



QR validez del avalúo



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



**AVALUO: LRCAJA-1085265699-V2**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	17/01/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 26 # 11 - 62 ED BALCONES DE SAN FELIPE PROPIEDAD HORIZONTAL- APARTAMENTO 308, - PARQUEADERO P-14		
Barrio	San Felipe		
Ciudad	Pasto		
Departamento	Nariño		
Propietario	Grupo C3 Constructores 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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: VÍCTOR MAURICIO DE LA CRUZ BOLAÑOS

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 **Grupo C3 Constructores S.A.S** ubicado en la KR 26 # 11 - 62 ED BALCONES DE SAN FELIPE PROPIEDAD HORIZONTAL- APARTAMENTO 308, - PARQUEADERO P-14 San Felipe, 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 \$158,833,738.28 pesos m/cte (Ciento cincuenta y ocho millones ochocientos treinta y tres mil setecientos treinta y ocho).

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

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
TOTALES					100%	\$158,833,738

Valor en letras  
Ciento cincuenta y ocho millones ochocientos treinta y tres mil setecientos treinta y ocho Pesos Colombianos

Perito actuante

CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ  
RAA Nro: AVAL-87103056  
C.C: 87103056

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	3,972,000	Valor del avalúo en UVR	158,833,738.00
Proporcional	0	158,833,738	Valor asegurable	158,833,738
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	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, comuníquate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.			
Observación	<p><b>General:</b> En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado.</p> <p><b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Garaje:</b> Garaje PARQ 240-32 11.06 Mt2 Sencill Paralel PrivadoSi NO 1 UEAD 1380 o o ERO P-14</p> <p><b>Entorno:</b> El sector se caracteriza por ser de uso residencial.No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> Escritura: 275, Fecha escritura: 18/02/2023, Notaría escritura:</p>			

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.

GENERAL					
Código	LRCAJA-1085265699-V2	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	VÍCTOR MAURICIO DE LA CRUZ BOLAÑOS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1085265699	Teléfono	3136495288
Email	victor.delacruz2324@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	Grupo C3 Constructores S.A.S				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9010652305	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 26 # 11 - 62 ED BALCONES DE SAN FELIPE PROPIEDAD HORIZONTAL- APARTAMENTO 308, - PARQUEADERO P-14				
Conjunto	Edificio Balcones de San Felipe P.H.				
Ciudad	Pasto	Departamento	Nariño	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	San Felipe	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartaestudio	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3																				
Clase inmueble	Multifamiliar	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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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 PRIVADA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>31.79</td></tr><tr><td>AREA TOTAL CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>35.15</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	31.79	AREA TOTAL CONSTRUIDA	M2	35.15	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>Sin Informacion</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>Sin Informacion</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	Sin Informacion	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	Sin Informacion
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	31.79																					
AREA TOTAL CONSTRUIDA	M2	35.15																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	Sin Informacion																					
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	Sin Informacion																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>31.79</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	31.79	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>31.79</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	31.79						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	31.79																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	31.79																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas																						
Actualidad edificadora	Actualmente, existen proyectos en desarrollo en el sector. Los predios existentes son utilizados en su mayoría para uso residencial.																						
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 alta, y se considera que la demanda es alta.																						
Reglamentación urbanística:	<b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> 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.																						

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
275	EscrituraPH	18/02/2023	Segunda	Pasto

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
240-321318	15/01/2024	0.73%	01-02-0050-0011-000	APARTAMENTO 308

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

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacida d	Forma	Cubierto	Servidum bre	Total Garajes
PARQUE ADERO P-14	Privado	240-321380	11.06	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si		

Observación	Garaje PARQU 240-32111.06 Mt2 Sencillo ParaleloPrivado Si NO 1 EADER 380 O P-14
-------------	---

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
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	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	Concreto	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector se caracteriza por ser de uso residencial. No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	275		Fecha escritura	18/02/2023	
Notaria escritura	Segunda		Ciudad escritura	Pasto	
Valor administración	100000	Total unidades	1	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	10	Porteria	Si



<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	No	<b>Shut</b>	Si	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	Si	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	Si	<b>#Ascensores</b>	1
<b>#Sotanos</b>	1				
<b>Observación</b>	Escritura: 275, Fecha escritura: 18/02/2023, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Pasto, Administración: 100000, 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					
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	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2023	Edad Inmueble	1 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance	100%		
Licencia construcción	Resolución MLC-52001-1-23-0023 del 16 de Enero de 2023 otorgada en la Curaduría Urbana Primera de				
Observación	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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	1
Closet	1	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	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				

OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	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.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.213307  
GEOGRAFICAS : 1° 12' 47.9046''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -77.284595  
GEOGRAFICAS : 77° 17' 4.5414''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



