



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1085264927

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JEISSON JAIR PINTA SOLARTE
NIT / C.C CLIENTE	1085264927
DIRECCIÓN	CL 7 SUR # 22 A - 150 A P A R T A M E N T O : 301 - BLOQUE N°. TRES - TERCER PISO
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	AGUALONGO
CIUDAD	Pasto
DEPARTAMENTO	Nariño
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ERICSSON ANDRES ASCUNTAR PEREZ
IDENTIFICACIÓN	1085922902

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	20/09/2024
FECHA INFORME	25/09/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	14 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Comercial

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Pinta Solarte Yinit Shirley				
NUM.	526 EscrituraDe	#NOTARIA	2	FECHA	07/03/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Pasto	DEPTO	Nariño		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	010410930049901				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministró				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONDOMINIO AGUALONGO II - II ETAPA - SUPERMANZANA 4 - PH				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	100000	VRxM2	1790.51
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.45%				

M. INMOB.	N°
240-217429	APTO : 301 - BQ N°. 3 - TERCER PISO

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo concuerda con la nomenclatura suministrada en certificado de libertad y tradición, Para llegar inmueble se debe de tomar la Kra 22 sur de Oriente a Occidente, Hasta encontrar la Calle 7a Sur, Vía que conduce al condominio, el inmueble cuenta con contadores instalados de servicio Publio agua y luz, el servicio de gas se lo suministra por pipeta.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Lujoso.	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 149,743,735

VALOR ASEGURABLE \$ COP 149,743,735


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


ERICSSON ANDRES ASCUNTAR PEREZ
Perito Actuante
C.C: 1085922902
RAA: AVAL-1085922902


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	Residencial.
Uso principal	Comercial
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	360
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:
Escritura 1015 14/04/2010 tercera de Pasto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT
Acuerdo No 004 del 14 de abril de 2015.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	55.85	AREA	M2	29.56
			AVALUO	PESOS	44230000
			CATASTRAL 2024		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	55.85	AREA PRIVADA VALORADA	M2	55.85

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 7 SUR # 22 A - 150 A P A R T A M E N T O : 301 - BLOQUE Nº. TRES - TERCER PISO | AGUALONGO | Pasto | Nariño está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1015, fecha: 14/04/2010, Notaría: 3 y ciudad: Pasto.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Fuerte

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Regular	300-400
Asistencial	Regular	400-500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías 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: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	5
N° de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	86
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

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	2010

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado e conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO	55.85	M2	\$2,681,177.00	100.00%	\$149,743,735.45
TOTALES					100%	\$149,743,735

Valor en letras

Ciento cuarenta y nueve millones setecientos cuarenta y tres mil setecientos treinta y cinco Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$149,743,735**

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 medias

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: El inmueble objeto de avalúo concuerda con la nomenclatura suministrada en certificado de libertad y tradición, Para llegar al inmueble se debe de tomar la Kra 22 sur de Oriente a Occidente, Hasta encontrar la Calle 7a Sur, Vía que conduce al condominio, el inmueble cuenta con contadores instalados de servicio Publio agua y luz, el servicio de gas se lo suministra por pipeta.

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

Garaje: El apartamento objetó de avalúo, no cuenta con parqueadero ni depósito privado.

Entorno: Vecindario con buen amoblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, Impactos ambientales negativos, no se observan afectaciones ambientales de orden público o de seguridad negativa, más que las normales de municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 1015, Fecha escritura: 14/04/2010, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Pasto, Administración: 100000, Total unidades: 360, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, El condominio agualongo II, esta conformado por 18 torres con 2 unidades por piso, NO cuenta con ascensor.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en cerámica y flotante, Paredes pañetadas y estucadas, Cielo falso en drywall, Puertas en madera y ventanearía en aluminio.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

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	CL 7 SUR # 22 A - 131 COND. AGUALONGO II	1	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000		\$		\$	\$2,605,192.48	3024672118
2	CL 7 SUR # 22 A - 131 COND. AGUALONGO II	5	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000		\$		\$	\$2,605,192.48	3157639897
3	CL 7 SUR # 22 A - 131 COND. AGUALONGO II		\$175,000,000	0.97	\$169,750,000		\$		\$	\$3,039,391.23	3185305853
4	CL 7 SUR # 22 A - 131 COND. AGUALONGO II		\$160,000,000	0.97	\$155,200,000		\$		\$	\$2,778,871.98	3142429890
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1			55.85	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,605,192.48
2			55.85	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,605,192.48
3			55.85	0.9	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$2,735,452.11
4			55.85	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,778,871.98
	14 años									
									PROMEDIO	\$2,681,177.26
									DESV. STANDAR	\$89,512.37
									COEF. VARIACION	3.34%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,770,689.63	TOTAL	\$154,743,015.78
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,591,664.90	TOTAL	\$144,744,484.44
VALOR TOTAL	\$149,743,735.45			

Observaciones:

Enlaces:

2-

https://web.facebook.com/marketplace/item/1229854481515618/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking-browser_ssrp%3Aa585d2ff-6896-4ca6-a7bf-b9e352d160eb

3-

https://web.facebook.com/marketplace/item/484817424401512/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking-browser_ssrp%3Aa585d2ff-6896-4ca6-a7bf-b9e352d160eb

4-

https://web.facebook.com/marketplace/item/525403803457259/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking-browser_ssrp%3Aa585d2ff-6896-4ca6-a7bf-b9e352d160eb

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 7 SUR # 22 A - 150 A P A R T A M E N T O : 301 - BLOQUE
Nº. TRES - TERCER PISO | AGUALONGO | Pasto | Nariño

COORDENADAS (DD)

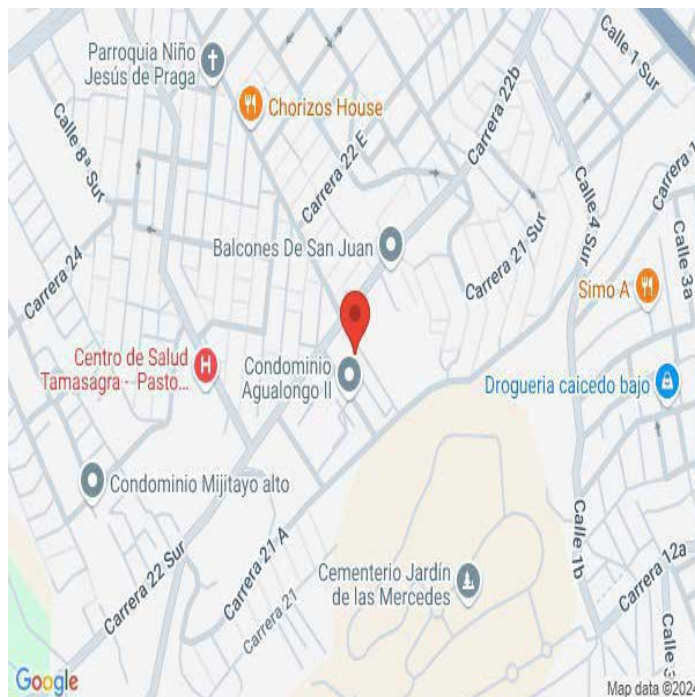
Latitud: 1.200571

Longitud:-77.290216

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 1° 12' 2.0556"

Longitud:77° 17' 24.7776"

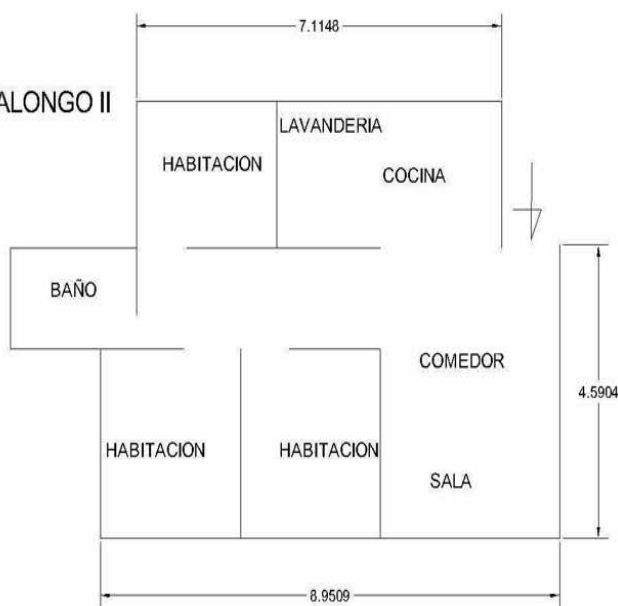


PLANO DE DISTRIBUCIÓN

CL 7 SUR # 22 A - 150

APT 301 BL 3 CONDOMINIO AGUALONGO II

AREA PRIVADA: 55.85 M2



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



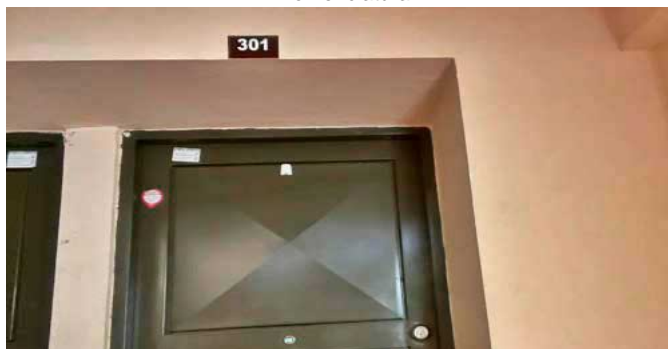
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



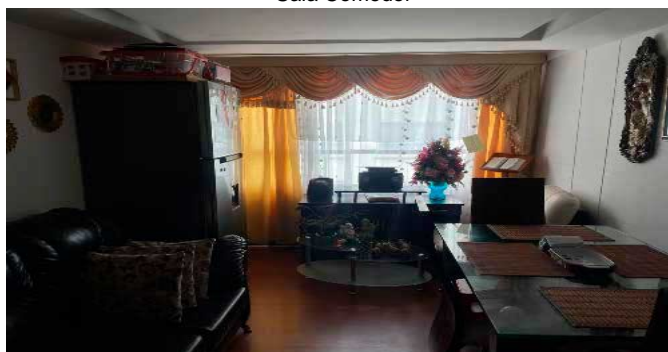
Nomenclatura



Puerta de entrada



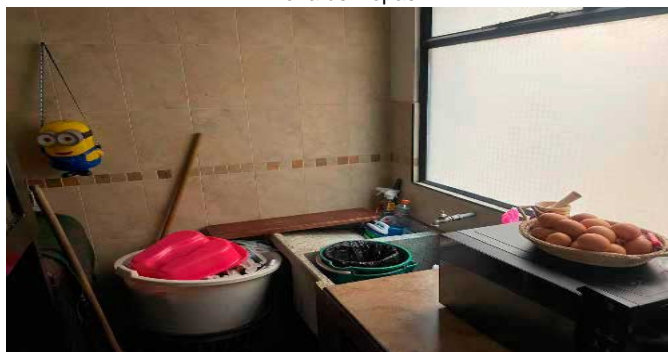
Sala Comedor



Cocina

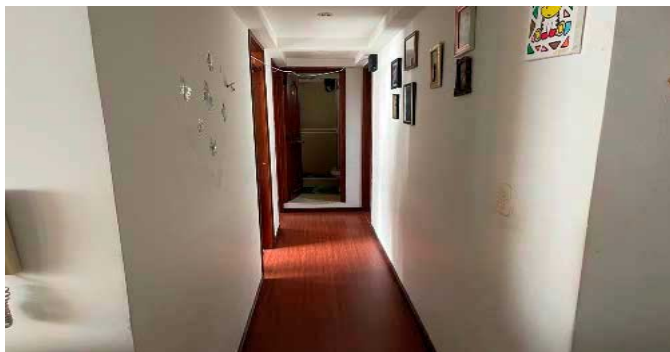


Zona de Ropas



FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



FOTOS General

Canchas-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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**

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-1085264927



PIN de Validación: ab920a4b



<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) ERICSSON ANDRÉS ASCUNTAR PÉREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1085922902, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 31 de Enero de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1085922902.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERICSSON ANDRÉS ASCUNTAR PÉREZ 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
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IPIALES, NARIÑO

Dirección: IPIALES KRA 5 N. 15 - 30

Teléfono: 3158750471

Correo Electrónico: arq.andreas18@gmail.com

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

Arquitecto - Universidad de Nariño

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) ERICSSON ANDRÉS ASCUNTAR PÉREZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1085922902

El(la) señor(a) ERICSSON ANDRÉS ASCUNTAR PÉREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de



PIN de Validación: ab920a4b



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



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

ab920a4b

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 Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1085264927 M.I.: 24021428

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2409124726100535023

Nro Matrícula: 240-217429

Pagina 1 TURNO: 2024-240-1-88252

Impreso el 12 de Septiembre de 2024 a las 03:14:06 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: OBONUCO

FECHA APERTURA: 21-04-2010 RADICACIÓN: 2010-240-6-5791 CON: ESCRITURA DE: 14-04-2010

CODIGO CATASTRAL: 01-04-1093-0049-901 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

- A P A R T A M E N T O : 301 - BLOQUE N°. TRES - TERCER PISO - con area de 55,85 M2. - PORCENTAJE 0.45 % - cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1015, 2010/04/14, NOTARIA TERCERA 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:

- P R I M E R O : - ESCRITURA 3528 DEL 20/10/2009 NOTARIA TERCERA 3 DE PASTO REGISTRADA EL 20/10/2009 POR COMPRAVENTA DE: SOCIEDAD URBANIZADORES DEL SUR LTDA , A: SOCIEDAD NUEVO HORIZONTE LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-209374 .--

- S E G U N D O : .- ESCRITURA 2762 DEL 29/12/2008 NOTARIA PRIMERA 1 DE PASTO REGISTRADA EL 29/12/2008 POR CONSTITUCION DE URBANIZACION A: URBANIZADORES DEL SUR LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-209374 .--

- T E R C E R O : - "URBANIZADORES DEL SUR LTDA." ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A PABLO ANDRES GUERRERO PEREZ Y ALVARO DE JESUS SANTANDER PALACIOS, MEDIANTE ESCRITURA 6512 DE 28-12-1999 DE LA NOTARIA CUARTA DE PASTO, REGISTRADA EL 15-02-1999, EN EL FOLIO CON MATRICULA 240-141445. - ACLARADA AMEDIANTE ESCRITURA 6465 DE 12-12-2008 DE LA NOTARIA CUARTA DE PASTO, REGISTRADA EL 19-12-2008.

- C U A R T O : - PABLO ANDRES GUERRERO PEREZ Y ALVARO DE JESUS SANTANDER PALACIOS, ADQUIRIERON POR COMPRA A ROSA NELLY SANTANDER DE LA ROSA, MEDIANTE ESCRITURA 7220 DE 29-12-1998 DE LA NOTARIA CUARTA DE PASTO, REGISTRADA EL 19-01-1999, EN EL FOLIO CON MATRICULA 240-141445. PREDIO QUE FUE DESENGLOBADO MEDIANTE ESCRITURA 5817 DE 12-12-1997 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PASTO, REGISTRADA EL 15-12-1997, EN EL FOLIO CON MATRICULA 240-141445.

- Q U I N T O : - ROSA NELLY SANTANDER DE LA ROSA, ADQUIRIO - : - TODOS LOS COMUNEROS ADQUIRIERON DERECHOS PARA INTERVENIR EN LA DIVISION MATERIAL DE INMUEBLE, ASI: -(A) .- ALVARO MAURICIO, OSCAR ALEJANDRO, JUAN PABLO Y ANDRES ALBERTO SANTANDER PUERTAS, ADQUIRIERON POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES EN 1/3 PARTE A GILMA INES SANTANDER DE LA ROSA, MEDIANTE ESCRITURA 2824 DE 13-06-2001 DE LA NOTARIA CUARTA DE PASTO, REGISTRADA EL 24-09-2001, EN EL FOLIO CON MATRICULA 240-88135; -(B) .- ALVARO SANTANDER DE LA ROSA, ADQUIRIO UNA PARTE POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA A ROSA NELLY SANTANDER DE LA ROSA, MEDIANTE ESCRITURA 2823 DE 13-06-2001 DE LA NOTARIA CUARTA DE PASTO, REGISTRADA EL 24-09-2001, EN EL FOLIO CON MATRICULA 240-88135; OTRA PARTE POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE LOS DERECHOS DE CUOTA DE LOS BIENES DEJADOS POR EL CAUSANTE FELIX EDUARDO SANTANDER DE LA ROSA, MEDIANTE ESCRITURA 5073 DE 05-11-1997 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PASTO, REGISTRADA EL 21-11-1997, EN EL FOLIO CON MATRICULA 240-88135.



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

Certificado generado con el Pin No: 2409124726100535023

Nro Matrícula: 240-217429

Pagina 2 TURNO: 2024-240-1-88252

Impreso el 12 de Septiembre de 2024 a las 03:14:06 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

- S E X T O : - GILMA INES SANTANDER DE LA ROSA Y ROSA NELLY SANTANDER DE LA ROSA, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE DERECHOS DE CUOTA DE LOS BIENES DEJADOS POR FELIX EDUARDO SANTANDER DE LA ROSA, MEDIANTE ESCRITURA 5073 DE 05-11-1997 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PASTO, REGISTRADA EL 21-11-1997, EN EL FOLIO CON MATRICULA 240-88135.

- S E P T I M O : - FELIX EDUARDO SANTANDER DE LA ROSA, ADQUIRIO POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA A ROSA NELLY SANTANDER DE LA ROSA, MEDIANTE ESCRITURA 2821 DE 07-12-1970 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PASTO, REGISTRADA EL 04-02-1971 A FOLIOS CON MATRICULAS 240-88135.

- O C T A V O : - ROSA NELLY SANTANDER DE LA ROSA, ADQUIRIERON POR COMPRA A GILMA INES SANTANDER DE LA ROSA, MEDIANTE ESCRITURA 1762 DE 29-10-1967 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PASTO, REGISTRADA EL 31-01-1968 A FOLIOS CON MATRICULA 240-88135.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) # "CONDOMINIO AGUALONGO II - II ETAPA - SUPERMANZANA 4 - PROPIEDAD HORIZONTAL" - - BARRIO "AGUALONGO" : - - A P A R T A M E N T O : 301 - BLOQUE Nº. TRES - TERCER PISO -
2) CL 7 SUR # 22 A - 150

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

240 - 209374

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-11-2009 Radicación: 2009-240-6-18623

Doc: ESCRITURA 5711 DEL 06-11-2009 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$320,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: SOCIEDAD NUEVO HORIZONTE LTDA.

NIT# 8140011314X

A: BANCO DAVIVIENDA S. A.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-04-2010 Radicación: 2010-240-6-5791

Doc: ESCRITURA 1015 DEL 14-04-2010 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0316 CONSTITUCION REGIMEN DE CONDOMINIO Y PROPIEDAD HORIZONTAL - " CONDOMINIO AGUALONGO II - II ETAPA - SUPERMANZANA 4 - PROPIEDAD HORIZONTAL " - (RES. 52001-2-PH-10-0217 DEL 2010 CURADURIA URBANA



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

Certificado generado con el Pin No: 2409124726100535023

Nro Matrícula: 240-217429

Pagina 3 TURNO: 2024-240-1-88252

Impreso el 12 de Septiembre de 2024 a las 03:14:06 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

SEGUNDA PASTO)

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

A: SOCIEDAD NUEVO HORIZONTE LTDA.

NIT# 8140011314 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-12-2010 Radicación: 2010-240-6-23137

Doc: ESCRITURA 6706 DEL 09-12-2010 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: SOCIEDAD NUEVO HORIZONTE LTDA.

A: ORTIZ ORTIZ HECTOR WILLIAM

CC# 98383857 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-12-2010 Radicación: 2010-240-6-23137

Doc: ESCRITURA 6706 DEL 09-12-2010 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ORTIZ ORTIZ HECTOR WILLIAM

CC# 98383857 X

A: FAVOR DE SI MISMO, LA CONYUGE O COMPAÑERA PERMANENTE, LOS HIJOS ACTUALES MENORES DE EDAD Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-07-2011 Radicación: 2011-240-6-13748

Doc: ESCRITURA 1232 DEL 20-06-2011 NOTARIA PRIMERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION HIPOTECA DE CUANTIA INDETERMINADA CON RESPECTO A ESTE INMUEBLE.

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

A: SOCIEDAD NUEVO HORIZONTE LTDA.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-09-2013 Radicación: 2013-240-6-18073

Doc: ESCRITURA 2352 DEL 12-09-2013 NOTARIA SEGUNDA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTIUIDO MEDIANTE ESCRITURA 6706 DE 9/12/2010 NOTARIA CUARTA DE PASTO

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

DE: CAICEDO ERASO SANDRA ESTHER

CC# 59837028

A: ORTIZ ORTIZ HECTOR WILLIAM

CC# 98383857 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2409124726100535023

Nro Matrícula: 240-217429

Pagina 5 TURNO: 2024-240-1-88252

Impreso el 12 de Septiembre de 2024 a las 03:14:06 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: 2024-240-1-88252

FECHA: 12-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO
REGISTRADOR PRINCIPAL



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