



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1086135300

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	ROBERT ALEXANDER ROMO PANTOJA			FECHA VISITA	15/06/2024
NIT / C.C CLIENTE	1086135300			FECHA INFORME	21/06/2024
DIRECCIÓN	CL 18 # 41 A - 19 URB EL DORADO CIUDAD DE PASTO APTO ESTUDIO 102 EDIF PIAMONTE PH			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 4		EDAD (AÑOS)	13 años
BARRIO	El Dorado			REMODELADO	
CIUDAD	Pasto			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Nariño			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ				
IDENTIFICACIÓN	87103056				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Hilda Alicia Hidalgo Davila			
NUM. ESCRITURA	3902 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Cuarta	FECHA
ESCRITURA	Propiedad		09/08/2013	
CIUDAD ESCRITURA	Pasto		DEPTO	Nariño
CEDULA CATASTRAL	0103000001720902900000063			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolucion 52001-2-PH-11-0436 del 2011 otorgada por la Curaduria Urbana Segunda de Pasto			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificio Piamonte P.H.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	215000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	2.29 %			

M. INMOB.	N°
240-226155	Apartaestudio 102

OBSERVACIONES GENERALES

En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio evaluado.

Inmueble ubicado en: El primer piso del Edificio Piamonte P.H. ubicado en el Barrio El Dorado, perteneciente a la Comuna 9 del Municipio de Pasto.

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

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	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	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 191,880,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 191,880,000

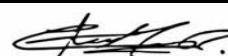
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS




CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Perito Actuante
C.C: 87103056
RAA: AVAL-87103056
Nombre de la firma

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Mixta.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartaestudio
Total unidades de vivienda	1 Unidad / ph:S/I
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

De acuerdo con el P.O.T, vigente en el Municipio del Pasto, de acuerdo con la reglamentación según su uso y tratamiento, es:
ACUERDO O DECRETO: Acuerdo 004 del 14 de abril de 2015
Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal mediante la Resolución 52001-2-PH-11-0436 del 2011 otorgada por la Curaduría Urbana Segunda de Pasto y registrada mediante la Escritura Pública No. 4250 del 09 de agosto de 2011 otorgada por la Notaría Cuarta de Pasto.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS			ÁREAS CATASTRAL		
	UND	VALOR		UND	VALOR
AREA TOTAL	M2	58.80	AREA	M2	37
AREA CONSTRUIDA	M2	36.90	AVALUO	PESOS	28.151.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	21.90	CATASTRAL 2024		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			ÁREAS VALORIZADAS		
	UND	VALOR		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	36.90	AREA CONSTRUIDA	M2	36.90
AREA LIBRE PRIVADA	M2	21.90	AREA LIBRE PRIVADA	M2	21.90

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 18 # 41 A - 19 URB EL DORADO CIUDAD DE PASTO APTO ESTUDIO 102 EDIF PIAMONTE PH | El Dorado | Pasto | Nariño está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 4250, fecha: 09/08/2011, Notaría: Cuarta y ciudad: Pasto.

SECTOR

Uso predominante	Mixta	
Demanda / interés	Fuerte	
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	100-200
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO **Zonas verdes:** Si

Arborización:
NO

Impacto Ambiental

Aire

Basura:

Ruido:

Cond.seguridad:

Aguas servidas:

NO ESTRUCTURACIÓN

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fueras de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5 Pisos
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100 años
Vida Remanente	87
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja plastica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2011

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Área Privada Construida	36.90	M2	\$5,200,000.00	100.00%	\$191,880,000.00
TOTALES					100%	\$191,880,000
Valor en letras				Ciento noventa y un millones ochocientos ochenta mil Pesos Colombianos		

TOTAL COMERCIAL \$191,880,000
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 altas
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 alta, y se considera que la demanda es alta.
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.

Garaje: No cuenta con garajes registrados.

Entorno: El sector se caracteriza por ser de uso residencial. No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.

Propiedad horizontal: Escritura: 4250, Fecha escritura: 09/08/2011, Notaría escritura: Cuarta, Ciudad escritura: Pasto, Administración: 215000, Total unidades: 1 Unidad / ph:S/I, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 5 Pisos, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Dependencia: Apartaestudio. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 1, Closet: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El apartamento cuenta con los siguientes acabados: Muros: repellados, estucados y pintados, pisos: zona social y patio en cerámica, habitaciones en piso flotante, cielo raso: repellado, estucado y pintado con lámparas led, closets: en madera melanina, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: marco en aluminio y vidrio, cocina: piso y pared de salpicadero enchapado en cerámica, mesón en porcelanato y mobiliario en madera melanina, cuenta con estufa empotrada, baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario, accesorios y división en aluminio y acrílico.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apartaestudio - Pandiaco	10	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	1	\$30,000,000	0	\$0	\$4,833,333.33	3105049377
2	Apartaestudio - El Dorado	5	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	0	\$0	0	\$0	\$5,225,000.00	3206539241
3	Apartaestudio - Parana	3	\$215,000,000	0.95	\$204,250,000	0	\$0	0	\$0	\$5,375,000.00	3186575090 - 315 2892906
4	Apartaestudio - Valle de Atriz	S/I	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	0	\$0	0	\$0	\$5,822,580.65	6027213949
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	4	39	39	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,833,333.33
2	1	30	30	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,225,000.00
3	9	38	38	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,375,000.00
4	1	31	31	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$5,531,451.62
	13 años									
								PROMEDIO	\$5,241,196.24	
								DESV. STANDAR	\$299,313.72	
								COEF. VARIACION	5.71%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,540,509.95	TOTAL	\$204,444,817.32
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,941,882.52	TOTAL	\$182,355,465.01
VALOR TOTAL		\$191,880,000.00		

Observaciones:

Enlaces:1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartaestudio-en-venta/pandiacos/pasto/8044841>2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartaestudio-en-venta/el-dorado/pasto/10908472>3-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4737-650799b7f94a-8aea-c4ec4463-cd96?page=1&cos=13&l_sec=1&l_or=2&l_pvid=323c5191-38b1-4861-9822-20666fa3d1864-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartaestudio-en-venta/hachue/pasto/107921152utm_source=Lfull-connect&utm_medium=referrer

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 18 # 41 A - 19 URB EL DORADO CIUDAD DE PASTO APTO
ESTUDIO 102 EDIF PIAMONTE PH | El Dorado | Pasto | Nariño

COORDENADAS (DD)

Latitud: 1.226400

Longitud: -77.286973

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 1° 13' 35.0394''

Longitud: 77° 17' 13.1028''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Esquema Apartaestudio



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS General

Puerta de entrada



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Conexion habitacion principal



Baño Social 1



Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

la Ciudad de Pasto, el cual se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: **LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO PIAMONTE-PROPIEDAD HORIZONTAL:** NORTE: en 34.20 metros con María Florinda López de Vicuña; SUR, en 25.70 metros con Sergio Ordoñez Castillo; ESTE, en 11.80 metros con calle 18, OESTE, en 14.73 metros con Diógenes Portilla y Teresita Portilla y termina. **LINDEROS PARTICULARES DEL APARTAESTUDIO N° 102:** Conformado por: Zona social, cocina, lavandería, alcoba y baño. Área total del aparta-estudio 58.80 mts², de los cuales 36.90 mt² son construidos y 21.90 mt² son área de patio, Coeficiente de copropiedad equivalente al 2.29%. Ubicado en el primer piso, nivel +0.40 metros, con acceso por la calle 18, su uso es exclusivamente residencial, comprendido dentro de los siguientes linderos particulares así: FRENTE en 3.01 metros, con propiedad de

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 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 sufren 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 él 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-1086135300



PIN de Validación: a2800a11

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 evaluador 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: a2800a11

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: a2800a11

<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, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, 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: a2800a11

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 INSCRIPCIÓN 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: a2800a11

<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

a2800a11

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 un (01) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240530876795249418

Nro Matrícula: 240-226155

Página 1 TURNO: 2024-240-1-52224

Impreso el 30 de Mayo de 2024 a las 05:27:03 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

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

FECHA APERTURA: 24-08-2011 RADICACIÓN: 2011-240-6-15254 CON: ESCRITURA DE: 09-08-2011

CODIGO CATASTRAL: 01030172 0063902 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

- APARTA - ESTUDIO : 102 - con area de 58.80 M2. - PORCENTAJE 2.29 % - cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 4250, 2011/08/09, NOTARIA CUARTA PASTO. Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

