



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

Fecha del avalúo		Fecha de visita	27/08/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CS 15 CARRERA4A # 21G-03 DE LA CIUDAD DE PASTO, URBANIZACION CASALOMA IIETAPA.		
Barrio	CASALOMA		
Ciudad	Pasto		
Departamento	Nariño		
Propietario	PATIO DE PABON ALBA ALICIA		

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JOHNNY FERNANDO MELO MORAN

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **PATIO DE PABON ALBA ALICIA** ubicado en la CS 15 CARRERA4A # 21G-03 DE LA CIUDAD DE PASTO, URBANIZACION CASALOMA IIETAPA. CASALOMA, de la ciudad de Pasto.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$200,683,000.00 pesos m/cte (Doscientos millones seiscientos ochenta y tres mil).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Construida	PISO N. 1	49.68	M2	\$950,000.00	23.52%	\$47,196,000.00
Area de Terreno	LOTE	60	M2	\$1,813,000.00	54.20%	\$108,780,000.00
Area Construida	PISO N. 2	43.51	M2	\$950,000.00	20.60%	\$41,334,500.00
Area Construida	TERRAZA	3.55	M2	\$950,000.00	1.68%	\$3,372,500.00
Area de Terreno			M2	\$	0.00%	\$0.00
TOTALES					100%	\$200,683,000
Valor en letras Doscientos millones seiscientos ochenta y tres mil Pesos Colombianos						

<p>Perito actuante</p>  <p>ERICSSON ANDRES ASCUNTAR PEREZ RAA Nro: AVAL-1085922902 C.C: 1085922902</p>	 <p>Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO C.C.:88229287 RAA : AVAL-88229287</p>
--	--

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	3,344,717	2,074,457	Valor del avalúo en UVR	200,683,000.00
Proporcional	108,770,186	200,683,000	Valor asegurable	200,683,000
% valor proporcional	54.20	45.8	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	<p>General: La nomenclatura corresponde a la suministrada en los documentos aportados.</p> <p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Garaje: La vivienda cuenta con un garaje en su distribución arquitectónica. El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.</p>			

Entorno: Se evindecia un entorno con mobiliario urbano normal, vias de acceso pavimentadas en buen estado de conservacion, impactos ambientales negativos, no se evidencian afectaciones ambientales negativas de orden publico o de seguridad mas que las normales del municipio.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica, paredes empañetadas y estucadas, puertas entamboradas de madera y ventanas en aluminio.

Código	LRCAJA-86080551-2	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JOHNNY FERNANDO MELO MORAN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	86080551	Teléfono	3102035665
Email	johnny.melo@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	PATIO DE PABON ALBA ALICIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento		Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CS 15 CARRERA4A # 21G-03 DE LA CIUDAD DE PASTO, URBANIZACION CASALOMA IIETAPA.				
Conjunto	No aplica.				
Ciudad	Pasto	Departamento	Nariño	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	CASALOMA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	La nomenclatura corresponde a la suministrada en los documentos aportados.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																							
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																					
Justificación de 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 ; 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.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>109</td></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>60</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	109	AREA DE TERRENO	M2	60	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$ 58.989.000</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>109</td></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>60</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 58.989.000	AREA CONSTRUIDA	M2	109	AREA DE TERRENO	M2	60
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA CONSTRUIDA	M2	109																								
AREA DE TERRENO	M2	60																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 58.989.000																								
AREA CONSTRUIDA	M2	109																								
AREA DE TERRENO	M2	60																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>60</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>109</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	60	AREA PISO 1	M2	109	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>109</td></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>60</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PISO 1	M2	109	AREA DE TERRENO	M2	60			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	60																								
AREA PISO 1	M2	109																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA PISO 1	M2	109																								
AREA DE TERRENO	M2	60																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.75</td><td>45</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>1.5</td><td>90</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.75	45	Indice construcción	1.5	90															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación	0.75	45																								
Indice construcción	1.5	90																								
Forma Geometrica	rectangular	Frente	6																							
Fondo	10	Relación frente fondo	1:2																							
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																									
Actualidad edificadora	SÍ SE OBSERVA CONSTRUCCIONES NUEVAS CERCANAS AL INMUEBLE.																									
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.																									

Acuerdo Decreto	004 14 de abril del 2015
Area Del Lote	60
Forma Del Lote	regular
Topografia	plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Vivienda Unifamiliar densidad media.
Uso Condicionado Norma	Comercio.
Uso Prohibido Norma	Comercio minorista de uso eventual, Comercio industrial liviano
Tratamiento	Consolidacion con densificacion moderada
Indice DeOcupacion	0.75
Indice DeConstruccion	1.5
Antejardin	empata con colindantes.
AislamientoPosterior	3 x 3 desde primer piso.
Aislamiento Lateral	No aplica.
Altura Permitida	3 pisos
Densidad	160
Amenaza Riesgo Inundacion	Sin amenaza.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin amenaza.
Suelos De Proteccion	No aplica.
Patrimonio	No aplia.
Observaciones Reglamentación urbanística:	LA ANTERIOR NORMATIVA FUE APLICADA DEL ACUERDO NÚMERO 004 (14 DE ABRIL DE 2015) EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SAN JUAN DE PASTO 2014-2027 PARA PREDIO OBJETO DE AVALÚO HACE PARTE ESPECÍFICAMENTE, CS 15 CARRERA4A # 21G-03, UBICADO EN SUELO URBANO.

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2131	EscrituraDePropiedad	31/10/1990	3	Pasto
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
240-69475	07/08/2024	52001010108280015000	Casa	
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

Observación	La vivienda cuenta con un garaje en su distribución arquitectónica. El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Muy Bueno
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía	secundaria	
Escolar	Regular	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Se evindecia un entorno con mobiliario urbano normal, vias de acceso pavimentadas en buen estado de conservacion, impactos ambientales negativos, no se evidencian afectaciones ambientales negativas de orden publico o de seguridad mas que las normales del municipio.				

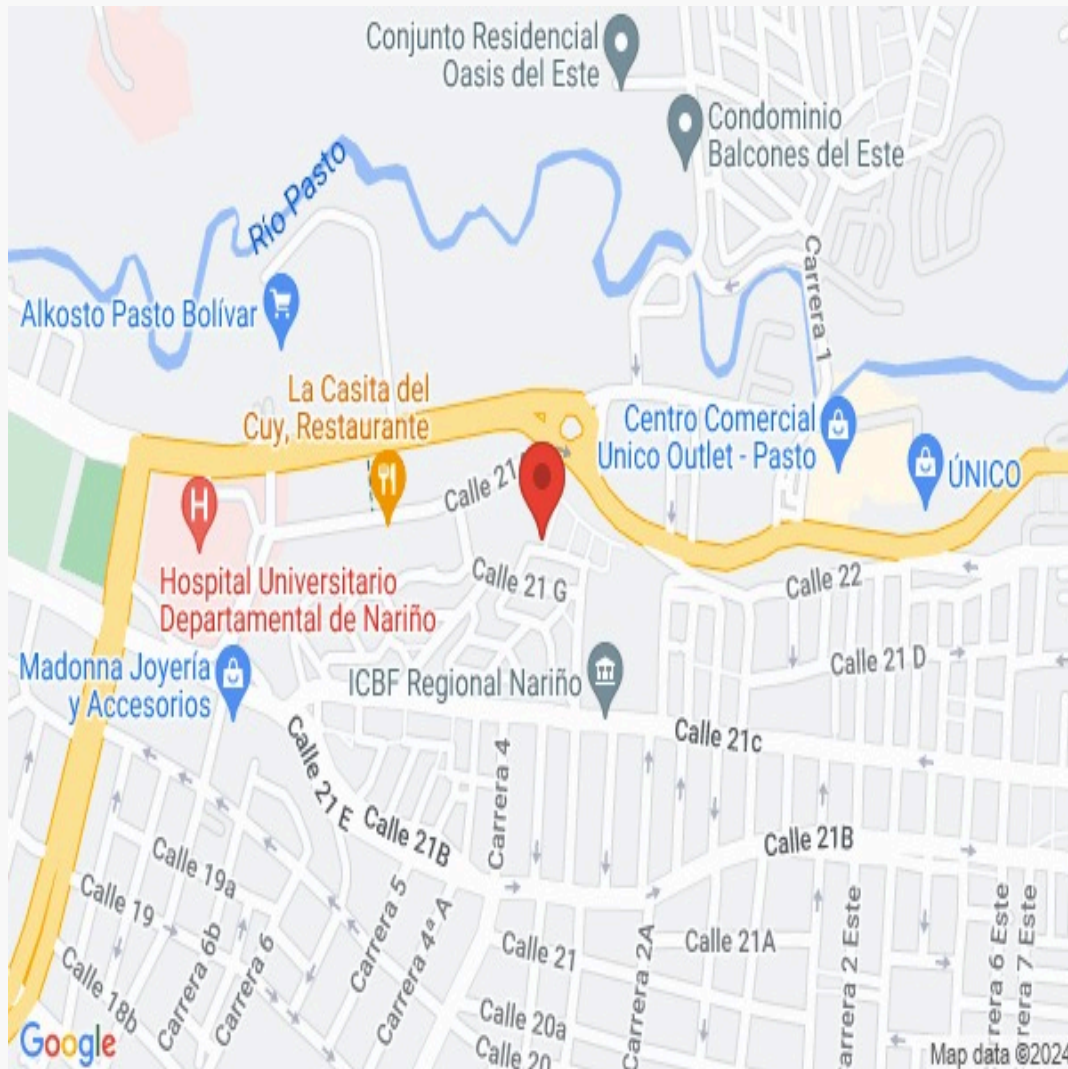
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1987	Edad Inmueble	37 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No aportada				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.</p> <p>NOTA: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería o de la arquitectura que no sea objeto de valuación, por lo tanto, no puede ser relacionado con 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.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0

Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica, paredes empañetadas y estucadas, puertas entamboradas de madera y ventanas en aluminio.							

Dirección: CS 15 CARRERA4A # 21G-03 DE LA CIUDAD DE PASTO, URBANIZACION CASALOMA IIETAPA. | CASALOMA | Pasto | Nariño



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.205107
GEOGRAFICAS : 1° 12' 18.3846''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -77.263994
GEOGRAFICAS : 77° 15' 50.3778''

Plano

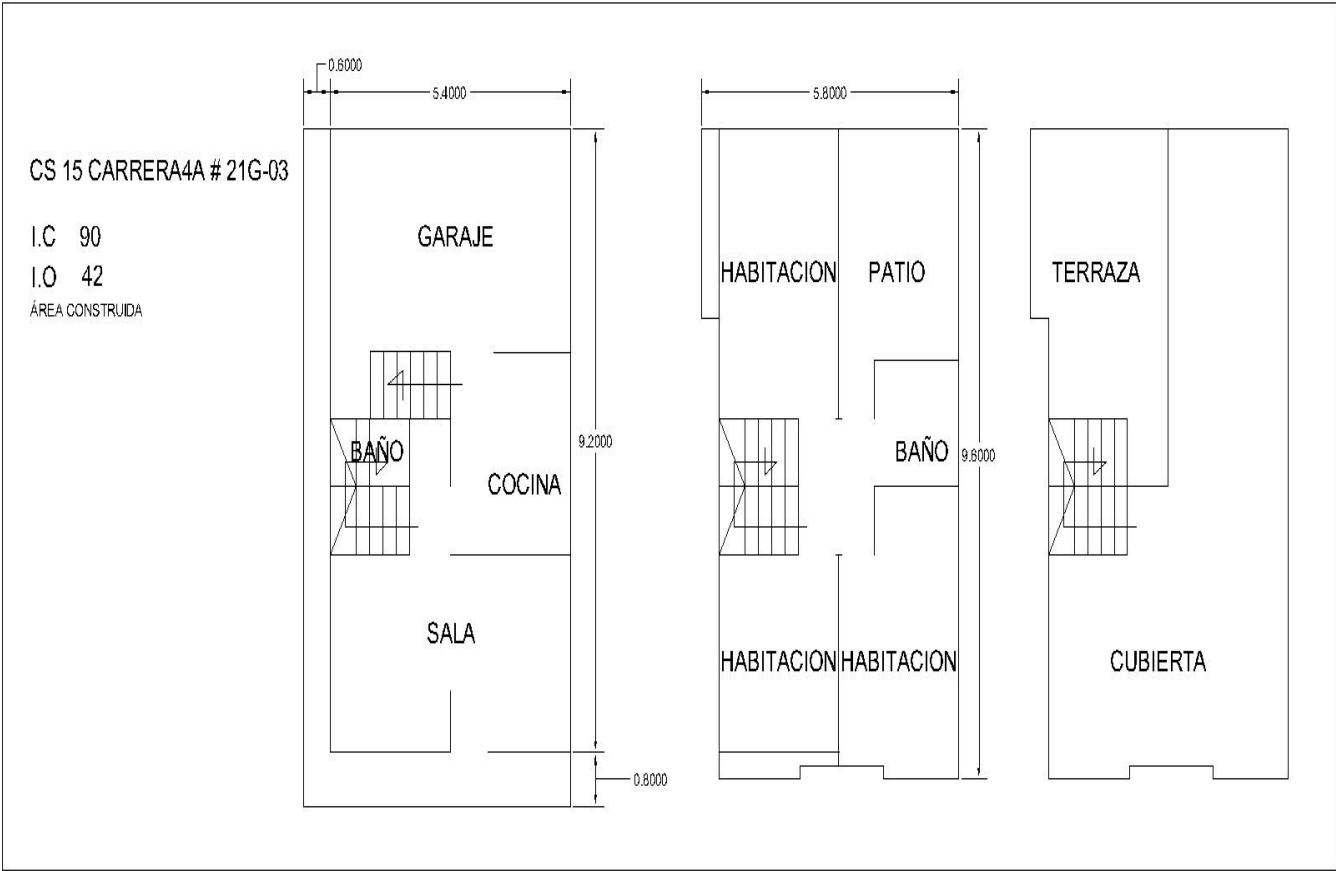


Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



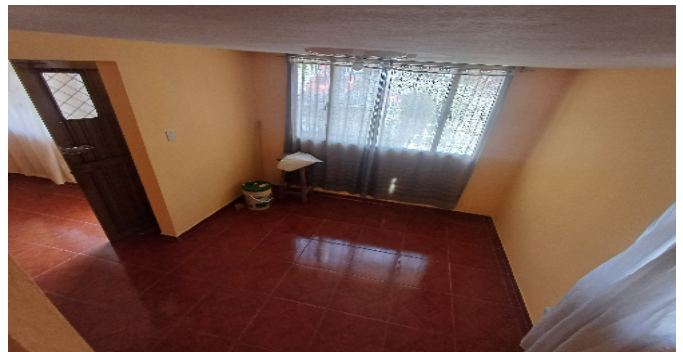
Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



Terraza Inmueble



Garaje



Garaje



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.

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.

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 valorar 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-86080551-2



PIN de Validación: adb50a92



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 actualizado 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

Régimen
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: adb50a92



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

adb50a92

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 Octubre 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: 240807976798635359

Nro Matrícula: 240-69475

Pagina 1 TURNO: 2024-240-1-74904

Impreso el 7 de Agosto de 2024 a las 07:12:35 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: 06-11-1987 RADICACIÓN: 87-0011674 CON: ESCRITURA DE: 24-10-1987

CODIGO CATASTRAL: 52001010108280015000 COD CATASTRAL ANT: 010108280015000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA DE HABITACIÓN QUE HACE PARTE DE LA URBANIZACION "CASALOMA II ETAPA" MANZANA ""LOTE NUMERO QUINCE (15). CABIDA 60.00 M2.
LOS LINDEROS ESTAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA NUMERO 5525 DE 24-10-87 NOTARIA SEGUNDA DE PASTO (DECRETO LEY 1711 DE 1.984).

AREA Y COEFICIENTE

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

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.- ESCRITURA N. 5414 DE 20-10-87 NOTARIA 2. DE PASTO. DESENGLOBAMIENTO. A: SOCIEDAD "CONSTRUCCIONES DE LA ROSA LTDA".
ANOTACION N. 001 DE 27-10-87. 2.- ESCRITURA N. 4210 DE 09-09-85 NOTARIA 2 DE PASTO. ACLARACION ESCRITURA N. 5756 DE 29-11-84
NOTARIA 2. DE PASTO, RAZON SOCIAL ADQUIRENTE. DE: MARUJA DE LA ROSA DE SANTACRUZ, EMMA DE LA ROSA DE MARTINEZ, GLORIA DE
LA ROSA DE SANTANDER. A: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES DE LA ROSA LIMITADA. ANOTACION N. 006 DE 20-09-85. 3.- ESCRITURA N. 5756 DE
29-11-84 NOTARIA 2. DE PASTO. COMPRAVENTA. DE: MARUJA DE LA ROSA DE SANTACRUZ, EMMA DE LA ROSA DE MARTINEZ, GLORIA DE LA
ROSA DE SANTANDER. A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA DE LA ROSA LIMITADA. ANOTACION N. 002 DE 03-12-84. 4.- MARUJA DE LA ROSA DE
SANTACRUZ, EMMA DE LA ROSA DE MARTINEZ, GLORIA DE LA ROSA DE SANTANDER, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION DE LOS BIENES
DEJADOS POR EL SEÑOR BRAULIO DE LA ROSA TORRES, MEDIANTE SENTENCIA DE 13-03-81 PROFERIDA POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL
CIRCUITO DE PASTO Y REGISTRADA EL 27-09-83 DEL FOLIO DE MATRICULA 240-009001. 5.- BRAULIO DE LA ROSA TORRES, ADQUIRIO POR
ADJUDICACION DE LOS BIENES DEJADOS POR SU PADRE BRAULIO DE LA ROSA, MEDIANTE ESCRITURA N. 5 DE 11-01-21 DE LA NOTARIA 1 DE
PASTO, REGISTRADA EL 16-12-27 A FOLIOS 406, PARTIDA N. 641 DEL LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CS 15 CARRERA4A # 21G-03 DE LA CIUDAD DE PASTO, URBANIZACION CASALOMA II ETAPA.

DETERMINACION DEL INMUEBLE: CASA

DESTINACION ECONOMICA:

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

240 - 69448

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-10-1987 Radicación: 11676

Doc: ESCRITURA 5414 DEL 20-10-1987 NOTARIA 2 DE PASTO

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION

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

DE: SOCIEDAD "CONSTRUCCIONES DE LA ROSA LIMITADA"

X



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

Certificado generado con el Pin No: 240807976798635359

Nro Matrícula: 240-69475

Pagina 2 TURNO: 2024-240-1-74904

Impreso el 7 de Agosto de 2024 a las 07:12:35 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

A: CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA "CORPAVI"

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-10-1987 Radicación: 11674

Doc: ESCRITURA 5525 DEL 24-10-1987 NOTARIA 2 DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CONSTITUCION URBANIZACION

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

A: SOCIEDAD "CONSTRUCCIONES DE LA ROSA LIMITADA"

