



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1085270184

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	LUIS CAMILO TABLA LUNA			FECHA VISITA	12/04/2025
NIT / C.C CLIENTE	1085270184			FECHA INFORME	16/04/2025
DIRECCIÓN	KR 37 # 5 - 10 OESTE BR ANGANOV -EDIFICIO LET APARTAMENTO 301			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	4 años
BARRIO	Anchanoy			REMODELADO	
CIUDAD	Pasto			OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Nariño			TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ				
IDENTIFICACIÓN	87103056				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LUNA ROSERO ELSA DIGNA TABLA BARRERA LUIS EDUARDO			
NUM. ESCRITURA	3701 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Tercera	FECHA 16/12/2021
CIUDAD ESCRITURA	Pasto		DEPTO	Nariño
CEDULA CATASTRAL	01-04-0709-0008-000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolucion No. PH-52001-1-21-0660 del 13 de Octubre de 2021 otorgada por la Curaduría Urbana Primer			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO LET			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No paga Administración	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	27.22%			

M. INMOB.	N°
240-316396	Apartamento 301

OBSERVACIONES GENERALES

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

Immueble ubicado en: El Edificio Let, ubicado en el Barrio Anchanoy de la Ciudad de Pasto (N). Aunque en el certificado indica rural, en el plano de del Pot indica que es urbana zona de expansión.

Cuenta con servicios públicos de energía; acueducto veredal.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 209,933,640

VALOR ASEGURABLE \$ COP 209,933,640

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El predio cuenta con el servicio de luz y agua, contador de luz foto anexa, y se anexa carta de empresa que suministra el servicio de acueducto y alcantarillado. El gas no es un punto que descalifique un inmueble de acuerdo a las políticas de caja. Avalúo actualizado de escritorio 06/05/2025.



CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ
Perito Actuante
C.C: 87103056 RAA: AVAL-87103056
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-04-15 09:51:00



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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	4
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
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 PRIVADA CONSTRUIDA	M2		88.20	AVALUO CATASTRAL 2025		PESOS	S/I
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2		88.20	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2		88.20

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 37 # 5 - 10 OESTE BR ANGANOY -EDIFICIO LET APARTAMENTO 301 | Anganoy | Pasto | Nariño está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3701, fecha: 16/12/2021, Notaría: Tercera 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	100-200	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Áreas verdes	Bueno	300-400	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

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	No Vis Fuerza de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	Bueno
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	4 pisos
Nº de sótanos	No cuenta
Vida útil	100 años
Vida remanente	96
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2021

Comentarios de estructura

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, 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.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Área privada del Apartamento	88.20	M2	\$2,380,200.00	100.00%	\$209,933,640.00
TOTALES					100%	\$209,933,640
Valor en letras	Doscientos nueve millones novecientos treinta y tres mil seiscientos cuarenta Pesos Colombianos					
		TOTAL COMERCIAL				\$209,933,640
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 medias

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

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

SALVEDADES

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

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 3701, Fecha escritura: 16/12/2021, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Pasto, Administración: No paga Administración, Total unidades: 4, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 4 pisos, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Citófono: Si, Nro. Sótanos: No cuenta , Ascensores: No, Nro. Ascensores: No cuenta con ascensores

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria 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 Barrio Anganoy	1	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,648,083.62	3126706101
2	Apto Rosal de Anganoy	4	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$2,507,812.50	3028262621
3	Apto Agualongo	5	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	0	\$0	0	\$0	\$2,375,000.00	3186309853
4	Apto Agualongo	1	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	0	\$0	0	\$0	\$2,246,621.62	3007272020
Del inmueble		3 Piso				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	57.40	57.40	1.0	1.0	1.0	0.95	1.0	0.95	\$2,515,679.44
2	10	64	64	1.0	1.0	1.0	0.97	1.0	0.97	\$2,432,578.13
3	15	70	70	1.02	1.0	1.0	0.98	0.98	0.98	\$2,326,569.00
4	15	74	74	1.02	1.0	1.0	0.98	1.0	1	\$2,245,722.97
4 años										
								PROMEDIO	\$2,380,137.39	
								DESV. STANDAR	\$118,403.95	
								COEF. VARIACION	4.97%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,498,541.34	TOTAL	\$220,371,345.89
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,261,733.43	TOTAL	\$199,484,888.83
VALOR TOTAL		\$209,933,640.00		

Observaciones:

Enlaces:

1.- https://www.facebook.com/marketplace/item/1332082021264112/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af7031d5f-206b-416e-b8ce-a2100bb59fe7

2.- https://www.facebook.com/marketplace/item/576487988273406/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af7031d5f-206b-416e-b8ce-a2100bb59fe7

3.- https://www.facebook.com/marketplace/item/1382552733176834/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af9d607e4c-d14f-4732-90c7-98ff6630a255a

4.- https://www.facebook.com/marketplace/item/1818939452277995/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af9d607e4c-d14f-4732-90c7-98ff6630a255a

DIRECCIÓN:

KR 37 # 5 - 10 OESTE BR ANGANOVY -EDIFICIO LET
APARTAMENTO 301 | Anganoy | Pasto | Nariño

COORDENADAS (DD)

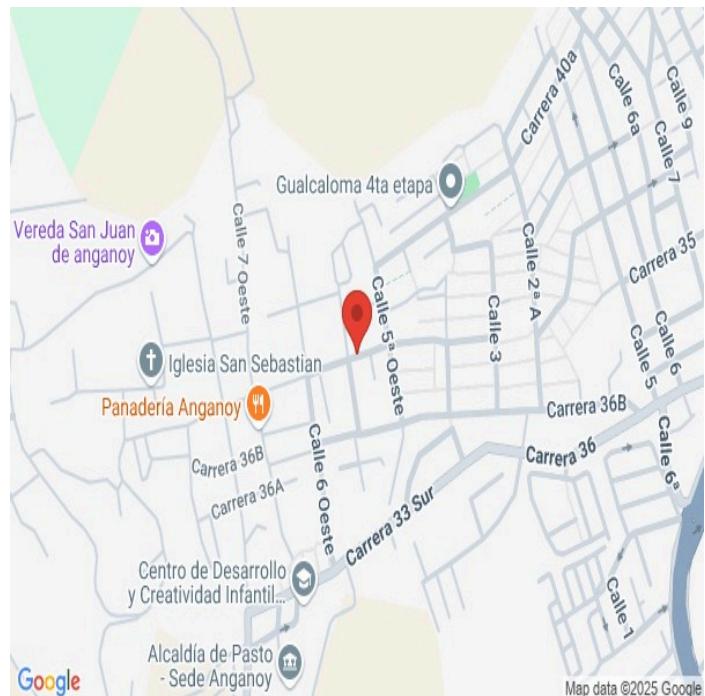
Latitud: 1.214726

Longitud:-77.298134

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 1° 12' 53.013''

Longitud:77° 17' 53.2824''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN****Esquema Apartamento 301**

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



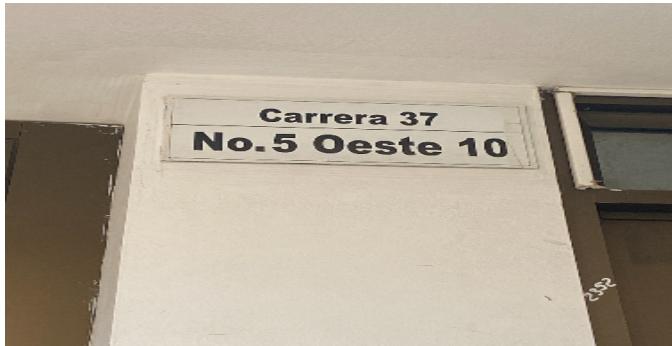
Contador de Energía



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



FOTOS: General

Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closest 2



Baño Social 1



FOTOS: General

Patio Interior



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-1085270184



PIN de Validación: b3eaff



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



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 Avaluado 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