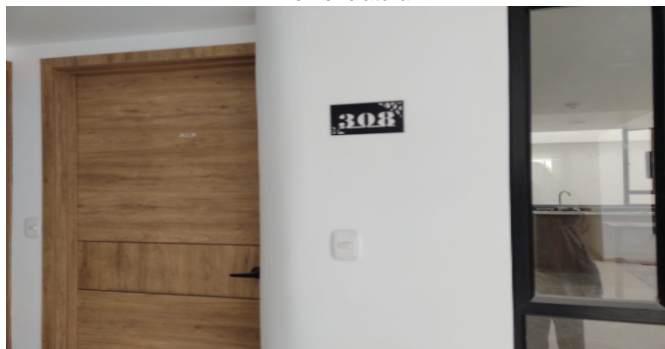


## FOTOS General

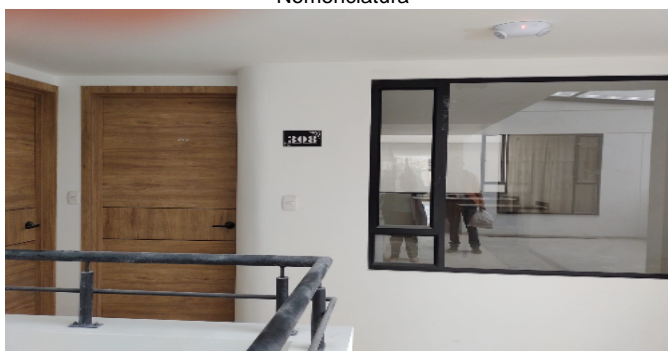
Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Social 1



Garaje



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 --- **Etapas:** 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 SALVEDADE 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 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-1085265699-V2



PIN de Validación: db08De01


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


Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 87 103058, 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 evaluador AVAL-87 103058.

La RAA expedición de este certificado al registro del señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

## Categoría 1 Inmuebles Urbanos

## Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suabo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
18 Abr 2018

Régimen  
Régimen de Transición

## Categoría 2 Inmuebles Rurales

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
18 Abr 2018

Régimen  
Régimen de Transición

## Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
18 Oct 2021

Régimen  
Régimen Posicional

Página 1 de 5



PIN de Validación: db08De91


<https://www.raa.org.co>
**Categoría 4 Obras de Infraestructura****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
18 Oct 2021Regimen  
Régimen Acordado

**RAA AVALUO: LRCAJA-1085265699-V2 M.I.: 240-321318**

**Categoría 5 Edificios, Monumentos Arqueológicos y Monumentos Históricos****Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
18 Oct 2021Regimen  
Régimen Acordado**Categoría 6 Inmuebles Especiales****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
18 Oct 2021Regimen  
Régimen Acordado**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: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electrocardiografía y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camionetas y remolques, motocicletas, motoniveladoras, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
18 Oct 2021Regimen  
Régimen Acordado





PIN de Validación: db08De91

**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  
18 Oct 2021Regimen  
Régimen Asociativo**Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
18 Oct 2021Regimen  
Régimen Asociativo**Categoría 10 Samovianias y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
18 Oct 2021Regimen  
Régimen Asociativo**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  
18 Oct 2021Regimen  
Régimen Asociativo**Categoría 12 Intangibles****Alcance**

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

	 <b>RAA</b> Registro Abierto de Avaluadores <a href="https://www.raa.org.co">https://www.raa.org.co</a>	 <small>ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES</small> <a href="https://www.ana.org.co">https://www.ana.org.co</a> Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Líneas gratuitas de atención A.N.A. En Bogotá: 580 67 60 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840
PIN de Validación: <b>db08De01</b> <div> <div>Fecha de Inscripción <b>18 Oct 2021</b></div> <div>Regimen <b>Regimen Presidencial</b></div> </div>		
<div> <div>Categoría 13 Intangibles Especiales</div> <div> <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás daños de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro daño no contemplado en las cláusulas anteriores.</li> </ul> </div> </div> <div> <div> <b>RAA AVALUO: LRCAJA-1085265699-V2</b>  <b>18 Oct 2021</b> </div> <div> <b>Regimen Presidencial</b> </div> </div>		
<b>M.I.: 240-321318</b>		
Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul>		
<b>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</b>		
<b>Los datos de contacto del Avaluador son:</b>		
Ciudad: <b>SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO</b> Dirección: <b>CARRERA 28 N° 17 - 40 OFICINA 428</b> Teléfono: <b>3007834214</b> Correo Electrónico: <b>ingcasamachado@gmail.com</b>		
<b>Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:</b> 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 Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(ES) <b>GESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ</b> , identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. <b>87103056</b>		



PIN de Validación: db08De01



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 al 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.

**RAA AVALUO - LRCAJA-1085265699-V2 M.I.: 240-321318**



PIN DE VALIDACIÓN

db08De01

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 Mayo 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**







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**

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