



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1085898166

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE NIT / C.C CLIENTE DIRECCIÓN				FECHA VISITA 05/09/2024	
SECTOR BARRIO CIUDAD DEPARTAMENTO PROPOSITO TIPO AVALUO VALUADOR IDENTIFICACIÓN				DIRIGIDO A Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	31/08/2024
URBANO Agualongo Pasto Nariño Modelo 8-14 valor comercial CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ 87103056				EDAD (AÑOS) REMODELADO OCUPANTE TIPO DE INMUEBLE USO ACTUAL	12 años

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Edgar David Ceballos Martinez			
NUM. ESCRITURA	2726 Escritura De #NOTARIA	Cuarta	FECHA	19/08/2020
CIUDAD ESCRITURA	Propiedad		DEPTO	Nariño
CEDULA CATASTRAL	01-04-1111-0003-000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolucion No. 52001-1-11-0699 del 2011 Curaduria Urbana Primera Pasto			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto Residencial Balcones de San Juan			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	90000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1.04%			

M. INMOB.	N°
240-230482	APTO 601 B TORRE B

OBSERVACIONES GENERALES

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

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 151,255,372

VALOR ASEGURABLE \$ COP 151,255,372

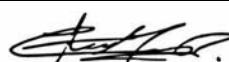
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 13, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

NOMBRES Y FIRMAS




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

CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ
Perito Actuante
C.C. 87103056
RAA: AVAL-87103056

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	7 Torres
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 648 DEL 16-04-2012 NOTARIA PRIMERA DE PASTO.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT Acuerdo No 004 del 14 de abril de 2015.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	54.61	AREA	M2	50
AREA PRIVADA	M2	49.75	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 37.199.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	49.75	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	49.75

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 22 B # 5 SUR - 21 BARR AGUALONGO CIUDAD DE PASTO APTO 601 B TORRE B EDIF CO BALCONES DE SAN JUAN LT ETAPA 1 A | Agualongo | Pasto | Nariño está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 648 , fecha: 16/04/2012, Notaría: Primera y ciudad: Pasto.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	100-200	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

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	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	8
Nº de Sótanos	No cuenta
Vida Util	100 años
Vida Remanente	88
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2012

Comentarios de estructura

La estructura se encuentra en construcción industrializada: losa de cimentación, muros en concreto, losa maciza.

Nota: 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	49.75	M2	\$3,040,309.00	100.00%	\$151,255,372.75
TOTALES					100%	\$151,255,372

Valor en letras

Ciento cincuenta y un millones doscientos cincuenta y cinco mil trescientos setenta y dos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$151,255,372
OFERTA Y DEMANDA**

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas.

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.

Actualmente, existen proyectos en desarrollo en el sector. Los predios existentes son utilizados en su mayoría para uso residencial.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 13, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: No cuenta con garajes registrados.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 648 , Fecha escritura: 16/04/2012, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Pasto, Total unidades: 7 Torres, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: No cuenta con sótanos, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 Ascensor en la Torre Nota: En el momento de la visita los accesos y zonas comunes se encontraban en buen estado.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 2, Zona ropas: 1. Ventilación: Bueno. Iluminación: Bueno.

Acabados: El apartamento cuenta con los siguientes acabados: Muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en cerámica y habitaciones en piso flotante, cielo raso: repellado, estucado y pintado con lámparas led, closets: en madera melanina, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: marco en aluminio y vidrio, cocina integral con piso y mitad de pared enchapado en cerámica, mesón en porcelanato, cuenta con estufa empotrada y extractor de olores empotrados, baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario, accesorios y división en aluminio y acrílico.

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

EXPLICACIÓN METODOLÓGICA UTILIZADA

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 valuadora 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	Apto Balcones de San Juan	6	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,055,276.38	3137685228
2	Apto Balcones de San Juan	3	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,156,146.18	3128509460 - 6017228836
3	Apto Balcones de San Juan	1	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	0	\$0	0	\$0	\$3,135,000.00	3192613730
4	Apto Balcones de San Juan	6	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,814,814.81	3105558675
Del inmueble		6		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12	54.61	49.75	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,055,276.38
2	12	54.18	54.18	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,156,146.18
3	12	50	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,135,000.00
4	12	54	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,814,814.81
	12 años									
								PROMEDIO	\$3,040,309.34	
								DESV. STANDAR	\$156,478.21	
								COEF. VARIACION	5.15%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,196,787.55	TOTAL	\$159,040,180.70
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,883,831.13	TOTAL	\$143,470,598.88
VALOR TOTAL		\$151,255,372.75		

Observaciones:

Enlaces:

1.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10942058?utm_medium=referrer&utm_source=lffull-connect2.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/8142445?utm_medium=referrer&utm_source=lffull-connect3.-https://www.facebook.com/marketplace/item/1439073326775828/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A4c518818-0c1d-4cfcb00d-59715ca7f862&locale=es_LA4.-https://www.facebook.com/marketplace/item/908427867972592/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A4c518818-0c1d-4cfcb00d-59715ca7f862&locale=es_LA

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 22 B # 5 SUR - 21 BARR AGUALONGO CIUDAD DE PASTO
APTO 601 B TORRE B EDIF CO BALCONES DE SAN JUAN LT
ETAPA 1 A | Agualongo | Pasto | Nariño

COORDENADAS (DD)

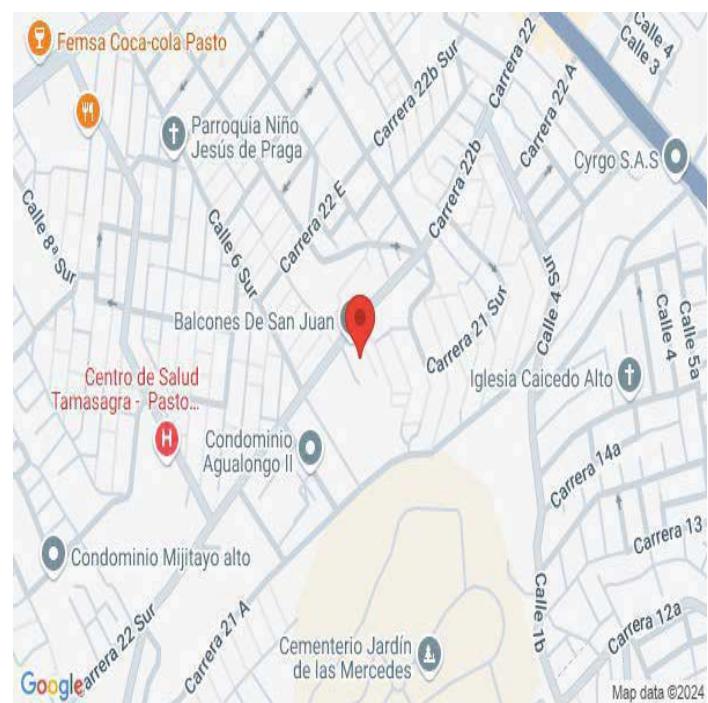
Latitud: 1.201430

Longitud: -77.289391

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 1° 12' 5.1474''

Longitud: 77° 17' 21.807''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



FOTOS General

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS General

Baño Privado Hab 2



Baño Privado Hab 2



Habitación 3



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 valuador 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 sufren 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 él 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-1085898166



PIN de Validación: b2040ad1

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 evaluador AVAL-87103056.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 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
18 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



PIN de Validación: b2040ad1

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: b2040ad1

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

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, 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 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, 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 radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b2040ad1

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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO

Dirección: CARRERA 25 # 15 - 62 CC ZAGÚAN DEL LAGO OFICI 324

Teléfono: 3007834214

Correo Electrónico: ingcesarmachado@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: b2040ad1

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

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.



PIN DE VALIDACIÓN

b2040ad1

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 veintidos (22) días del mes de Agosto 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: 240801814598387498

Nro Matrícula: 240-230482

Página 1 TURNO: 2024-240-1-73125

Impreso el 1 de Agosto de 2024 a las 02:53:56 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 240 - PASTO DEPTO: NARIÑO MUNICIPIO: PASTO VEREDA: OBONUCO

FECHA APERTURA: 25-04-2012 RADICACIÓN: 2012-240-6-5514 CON: ESCRITURA DE: 16-04-2012

CODIGO CATASTRAL: **010411110003000**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

- A P A R T A M E N T O : 601-B - TORRE B - CON AREA DE 49,75 M2. - PORCENTAJE 1.04 % . CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 648, 2012/04/16, NOTARIA PRIMERA PASTO. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984- A P A R T A M E N T O : 601-B - TORRE B - CON AREA DE 49,75 M2. - PORCENTAJE 0.28 % . CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 648, 2012/04/16, NOTARIA PRIMERA PASTO. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984PORCENTAJE 0.22%

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

- 1) : . -ESCRITURA 728 DEL 26/4/2011 NOTARIA QUINCE 15 DE CALI REGISTRADA EL 4/5/2011 POR DIVISION MATERIAL A: ALIANZA FIDUCIARIA S. A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BALCONES DE SAN JUAN , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-224919 --

- 2) : . -ESCRITURA 2670 DEL 19/10/2010 NOTARIA DECIMA 10 DE CALI REGISTRADA EL 7/12/2010 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: GILMA INES SANTANDER DE LA ROSA , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BALCONES DE SAN JUAN , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-218907 --

- 3) : . -ESCRITURA 1658 DEL 27/7/2010 NOTARIA PRIMERA 1 DE PASTO REGISTRADA EL 5/8/2010 POR ACLARACION A: GILMA INES SANTANDER DE LA ROSA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-218907 .-- 1. -ESCRITURA 1426 DEL 30/6/2010 NOTARIA PRIMERA 1 DE PASTO REGISTRADA EL 30/6/2010 POR DIVISION MATERIAL A: GILMA INES SANTANDER DE LA ROSA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-218907 .--

- 4) : . - GILMA INES SANTANDER DE LA ROSA, ADQUIRIO DENTRO DE LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD (DESENGLOBE) CON ALVARO SANTANDER DE LA ROSA Y ROSA NELLY SANTANDER DE LA ROSA, MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 5817 DEL 12/12/1997 NOTARIA SEGUNDA DE PASTO, REGISTRADA EL 15/12/1997, ANOTACION 10 DEL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 240-88135.

- 5) : . - GILMA INES SANTANDER DE LA ROSA, ALVARO SANTANDER DE LA ROSA Y ROSA NELLY SANTANDER DE LA ROSA, ADQUIRIERON, POR ADJUDICACION DENTRO DE LA SUCESION DE FELIX EDUARDO SANTANDER DE LA ROSA, MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA NUMERO 5073 DEL 5/11/1997, REGISTRADA EL 21/11/1997 ANOTACIONES 5, 6, 7, 8 Y 9 DEL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 240-88135, .

- 6) : . - FELIX EDUARDO SANTANDER DE LA ROSA, ADQUIRIO POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA A ROSA NELLY SANTANDER DE LA ROSA, MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA NUMERO 2821 DEL 7/12/1970 NOTARIA SEGUNDA PASTO, REGISTRADA EL 4/2/1971, ANOTACION 004 DEL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 240-88135.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240801814598387498

Nro Matrícula: 240-230482

Página 3 TURNO: 2024-240-1-73125

Impreso el 1 de Agosto de 2024 a las 02:53:56 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

RESPECTO A ESTE BIEN INMUEBLE (ESCRITURA 1028 DE 08/06/2011 NOTARIA 15 DE CALI)

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

DE: BANCOLOMBIA S. A.

NIT# 8909039388

A: ALIANZA FIDUCIARIA S. A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BALCONES DE SAN JUAN

NIT# 8300538122 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-04-2013 Radicación: 2013-240-6-6082

Doc: ESCRITURA 1797 DEL 17-08-2012 NOTARIA PRIMERA DE PASTO **VALOR ACTO: \$54,800,000**

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S. A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BALCONES DE SAN JUAN

NIT# 8300538122

DE: G.C. INGENIEROS S.A.

NIT# 8903091188

A: MEJIA BENAVIDES MILTON MARIN

CC# 98381212 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-04-2013 Radicación: 2013-240-6-6082

Doc: ESCRITURA 1797 DEL 17-08-2012 NOTARIA PRIMERA DE PASTO **VALOR ACTO: \$0**

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DE 1.996

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

DE: MEJIA BENAVIDES MILTON MARIN

CC# 98381212 X

A: SANTACRUZ LOPEZ ROSA JANETH

CC# 59830992

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-04-2013 Radicación: 2013-240-6-6083

Doc: ESCRITURA 453 DEL 13-03-2013 NOTARIA PRIMERA DE PASTO **VALOR ACTO: \$0**

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MEJIA BENAVIDES MILTON MARIN

CC# 98381212 X

A: EN SU FAVOR,A FAVOR DE SU CONYUGUE DE SUS HIJOS MENORES DE EDAD ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-04-2013 Radicación: 2013-240-6-6083

Doc: ESCRITURA 453 DEL 13-03-2013 NOTARIA PRIMERA DE PASTO **VALOR ACTO: \$0**

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: MEJIA BENAVIDES MILTON MARIN

CC# 98381212 X

A: BANCO DAVIVIENDA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240801814598387498

Nro Matrícula: 240-230482

Página 4 TURNO: 2024-240-1-73125

Impreso el 1 de Agosto de 2024 a las 02:53:56 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

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 02-09-2016 Radicación: 2016-240-6-17043

Doc: ESCRITURA 2969 DEL 07-06-2016 NOTARIA CUARTA DE PASTO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ADICION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 3B. RESOLUCION # MPH-520011-16-0076 DEL 08/02/2016 CURADURIA URBANA 1 DE PASTO.

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BALCONES DE SAN JUAN

NIT# 8300538122X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 28-12-2018 Radicación: 2018-240-6-25779

Doc: ESCRITURA 7297 DEL 26-12-2018 NOTARIA CUARTA DE PASTO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE ADICIONA EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR INCORPORACION DE LA ETAPA 4 PARA INTEGRARLA CON LAS ETAPAS 1, 2, 3A Y 3B SE ANEXA RESOLUCION N° LC52001-1-18-0884 DEL 13/11/2018 Y MPH-52001-1-18-0886 DEL 14/11/2018 DE LA CURADURIA URBANA I.-

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BALCONES DE SAN JUAN

NIT# 8300538122X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 12-06-2020 Radicación: 2020-240-6-5923

Doc: ESCRITURA 722 DEL 12-06-2020 NOTARIA PRIMERA DE PASTO VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR CONSTITUIDA EN ESCRITURA PUBLICA NO 1797 DEL 17/8/2012 NOTARIA PRIMERA DE PASTO.

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

DE: SANTACRUZ LOPEZ ROSA JANETH CC# 59830992

A: MEJIA BENAVIDES MILTON MARIN CC# 98381212 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 12-06-2020 Radicación: 2020-240-6-5923

Doc: ESCRITURA 722 DEL 12-06-2020 NOTARIA PRIMERA DE PASTO VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELA PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO EN ESCRITURA PUBLICA NO ESCRITURA 453 DEL 13/3/2013 NOTARIA PRIMERA DE PASTO

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

DE: MEJIA SANTACRUZ CHRISTIAN CAMILO CC# 1085345219

DE: MEJIA SANTACRUZ MARIA ALEJANDRA CC# 1085337226

DE: SANTACRUZ LOPEZ ROSA JANETH CC# 59830992

A: MEJIA BENAVIDES MILTON MARIN CC# 98381212 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240801814598387498

Nro Matrícula: 240-230482

Pagina 6 TURNO: 2024-240-1-73125

Impreso el 1 de Agosto de 2024 a las 02:53:56 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-240-1-73125

EXPEDIDO EN BOGOTÁ

DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública