



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1085246089-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ALBERTS JHONATAN MIRAMAG SANCHEZ
NIT / C.C CLIENTE	1085246089
DIRECCIÓN	UR TAMASAGRA LT 26 MZ 39
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	TAMASAGRA
CIUDAD	Pasto
DEPARTAMENTO	Nariño
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ
IDENTIFICACIÓN	1127948084

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	02/05/2025
FECHA INFORME	07/05/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	45 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GUZMAN EUGENIO
NUM. ESCRITURA	3344 Escritura De
CIUDAD	Pasto
DEPTO	Nariño
CEDELA CATASTRAL	52001010401400026000
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin Información
NOMBRE DEL COMUNICANTE	NO APLICA
VALOR ADMINISTRATIVO	No Tiene
MENSUALIDAD	
VRxM2	

M. INMOB.	Nº
240-26227	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: la Urbanización Tamasagra, de disposición medianera sobre vía peatonal.

Al inmueble se llega así: Partiendo de la Iglesia de Tamasagra se continúa por la vía vehicular principal Calle 6 Sur, recorriendo 100 metros hasta encontrar vía peatonal sin nombre, y por esa vía se recorren 60 metros hasta encontrar el predio objeto de estudio a mano izquierda.

Distribución del inmueble: El inmueble se distribuye de la siguiente manera: Piso 1: Sala, comedor, local, 2 baños sociales, 3 habitaciones, una cocina, y un patio de ropas

Piso 2: 5 habitaciones, hall de circulación, y una terraza.

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	8
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	3	Balcón	0

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	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 304,740,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 304,740,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

  
CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ  
Perito Actuante  
C.C: 1127948084 RAA: AVAL-1127948084  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-05-05 15:30:00

  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial	Área Lote	90	Frente	6
Uso Compatible Según Norma	Comercial	Forma	Regular	Fondo	15
Uso Condicionado Según Norma	Servicios	Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2.5
Uso Prohibido Según Norma	Industrial				

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO 004 DE 2015
Antejardín	No registra
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	No registra
Índice de ocupación	0.75
Índice de construcción:	2.25
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90
AREA CONSTRUIDA	M2	

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90
AREA CONSTRUIDA	M2	123
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$75610000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90
AREA PISO 1	M2	67.50
AREA PISO 2	M2	55.50

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90
AREA PISO 1	M2	67.50
AREA PISO 2	M2	55.50

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	300-400
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:	Zonas verdes:
NO	SI
Arborización:	
SI	
Impacto Ambiental	
Aire:	Basura:
NO	NO
Ruido:	Cond.seguridad:
NO	NO
Aguas servidas:	
NO	

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	2	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	55	Año de Construcción	1980
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	UR TAMASAGRA LT 26 MZ 39		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	90	M2	\$1,500,000.00	44.30%	\$135,000,000.00
Area Construida	CASA	123	M2	\$1,380,000.00	55.70%	\$169,740,000.00
TOTALES					100%	\$304,740,000
Valor en letras			Trescientos cuatro millones setecientos cuarenta mil Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$304,740,000

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	18
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:	Vivienda Multifamiliar hasta de 16 pisos en el sector.

SALVEDADES

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

**Garaje:** El predio no cuenta con garajes.

**Entorno:** Los sitios de interés presentes en la zona son: Colegio San Felipe Neri, Parque de la Coca Cola, Colegio Filipense, entre otras. El producto inmobiliario predominante en la zona es: vivienda unifamiliar. Las vías de acceso al inmueble son: Calle 6 Sur.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 3, Patio interior: 1, Habitaciones: 8, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en general en buen estado de conservación

**-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.

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B. Tamasagra	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3172658714	72	72	\$1,300,000	\$93,600,000
2	B. Tamasagra	\$310,000,000	0.95	\$294,500,000	3122119016	90	125	\$1,300,000	\$162,500,000
3	B. Tasamagra	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3182061580	72	80	\$1,550,000	\$124,000,000
4	B. Tasamagra	\$450,000,000	0.95	\$427,500,000	3186908223	90	180	\$1,540,000	\$277,200,000
Del inmueble						90	123		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$115,400,000	\$1,602,778	0.95	1.0	0.95	\$1,522,639
2	\$132,000,000	\$1,466,667	1.0	1.0	1.00	\$1,466,667
3	\$113,500,000	\$1,576,389	0.95	1.0	0.95	\$1,497,569
4	\$150,300,000	\$1,670,000	0.95	0.95	0.90	\$1,507,175
					PROMEDIO	\$1,498,512.50
					DESV. STANDAR	\$23,609.09
					COEF. VARIACION	1.58%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,500,000.00	AREA	90	TOTAL	\$135,000,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,380,000.00	AREA	123	TOTAL	\$169,740,000.00
VALOR TOTAL	\$304,740,000.00					

Observaciones:
Enlaces: 1.- <a href="https://www.facebook.com/share/16M4FHGSEB/">https://www.facebook.com/share/16M4FHGSEB/</a> 2.- <a href="https://www.facebook.com/share/15qYQzJyVD/">https://www.facebook.com/share/15qYQzJyVD/</a> 3.- <a href="https://www.facebook.com/share/1ADyG5vWdR/">https://www.facebook.com/share/1ADyG5vWdR/</a> 4.- <a href="https://www.lincaraiz.com.co/casa-en-venta/10208669">https://www.lincaraiz.com.co/casa-en-venta/10208669</a>

REPOSICION

Casa

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	123
Area construida vendible	123
Valor M2 construido	\$2,225,527
Valor reposición M2	\$273,739,821
Valor reposición presupuesto M2	\$2,225,527
Fuente	IGAC
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,225,527
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	45
Edad en % de vida útil	45 %
Fito y corvin %	38.08 %
Valor reposición depreciado	\$1,378,046
Valor adoptado depreciado	\$1,380,000
Valor total	\$169,740,000

Observaciones: Artículo 3º.- 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

UR TAMASAGRA LT 26 MZ 39 | TAMASAGRA | Pasto | Nariño

COORDENADAS (DD)

