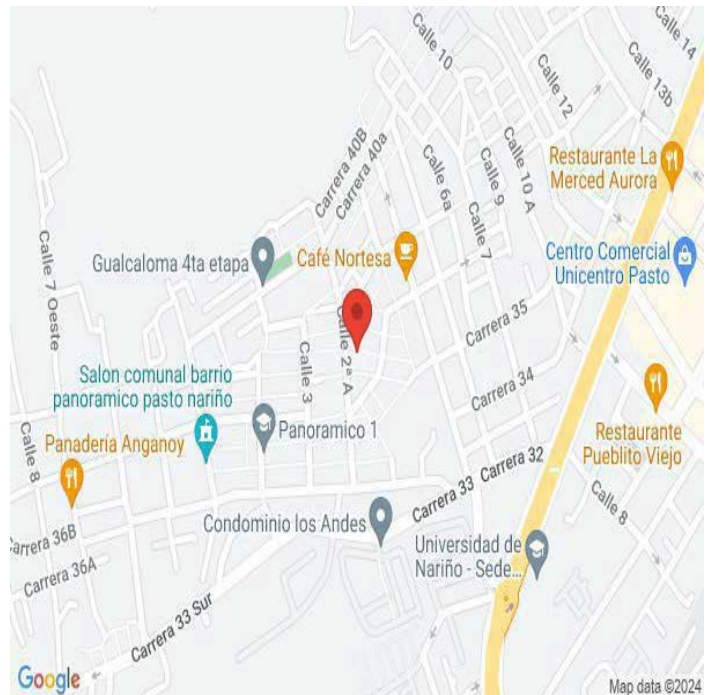
Latitud: 1.2157314006265638

Longitud: -77.29464787107638

COORDENADAS (DMS)

Latitud:

Longitud:



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Esquema 3 Piso



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

Esquema Primer Piso



Esquema 2 Piso



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Bodega



Fachada del Inmueble

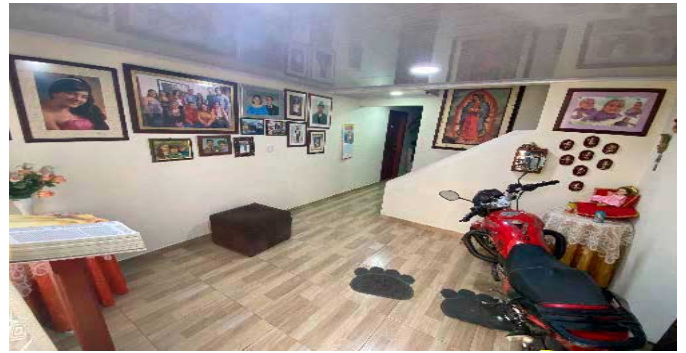


FOTOS General

Nomenclatura



Sala



Sala



Comedor



Cocina



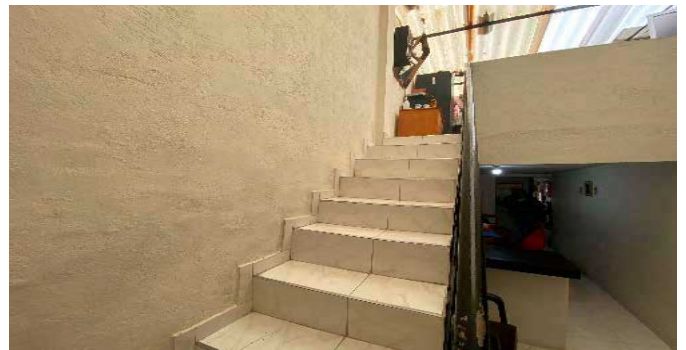
Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



FOTOS General

Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



Consulta Catastral

Número predial: 520010104000003600017000000000

Número predial (anterior): 52001010403600017000

Municipio: Pasto, Nariño

Dirección: MZ Q CS 17 ANGANOY II

Área del terreno: 49 m2

Área de construcción: 85 m2

Destino económico: Habitacional

Número de construcciones: 2

Construcciones:

Construcción #1

Construcción #2

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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-1085255157



PIN de Validación: ab090a91



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 87103056, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-87103056.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ab090a91



