



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1085265699

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	VÍCTOR MAURICIO DE LA CRUZ BOLAÑOS
NIT / C.C CLIENTE	1085265699
DIRECCIÓN	KR 26 # 11 - 62 ED BALCONES DE SAN FELIPE PROPIEDAD HORIZONTAL- APARTAMENTO 308, - PARQUEADERO P-14
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	San Felipe
CIUDAD	Pasto
DEPARTAMENTO	Nariño
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ
IDENTIFICACIÓN	87103056

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	17/01/2024
FECHA INFORME	22/01/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartaestudio
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Grupo C3 Constructores S.A.S				
NUM. ESCRITURA	275 EscrituraPH	#NOTARIA	Segunda	FECHA	18/02/2023
CIUDAD ESCRITURA	Pasto		DEPTO	Nariño	
CEDULA CATASTRAL	01-02-0050-0011-000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución MLC-52001-1-23-0023 del 16 de Enero de 2023 otorgada en la Curaduría Urbana Primera de				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificio Balcones de San Felipe P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	100000	VRxM2	3145.64
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.73%				

M. INMOB.	N°
240-321318	APARTAMENTO 308
MATRICULA	NRO. GARAJE
240-321380	PARQUEADERO P-14

OBSERVACIONES GENERALES

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

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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	1
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	SI	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 158,833,738

VALOR ASEGURABLE \$ COP 158,833,738



CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: Instalar la nomenclatura física (del edificio y del apartamento), que coincida con la registrada en el certificado actualizado, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

NOMBRES Y FIRMAS

  
CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ Perito Actuante  
C.C: 87103056  
RAA: AVAL-87103056  
  
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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 275 del 18 de febrero de 2023, otorgada en la Notaria Segunda de Pasto <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo No 004 del 14 de abril de 2015.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartaestudio	
Total unidades de vivienda	1	
Garajes	Si tiene <b>No. 1</b>	
Tipo de Garaje	Privado	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	31.79	AREA	M2	Sin Informacion
AREA TOTAL CONSTRUIDA	M2	35.15	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	Sin Informacion
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	31.79	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	31.79

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 26 # 11 - 62 ED BALCONES DE SAN FELIPE PROPIEDAD HORIZONTAL- APARTAMENTO 308, - PARQUEADERO P-14 | San Felipe | Pasto | Nariño está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 275, fecha: 18/02/2023, Notaría: Segunda y ciudad: Pasto.

SECTOR

Uso predominante	Residencial			Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Fuerte				
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	Andenes	SI	Bueno
Comercial	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Escolar	Bueno	100-200	Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Transporte Público	Bueno	
Estacionamientos	Bueno	0-100			
Áreas verdes	Bueno	0-100	Acueducto	SI	SI
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Alcantarillado	SI	SI
			Energía Eléctrica	SI	SI
			Gas Natural	SI	SI
Amoblamiento Urbano					
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:			
NO	Si	NO			
Impacto Ambiental					
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:	
NO	NO	NO	NO	NO	

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Nueva	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	10	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	99	Año de Construcción	2023
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	La estructura del Edificio cuenta con sistema aporticado con zapatas y vigas de cimentación, columnas y vigas en concreto reforzado, losa en steel deck.	
Fecha de Remodelación		Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Interior		



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 308	31.79	M2	\$4,209,932.00	84.26%	\$133,833,738.28
Area Privada	PARQUEADERO P-14	1	Global	\$25,000,000.00	15.74%	\$25,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$158,833,738</b>
Valor en letras			Ciento cincuenta y ocho millones ochocientos treinta y tres mil setecientos treinta y ocho Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$158,833,738

## OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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 alta, y se considera que la demanda es alta.
<b>Actualidad edificadora:</b>	Actualmente, existen proyectos en desarrollo en el sector. Los predios existentes son utilizados en su mayoría para uso residencial.

## SALVEDADES

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

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

**Garaje:** Garaje PARQUEA 240-32138 11.06 Mt2 Sencillo Paralelo Privado Si NO 1  
DERO 0  
P-14

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

**Propiedad horizontal:** Escritura: 275, Fecha escritura: 18/02/2023, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Pasto, Administración: \$100.000, Total unidades: 1, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

**Estructura:** La estructura del Edificio cuenta con sistema aporticado con zapatas y vigas de cimentación, columnas y vigas en concreto reforzado, losa en steel deck. Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.

**Dependencia:** Apartaestudio. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Closet: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. El apartaestudio cuenta con las siguientes dependencias; Sala comedor, cocina, baño, habitación con closet y zona de lavandería. El apartamento cuenta con Parqueadero privado con nomenclatura P-14

**Acabados:** Muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en cerámica, cielo raso: repellado, estucado y pintado con lámparas led, closets: en madera, puertas: externas e internas en madera, ventanería: marco en aluminio y vidrio, cocina: piso y mitad pared en cerámica, con mobiliario prefabricado en melanina, baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario, mobiliario en melanina y mesón en porcelanato.

## 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	Apartamento San Felipe	12	\$350,000,000	1	\$350,000,000	1	\$25,000,000	0	\$0	\$3,963,414.63	3187825441
2	Apartamento San Felipe	9	\$390,000,000	1	\$390,000,000	1	\$25,000,000	0	\$0	\$3,842,105.26	3013490747
3	Apartamento San Felipe	2	\$370,000,000	1	\$370,000,000	1	\$25,000,000	0	\$0	\$3,450,000.00	6017868754
4	Apartamento Santiago	3	\$260,000,000	1	\$260,000,000	1	\$25,000,000	0	\$0	\$3,507,462.69	3137685228
5	Apartamento Santiago	3	\$260,000,000	1	\$260,000,000	1	\$25,000,000	0	\$0	\$3,615,384.62	3128509460
6	Apartamento Santiago	3	\$420,000,000	1	\$420,000,000	1	\$25,000,000	0	\$0	\$3,657,407.41	3137685228
7	Apartamento Centro	4	\$470,000,000	1	\$470,000,000	1	\$25,000,000	0	\$0	\$4,158,878.50	3016193195
8	Apartamento La Aurora	8	\$328,000,000	1	\$328,000,000	0	\$0	0	\$0	\$4,000,000.00	3137685228
Del inmueble		3		-	-	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	82	82	1.0	1.0	0.99	1.05	1.0	1.04	\$4,119,969.51
2	1	100	95	1.0	1.0	0.99	1.08	1.02	1.09	\$4,190,138.52
3	1	108	100	1.05	1.0	1.0	1.08	1.05	1.19	\$4,107,915.00
4	9	72	67	0.98	1.05	1.0	1.04	1.10	1.18	\$4,128,900.90
5	3	70	65	0.97	1.02	1.0	1.04	1.12	1.15	\$4,166,561.29
6	4	108	108	0.98	1.02	1.0	1.08	1.07	1.16	\$4,224,809.40
7	8	107	107	0.95	1.05	0.99	1.08	1.0	1.07	\$4,435,556.21
8	22	82	82	0.95	1.09	0.99	1.05	1.0	1.08	\$4,305,609.00
1 años										
									PROMEDIO	\$4,209,932.48
									DESV. STANDAR	\$111,880.85
									COEF. VARIACION	2.66%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,321,813.33	TOTAL	\$137,390,445.61
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,098,051.63	TOTAL	\$130,277,061.39
VALOR TOTAL	\$133,833,738.28			

Observaciones:

Enlaces:

- 1-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-felipe/pasto/10449646>
- 2-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/santiago/pasto/10424551>
- 3-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4317-2e5e1f39b4b6-b996-362ea205-f808?page=1&pos=1&t\\_sec=1&t\\_pr=2&t\\_pvid=986d4d9d-dae9-4d49-bef6-e02f0aec37a4](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4317-2e5e1f39b4b6-b996-362ea205-f808?page=1&pos=1&t_sec=1&t_pr=2&t_pvid=986d4d9d-dae9-4d49-bef6-e02f0aec37a4)
- 4-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/santiago/pasto/10351169>
- 5-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/santiago/pasto/8041066>
- 6-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/santiago/pasto/8138056>
- 7-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-agustin-centro/pasto/8091056>
- 8-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-aurora/pasto/8089031>

### UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**  
KR 26 # 11 - 62 ED BALCONES DE SAN FELIPE PROPIEDAD  
HORIZONTAL- APARTAMENTO 308, - PARQUEADERO P-14 |  
San Felipe | Pasto | Nariño



### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 1.213307

**Longitud:**-77.284595

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 1° 12' 47.9046''

**Longitud:**77° 17' 4.5414''

### PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto





## FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Social 1



Garaje



## FOTOS General

P-14 desde otro agulo



Ascensor-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 --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE --- Matrícula inmobiliaria: M.I. --- Certificado de libertad y tradición: CLT --- SIN INFORMACIÓN: S/I

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

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

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

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

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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-1085265699



PIN de Validación: b1d80ab4



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 87103056, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-87103056.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ 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  
19 Abr 2018

Regimen  
Régimen de Transición

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
19 Abr 2018

Regimen  
Régimen de Transición

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

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5





PIN de Validación: b1d80ab4



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificaciones de conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b1d80ab4



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



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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



PIN de Validación: b1d80abd



Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Regimen  
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Regimen  
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0751, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0523, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO  
Dirección: CARRERA 26 N° 17 - 40 OFICINA 428  
Teléfono: 3007834214  
Correo Electrónico: ingosarmachado@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 87103056