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-11-1988 Radicación: 12752

Doc: ESCRITURA 2108 DEL 31-10-1988 NOTARIA 3 DE PASTO

VALOR ACTO: \$52,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ESTE Y OTROS PREDIOS

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

DE: SOCIEDAD "CONSTRUCCIONES DE LA ROSA LIMITADA"

X

A: CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA "CORPAVI"

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 31-05-1989 Radicación: 5463

Doc: RESOLUCION 049 DEL 25-05-1989 PLANEACION MUNICIPAL DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 PERMISO PARA ENAJENAR

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

DE: PLANEACION MUNICIPAL PASTO

A: SOCIEDAD "CONSTRUCCIONES DE LA ROSA LIMITADA"

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-11-1990 Radicación: 012081

Doc: ESCRITURA 2131 DEL 31-10-1990 NOTARIA 3 DE PASTO

VALOR ACTO: \$2,875,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES DE LA ROSA LIMITADA

A: PATIO DE PABON ALBA ALICIA

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-11-1990 Radicación: S.N

Doc: ESCRITURA 2131 DEL 31-10-1990 NOTARIA 3 DE PASTO

VALOR ACTO: \$2,300,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: PATIO DE PABON ALBA ALICIA

X

A: CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA "CORPAVI"

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 04-07-1991 Radicación: 7079



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

Certificado generado con el Pin No: 240807976798635359

Nro Matrícula: 240-69475

Pagina 3 TURNO: 2024-240-1-74904

Impreso el 7 de Agosto de 2024 a las 07:12:35 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

Doc: ESCRITURA 1141 DEL 28-06-1991 NOTARIA 3 DE PASTO

VALOR ACTO: \$52,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA "CORPAVI"

A: SOCIEDAD "CONSTRUCCIONES DE LA ROSA LIMITADA"

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 04-12-1991 Radicación: 14663

Doc: ESCRITURA 7389 DEL 03-12-1991 NOTARIA 2 DE PASTO

VALOR ACTO: \$40,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA "CORPAVI"

A: SOCIEDAD "CONSTRUCCIONES DE LA ROSA LIMITADA"

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 31-03-2000 Radicación: 2000-5183

Doc: OFICIO 338 DEL 24-03-2000 JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL DE PASTO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO EJECUTIVO (EJECUTIVO 20000209)

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

DE: CREDISOCIAL

A: PATIÑO DE PABON ALBA ALICIA

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 20-12-2000 Radicación: 2000-21494

Doc: OFICIO 1250 DEL 19-09-2000 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PASTO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 791 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION REAL PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO NO 2000 0209

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

DE: PATIÑO DE PABON ALBA ALICIA

A: CREDISOCIAL

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 10-08-2022 Radicación: 2022-240-6-15602

Doc: ESCRITURA 4904 DEL 29-12-2016 NOTARIA VEINTIUNA DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$2,300,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELA HIPOTECA CONSTITUIDA EN ESCRITURA PUBLICA NO 2131 DEL 31 DE OCTUBRE DE 1990 NOTARIA 3 PASTO.

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: 240807976798635359 Nro Matrícula: 240-69475
Pagina 4 TURNO: 2024-240-1-74904

Impreso el 7 de Agosto de 2024 a las 07:12:35 PM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página
DE: CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA CORPAVI HOY SCOTIABANK COLPATRIA S.A.
A: PATIÑO DE PABON ALBA ALICIA X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

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)
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2024-240-3-461 Fecha: 26-02-2024
SE CORRIGE EN CABIDA Y LINDEROS LA PALABRA CASALOMA Y NO ASALOMA Y SE INCLUYE CASA DE HABITACIÓN SEGÚN ESCRITURA 2131 DEL 31/10/1990 OFICINA DE ORIGEN NOTARIA 3 DE PASTO, ASI VALE ART.59 LEY 1579 DE 2012.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

TURNO: 2024-240-1-74904 FECHA: 07-08-2024
EXPEDIDO EN: BOGOTA

DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO
REGISTRADOR PRINCIPAL