



QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

Fecha del avalúo	Fecha de visita	08/11/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección.	EDIFICO CIUDADELA INVIPAZ P.H BLOQUE 7 CALLE 1 # 4-D-03, BARRIO SAN MIGUEL APTO 303 B TIPO 3	
Barrio	San Carlos	
Ciudad	Pasto	
Departamento	Nariño	
Propietario	William Alexander Pantoja Rosero	

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: EDIER DOMINGUEZ BOLAÑOS

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **William Alexander Pantoja Rosero** ubicado en la EDIFICIO CIUDADELA INVIPAZ P.H BLOQUE 7 CALLE 1 # 4-D-03, BARRIO SAN MIGUEL APTO 303 B TIPO 3 San Carlos, de la ciudad de Pasto.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$118,595,400 pesos m/cte (Ciento dieciocho millones quinientos noventa y cinco mil cuatrocientos).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

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

Perito actuante

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

C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA**INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	118,595,400.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	118,595,400
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía**Observación calificación****Observación**

Código	LRCAJA-10890 76348	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	EDIER DOMINGUEZ BOLAÑOS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1089076348	Teléfono	3212005087
Email	dominguez1089076348@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	William Alexander Pantoja Rosero				
Tipo identificación	C.C.	Documento	98.371.444 expedida en Iles	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	EDIFICIO CIUDADELA INVIPAZ P.H BLOQUE 7 CALLE 1 # 4-D-03, BARRIO SAN MIGUEL APTO 303 B TIPO 3				
Conjunto	Edificio Ciudadela Invipaz - Bloque 7 P.H.				
Ciudad	Pasto	Departamento	Nariño	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	San Carlos	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interés Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p>En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado.</p> <p>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.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	42.00	AREA AVALUO CATASTRAL 2025	M2 PESOS	42.00 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
Perspectivas de valoración					
Actualidad edificadora					
Comportamiento Oferta y Demanda					
Reglamentación urbanística:	El inmueble se encuentra sometido a Propiedad Horizontal, mediante Escritura Pública No. 3.499 del 06 de Septiembre de 2016, otorgada por la Notaría Tercera del Circulo de Pasto.				

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4.368	EscrituraDePropiedad	14/08/2023	Cuarta	Pasto

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
240-266389	04/11/2025	5.00%	0104000012280907	Apartamento 900000146

Observación

Información tomada de documentos suministrados.

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

Observación

No cuenta con garajes registrados.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Vías pavimentadas y recebadas	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Regular	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector se caracteriza por ser de uso residencial. No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.				

Escritura de Propiedad Horizontal	3.499		Fecha escritura	06/09/2016	
Notaria escritura	Tercera		Ciudad escritura	Pasto	
Valor administración	45000	Total unidades	No registra	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No

Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	Ninguno
#Sotanos	Ninguno				
Observación	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				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO
Material construcción		Tipo estructura	paneles prefabricados		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa 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	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2016	Edad Inmueble	9 aÑos	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia const.	No registra				
Observación	<p>La estructura se encuentra en construcción industrializada: losa de cimentación, muros en concreto, losa maciza.</p> <p>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.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0

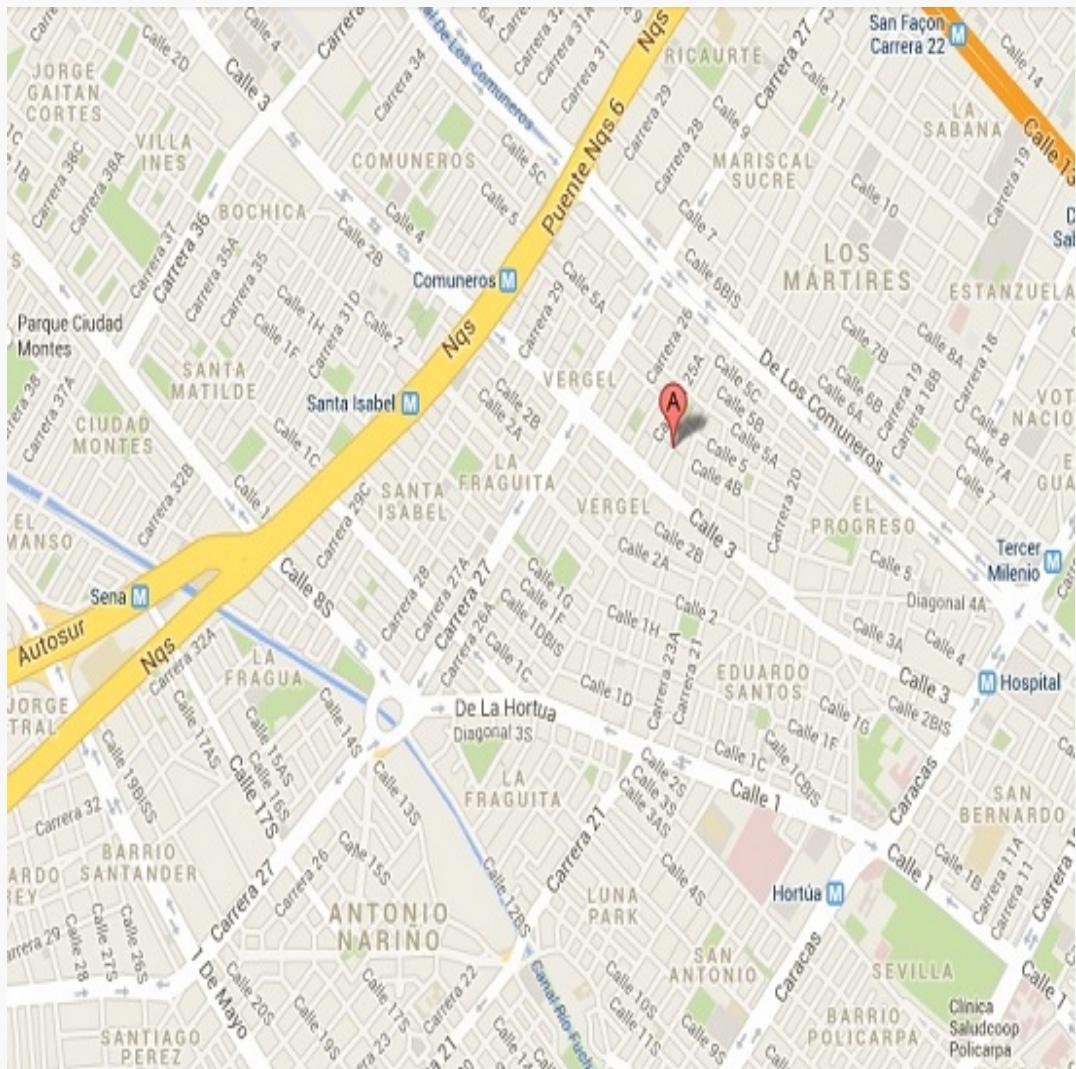
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

Observación	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, ventanería: 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.
--------------------	--

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.191792
GEOGRAFICAS : 1° 11' 30.4506''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -77.285889
GEOGRAFICAS : 77° 17' 9.1998''

#	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 TAMAÑO	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 a±os										
								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:

- Se realiza la homogeneización por negociación de los inmuebles
- Se realiza la homogeneización por acabados.
- Se realiza homogeneización por ubicación de piso del edificio.

Enlaces:1.-https://www.bienesonline.co/ficha-apartamento-venta-pasto-narino_APV210882.php2.-<https://www.facebook.com/share/p/1JrpZD3kEN/>3.-<https://inmueblespasto.co/inmueble/apartamento-en-venta-invipaz-ip-0063a/>4.-https://www.facebook.com/marketplace/item/1330699091391075/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A2c30d46c-174f-4cdc-b5ad-e53152cc5ed1

Plano

Esquema Apartamento



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



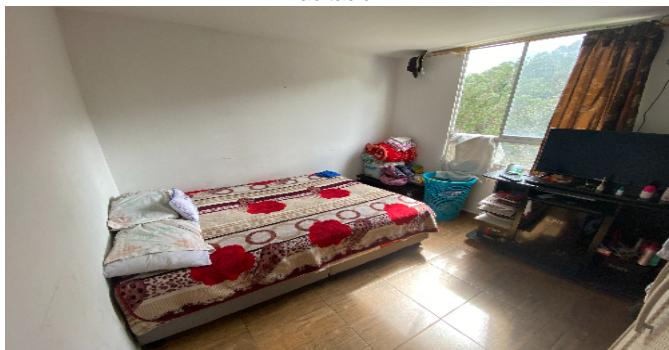
Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Zonas Verdes



Garajes Comunales-CJ



Canchas-CJ



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.

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.

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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



PIN de Validación: b0980a74



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 avalador 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

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
25 Abr 2025

Régimen
Régimen Académico

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

Fecha de actualización
25 Abr 2025

Régimen
Régimen Académico

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



PIN de Validación: b1981a74



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



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, 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

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 radio comunicación. 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: b1981a74



<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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Objetos de Joyería, 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 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: b1981a74



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



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

Categoría 13 Intangibles

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herencia 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 Tomás.



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. 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 escanearse con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización como Digi-Z 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 deberá ser 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 PÚBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511043781123914713

Nro Matrícula: 240-266389

Página 2 TURNO: 2025-240-1-108493

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

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 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

Página 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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO C.R.P.

DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO C.R.P.

**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