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ab090a91



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: ab090a91



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



Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0751, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0523, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO
Dirección: CARRERA 26 N° 17 - 40 OFICINA 428
Teléfono: 3007834214
Correo Electrónico: ingcesarmachado@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

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



PIN de Validación: ab090a91



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



El(la) señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ab090a91

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 dos (02) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

 ALCALDÍA DE PASTO	PROCESO GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL			
	NOMBRE DEL FORMATO			
	CERTIFICACIÓN			
	VIGENCIA	VERSIÓN	CODIGO	CONSECUTIVO
	7-oct-16	01	GOT-F-024	0969

DATOS DE SOLICITUD :

No. Radicado : 0969
Fecha y Hora : 8/05/2024 15:07:00
Nombre del Solicitante : eduardo rafael pantoja
C.C. /Nit : 12967063
Tipo de Trámite : Solicitud Certificado de Nomenclatura
Correo Electrónico : neotec.vi@gmail.com

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA
SUELO: Urbano
No. Radicado 0969 del Año 2024

EL SUSCRITO SUBSECRETARIO DE APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE PASTO.

Hace constar que, de conformidad con lo ordenado en la LEY 142 DE 1994, la Alcaldía de Pasto, estableció al inmueble ubicado en el predio No. **52001 010403600017000**

NOMENCLATURA ACTUAL (BASE DE DATOS PLANEACIÓN MUNICIPAL):

Carrera 38A No 1A Oeste-45 Manzana Q casa 17

Barrio : Panorámico II - Comuna 8

NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR EL IGAC:

MZ Q CS 17 ANGANOY II

Se informa al usuario que la nomenclatura denominada "Nomenclatura Actual" es la asignación realizada por la Secretaría de Planeación Municipal en cumplimiento a la normatividad nacional vigente. De presentarse diferencia entre la nomenclatura suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC y la nomenclatura actual, el usuario debe realizar los trámites con las entidades competentes para que en los documentos donde se registre la nomenclatura suministrada por el IGAC se actualice a la "Nomenclatura Actual". Si la nomenclatura suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, no registra información, sólo debe tener en cuenta la Nomenclatura asignada por la Secretaría de Planeación Municipal.

La presente certificación se expide en San Juan de Pasto el día, miércoles, 8 de mayo de 2024



Ing. DANIEL CAMILO BASTIDAS
Subsecretario de Aplicación de Normas Urbanísticas

Para su validez, este documento requiere estampillas según lo estipulado en el estatuto tributario Municipal vigente, salvo en las excepciones contempladas en el mismo.

Revisó : LUIS ENRIQUE TORRES



Se anula Estampillas según recibo No.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE PASTO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1 - Turno 2024-240-3-1409

Nro Matrícula: 240-47816

Impreso el 2 de Mayo de 2024 a las 08:43:25 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 240 PASTO DEPTO: NARIÑO MUNICIPIO: PASTO VEREDA: PASTO
FECHA APERTURA: 24/09/1984 RADICACION: 84-007040 CON: ESCRITURA DE 25/07/1984
NUPRE: SIN INFORMACION
COD CATASTRAL: 52001010403600017000
COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

CABIDA 48.00 M2 LOS LINDEROS ESTAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA 3449 DE 25-07-84 NOTARIA SEGUNDA DE PASTO
(DECRETO LEY 1711 DE 1.984)-----CONSTA DE CONSTRUCCIÓN LEVANTADA.-

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

1.- ESCRITURA 2841 DE 10-08-83 NOTARIA 2 DE PASTO COMPRAVENTA DE: RODOLFO HARLOFF A: CONSTRUCTORA INECON
LTDA. ANOTACION 002 DE 10-08-83 2.- SENTENCIA DE 13-05-75 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PASTO
ADJUDICACION SUCESION DE: BERTHA NOGUERA DE HARLOFF A: RODOLFO HARLOFF ANOTACION 001 DE 19-05-75 3.- BERTHA
NOGUERA DE HARLOFF ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ESCRITURA 1032 DE 11-10-60 NOTARIA 1 DE PASTO REGISTRADA
EL 21-11-60 A FOLIOS 373 PARTIDA 1461 DEL LIBRO 1

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) LOTE 17 MANZANA "Q" URBANIZACION ANGANOY II

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)
240-36750

ANOTACIÓN: Nro: 001 Fecha 02/11/1983 Radicación 8683
DOC: ESCRITURA 4069 DEL: 28/10/1983 NOTARIA 2 DE PASTO VALOR ACTO: \$ 20,632,596
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA ABIERTA EN MAYOR EXTENSION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CONSTRUCTORA INECON LTDA X
A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACIÓN: Nro: 002 Fecha 22/08/1984 Radicación 7040
DOC: ESCRITURA 3449 DEL: 25/07/1984 NOTARIA 2 DE PASTO VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 999 CONSTITUCION URBANIZACION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: CONSTRUCTORA INECON LIMITADA X

ANOTACIÓN: Nro: 003 Fecha 09/07/1985 Radicación 5887
DOC: ESCRITURA 2000 DEL: 08/05/1985 NOTARIA 2 DE PASTO VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No. 001

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE PASTO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 2 - Turno 2024-240-3-1409

Nro Matrícula: 240-47816

Impreso el 2 de Mayo de 2024 a las 08:43:25 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 última página

ESPECIFICACION: CANCELACION : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: INSCREDIAL

A: CONSTRUCTORA INECON LIMITADA X

ANOTACIÓN: Nro: 004 Fecha 09/07/1985 Radicación 5887

DOC: ESCRITURA 2000 DEL: 08/05/1985 NOTARIA 2 DE PASTO VALOR ACTO: \$ 545,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CONSTRUCTORA INECON LIMITADA

DE: INSCREDIAL

A: PANTOJA EDUARDO RAFAEL X

ANOTACIÓN: Nro: 005 Fecha 09/07/1985 Radicación 5887

DOC: ESCRITURA 2000 DEL: 08/05/1985 NOTARIA 2 DE PASTO VALOR ACTO: \$ 527,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA

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

DE: PANTOJA EDUARDO RAFAEL X

A: INSCREDIAL

ANOTACIÓN: Nro: 006 Fecha 09/07/1985 Radicación 5887

DOC: ESCRITURA 2000 DEL: 08/05/1985 NOTARIA 2 DE PASTO VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 999 CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: PANTOJA EDUARDO RAFAEL

A: INSCREDIAL

ANOTACIÓN: Nro: 007 Fecha 09/07/1985 Radicación 5887

DOC: ESCRITURA 2000 DEL: 08/05/1985 NOTARIA 2 DE PASTO VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: PANTOJA EDUARDO RAFAEL X

A: BOLAÍOS MORA MARY

A: PANTOJA BOLAÍOS MARILYN ANDREA

A: PANTOJA BOLAÍOS INGRYS LISSETTE

ANOTACIÓN: Nro: 008 Fecha 17/08/1995 Radicación 11629

DOC: ESCRITURA 3615 DEL: 21/07/1995 NOTARIA 2 DE PASTO VALOR ACTO: \$ 527,000

Se cancela la anotación No. 005

ESPECIFICACION: CANCELACION : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INURBE ANTES INSCREDIAL

A: PANTOJA EDUARDO RAFAEL X

ANOTACIÓN: Nro: 009 Fecha 17/08/1995 Radicación S.N.

DOC: ESCRITURA 3615 DEL: 21/07/1995 NOTARIA 2 DE PASTO VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No. 006

ESPECIFICACION: CANCELACION : 741 CANCELACION CONDICION RESOLUTORIA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE PASTO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 3 - Turno 2024-240-3-1409

Nro Matrícula: 240-47816

Impreso el 2 de Mayo de 2024 a las 08:43:25 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 última página

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

DE: INURBE ANTES INSCREDIAL

A: PANTOJA EDUARDO RAFAEL X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2011-240-3-732 Fecha: 16/07/2011 Usuario: 34

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

Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: 2024-240-3-1409 Fecha: 30/04/2024 Usuario: 61982

SE INCLUYE CONSTRUCCIÓN LEVANTADA DE CONFORMIDAD CON ESCRITURA 2000 DEL 08/5/1985 NOTARIA 2 DE PASTO, ASI VALE. ART. 59 LEY 1579/2012

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 4279 impreso por: 61982

TURNO: 2024-240-3-1409 FECHA: 25/04/2024

NIS: pIIIH1rfYuwNI2XJ6TvH9qSCJR9a32LsDkGwr67iCek=

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: PASTO

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL DIEGO BACCA