PIN de Validación: b1d60ab4



El(la) señor(a) **CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero 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: 240115497987705080

Nro Matrícula: 240-321380

Pagina 1 TURNO: 2024-240-1-1814

Impreso el 15 de Enero de 2024 a las 05:41:51 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: 27-04-2023 RADICACIÓN: 2023-240-6-5192 CON: ESCRITURA DE: 18-02-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

PARQUEADERO P-14 CON coeficiente de propiedad 0.25% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 275, 2023/02/18, NOTARIA SEGUNDA PASTO. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 11 CENTIMETROS CUADRADOS: 06

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

COEFICIENTE : 0.25%%

**COMPLEMENTACION:**

1. - ESCRITURA 4155 DEL 17/8/2017 NOTARIA CUARTA 4 DE PASTO REGISTRADA EL 5/10/2017 POR COMPRAVENTA DE: MARIA DEL SOCORRO ENRIQUEZ DE ORTIZ , A: GRUPO C3 CONSTRUCTORES SAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-31261 .--

2. - ESCRITURA 544 DEL 4/5/1994 NOTARIA 1 DE PASTO REGISTRADA EL 1/8/1994 POR DONACION DE: MARIA MATILDE JURADO DE ENRIQUEZ , A: MARIA DEL SOCORRO ENRIQUEZ DE ORTIZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-31261 .--

3. - SENTENCIA SN DEL 27/5/1981 JUZG. 1 C.CTO. DE PASTO REGISTRADA EL 19/11/1981 POR ADJUDICACION POR CAUSA DE MUERTE DE: JOSE FELIX JURADO GUERRA , A: MATILDE JURADO DE ENRIQUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-31261 .--

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 26 # 11 - 62 ED BALCONES DE SAN FELIPE PROPIEDAD HORIZONTAL- PARQUEADERO P-14

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

240 - 31261

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 13-04-2023 Radicación: 2023-240-6-5192

Doc: ESCRITURA 275 DEL 18-02-2023 NOTARIA SEGUNDA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO BALCONES DE SAN FELIPE

PROPIEDAD HORIZONTAL- EL PROYECTO TIENE ÁREA TOTAL CONSTRUIDA SUPERIOR A 2.000 M2.-

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

**A: GRUPO C3 CONSTRUCTORES SAS**

**NIT# 9010652305X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO ORF. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO ORF.

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





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

Certificado generado con el Pin No: 240115464987705079

Nro Matrícula: 240-321318

Pagina 1 TURNO: 2024-240-1-1815

Impreso el 15 de Enero de 2024 a las 05:41:51 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: 27-04-2023 RADICACIÓN: 2023-240-6-5192 CON: ESCRITURA DE: 18-02-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 308 CON coeficiente de propiedad 0.73% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 275, 2023/02/18, NOTARIA SEGUNDA PASTO. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 31 CENTIMETROS CUADRADOS: 79

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

COEFICIENTE : 0.73%%

**COMPLEMENTACION:**

1. -ESCRITURA 4155 DEL 17/8/2017 NOTARIA CUARTA 4 DE PASTO REGISTRADA EL 5/10/2017 POR COMPRAVENTA DE: MARIA DEL SOCORRO ENRIQUEZ DE ORTIZ , A: GRUPO C3 CONSTRUCTORES SAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-31261 .--

2. -ESCRITURA 544 DEL 4/5/1994 NOTARIA 1 DE PASTO REGISTRADA EL 1/8/1994 POR DONACION DE: MARIA MATILDE JURADO DE ENRIQUEZ , A: MARIA DEL SOCORRO ENRIQUEZ DE ORTIZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-31261 .--

3. -SENTENCIA SN DEL 27/5/1981 JUZG. 1 C.CTO. DE PASTO REGISTRADA EL 19/11/1981 POR ADJUDICACION POR CAUSA DE MUERTE DE: JOSE FELIX JURADO GUERRA , A: MATILDE JURADO DE ENRIQUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-31261 .--

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 26 # 11 - 62 ED BALCONES DE SAN FELIPE PROPIEDAD HORIZONTAL- APARTAMENTO 308

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

240 - 31261

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 13-04-2023 Radicación: 2023-240-6-5192

Doc: ESCRITURA 275 DEL 18-02-2023 NOTARIA SEGUNDA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO BALCONES DE SAN FELIPE

PROPIEDAD HORIZONTAL- EL PROYECTO TIENE ÁREA TOTAL CONSTRUIDA SUPERIOR A 2.000 M2.-

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

**A: GRUPO C3 CONSTRUCTORES SAS**

**NIT# 9010652305X**

