



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1089076348

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	EDIER DOMINGUEZ BOLAÑOS		FECHA VISITA	08/11/2025
NIT / C.C CLIENTE	1089076348		FECHA INFORME	14/11/2025
DIRECCIÓN	EDIFICIO CIUDADELA INVIPAZ P.H BLOQUE 7 CALLE 1 # 4-D-03 BARRIO SAN MIGUEL		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
	APTO 303 B TIPO 3		EDAD (AÑOS)	9
SECTOR	Urbano	Estrato 1	REMODELADO	
BARRIO	San Carlos		OCUPANTE	Propietario
CIUDAD	Pasto		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
DEPARTAMENTO	Nariño		USO ACTUAL	Vivienda
PROPOSITO	Modelo 8-14			
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ			
IDENTIFICACIÓN	87103056			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	William Alexander Pantoja Rosero			
NUM. ESCRITURA	4.368 Escritura D	NOTARIA	Cuarta	FECHA
CIUDAD	Pasto	DEPTO	Nariño	14/08/2023
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL	0104000012280907900000146			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PH			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificio Ciudadela Invipaz - Bloque 7 P.H.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	45000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	5.00%			

M. INMOB.	N°
240-266389	APARTAMENTO NO. 303 - B - BLOQUE NO.7

OBSERVACIONES GENERALES

En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado.
Inmueble ubicado en: El edificio Ciudadela Invipaz - Bloque 7 P.H., ubicado en la Calle 1 No. 4D-03 del Barrio San Miguel, perteneciente al Municipio de Pasto, Nariño.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
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	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 118,595,400

VALOR ASEGURABLE \$ COP 118,595,400

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ
Perito Actuante
C.C: 87103056 RAA: AVAL-87103056
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-11-12 18:16:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		El inmueble se encuentra sometido a Propiedad Horizontal, mediante Escritura Pública No. 3.499 del 06 de Septiembre de 2016, otorgada por la Notaria Tercera del Circulo de Pasto.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	No registra	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	42.00	AREA	M2	42.00
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	24.829.0000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA CONSTRUIDA MEDIDA	M2	42.00	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	42.00

OBSERVACIONES DE ÁREAS

EDIFICIO CIUDADELA INVIPAZ P.H BLOQUE 7 CALLE 1 # 4-D-03, BARRIO SAN MIGUEL APTO 303 B TIPO 3 | San Carlos | Pasto | Nariño está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3.499 , fecha: 06/09/2016, Notaría: Tercera y ciudad: Pasto.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		Andenes	SI Bueno
			Sardineles	SI Bueno
			Vías Pavimentadas	SI Bueno
			Transporte Público	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	Sector	Predio
Comercial	Regular	mas de 500	Acueducto	SI
Escolar	Bueno	100-200	Alcantarillado	SI
Asistencial	Regular	mas de 500	Energía Eléctrica	SI
Estacionamientos	Bueno	0-100	Gas Natural	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100		
Zonas recreativas	Bueno	100-200		

Amoblamiento Urbano				
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:		
NO	Si	SI		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)		Fachada	Acabete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	Ninguno	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	91	Año de Construcción	2016
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción		La estructura se encuentra en construcción industrializada: losa de cimentación, muros en concreto, losa maciza.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Area Privada Apartamento	42	M2	\$2,823,700.00	100.00%	\$118,595,400.00
TOTALES					100%	\$118,595,400
Valor en letras			Ciento dieciocho millones quinientos noventa y cinco mil cuatrocientos Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$118,595,400	
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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: 3.499 , Fecha escritura: 06/09/2016, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Pasto, Total unidades: No registra, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: Ninguno, Ascensores: No, Nro. Ascensores: Ninguno

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

Acabados: El apartamento cuenta con los siguientes acabados: Muros: estucados y pintados, pisos: en cerámica, cielo raso: estucado y pintado con plafón y bombillo, puertas: externa metálica e internas en madera, ventanearía: marco en aluminio y vidrio, cocina integral con mesón enchapado en cerámica, baño: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario y accesorios, zona de lavandería: piso estucado y pintado, piso enchapado en cerámica, lavadero prefabricado en granito pulido.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apto Ciudadela Invipaz	3	\$108,000,000	1	\$108,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,571,428.57	3176834729
2	Apto Ciudadela Invipaz	1	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,827,380.95	3164206167
3	Apto Ciudadela Invipaz - Bloque 12	5	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,166,666.67	3104222813
4	Apto Ciudadela Invipaz	5	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,827,380.95	314 7023781
Del inmueble		3		-	-	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	42	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,571,428.57
2	9	42	42	1.0	1.0	0.98	1.0	1.0	0.98	\$2,770,833.33
3	9	42	42	0.95	1.0	1.02	1.0	1.0	0.97	\$3,068,500.00
4	9	42	42	1.0	1.0	1.02	1.0	1.0	1.02	\$2,883,928.57
9										
									PROMEDIO	\$2,823,672.62
									DESV. STANDAR	\$208,158.82
									COEF. VARIACION	7.37%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,031,831.43	TOTAL	\$127,336,920.17
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,615,513.80	TOTAL	\$109,851,579.70
VALOR TOTAL	\$118,595,400.00			

Observaciones:
Se aplica factores de homogeneización con referente a los inmuebles comparables, logrando obtener el valor de m2 para el inmueble en estudio:
<ul style="list-style-type: none">Se realiza la homogeneización por negociación de los inmueblesSe realiza la homogeneización por acabados.Se realiza homogeneización por ubicación de piso del edificio.
Enlaces:
<div>1.-https://www.bienesonline.co/ficha-apartamento-venta-pasto-narino_APV210882.php</div> <div>2.-https://www.facebook.com/share/p/1JpZD3kEN/</div> <div>3.-https://inmueblespasto.co/inmueble/apartamento-en-venta-invipaz-ic-0063a/</div> <div>4.-https://www.facebook.com/marketplace/item/1330699091391075/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking-browser_serp%3A2c30d46c-174f-4cdc-b5ad-e53152cc5ed1</div>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

EDIFICIO CIUDADELA INVIPAZ P.H BLOQUE 7 CALLE 1 #
4-D-03, BARRIO SAN MIGUEL APTO 303 B TIPO 3 | San Carlos |
Pasto | Nariño

COORDENADAS (DD)

Latitud: 1.191792
Longitud:-77.285889

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 1° 11´ 30.4506´´
Longitud:77° 17´ 9.1998´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Esquema Apartamento



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



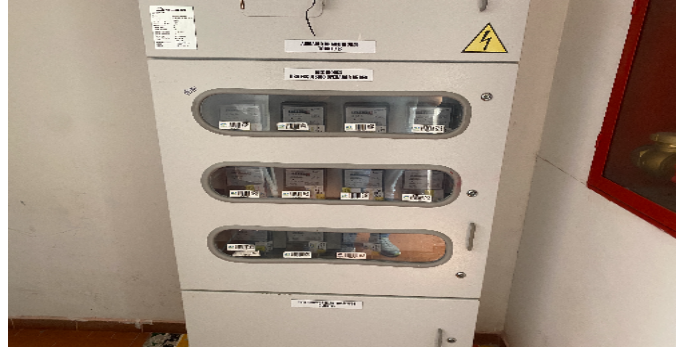
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS: General

Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Zonas Verdes



Garajes Comunes-CJ



Canchas-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR --- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE --- Matrícula inmobiliaria: M.I. --- Certificado de libertad y tradición: CLT --- SIN INFORMACIÓN: S/I

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1089076348



ANA
CONFERENCIA NACIONAL DE ASESORES DE ASESORIA

11 / 15



PIN de Validación: b0980a74



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 Edificación, Restauración 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

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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0980a74



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teletóricos y cualquier medio de transporte diferente del auto motor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1089076348 M.I.: 240-266389

Categoría 9 Obras de Arte, Ornamentaria, 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 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0980a74



Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1089076348 M.I.: 240-266389

Categoría 13 Intangibles de Daños

Alcance

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

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.

Ingeniero Civil - Universidad de Nariño.

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



PIN de Validación: b0980a74



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. 87 103056.

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 <https://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código QR, se inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b0980a74

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 cuatro (04) días del mes de Noviembre del 2025 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: 2511043781123914713

Nro Matrícula: 240-266389

Pagina 1 TURNO: 2025-240-1-108493

Impreso el 4 de Noviembre de 2025 a las 12:58:03 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: 26-09-2016 RADICACIÓN: 2016-240-6-17772 CON: ESCRITURA DE: 06-09-2016

CODIGO CATASTRAL: 0104000012280907900000146 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO NO. 303 - B - BLOQUE NO.7 con area de 42.00 M2 coeficiente de propiedad 5.00% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 3499, 2016/09/06, NOTARIA TERCERA PASTO. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

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 1493 DEL 10/5/2016 NOTARIA TERCERA 3 DE PASTO REGISTRADA EL 17/5/2016 POR CONSTITUCION DE URBANIZACION A: INSTITUTO MUNICIPAL DE LA REFORMA URBANA Y VIVIENDA DE PASTO - INVIPASTO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-264147 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) EDIFICIO CIUDADELA INVIPAZ P.H BLOQUE 7 CALLE 1 # 4-D-03, BARRIO SAN MIGUEL APTO 303 B TIPO 3

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

240 - 264147

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-09-2016 Radicación: 2016-240-6-17772

Doc: ESCRITURA 3499 DEL 06-09-2016 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO CIUDADELA INVIPAZ - BLOQUE 7-PROPIEDAD HORIZONTAL. VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: INSTITUTO MUNICIPAL DE LA REFORMA URBANA Y VIVIENDA DE PASTO -INVIPASTO NIT.800055903-4****X****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 16-02-2017 Radicación: 2017-240-6-2556

Doc: ESCRITURA 5513 DEL 29-12-2016 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$48,261,850



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

Certificado generado con el Pin No: 2511043781123914713

Nro Matrícula: 240-266389

Pagina 2 TURNO: 2025-240-1-108493

Impreso el 4 de Noviembre de 2025 a las 12:58:03 PM

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

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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO ADQUIRIDA CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA PARA AHORRADORES VIPA, OTORGADO POR EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA - FONVIVIENDA E INVIPASTO.

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

DE: INSTITUTO MUNICIPAL DE LA REFORMA URBANA Y VIVIENDA DE PASTO -INVIPASTO NIT.800055903-4

A: RIVERA CABRERA JUAN CARLOS

CC# 87070506 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-02-2017 Radicación: 2017-240-6-2556

Doc: ESCRITURA 5513 DEL 29-12-2016 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991" DE CONFORMIDAD CON EL ART. 21 DE LA LEY 1537 DE 2012 EL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA SERÁ RESTITUIBLE AL ESTADO CUANDO LOS BENEFICIARIOS TRANSFIERAN CUALQUIER DERECHO REAL SOBRE LA SOLUCIÓN DE VIVIENDA O DEJEN DE RESIDIR EN ELLA ANTES DE HABER TRANSCURRIDO 10 AÑOS DESDE LA FECHA DE SU TRANSFERENCIA.-

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA - FONVIVIENDA

DE: INVIPASTO

A: RIVERA CABRERA JUAN CARLOS

CC# 87070506 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-02-2017 Radicación: 2017-240-6-2556

Doc: ESCRITURA 5513 DEL 29-12-2016 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA - FONVIVIENDA

DE: INVIPASTO

A: RIVERA CABRERA JUAN CARLOS

CC# 87070506 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-02-2017 Radicación: 2017-240-6-2556

Doc: ESCRITURA 5513 DEL 29-12-2016 NOTARIA TERCERA 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: RIVERA CABRERA JUAN CARLOS

CC# 87070506 X

A: A SU FAVOR, A FAVOR DE SU CÓNYUGE Y/O COMPAÑERA PERMANENTE SI LO TUVIERE Y DE SUS HIJOS MENORES DE EDAD ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-08-2023 Radicación: 2023-240-6-13300



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511043781123914713

Nro Matrícula: 240-266389

Pagina 3 TURNO: 2025-240-1-108493

Impreso el 4 de Noviembre de 2025 a las 12:58:03 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

Doc: ESCRITURA 4368 DEL 14-08-2023 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3,4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0857 CANCELACIÓN POR MANDATO LEGAL DE PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012
QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991"

DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991, POR CUMPLIMIENTO DEL TIEMPO.

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

A: PINTA SOLARTE YINIT SHIRLEY

CC# 1085255088

A: RIVERA CABRERA JUAN CARLOS

CC# 87070506 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 23-08-2023 Radicación: 2023-240-6-13300

Doc: ESCRITURA 4368 DEL 14-08-2023 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA ESCRITURA 5513 DEL
29/12/2016

OFICINA DE ORIGEN NOTARIA TERCERA DE PASTO

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

A: PINTA SOLARTE YINIT SHIRLEY

CC# 1085255088

A: RIVERA CABRERA JUAN CARLOS

CC# 87070506 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 23-08-2023 Radicación: 2023-240-6-13300

Doc: ESCRITURA 4368 DEL 14-08-2023 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$49,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: RIVERA CABRERA JUAN CARLOS

CC# 87070506

A: PANTOJA ROSERO WILLIAM ALEXANDER

CC# 98371444 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: 2016-240-3-2120

Fecha: 24-11-2016

SE CORRIGE DESCRIPCIÓN Y DIRECCIÓN POR ESCRITURA N0 3499 DE 06-09-2016 NOTARIA TERCERA DE PASTO, ASI VALE, ART 59 LEY 1579/2012.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2016-240-3-1888

Fecha: 26-10-2016

SE CORRIGE DIRECCIÓN POR ESCRITURA N0 3499 DE 06-09-2016 NOTARIA TERCERA DE PASTO, ASI VALE, ART 59 LEY 1579/2012.

* * *

* * *

* * *

* * *



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511043781123914713

Nro Matrícula: 240-266389

Pagina 4 TURNO: 2025-240-1-108493

Impreso el 4 de Noviembre de 2025 a las 12:58:03 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: 2025-240-1-108493

FECHA: 04-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO
REGISTRADORA PRINCIPAL



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



Comprobante de pago

⬇ Pago realizado



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

Para
Los Ros**** Con** In

Llave
0087263820

Banco destino
Bancolombia

Fecha
06 de noviembre de 2025 a las 09:56 a. m.

¿Cuánto?
\$ 300.000,00

Referencia
M3699925


¿Desde dónde se hizo el envío?
321 200 5087



ARCHIVO: LRCAJA-1089076348
avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1089076348
	Hash documento:	42cbe2bc7c
	Fecha creación:	2025-11-14 07:54:38

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ Documento: 87103056 Firmado en AvalSign. Token: 137466	
Puntos: Email: ingcesarmachado@gmail.com, admsst.tatianadiaz@gmail.com Celular: 3007834214 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 191.95.164.75 2025-11-12 18:16:00	



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>

