



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1085283288

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	CRISTHIAN CAMILO CUASPA ORTIZ	FECHA VISITA	28/06/2024
NIT / C.C CLIENTE	1085283288	FECHA INFORME	03/07/2024
DIRECCIÓN	MZ B5 CASA 14 B/ NUEVA ARANDA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	24 años
BARRIO	Nueva Aranda	REMODELADO	
CIUDAD	Pasto	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Nariño	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ		
IDENTIFICACIÓN	87103056		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Nairo Emilio Buchelly Erazo					
NUM.	2104 Escritura De #NOTARIA	Tercera	FECHA	27/06/2013		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO		Nariño		
CIUDAD	Pasto					
ESCRITURA	01-05-0523-0014-000					
CEDULA						
CATASTRAL						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
240-134042	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

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

Inmueble ubicado en: El Barrio Nueva Aranda, perteneciente a la Comuna 10 del Municipio de Pasto (N).

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 125,125,227

VALOR ASEGURABLE \$ COP 125,125,227

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Registrar la dirección en certificado de tradición, pero para saber que es la correcta debe: PARA SUBSANAR: solicitar actualización de nomenclatura (curaduría urbana o planeación); de acuerdo a esta certificación, realizar las acciones que procedan: 1) Si es diferente a la del certificado de tradición, debe actualizarla en el certificado. 2) cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial, comercial y de servicios con mezcla de usos baja.
Uso Compatible Según Norma	Areas por fuera de la centralidad
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Amenaza Riesgo Inundacion	No aplica
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No aplica
Suelos De Proteccion	No aplica
Patrimonio	No aplica

Área Lote	56.70	Frente	5.40
Forma	Rectangular	Fondo	10.5
Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	1.94

NORMAS DE USO DE SUELQ

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 004 del 14 de abril de 2015
Antejardín	
Uso principal	Residencial, comercial y de servicios con mezcla de usos baja.
Altura permitida pisos	Código Morfológico de Alturas 3 pisos
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	0.70
Índice de construcción:	2.5
No. De Unidades:	1 Unidad

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	56.70	AREA DE TERRENO	M2	57.00
AREA CONSTRUIDA	M2	38.16	AREA CONSTRUIDA	M2	38.00
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	22.422.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	56.70	AREA DE TERRENO	M2	56.70
AREA PISO 1	M2	50.45	AREA PISO 1	M2	38.16

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
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:** SI

Impacto Ambiental

Aire: **Basura:** **Ruido:** **Cond.seguridad:** **Aguas servidas:**

NO NO NO NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	76
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	MZ B5 CASA 14 B / NUEVA ARANDA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2000

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 de Terreno	Terreno	56.70	M2	\$1,527,250.00	69.21%	\$86,595,075.00
Area Construida	Construcción	38.16	M2	\$1,009,700.00	30.79%	\$38,530,152.00
TOTALES					100%	\$125,125,227
Valor en letras	Ciento veinticinco millones ciento veinticinco mil doscientos veintisiete Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$125,125,227
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

Actualmente, existen proyectos en desarrollo en el sector. Los predios existentes son utilizados en su mayoría para uso residencial.

SALVEDADES

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

Immueble ubicado en: El Barrio Nueva Aranda, perteneciente a la Comuna 10 del Municipio de Pasto (N). Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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

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

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

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Fachada: ladrillo pintado, cubierta: losa de concreto, muros: repellados y pintados, pisos: en cerámica, cielo raso: losa de concreto repellado y pintado, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: marco metálico y vidrio, cocina: piso y mesón en cerámica, baños: piso en cerámica y paredes repelladas y pintadas con combo sanitario.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa- Nueva Aranda	\$230,000,000	0.99	\$227,700,000	3012554949	44	120	\$1,350,000	\$162,000,000
2	Casa- Portal de Aranda	\$230,000,000	0.99	\$227,700,000	3012554949	90	122	\$900,000	\$109,800,000
3	Lote - Villas del Norte (Aranda)	\$290,000,000	0.90	\$261,000,000	3137685228	150	0	\$0	\$0
Del inmueble					56.70	38.16			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$65,700,000	\$1,493,182	1.0	1.0	1.00	\$1,493,182
2	\$117,900,000	\$1,310,000	1.05	1.05	1.10	\$1,444,275
3	\$261,000,000	\$1,740,000	1.05	0.90	0.95	\$1,644,300
				PROMEDIO	\$1,527,252.27	
				DESV. STANDAR	\$104,274.14	
				COEF. VARIACION	6.83%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,527,250.00	AREA	56.70	TOTAL	\$86,595,075.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,009,700.00	AREA	38.16	TOTAL	\$38,530,152.00
VALOR TOTAL		\$125,125,227.00				

Observaciones:**Enlaces:**1-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4e6b-c6e9af2bf641-b5d0-acc83272-7e72?page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvrid=d2f0412b-33a6-4547-a94c-42d7091714442-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3407-abd6e5fc424e-921c-471946ea-6ed5?page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_pvrid=d2f0412b-33a6-4547-a94c-42d7091714443-https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/10942060?utm_source=lifull-connect&utm_medium=referrer

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	50.45
Área construida vendible	50.45
Valor M2 construido	\$1,695,000
Valor reposición M2	\$85,512,750
Valor reposición presupuesto M2	\$1,695,000
Fuente	Construdata
Factor ajuste %	30 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,186,500
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	24
Edad en % de vida útil	24 %
Fitto y corvin %	14.90 %
Valor reposición depreciado	\$1,009,712
Valor adoptado depreciado	\$1,009,700
Valor total	\$50,939,365

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

MZ B5 CASA 14 B / NUEVA ARANDA | Nueva Aranda | Pasto | Nariño

COORDENADAS (DD)

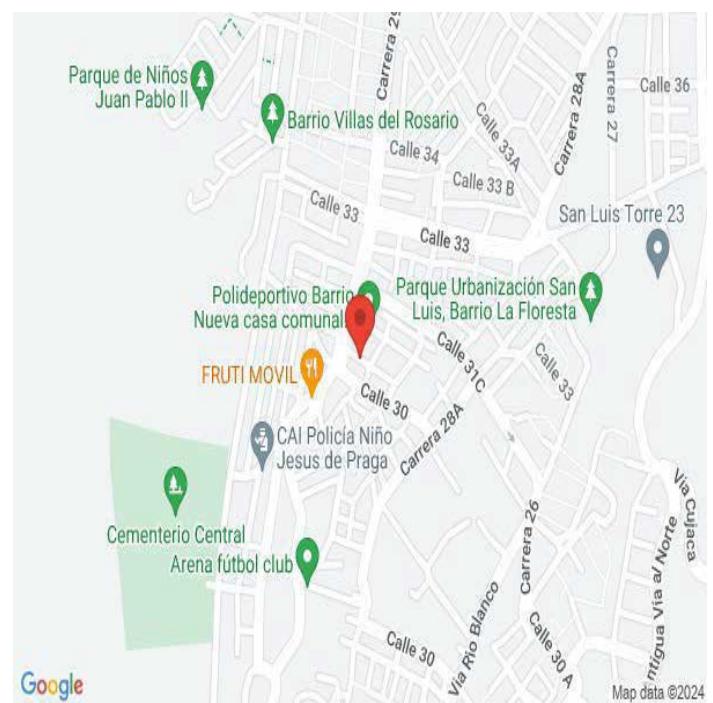
Latitud: 1.227382

Longitud: -77.271225

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 1° 13' 38.5746''

Longitud: 77° 16' 16.41''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Esquema del Inmueble



FOTOS General

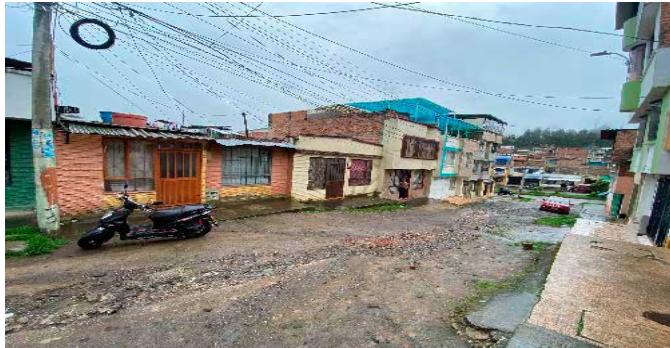
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



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-1085283288



PIN de Validación: a88b0a55

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: a88b0a55

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: a88b0a55

<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: a88b0a55

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 25 # 15 - 62 CC ZAGÚAN DEL LAGO OFICI 324

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: a88b0a55

<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

a88b0a55

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Julio 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: 240624878796322981

Nro Matrícula: 240-134042

Página 1 TURNO: 2024-240-1-59564

Impreso el 24 de Junio de 2024 a las 10:12:34 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 01-04-1997 RADICACIÓN: 1997-4444 CON: ESCRITURA DE: 31-03-1997

CODIGO CATASTRAL: 0 10 5052 3001 4000 COD CATASTRAL ANT: 52001010505230014000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1408 de fecha 14-03-97 en NOTARIA 3A. de PASTO MANZANA B-5 LOTE 14 con area de 56.7 M2. (SEGUN DECRETO 1 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 56 CENTIMETROS CUADRADOS: 7000

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:
CUADRADOS: 0

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION PRIMERO: LA SOCIEDAD TRUJILLO SERRANO & CIA S . EN C. ADQUIRIO ASI:A.-UNA PARTE POR COMPRA A ROLAN SCHNEIDER VILLAMARIN Y A ASTRID SCHNEIDER VILLAMARIN MEDIANTE ESCRITURA 4017 DE 23-08-1996 DE LA NOTARIA TERCERA DE PASTO REGISTRADA EN 27-08-1996, MATRICULA 240-129683;B.-OTRA PARTE POR COMPRA A ROLAND SCHNEIDER VILLAMARIN Y ASTRI SCHENEIDER VILLAMARIN, MEDIANTE ESCRITURA 4016 DE 23-08-1996 DE LA NOTARIA TERCERA DE PASTO REGISTRADA EN 27-08-1996, MATRICULA 240-129684;C. - OTRA PARTE POR COMPRA A ROLAND SCHNEIDER VILLAMARIN Y ASTRID SCHNEIDER VILLAMARIN MEDIANTE ESCRITURA 4018 DE 08-1996, NOTARIA TERCERA DE PASTO REGISTRADA EN 27-08-1996, MATRICUAL 240-129685. LOTES QUE FUERON ENGLOBADOS MEDIANTE ESCRITURA 1408 DE 14-03-1997 DE LA NOTARIA TERCERA DE PASTO, REGISTRADA EL 17-03-1997, MATRICULA 240-133791.SEGUNDO.-ROLAN SCHNEIDER VILLAMARIN Y ASTRID SCHNEIDER VILLAMARIN ADQUIRIERON POR COMPRA EN MAYOR EXTENSION A ELMER HOWARD SCHNEIDER SCHUMANN MEDIANTE ESCRITURA 9994 DE 04-10-1990 DE LA NOTARIA DECIMA DE CALI REGISTRADA EN 30-10-1990 MATRICUAL 240-39502.TERCERO.-ELMER HOWARD SCHNEIDER SCHUMANN ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOCIEDAD CONTRUCTORA NARI/O LIMITADA MEDIANTE ESCRITURA 6272 DE 24-12-1985 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PASTO REGISTRADA EL 11-02-1986 MATRICULA 240-39502.CUARTO.-LA SOCIEDAD CONTRUCTORA NARI/O LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA A ANGEL MARIA MEJIA MEJIA MEDIANTE ESCRITURAS:761 DE 09-09-1978 DE LA NOTARIA TERCERA DE PASTO REGISTRADA EN 13-02-1979 MATRICULA 240-17314; ESCRITURA 762 DE 09-09-1978 DE LA NOTARIA TERCERA DE PASTO REGISTRADA EL 13-02-1979 MATRICULA 240-17316; ESCRITURA 763 DE 09-09-1978 DE LA NOTARIA TERCERA DE PASTO REGISTRADA EL 13-02-1979 MATRICULA 240-17317; ESCRITURA 764 DE 09-09-1978 DE LA NOTARIA TERCERA PASTO REGISTRADA EL 13-02-1979 MATRICULA 240-17318; ESCRITURA 765 DE 09-09-1978 NOTARIA TERCERA DE PASTO REGISTRADA EL 13-02-1979 MATRICULA 240-17319, LOTES QUE FUERON ENGLOBADOS POR LA SOCIEDAD CONTRUCTORA NARI/O LTDA. MEDIANTE ESCRITURA 2300 DE 04-07-1983 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PASTO REGISTRADA EN 04-10-1983 MATRICULA 240-39502.;

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) UR NUEVA ARANDA MZ B 5 CASA 14

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

240 - 133791

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

Certificado generado con el Pin No: 240624878796322981

Nro Matrícula: 240-134042

Pagina 2 TURNO: 2024-240-1-59564

Impreso el 24 de Junio de 2024 a las 10:12:34 AM

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 31-03-1997 Radicación: 1997-4444

Doc: ESCRITURA 1408 DEL 14-03-1997 NOTARIA 3A. DE PASTO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 350 CONSTITUCION URBANIZACION "LA NUEVA ARANDA"

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

A: SOCIEDAD "TRUJILLO SERRANO & CIA. S.EN C." X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-01-1998 Radicación: 1998-211

Doc: RESOLUCION 138 DEL 09-10-1997 PLANEACION MUNICIPAL DE PASTO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS PERMISO PARA ENAJENAR. (ACLARADO MEDIANTE RESOLUCION 173 DE 09-12-97 PLANEACION MUNICIPAL)

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

DE: PLANEACION MUNICIPAL

A: SOCIEDAD "TRUJILLO SERRANO & CIA. S. EN C." X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-06-2000 Radicación: 2000-9418

Doc: ESCRITURA 2025 DEL 09-06-2000 NOTARIA 3A DE PASTO

VALOR ACTO: \$18,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA

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

DE: SOCIEDAD TRUJILLO SERRANO Y CIA S. EN C.

A: TORO PALADINES ALBA MILENA CC# 27295364 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-06-2000 Radicación: 2000-9418

Doc: ESCRITURA 2025 DEL 09-06-2000 NOTARIA 3A DE PASTO

VALOR ACTO: \$13,231,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA EN PRIMER GRADO

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

DE: TORO PALADINES ALBA MILENA CC# 27295364 X

A: FONDO NACIONAL DE AHORRO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-06-2000 Radicación: 2000-9418

Doc: ESCRITURA 2025 DEL 09-06-2000 NOTARIA 3A DE PASTO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: TORO PALADINES ALBA MILENA CC# 27295364 X

A: FAVOR DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-07-2008 Radicación: 2008-240-6-11004

Doc: OFICIO 656 DEL 27-05-2008 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE PASTO

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 240624878796322981

Nro Matrícula: 240-134042

Página 3 TURNO: 2024-240-1-59564

Impreso el 24 de Junio de 2024 a las 10:12:34 AM

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

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

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL PROCESO 2008-571

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

DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO

A: TORO PALADINES ALBA MILENA X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 13-06-2013 Radicación: 2013-240-6-9765

Doc: OFICIO 743 DEL 06-06-2013 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE PASTO VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL CANCELACION EMBARGO DEL 50%, PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO 2008-00571-00, COMUNICADO MEDIANTE OFICIO 656 DE 27-05-2008 DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE PASTO.

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

DE: TORO PALADINES ALBA MILENA X

A: FONDO NACIONAL DE AHORRO NIT. 899.999.284-4

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 13-06-2013 Radicación: 2013-240-6-9819

Doc: ESCRITURA 1862 DEL 13-06-2013 NOTARIA TERCERA DE PASTO VALOR ACTO: \$13,100,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION HIPOTECA, CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA 2015 DE 09-06-2000 NOTARIA 3A. DE PASTO - POR ORDEN JUDICIAL -

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

DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO

A: TORO PALADINES ALBA MILENA CC# 27295364 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 12-08-2013 Radicación: 2013-240-6-14782

Doc: ESCRITURA 2104 DEL 27-06-2013 NOTARIA TERCERA DE PASTO VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES SE CANCELA PATRIMONIO DE FAMILIA CONTENIDO EN ESCRITURA 2025 DEL 09 DE JUNIO DE 2000 DE LA NOTARIA TERCERA.-

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

DE: TORO DIDIER ANDRES

A: TORO PALADINES ALBA MILENA CC# 27295364 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 12-08-2013 Radicación: 2013-240-6-14782

Doc: ESCRITURA 2104 DEL 27-06-2013 NOTARIA TERCERA DE PASTO VALOR ACTO: \$16,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA TOTAL. CASA DE HABITACION.-

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240624878796322981

Nro Matrícula: 240-134042

Página 4 TURNO: 2024-240-1-59564

Impreso el 24 de Junio de 2024 a las 10:12:34 AM

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

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

DE: TORO PALADINES ALBA MILENA

CC# 27295364

A: BUCHELLY ERAZO NAIRO EMILIO

X C.C.97471376

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-240-3-732 Fecha: 16-07-2011
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R
(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

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

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-240-1-59564

FECHA: 24-06-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO

REGISTRADOR PRINCIPAL