Latitud: 1.202762

Longitud:-77.292311

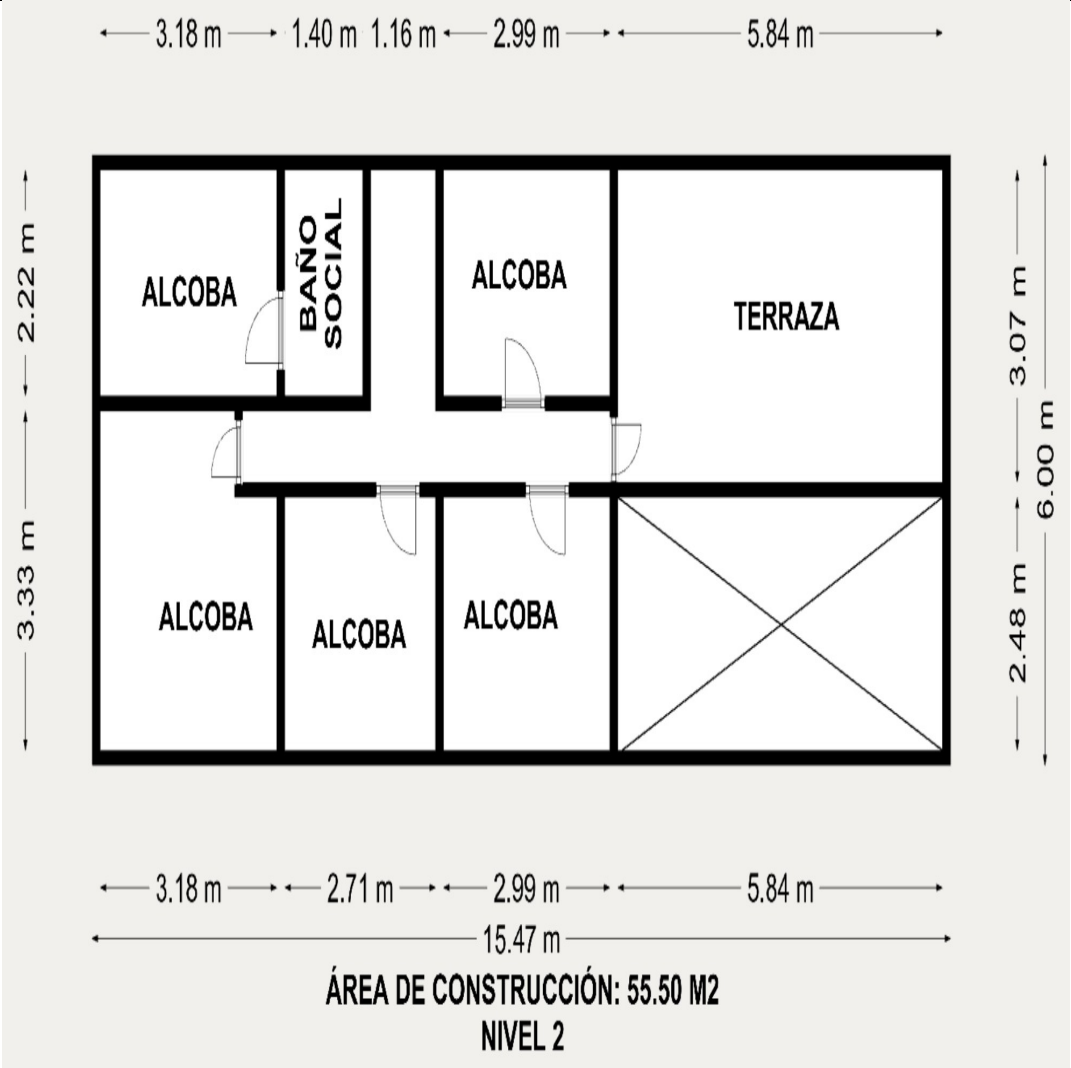
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 1° 12´ 9.9432´´