- 1) : . -ESCRITURA 7237 DEL 31/12/2009 NOTARIA CUARTA 4 DE PASTO REGISTRADA EL 24/3/2010 POR ENGLOBE A: LUIS FERNANDO GUERRA SANCHEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-217864 .-

- 2) : . -ESCRITURA 5751 DEL 29/10/2008 NOTARIA CUARTA 4 DE PASTO REGISTRADA EL 3/2/2009 POR ENGLOBE A: JOSE EDMUNDO ERASO CALVACHE , A: MANUEL LUCIO ERASO CALVAHCE , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-209976 Y 240-209977, 240-85433 .-

- 3) : . -ESCRITURA 5751 DEL 29/10/2008 NOTARIA CUARTA 4 DE PASTO REGISTRADA EL 3/2/2009 POR COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: JOSE EDMUNDO ERASO CALVACHE , A: MANUEL LUCIO ERASO CALVACHE , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-209976 .--

-4) : . -ESCRITURA 5751 DEL 29/10/2008 NOTARIA CUARTA 4 DE PASTO REGISTRADA EL 3/2/2009 POR DIVISION MATERIAL A: JOSE EDMUNDO ERASO CALVACHE , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-209976 .--

- 5) : . -ESCRITURA 7394 DEL 12/12/2006 NOTARIA CUARTA 4 DE PASTO REGISTRADA EL 23/3/2007 POR COMPROVENTA DE: LUIS ALFREDO ERASO CALVACHE , A: MANUEL LUCIO ERASO CALVACHE , A: JOSE EDMUNDO ERASO CALVACHE , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-85433 .--

-6) : . -ESCRITURA 769 DEL 10/5/1990 NOTARIA 3 DE PASTO REGISTRADA EL 14/5/1990 POR COMPROVENTA DE: JOSE EDMUNDO ERASO CALVACHE , A: LUIS ALFREDO ERASO CALVACHE , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-85433 .--

- 7) : . -ESCRITURA 768 DEL 10/5/1990 NOTARIA 3 DE PASTO REGISTRADA EL 14/5/1990 POR ENGLOBAZIONE A: JOSE EDMUNDO ERASO CALVACHE , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-85432 , 240-40531 Y 240-65449.

- 8) : . -ESCRITURA 1619 DEL 7/4/1987 NOTARIA 2A DE PASTO REGISTRADA EL 22/4/1987 POR COMPROVENTA DE: ROSA MARIELA CHAMORRO



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

Certificado generado con el Pin No: 240530876795249418

Nro Matrícula: 240-226155

Página 2 TURNO: 2024-240-1-52224

Impreso el 30 de Mayo de 2024 a las 05:27:03 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

DE MAFLA , DE: ARNALDO LUCIANO MAFLA DORADO , A: JOSE EDMUNDO ERASO CALVACHE , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-40531 .--

- 9) : . -ESCRITURA 1560 DEL 3/4/1987 NOTARIA 2 DE PASTO REGISTRADA EL 22/5/1987 POR COMPRAVENTA DE: MAGDALENA CANAL DE ROSERO , A: JOSE EDMUNDO ERASO CALVACHE , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-65449 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 18 # 41 A - 19 URB EL DORADO CIUDAD DE PASTO APTO ESTUDIO 102 EDIF PIAMONTE PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

240 - 217864

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-08-2011 Radicación: 2011-240-6-15254

Doc: ESCRITURA 4250 DEL 09-08-2011 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - "EDIFICIO PIAMONTE - PROPIEDAD HORIZONTAL" - (RESOLUCION 52001-2-PH-11-0436 DEL 2011 CURADURIA URBANA SEGUNDA PASTO)

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

A: GUERRA SANCHEZ LUIS FERNANDO

CC# 12969897 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-09-2013 Radicación: 2013-240-6-17157

Doc: ESCRITURA 3902 DEL 09-08-2013 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROAVENTA

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

DE: GUERRA SANCHEZ LUIS FERNANDO

CC# 12969897

A: HIDALGO DAVILA HELDA ALICIA

CC# 30721712 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 240530876795249418

Nro Matrícula: 240-226155

Pagina 3 TURNO: 2024-240-1-52224

Impreso el 30 de Mayo de 2024 a las 05:27:03 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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-240-1-52224

EXPEDIDO EN BOGOTÁ

DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública