



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1086135300

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| CLIENTE | ROBERT ALEXANDER ROMO PANTOJA |
| NIT / C.C CLIENTE | 1086135300 |
| DIRECCIÓN | CL 18 # 41 A - 19 URB EL DORADO CIUDAD DE PASTO APTO ESTUDIO 102 EDIF PIAMONTE PH |
| SECTOR | Urbano Estrato 4 |
| BARRIO | El Dorado |
| CIUDAD | Pasto |
| DEPARTAMENTO | Nariño |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ |
| IDENTIFICACIÓN | 87103056 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|-------------------------------------------------|
| FECHA VISITA | 15/06/2024 |
| FECHA INFORME | 21/06/2024 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 13 años |
| REMODELADO | |
| OCUPANTE | Propietario |
| TIPO DE INMUEBLE | Apartaestudio |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| PROPIETARIO | Helda Alicia Hidalgo Davila |
| NUM. | 3902 EscrituraDe#NOTARIA |
| ESCRITURA | Propiedad |
| CIUDAD | Pasto |
| DEPTO | Nariño |
| ESCRITURA | |
| CEDULA | 01030000017209029000000063 |
| CATASTRAL | |
| 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 | 5826.56 |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 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 avaluado.
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.

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-------------|---------|-----------|----|------------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 1 | Alcobas | 1 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 0 |
| Cocina | Semilnt | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropa | 1 | BServ | 0 | Jardín | No |
| Patio | 1 | Bsocial | 1 | 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 | Si |
| Piscinas | No | TerrazaCom | No | JardinInfant | No |
| PlantaElect. | No | un | | il | |
| Gar.Visit. | Si | Calefaccion | No | Golfito | No |
| | | Gimnasio | No | BombaEyec | No |
| Portería | No | Tanque | No | tora | |
| ZonaVerde | No | Shut | No | Cancha | No |
| Aire | No | Teatrino | No | Citofono | 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
Perito Actuante S.A.S.
C.C: 87103056 Nombre de la firma
RAA: AVAL-87103056

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 Publica No. 4250 del 09 de agosto de 2011 otorgada por la Notaria Cuarta de Pasto.

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR |
|--------------------|-----|-------|
| AREA TOTAL | M2 | 58.80 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 36.90 |
| AREA LIBRE PRIVADA | M2 | 21.90 |

| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------------|-------|------------|
| AREA | M2 | 37 |
| AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 28.151.000 |

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

| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|--------------------|-----|-------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 36.90 |
| 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 publica No. 4250, fecha: 09/08/2011, Notaría: Cuarta y ciudad: Pasto.

SECTOR

| | |
|-------------------|--------|
| Uso predominante | Mixta |
| Demanda / interés | Fuerte |

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

| | 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: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

| | |
|--------------------------|-----------------------------------------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones |
| Avance(En construcción) | |
| Estado de conservación | Bueno |
| N° de Pisos | 5 Pisos |
| N° de Sótanos | 1 |
| Vida Útil | 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.



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 TAMANO | 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/pandiaco/pasto/8044841](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartaestudio-en-venta/pandiaco/pasto/8044841)[2.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartaestudio-en-venta/el-dorado/pasto/10908472](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartaestudio-en-venta/el-dorado/pasto/10908472)[3.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4737-650799b7f94a-8aaa-g4ec4463-cd96?page=1&pos=13&l_sec=1&l_or=2&l_evid=323c5f9138b1-4861-9822-2066a3d186](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4737-650799b7f94a-8aaa-g4ec4463-cd96?page=1&pos=13&l_sec=1&l_or=2&l_evid=323c5f9138b1-4861-9822-2066a3d186)[4.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartaestudio-en-venta/bachue/pasto/10792115?utm_source=link-connect&utm_medium=referral](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartaestudio-en-venta/bachue/pasto/10792115?utm_source=link-connect&utm_medium=referral)

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



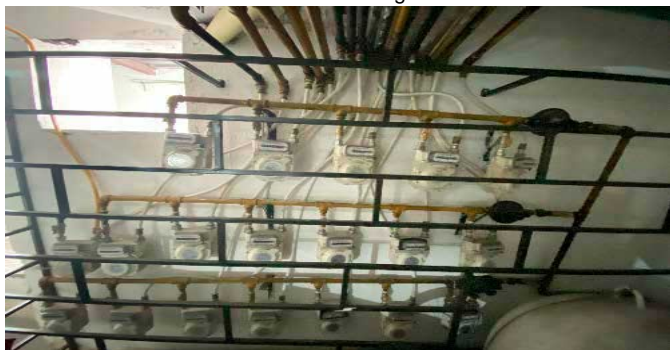
Entorno



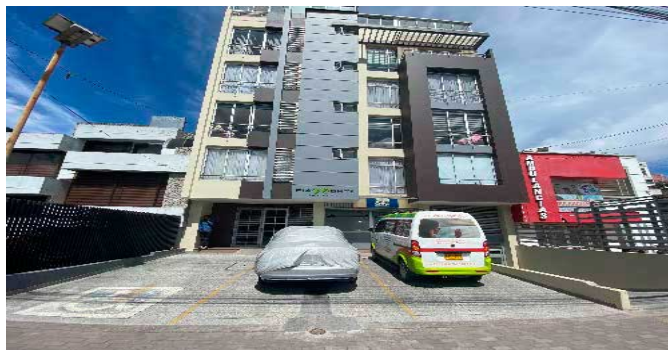
Contador de Energia



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



Closet hab. 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 APARTASTUDIO 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 --- **Eta:** 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-1086135300



PIN de Validación: a2800a11



<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: a2800a11



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



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, 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: a2800a11



<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: 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

Pagina 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 demas especificaciones obran en ESCRITURA 4250, 2011/08/09, NOTARIA CUARTA PASTO. Artículo 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 COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA 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 ENGLOBAMIENTO 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 COMPRAVENTA 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

Pagina 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 COMPRAVENTA

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

FECHA: 30-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO
REGISTRADOR PRINCIPAL

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