Longitud:77° 17´ 32.319´´

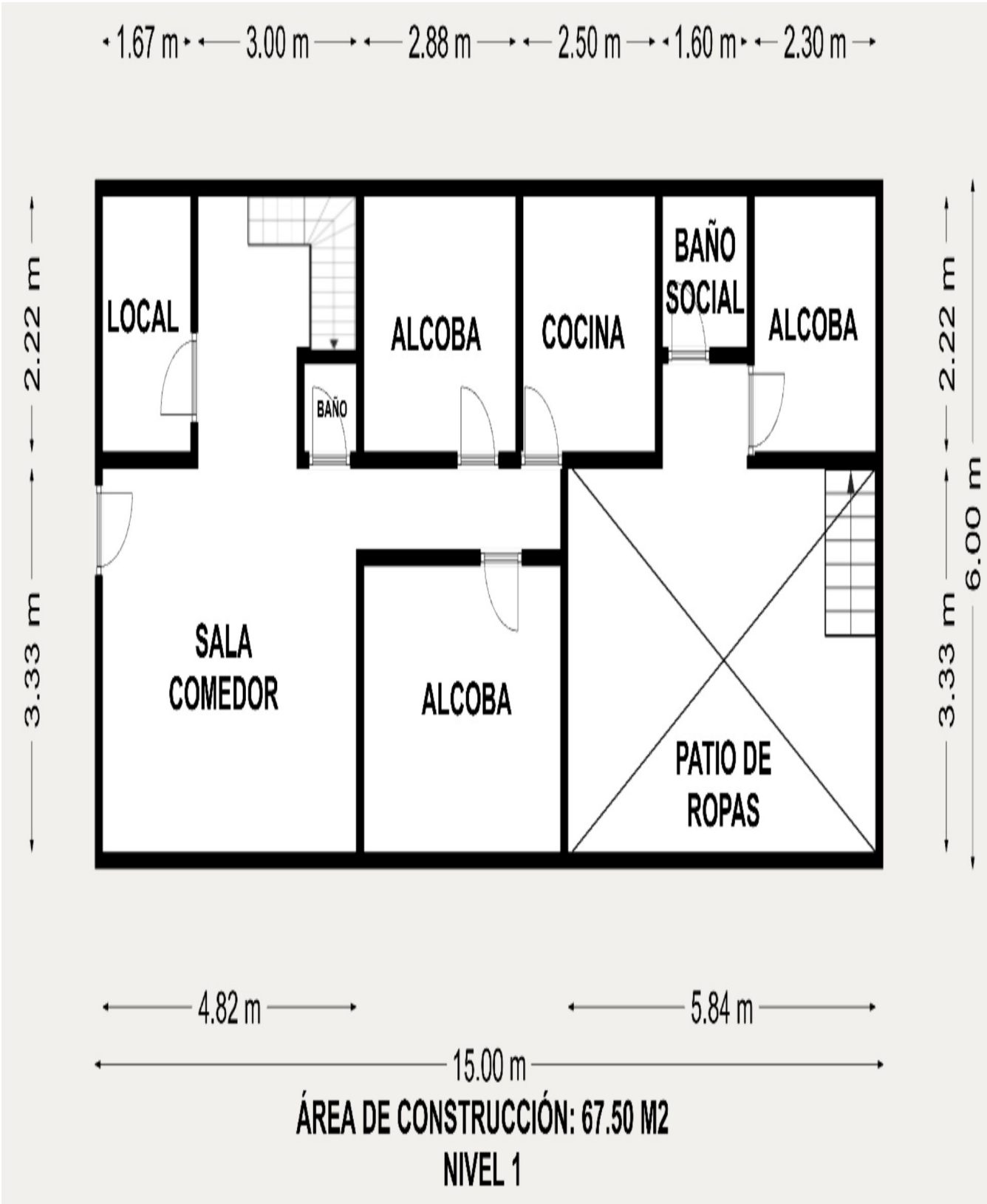


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Local



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura





## FOTOS: General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3





## FOTOS: General

Habitación 4



Habitación 5



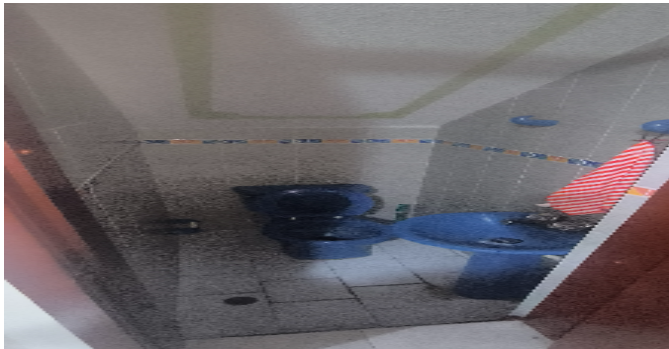
Habitación 6



Habitación 7



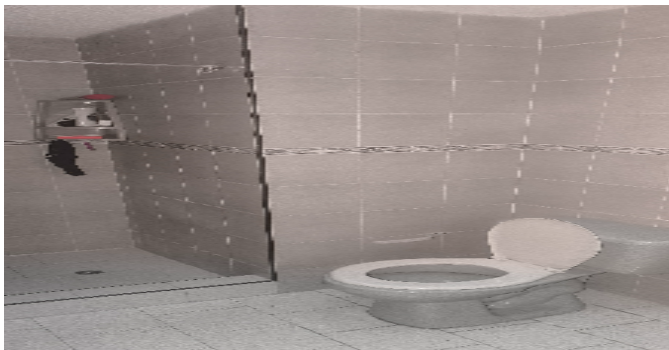
Baño Social 1



Baño Social 2




Baño Social 3



Terraza Inmueble



## Consulta Catastral y/o Predial

IGAC  Consulta Catastral

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **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-1085246089-2





PIN de Validación: b1a0ab0



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



**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 avaluador AVAL-1127948084.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ 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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b1a10ab0



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



### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

#### Alcance

- Bienes ambientales, daños ambientales.

Fecha de inscripción  
30 Ago 2019

Régimen  
Régimen Académico

- Minas, yacimientos y explotaciones minerales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables.

Fecha de inscripción  
11 Nov 2021

Régimen  
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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico





PIN de Validación: b1a10ab0



#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
11 Nov 2021

Régimen  
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1085246089-2 M.I.: 240-26227

#### Categoría 13 Intangibles

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios 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

Régimen  
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos 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:

Página 4 de 6



PIN de Validación: b1af0ab0



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	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	16 Jul 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procedimientos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 9.224.4784.

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

b1af0ab0





PIN de Validación: b1a0ab0



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



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 siete (07) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1085246089-2 M.I.: 240-26227



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

Certificado generado con el Pin No: 2504225390112937307

Nro Matrícula: 240-26227

Pagina 1 TURNO: 2025-240-1-38868

Impreso el 22 de Abril de 2025 a las 12:19:30 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: 13-10-1980 RADICACIÓN: 80-007536 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 13-10-1980  
CODIGO CATASTRAL: 52001010401400026000 COD CATASTRAL ANT: 0104014-000-26000.-  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO Y LA CASA EN EL EDIFICADA CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 90.00 METROS CUADRADOS COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL FRENTE CON VIA VEHICULAR, POR EL COSTADO DERECHO ENTRANDO EN 15 METROS CON LOTE 25 MANZANA 39, POR EL COSTADO IZQUIERDO EN 15 METROS CON LOTE 27 MANZANA 39 POR EL RESPALDO EN 6 METROS CON LOTE 11 MANZANA 39

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS  
COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

1.- EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL ADQUIRIO POR COMPRA A JULIO GONZALO Y LUIS ALBERTO MUÑOZ VILLOTA MEDIANTE ESCRITURA 723 DE 25-03-76 DE LA NOTARIA 2 DE PASTO REGISTRADA EL 02-04-76 2.- JULIO GONZALO Y LUIS ALBERTO MUÑOZ VILLOTA ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA PARTICION DE LOS BIENES DEJADOS POR ROSA MARGARITA NARVAEZ VILLOTA APROBADA POR EL JUZGADO 2 CIVIL DEL CTO DE PASTO EN SENTENCIA DE 12 DE NOVIEMBRE DE 1970 REGISTRADA EL 6 DE ABRIL DE 1971 A FOLIOS 168 PARTIDA 493 DEL LIBRO 1 DE REGISTRO

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) UR TAMASAGRA LT 26 MZ 39

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN\_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 13-10-1980 Radicación: S.N

Doc: ESCRITURA 3240 DEL 10-09-1980 NOTARIA 2 DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CONSTITUCION DE URBANIZACION

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

**A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 16-01-1981 Radicación: 81-00328

Doc: ESCRITURA 937 DEL 15-11-1980 NOTARIA 1 DE PASTO

VALOR ACTO: \$126,100

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA



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

**Certificado generado con el Pin No: 2504225390112937307**

**Nro Matrícula: 240-26227**

Pagina 2 TURNO: 2025-240-1-38868

Impreso el 22 de Abril de 2025 a las 12:19:30 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

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

**A: ALVAREZ JIMENEZ SEGUNDO POLO**

**CC# 12954470 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 16-01-1981 Radicación: S.N

Doc: ESCRITURA 937 DEL 15-11-1980 NOTARIA 1 DE PASTO

VALOR ACTO: \$126,100

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: ALVAREZ JIMENEZ SEGUNDO POLO

**X**

**A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 16-01-1981 Radicación: S.N

Doc: ESCRITURA 937 DEL 15-11-1980 NOTARIA 1 DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: ALVAREZ JIMENEZ SEGUNDO POLO

**X**

**A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 16-01-1981 Radicación: S.N

Doc: ESCRITURA 937 DEL 15-11-1980 NOTARIA 1 DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ALVAREZ JIMENEZ SEGUNDO POLO

**X**

**A: ALVAREZ ROSALES DIEGO ANDRES**

**A: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 11-10-1991 Radicación: 12003

Doc: ESCRITURA 1417 DEL 07-10-1991 NOTARIA 1 DE PASTO

VALOR ACTO: \$126,100

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: INSCREDIAL

**A: ALVAREZ JIMENEZ SEGUNDO POLO**

**X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 11-10-1991 Radicación: 12003

Doc: ESCRITURA 1417 DEL 07-10-1991 NOTARIA 1 DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4



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

**Certificado generado con el Pin No: 2504225390112937307**

**Nro Matrícula: 240-26227**

Pagina 3 TURNO: 2025-240-1-38868

Impreso el 22 de Abril de 2025 a las 12:19:30 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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 742 CANCELACION CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: INSCREDIAL

**A: ALVAREZ JIMENEZ SEGUNDO POLO**

**X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 16-08-2001 Radicación: 2001-13626

Doc: ESCRITURA 1553 DEL 16-08-2001 NOTARIA 1A DE PASTO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ALVAREZ ROSALES DIEGO ANDRES

DE: ALVAREZ ROSALES JENNY JOHANA

DE: ROSALES MIREYA

CC# 30706884

**A: ALVAREZ JIMENEZ SEGUNDO POLO**

**CC# 12954470 X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 07-11-2001 Radicación: 2001-18766

Doc: ESCRITURA 3344 DEL 06-09-2001 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA TOTAL (MODO DE ADQUIRIR)

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

DE: ALVAREZ JIMENEZ SEGUNDO POLO

CC# 12954470

**A: GUZMAN EUGENIO**

**CC# 5336714 X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 07-11-2001 Radicación: 2001-18766

Doc: ESCRITURA 3344 DEL 06-09-2001 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR (LIMITACION DE DOMINIO)

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

DE: GUZMAN EUGENIO

CC# 5336714 X

**A: VASQUEZ DE GUZMAN IRINA DEL SOCORRO**

**CC# 27296430**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 26-02-2025 Radicación: 2025-240-6-2683

Doc: ESCRITURA 77 DEL 13-02-2025 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACIÓN DE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR  
CONSTITUIDO POR ESCRITURA 3344 DEL 06/9/2001

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

DE: VASQUEZ DE GUZMAN IRINA DEL SOCORRO

CC# 27296430



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

**Certificado generado con el Pin No: 2504225390112937307**

**Nro Matrícula: 240-26227**

Pagina 4 TURNO: 2025-240-1-38868

Impreso el 22 de Abril de 2025 a las 12:19:30 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: GUZMAN EUGENIO**

**CC# 5336714 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: 2025-240-3-465 Fecha: 27-02-2025  
SE INCLUYE CASA DE CONFORMIDAD A LA ESCRITURA 937 DEL 15/11/1980, ASI VALE ART 59 DE LA LEY 1579/2012

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-240-1-38868**

**FECHA: 22-04-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO**

**REGISTRADORA PRINCIPAL**





Comprobante de pago

**Nequi**

✓ ¡Pago exitoso!



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

VICILADO Supermoneda financiera de Colombia

Pago en  
¿Cuánto?

Los Rosales Const In  
\$ 300.000,00

Fecha

25 de abril de 2025 a  
las 03:23 p. m.

Referencia


M8901832



ARCHIVO: LRCAJA-1085246089  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1085246089
	Hash documento:	f62c688afa
	Fecha creación:	2025-05-07 11:37:05

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ</b> Documento: 1127948084 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 457997	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: perito.pasto@hotmail.com Celular: 3137412106 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 161.18.38.102   2025-05-05 15:30:00	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

