



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

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	10/07/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	LAS CASAS, CASABUY	
Barrio	Vereda Casabuy	
Ciudad	Chachagui	
Departamento	Nariño	
Propietario	JULIO CESAR BENAVIDES RIVERA / BENAVIDES RIVERA PEDRO MANUEL	

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: JORGE ARMANDO RIASCOS BENAVIDES

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 **JULIO CESAR BENAVIDES RIVERA / BENAVIDES RIVERA PEDRO MANUEL** ubicado en la LAS CASAS, CASABUY Vereda Casabuy, de la ciudad de Chachagui.

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 \$171,770,000.00 pesos m/cte (Ciento setenta y un millones setecientos setenta 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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	1600	M2	\$80,000.00	74.52%	\$128,000,000.00
Area Construida	Estructura 1 y 3	61	M2	\$570,000.00	20.24%	\$34,770,000.00
Area Construida	Estructura 2	30	M2	\$300,000.00	5.24%	\$9,000,000.00
TOTALES					100%	\$171,770,000

Valor en letras

Ciento setenta y un millones setecientos setenta 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	112,669	2,503,761	Valor del avalúo en UVR	171,770,000.00
Proporcional	125,218,164	171,770,000	Valor asegurable	171,770,000
% valor proporcional	75.72	24.28	Tiempo esperado comercialización	18

Calificación garantía**No Favorable****Observación calificación**

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El predio es Rural, y no está ubicado en un centro poblado, si nos aporta uso específico de la alcaldía, en donde indique su ubicación en centro poblado y uso vivienda, se podrá revisar la favorabilidad.

Observación

Código	LRCAJA-12752 213	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JORGE ARMANDO RIASCOS BENAVIDES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	12752213	Teléfono	3127034678
Email	armando.riascos@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	JULIO CESAR BENAVIDES RIVERA / BENAVIDES RIVERA PEDRO MANUEL				
Tipo identificación	C.C.	Documento	19412930 / 71631353	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LAS CASAS, CASABUY				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Chachagui	Departamento	Nariño	Estrato	S/E_Rural
Sector	Rural	Barrio	Vereda Casabuy	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: En la vereda Casabuy, Municipio de Chachagui Al inmueble se llega así: en la zona rural de corregimiento de casabuy, inmueble interno el cual para acceder por un camino hasta encontrar el predio objeto de estudio. Cuenta con servicios públicos (agua, energía), contadores instalados y funcionales; El gas es suministrado por cilindros.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
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	1600	AREA DE TERRENO	M2	1723
AREA CONSTRUIDA	M2	91	AREA CONSTRUIDA	M2	88
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	8058000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	1600	AREA DE TERRENO	M2	1600
AREA PISO 1	M2	91	AREA PISO 1	M2	91

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	0.3	480
Indice construcción	No registra	0

Forma Geometrica	Irregular	Frente		
-------------------------	-----------	---------------	--	--

Fondo		Relación frente fondo	
--------------	--	------------------------------	--

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.

Acuerdo Decreto	Acuerdo 437 (27 febrero de 2004)
Area Del Lote	1600
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Rural
Uso Principal Norma	Sistemas agroforestales
Uso Compatible Norma	Reforestación, granjas y agricultura
Uso Condicionado Norma	ganaderia, asentamiento e institucionales
Uso Prohibido Norma	Agricultura mecanica y usos urbanos
Tratamiento	Zona Agropecuaria
Actuaciones Estrategicas	Ninguna
Indice DeOcupacion	0.3
Indice DeContruccion	No registra
Antejardin	No registra
AislamientoPosterior	No registra
Aislamiento Lateral	No registra
Altura Permitida	1
Densidad	No registra
Amenaza Riesgo Inundacion	No aplica
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No aplica
Suelos De Proteccion	No aplica
Patrimonio	No aplica
Observaciones Reglamentación urbanística:	Predio ubicado en zona rural ubicado en colindancia al centro poblado de la Vereda Casabuy, de acuerdo al uso establecido por el EOT del municipio, los desarrollos actuales son permitidos.

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
6707	EscrituraDePropiedad	06/12/2018	4	Pasto

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
240-79897	16/05/2024	52240000200090076000	Casa - Lote

Observación

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

De acuerdo al folio de matrícula aportado, el predio no presenta ninguna afectación, limitación o gravamen que pueda limitar su compraventa.

Observación**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	NO
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	NO	NO	Alamedas	SI
Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Otro	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	S/E_Rural	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Regular	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	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	300-400	Tipo de vía	Al sector via vehicular en concreto, al predio por servidumbre de paso	
Escolar	Regular	300-400			
Comercial	Regular	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector corresponde a un sector rural que se ha ido consolidando en vivienda campestre para uso recreacional, sin embargo, en lo sector de peor acceso se evidencia una actividad agropecuaria.				

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	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2014	Edad Inmueble	10 años	Vida útil	70 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No presenta				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	0	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Lote - construcción. Consta de: , Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Zona ropa: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo							
Estado	Bueno.							

Observación Acabados en general en buen estado de conservación.

Dirección: LAS CASAS, CASABUY | Vereda Casabuy | Chachagui | Nariño



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.340812
GEOGRAFICAS : 1° 20' 26.9226''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -77.298611
GEOGRAFICAS : 77° 17' 54.999''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Vda Casabuy	\$96,000,000	0.95	\$91,200,000		1000	0	\$0	\$0
2	Vda Casabuy	\$50,000,000	0.85	\$42,500,000		360	0	\$0	\$0
3	Vda La Lomita	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000		2000	0	\$0	\$0
Del inmueble					1600	72			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$91,200,000	\$91,200	0.98	0.9	0.88	\$80,438
2	\$42,500,000	\$118,056	0.8	0.95	0.76	\$89,722
3	\$171,000,000	\$85,500	1	0.95	0.95	\$81,225
				PROMEDIO	\$83,795.21	
				DESV. STANDAR	\$5,147.99	
				COEF. VARIACION	6.14%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$80,000.00	AREA	1600	TOTAL	\$128,000,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$600,000.00	AREA	72	TOTAL	\$43,200,000.00
VALOR TOTAL		\$171,200,000.00				

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. Se adopta el valor mínimo del mercado debido al acceso del predio y se castiga por ubicación

Enlaces:1.-<https://www.facebook.com/share/7lkpgajU6B577Jx6/>2.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4801-2c8b5fcf7314-a29a-89dd01a-ccca?page=1&pos=0&t_sec=1&t_prs=2&t_pvrid=9ac0ae30-bb06-4319-9e49-e7c64618a77c3.-<https://www.facebook.com/share/4f4SXLNJKtwUmScb/>

ESTRUCTURA 1 - 2

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	61
Área construida vendible	61
Valor M2 construido	\$762,232
Valor reposición M2	\$46,496,152
Valor reposición presupuesto M2	\$762,232
Fuente	IGAC
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$762,232
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	70
Vetus Tez	20
Edad en % de vida útil	28.57 %
Fitto y corvin %	25.28 %
Valor reposición depreciado	\$569,540
Valor adoptado depreciado	\$570,000
Valor total	\$34,770,000

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

ESTRUCTURA 2

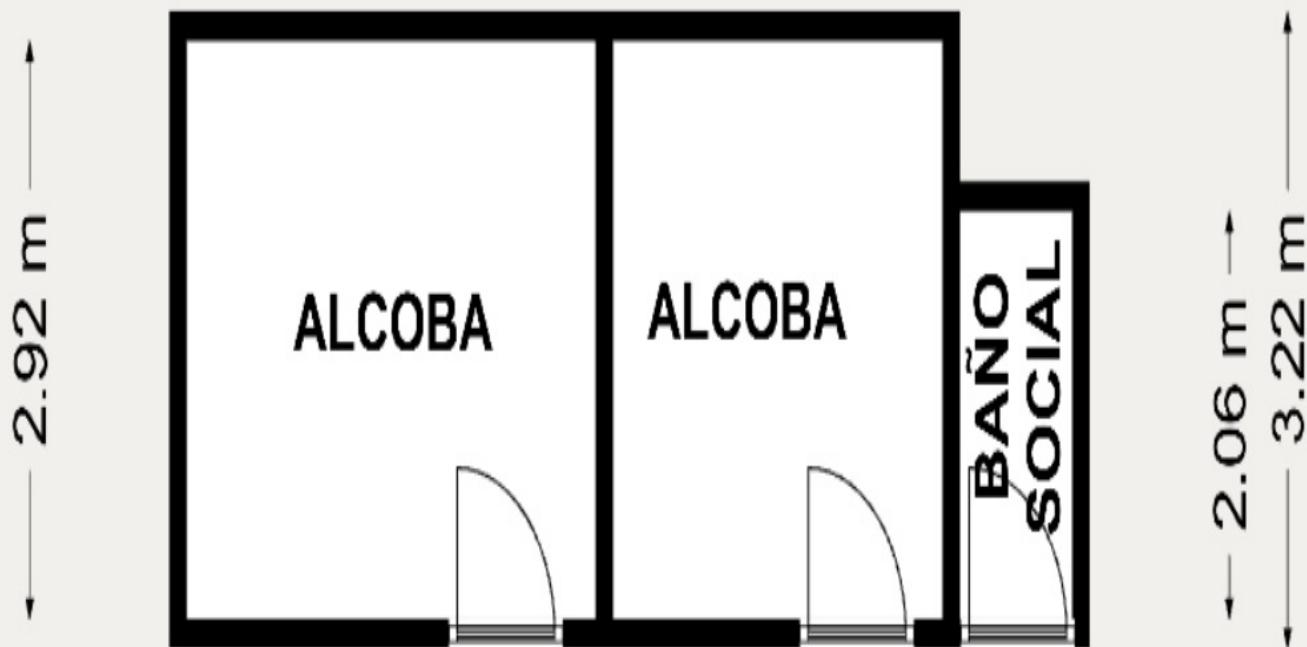
Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	30
Area construida vendible	30
Valor M2 construido	\$562,276
Valor reposición M2	\$16,868,280
Valor reposición presupuesto M2	\$562,276
Fuente	IGAC
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$562,276
Calificación estado conservación	2
Vida útil	70
VetusTez	40
Edad en % de vida útil	57.14 %
Fito y corvin %	46.14 %
Valor reposición depreciado	\$302,842
Valor adoptado depreciado	\$300,000
Valor total	\$9,000,000

