



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1087644377

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	RICARDO ANDRES MUÑOZ VIVEROS
NIT / C.C CLIENTE	1087644377
DIRECCIÓN	CL 21 # 31 C - 46 DE PASTO APTO 202 / CL 21 # 31 C - 46 DEPOSITO 2
SECTOR	Urbano
BARRIO	LAS CUADRAS
CIUDAD	Pasto
DEPARTAMENTO	Nariño
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ
IDENTIFICACIÓN	1127948084

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	30/07/2024
FECHA INFORME	06/08/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	2014 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	TORRES MAYA GERARDO IVAN						
NUM. ESCRITURA	2225 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	PRIMERA	FECHA	24/08/2016		
CIUDAD ESCRITURA	Pasto		DEPTO	Nariño			
CEDULA CATASTRAL	010300750004000 (MATRIZ)						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada						
NOMBRE DEL CO-NUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO NATALIE PH						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2			
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	13.88%						

M. INMOB.	N°
240-267511	APARTAMENTO 202

## OBSERVACIONES GENERALES

**Inmueble ubicado en:** en el Barrio Las Cuadras del Municipio de Pasto, Nariño  
**Al inmueble se llega así:** El inmueble se llega sobre la calle 21, aproximadamente a 20 metros del Hospital Infantil.  
 Cuenta con servicios públicos (agua y energía), contadores instalados y funcionales; El gas es suministrado por cilindros

## 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 187,312,500

VALOR ASEGURABLE \$ COP 187,312,500

## 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

CARLOS ENRIQUE QUINTERO  
GONZALEZ  
Perito Actuante  
C.C: 1127948084  
RAA: AVAL-1127948084

Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
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	Apartamento
Total unidades de vivienda	5
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2225 DEL 24-08-2016 NOTARIA PRIMERA DE PASTO  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Acuerdo 004 de 2015

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	66.5	AREA	M2	Sin Información
AREA PRIVADA	M2	66.50	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	Sin Información
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	66.50	AREA PRIVADA VALORADA	M2	66.50
AREA LIBRE MEDIDA	M2	66.50			

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 21 # 31 C - 46 DE PASTO APTO 202 / CL 21 # 31 C - 46 DEPOSITO 2 | LAS CUADRAS | Pasto | Nariño está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2225, fecha: 24/08/2016, Notaría: 1 y ciudad: PASTO.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	0-100	
Estacionamientos	Bueno	300-400	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	
Andenes	SI	Bueno	
Sardineles	SI	Bueno	
Vías Pavimentadas	SI	Bueno	
Transporte Público	Bueno		
Acueducto	SI	SI	
Alcantarillado	SI	SI	
Energía Eléctrica	SI	SI	
Gas Natural	SI	SI	

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
 NO Si SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fuerza de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	-1914
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

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	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	10

## 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.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## **CUADRO DE VALORACIÓN**

<b>Tipo de Área</b>	<b>Descripción</b>	<b>Área</b>	<b>Unidad</b>	<b>Valor unitario</b>	<b>%</b>	<b>Valor total</b>
Area Privada	APARTAMENTO 202	66.50	M2	\$2,775,000.00	98.52%	\$184,537,500.00
Area Privada	DEPOSITO 2	1.85	M2	\$1,500,000.00	1.48%	\$2,775,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$187,312,500</b>

Valor en letras Ciento ochenta y siete millones trescientos doce mil quinientos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$187,312,500**

#### Tiempo esperado de comercialización (Meses):

### **Perspectivas de valoración:**

## Comportamiento Oferta y Demanda:

#### **Actualidad edificadora:**

**SALVEDADES**

**General: Inmueble ubicado en:** en el Barrio Las Cuadras del Municipio de Pasto, Nariño **Ai inmueble se llega así:** El inmueble se llega sobre la calle 21, aproximadamente a 20 metros del Hospital Infantil. Cuenta con servicios públicos (agua y energía), contadores instalados y funcionales; El gas es suministrado por cilindros

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

**Garaie:** El predio no cuenta con garaie.

**Entorno:** El inmueble en estudio se encuentra ubicado en el barrio Las Cuadras, y tiene cerca el parque infantil, Hospital Infantil Los ángeles, Alkosto del centro, y gran variedad de restaurantes. El sector además cuenta con buena frecuencia de buses y taxis.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2225, Fecha escritura: 24/08/2016, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: PASTO, Administración: 0, Total unidades: 5, Ubicación: Apartamento Exterior

**Dependencias:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Balcón: 1. Ventilación: Bueno Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en general en buen estado de conservación. Para reparaciones sencillas en algunos de sus elementos internos.