Régimen
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

Régimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: b3eaff1f



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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PN de Validación: Medidas



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, motonetas, triciclos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Régimen Académico

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

Régimen 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

Régimen Régimen Académico

Categoría 10 Semicamiones y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Régimen Régimen Académico



PIN de Validación: **b3edaff**



<https://www.jss.org.cn>



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

Régimen Régimen Académico

Categoria 12 Intangiòle

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Régimen
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

Régimen Régimen Académico

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

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



PIN de Validación: **Medallam**



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: ingesa.machado@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Taller de Evaluación Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN.

Ingeniero Civil - Universidad de Narváez

Especialista en Patología de la Construcción - La Universidad Santo Tomás.

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.

El(la) señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ se encuentra al dia 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 Auto-regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b3ea0aff



PIN de Validación: b3eallfI



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suárez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1085270184 M.I.: 240-316396

San Juan de Pasto, 2 de mayo del 2025

CERTIFICACION

El señor, LUIS EDUARDO TABLA BARRERA identificado con cedula de ciudadanía numero 12.977.099 Pasto y la señora ELSA DIGNA LUNA ROSERO identificada con cedula de ciudadanía N° 30.734.973 de Pasto, tiene disponibilidad del servicio de acueducto y alcantarillado, para el apartamento 301 con matrícula inmobiliaria N° 240-316396 ubicado en la KR 37 # 5 – 10 Oeste Barrio Anganoy.

La presente constancia se expide a solicitud del y se firma a los dos días (2) días del mes de mayo 2025.

JUNTA ADMINISTRADORA DE
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO
ANGANOY
Floriberto Martinez
NIT 900100180

FLORIBERTO MARTINEZ
JUNTA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE ANGANOV

"El agua que tires hoy, es la que vas a necesitar mañana"

Cra. 36 con Calle 6ta. - Junto al Salón Comunal - ANGANOV



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504033186111611495

Nro Matrícula: 240-316396

Página 1 TURNO: 2025-240-1-33359

Impreso el 3 de Abril de 2025 a las 11:32:37 AM

"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: ANGANOY

FECHA APERTURA: 02-08-2022 RADICACIÓN: 2022-240-6-14097 CON: ESCRITURA DE: 16-12-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO 301 CON coeficiente de propiedad 27.22% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 3701, 2021/12/16, NOTARIA TERCERA PASTO. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 88 CENTIMETROS CUADRADOS: 2000

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS0

COEFICIENTE : 27.22%

COMPLEMENTACION:

1.- AYALA HERNANDO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION CON ANTERIORIDAD AL LAPSO A QUE SE CONTRAE ESTE CERTIFICADO (ESCRITURA # 1166 DE 31 DE AGOSTO DE 1.953 DE LA NOTARIA 1. DE PASTO, REGISTRADA EL 25 DE SEPTIEMBRE DE 1.953 A FOLIO 138 PARTIDA 1705 DEL LIBRO 1RO TOMO 2 PAR DE 1.953

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO DNP

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) KR 37 # 5 - 10 OESTE BR ANGANOY -EDIFICIO LET APARTAMENTO 301

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO DNP

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

240 - 81292

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO DNP

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-07-2022 Radicación: 2022-240-6-14097

Doc: ESCRITURA 3701 DEL 16-12-2021 NOTARIA TERCERA DE PASTO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL RESOLUCION NO PH-52001-1-21-0660 DEL 13 DE OCTUBRE DE 2021 CURADURIA URBANA PRIMERA PASTO.

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

A: TABLA LUNA WALTER JEISON CC# 12753787 X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO DNP

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-07-2022 Radicación: 2022-240-6-14097 Doc: ESCRITURA 3701 DEL 16-12-2021 NOTARIA TERCERA DE PASTO VALOR ACTO: \$26,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (NOVIS) VALOR DOS INMUEBLES.

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504033186111611495

Nro Matrícula: 240-316396

Pagina 2 TURNO: 2025-240-1-33359

Impreso el 3 de Abril de 2025 a las 11:32:37 AM

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

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

DE: TABLA LUNA WALTER JEISON

CC# 12753787

A: LUNA ROSERO ELSA DIGNA

CC# 30734973 X

A: TABLA BARRERA LUIS EDUARDO

CC# 12977099 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2025-240-3-530 Fecha: 10-03-2025
SE INCLUYE DIRECCIÓN DE CONFORMIDAD A LA ESCRITURA PUBLICA 3701 DE 16/12/2021 NOTARIA TERCERA, ASÍ VALE ART 59 DE LA LEY
1579/2012

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: 2025-240-3-530 Fecha: 10-03-2025
SE INCLUYE INTERVINIENTE DE CONFORMIDAD A LA ESCRITURA PUBLICA 3701 DE 16/12/2021 NOTARIA TERCERA, ASÍ VALE ART 59 DE LA LEY
1579/2012

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-240-1-33359 FECHA: 03-04-2025

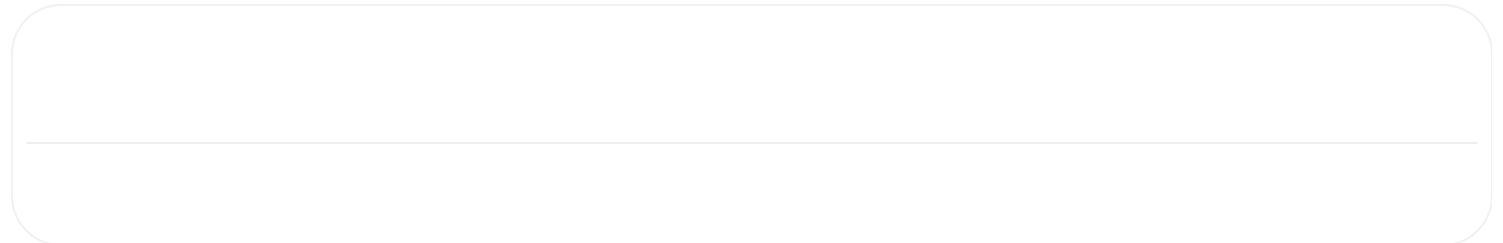
EXPEDIDO EN: BOGOTA

DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO

REGISTRADORA PRINCIPAL

Inicio () / PQR (https://kawak.com.co/zonavirtual/pqrs/pqrs_form.php)

LUIS CAMILO TABLA LUNA | ESPAÑOL ▾



TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador:	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS
Concepto:	AVAUO APARTAMENTO PASTO 301 ANGANOV
Nombre del pagador:	LUIS CAMILO TABLA LUNA
Identificación:	1085270184
Valor cancelado:	302,000.00
Medio de pago:	PSE VIP
Banco:	BANCO POPULAR
Transacción CUS:	1399158239
Cód. del pedido:	1027
Id pago:	3019
Ticket:	2516201027

Fecha de pago:

09/04/2025 10:29:29.0

Imprimir

Si tienes dudas o alguna novedad con tu transacción, comunícate a **GERENCIA@LOSROSALES.COM** o llama al **3108535560**



ARCHIVO: LRCAJA-1085270184

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1085270184
	Hash documento:	3c4f71d48f
	Fecha creación:	2025-04-16 05:59:06

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ Documento: 87103056 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 615846	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: ingcesarmachado@gmail.com,admsst.tatianadiaz@gmail.com Celular: 3007834214 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 181.206.30.135 2025-04-15 09:51:00	

Gestionado por avalsign.com



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

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