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

Plano

← 3.52 m → ← 2.83 m →



← 3.52 m → ← 2.83 m → 0.97 m
← 7.92 m →

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 21.0 M²
ESTRUCTURA 3

Plano

← → 4.40 m ← → 3.25 m →



← → 4.40 m ← → 3.25 m →

← → 8.10 m →

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 30.0 M²
ESTRUCTURA 2

Plano

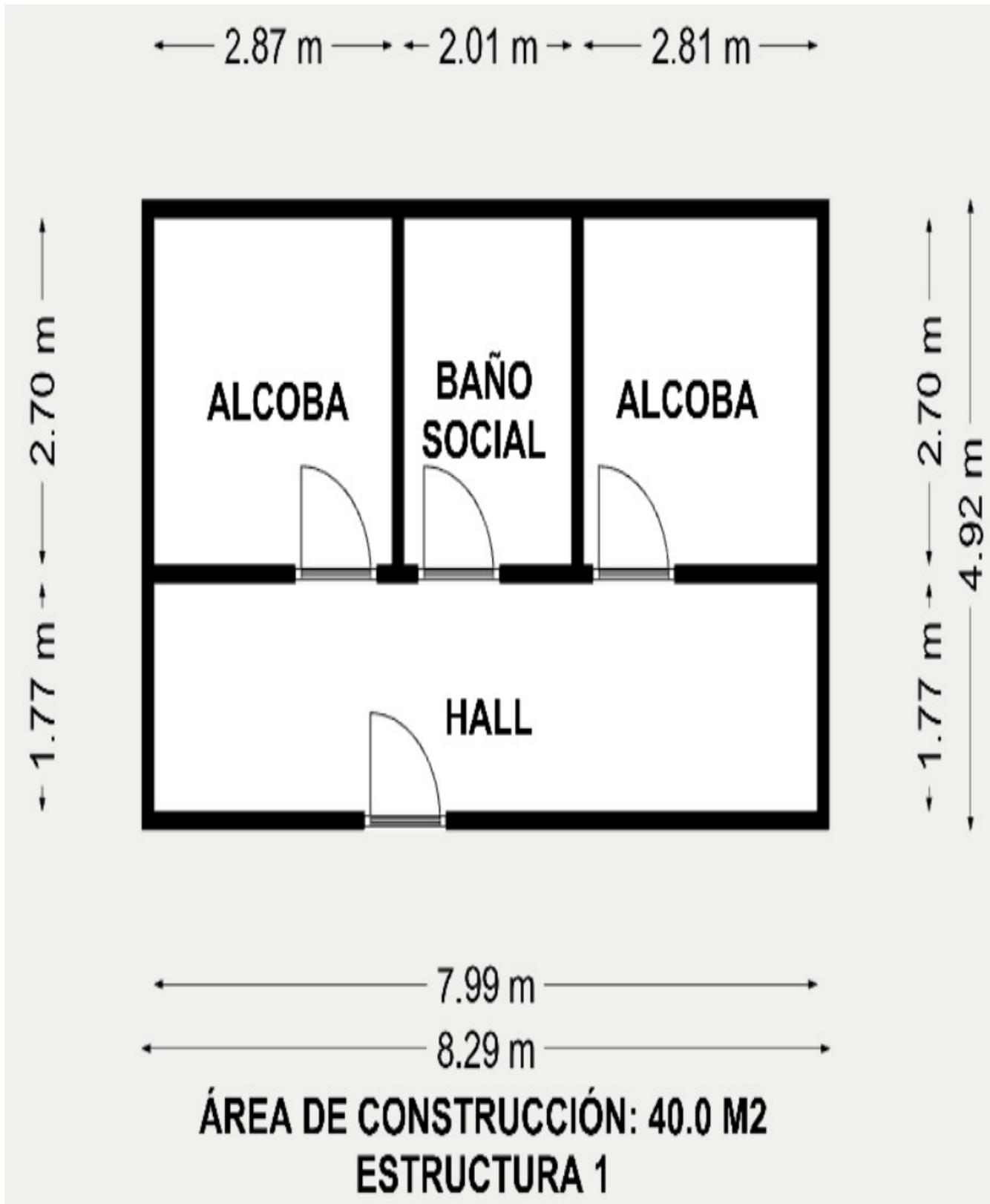


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



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.

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.

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 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-12752213



PIN de Validación: a6601a51



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ se encuentra A.C.L.P. y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Feb 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Ago 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, daños ambientales.

Fecha de inscripción
30 Ago 2019

Régimen
Régimen Académico

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

Página 1 de 5



PIN de Validación: a86cda51

definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables.

Fecha de inscripción
11 Nov 2021

Regímen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Feb 2018

Regímen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Ago 2019

Regímen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Ago 2019

Regímen
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: a66cfa51



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



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
08 Ago 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

RAA AVALUO: LRCAJA-12752213 M.I.: 240-79897
08 Ago 2019 | Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Nov 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Nov 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Nov 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a86cda51

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO

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

Teléfono: 3137412106

Correo Electrónico: ingcivil.carlosquintero@gmail.com

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

Ingeniero Civil - Universidad de Carabobo

Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales - Tecni-Incas

Técnico en Avalúos - Incatec

TRASLADOS DE ERA

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

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

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

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



PIN de Validación: a86c0a5f



PIN DE VALIDACIÓN

a86c0a5f

El presente certificado es válido en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a las 11:22 (11) días del mes de Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

FACTURA N°:30041

DUDAS, QUEJAS Y RECLAMOS LLAMAR AL
3104632582

CODIGO 167	NOMBRES Y APELLIDOS MIGUEL ANGEL BENAVIDES										
MEDIDOR 164	DIRECCIÓN Centro			USO RESIDENCIAL				ESTRATO 2			
Lecturas		Consumo del Mes	Complemen tario	Consumo de los Últimos 6 Meses							
Actual	Anterior			OCT	NOV	DIC	ENE	FEB	PROMEDIO		
1450	1430	20		2	5	4	1	20	8,67		
PERIODO DE CONSUMO					DÍAS DE CONSUMO			FACTURAS CON DEUDA			
DESDE		HASTA									
DIA	MES	AÑO	DÍA	MES	AÑO	30					
1	ABRIL	2024	30	ABRIL	2024						

DESCRIPCIÓN	VALOR	TOTAL ACUEDUCTO
Cargo Fijo Mensual		\$10.508
Consumo Básico M3	\$805	\$16.100,00
TOTAL CONSUMO		\$26.608
Menos subsidio cargo fijo		\$10.643
CONSUMO COMPLEMENTARIO		\$0
Valor Facturas vencidas		\$262.637
Recargos por mora \$500 c/u		\$-
Reconexión		
Multas y sanciones		
Financiación		
TOTAL A PAGAR: \$278.602		

CONCEPT	Valor Financiación	Valor Cuota	Saldo	Número Cuotas	Cuotas Pagadas

Valor a pagar: 0

FACTURA
N:30041

CÓDIGO: 167	FECHAS DE PAGO					
MIGUEL ANGEL BENAVIDES	DIA	MES	AÑO	DIA	MES	AÑO
	25	MAYO	2024	26	MAYO	2024

DESCRIPCIÓN	TOTAL ACUEDUCTO
TOTAL CONSUMO	\$26.608
Menos subsidio cargo fijo - 20m3	\$10.643
Consumo complementario	\$0
Valor facturas vencidas	\$262.637
Recargos por mora	\$-
TOTAL A PAGAR: \$278.602	

FACTURA N°:

DUDAS, QUEJAS Y RECLAMOS LLAMAR AL
3104632582

CODIGO	NOMBRES Y APELLIDOS		USO	Consumo de los Últimos 6 Meses						PROMEDIO
MEDIDOR	DIRECCIÓN			Consumo del Mes	Complementario	OCT	NOV	DIC	ENE	
Lecturas		Actual	Anterior							

PERIODO DE CONSUMO						DÍAS DE CONSUMO		FACTURAS CON DEUDA		
DESDE			HASTA							
DIA	MES	AÑO	DÍA	MES	AÑO					

DESCRIPCIÓN	VALOR	TOTAL ACUEDUCTO
<i>Cargo Fijo Mensual</i>		
<i>Consumo Básico M3</i>	\$805	
TOTAL CONSUMO		
<i>Menos subsidio cargo fijo</i>		
CONSUMO COMPLEMENTARIO		
<i>Valor Facturas vencidas</i>		
<i>Recargos por mora \$500 c/u</i>		
<i>Reconexión</i>		
<i>Multas y sanciones</i>		
<i>Financiación</i>		
TOTAL A PAGAR:		

CONCEPT	Valor Financiación	Valor Cuota	Saldo	Número Cuotas	Cuotas Pagadas

Valor a pagar: 0

FACTURA N:	CÓDIGO:	FECHAS DE PAGO					
		DIA	MES	AÑO	DIA	MES	AÑO

DESCRIPCIÓN	TOTAL ACUEDUCTO
TOTAL CONSUMO	
<i>Menos subsidio cargo fijo - 20m3</i>	
<i>Consumo complementario</i>	
<i>Valor facturas vencidas</i>	
<i>Recargos por mora</i>	
TOTAL A PAGAR:	



Asociación de Usuarios Administradora del Servicio Público Domiciliario de
Acueducto del Corregimiento de Casabuy-Municipio de Chachagui-Nariño

NIT: 900.253.982-8

**EL PRESIDENTE DE LA ASOCIACION DE USUARIOS ADMINISTRADORA DEL
SERVICIO PUBLICO DOMICILIARIO DEL ACUEDUCTO DEL CORREGIMIENTO DE
CASABUY – MUNICIPIO DE CHACHAGUI NARIÑO**

C E R T I F I C A:

Que en el **CORREGIMIENTO DE CASABUY** del Municipio de Chachagüí (N) la Asociación de Usuarios Administradora del Servicio Público Domiciliario de Acueducto del Corregimiento de Casabuy, otorga **DISPONIBILIDAD DEL SERVICIO DE ACUEDUCTO** al predio identificado con matrícula inmobiliaria No 240-79897 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Circulo de Pasto, linderos y demás especificaciones que se encuentran establecidos en la escritura pública No 6707 del 06 de Diciembre de 2018 de la Notaría Cuarta del Circulo de Pasto y con código predial No 00-2-009-780, de propiedad del señor: PEDRO MANUEL BENAVIDES RIVERA, identificada con cédula de ciudadanía No 71.631.353 de Medellín(Antioquia), con una acometida de ½ pulgada.

En constancia se firma en Chachagui, a los (22) veintidós días del mes de Mayo de dos mil veinticuatro (2024).

LEODAN ESTEBAN NAUSIL
Representante Legal ASOJAAC.
C.C No 1.085.252.145 de Pasto(N).



**ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CHACHAGÜÍ**

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



230-52/072-2024

**LA SUSCRITA SECRETARIA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE CHACHAGÜÍ–
DEPARTAMENTO DE NARIÑO**

CERTIFICA:

Que el predio identificado con cédula catastral No **02-00-0009-0076-000** se encuentra **UBICADO** en Las casas Corregimiento de Casabuy del Municipio de Chachagüí, de propiedad del señor PEDRO MANUEL BENAVIDES RIVERA, identificado con el numero cedula 716.31.353.

Dado en el municipio de Chachagüí - Departamento de Nariño, a los veintiocho (28) días del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024)

CAROL DANIELA MOSQUERA
Secretaria de Planeación
Chachagüí – Nariño

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.:

7832-432890-97378-0

FECHA:

22 /julio/2024

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: PEDRO MANUEL BENAVIDES RIVERA identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 71631353 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA

DEPARTAMENTO:52-NARIÑO

MUNICIPIO:240-CHACHAGÜÍ

NÚMERO PREDIAL:00-02-00-00-0009-0078-0-00-00-0000

NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-02-0009-0078-000

DIRECCIÓN:CASABUY

MATRÍCULA:240-41580

ÁREA TERRENO:0 Ha 871.00m²

ÁREA CONSTRUIDA:0.0 m²

INFORMACIÓN ECONÓMICA

AVALÚO:\$ 311,000

INFORMACIÓN JURÍDICA

NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	PEDRO MANUEL BENAVIDES RIVERA	CÉDULA DE CIUDADANÍA	71631353
2	JULIO CESAR BENAVIDES RIVERA	CÉDULA DE CIUDADANÍA	19412930
TOTAL DE PROPIETARIOS:			2

El presente certificado se expide para **TRAMITE NOTARIAL Y REGISTRAL**.

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Calima, Dagua, El Aguila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Cumbre, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Trujillo, Tuluá, Versalles, Yumbo y Jamundí del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbelaez, Bituima, Cachipay, Cáqueza, Cajica, Carmen De Carupa, Chaguaní, Chipaqué, Cucunubá, Cota, Cogua, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fómeque, Fusquene, Gachetá, Gachetá, Gama, Girardot, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquíma, Guayabetal, Guacheta, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguazaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaima, Nocaima, Venecia, Paime, Pandi, Paratebueno, Pasca, Puli, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquilé, Silvania, Soacha, Sopo, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubátel, Ubaque, Une, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopí, Zipacón y Zipaquirá, Villavicencio del departamento del Meta, Sincelejo del Departamento de Sucre, los municipios de Cúcuta, Abrego, Bucarasica, Cáchira, Convención, El Carmen, El Tarra, Hacarí, La Playa, San Calixto, Sardinata y Teorama del Departamento de Norte de Santander, Manizales, Caldas, los municipios de Neiva y Garzón del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda, Ibagué - Tolima, Cartagena de Indias, Bolívar, Medio Baudó del Departamento de Chocó, Armenia del Departamento de Quindío, municipios de Sahagún y Montería del Departamento Córdoba, los municipios de Valledupar, Rio de Oro y Chirigüána del Departamento de Cesar, los municipios de Málaga y Barrancabermeja del departamento de Santander, los municipios de Sabanalarga y Soledad del Departamento del Atlántico, el municipio de Florencia -Caquetá, los municipios de Tunja y Chiquinquirá del Departamento de Boyacá al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240516302694491164

Nro Matrícula: 240-79897

Página 2 TURNO: 2024-240-1-46782

Impreso el 16 de Mayo de 2024 a las 12:52:17 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

A: BENAVIDES RIVERA JULIO CESAR

CC# 19412930 X

A: BENAVIDES RIVERA PEDRO MANUEL

CC# 71631353 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-240-1-46782

FECHA: 16-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO

REGISTRADOR PRINCIPAL