## **EXPLICACIÓN METODOLÓGICA UTILIZADA**

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	Las Cuadras	3	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,584,558.82	3104338802
2	Las Cuadras	5	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	1	\$30,000,000	0	\$0	\$3,509,803.92	3186309853
3	Las Cuadras	4	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,660,000.00	Internet
4	Las Cuadras	3	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,714,285.71	Internet
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>		.		<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	68	68	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,584,558.82
2	15	51	51	0.95	1.0	1.0	0.95	0.95	0.86	\$3,009,218.14
3	10	100	100	1	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$2,793,000.00
4	10	56	56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,714,285.71
<b>2014 años</b>										
								PROMEDIO	\$2,775,265.67	
								DESV. STANDAR	\$178,078.56	
								COEF. VARIACION	6.42%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,953,344.23	<b>TOTAL</b>	\$196,397,391.27
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,597,187.11	<b>TOTAL</b>	\$172,712,942.51
VALOR TOTAL	\$184,537,500.00			

## Observaciones:

Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble avaliado. Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la resolución 620 de 2008 del IGAC, así como en el decreto 1420 de 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector

## Enlaces:

1-<https://www.facebook.com/share/bfQ4ACRHvXvS4UFF/>2-<https://www.facebook.com/share/GZ7BPVkJTU45owLAd/>3-<https://www.facebook.com/share/M7shITpX8rTv5sin/>4-<https://www.facebook.com/share/bhxBDuV8pFh7ixs/>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 21 # 31 C - 46 DE PASTO APTO 202 / CL 21 # 31 C - 46  
DEPOSITO 2 | LAS CUADRAS | Pasto | Nariño

### COORDENADAS (DD)

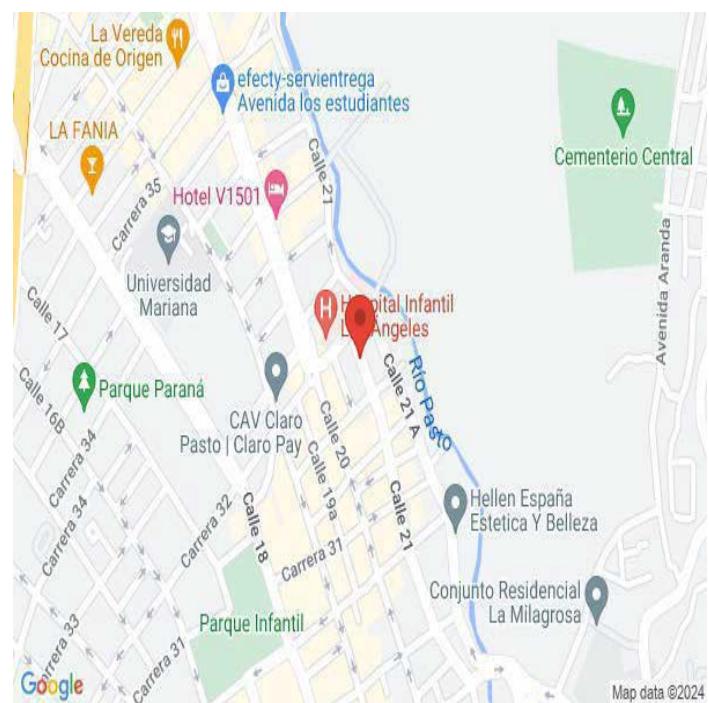
Latitud: 1.2227235618916665

Longitud: -77.27952834907006

### COORDENADAS (DMS)

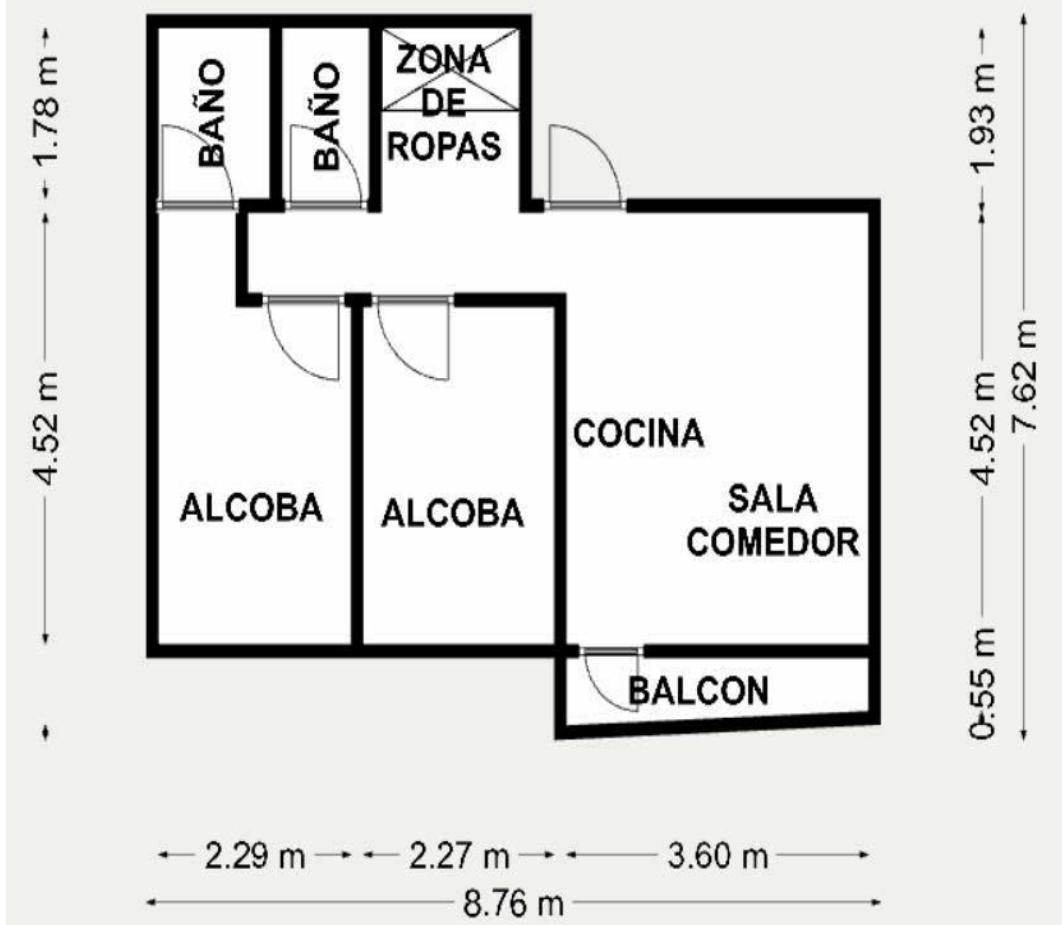
Latitud: 1° 13' 21.8058''

Longitud: 77° 16' 46.3002''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

1.32 m 1.04 m · 1.64 m ·



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



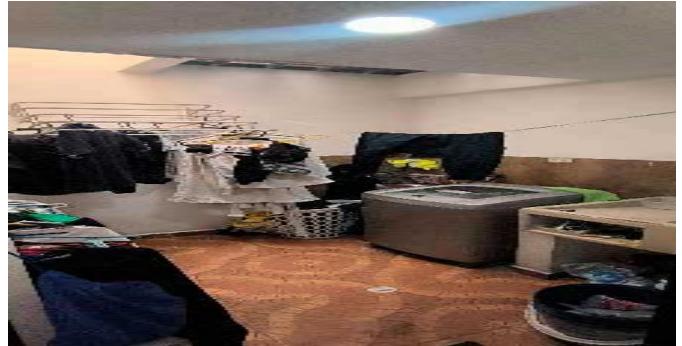
Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 2



Baño Social 1



Deposito



## 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 valuador 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 valuador 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-1087644377



PIN de Validación: a86c0a5f

### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ se encuentra **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  
**14 Feb 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**08 Ago 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**30 Ago 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

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



PIN de Validación: a86c0a5f

definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables.

Fecha de inscripción  
**11 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**14 Feb 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**08 Ago 2019**

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  
**08 Ago 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del



PIN de Validación: a86c0a5f

automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**08 Ago 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 10 Semicuentos y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**08 Ago 2019**

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  
**11 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**11 Nov 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  
**11 Nov 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a86c0a5f



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



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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO

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

Teléfono: 3137412106

Correo Electrónico: *ingcivil.carlosquintero@gmail.com*

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

Ingeniero Civil - Universidad de Carabobo

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

Técnico en Avalúos – Incatec

#### TRASLADOS DE ERA

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

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

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

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



PIN de Validación: a86c0a5f



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



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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



#### PIN DE VALIDACIÓN

**a86c0a5f**

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 once (11) días del mes de Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

RAA AVALUO: VPC-AJA-1087644377 M.I.: 240-267511









## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240725865698065851**

**Nro Matrícula: 240-317136**

Página 1 TURNO: 2024-240-1-70773

Impreso el 25 de Julio de 2024 a las 05:24:44 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: 23-09-2022 RADICACIÓN: 2022-240-6-15872 CON: ESCRITURA DE: 09-09-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

DEPOSITO 2 CON coeficiente de propiedad 0.36% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2394, 2021/09/09, NOTARIA PRIMERA PASTO. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 1 CENTIMETROS CUADRADOS: 85

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

COEFICIENTE : 0.36%

#### COMPLEMENTACION:

01. -ESCRITURA 2225 DEL 24/8/2016 NOTARIA PRIMERA 1 DE PASTO REGISTRADA EL 24/10/2016 POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A: CARMEN ADRIANA TORRES MAYA , A: GERARDO IVAN TORRES MAYA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-6593 .--

02. -ESCRITURA 830 DEL 25/4/2013 NOTARIA PRIMERA 1 DE PASTO REGISTRADA EL 2/5/2013 POR COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD DE: GERARDO TORRES GUERRERO , A: GERARDO IVAN TORRES MAYA , A: CARMEN ADRIANA TORRES MAYA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-6593 .-- 003. -ESCRITURA 1156 DEL 15/9/1967 NOTARIA PRIMERA DE PASTO REGISTRADA EL 5/10/1967 POR VENTA DE: PEREGRINO TORRES MARTINEZ , A: GERARDO TORRES GUERRERO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-6593 .--

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CL 21 # 31 C - 46 DEPOSITO 2

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

240 - 6593

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-08-2022 Radicación: 2022-240-6-15872**

Doc: ESCRITURA 2394 DEL 09-09-2021 NOTARIA PRIMERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC. 2225 24/8/2016 NOT. 1 PASTO,

DESAF. BIENES COMUNES NO ESENCIALES Y CONST. 4 UNID. PRIV. MODI. ÁREAS PRIV. Y COMUNES 1 PISO Y COEFIC. COPROPI. ÁREA, LIND.

APTO. 101 - RES. 52001-LC-2-20-0630, 52001-PH-2-20-063 DE 02-02-2021 CURADU. URBANA 2 PASTO

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

A: TORRES MAYA CARMEN ADRIANA

CC# 59834126 X

A: TORRES MAYA GERARDO IVAN

CC# 13070947 X



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

**Certificado generado con el Pin No: 240725865698065851**

**Nro Matrícula: 240-317136**

Pagina 2 TURNO: 2024-240-1-70773

Impreso el 25 de Julio de 2024 a las 05:24:44 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

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\***

#### **SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PACTO CRIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PACTO CRIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PACTO CRIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PACTO CRIP

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-240-1-70773 FECHA: 25-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO**  
**REGISTRADOR PRINCIPAL**

# SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública