



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

QR validez del avalúo

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	28/11/2025
Dirigido a	
Dirección.	KR 47 # 11 - 71 CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DE LA COLINA III - PROPIEDAD HORIZONTAL - APARTAMENTO 1106 TORRE 4
Barrio	Bosques de la Colina III
Ciudad	Pasto
Departamento	Nariño
Propietario	Alianza Fiduciaria S.A. Vocera y Administradora del Fideicomiso Bosques de la Colina III

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):

Avalúo solicitado por: EDICTER ALEXANDER BUESAQUILLO DAVILA
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 **Alianza Fiduciaria S.A. Vocera y Administradora del Fideicomiso Bosques de la Colina III** ubicado en la KR 47 # 11 - 71 CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DE LA COLINA III - PROPIEDAD HORIZONTAL - APARTAMENTO 1106 TORRE 4 Bosques de la Colina III, 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 \$180,585,004 pesos m/cte (Ciento ochenta millones quinientos ochenta y cinco mil cuatro).

Atentamente,

Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

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	60.90	M2	\$2,965,271.00	100.00%	\$180,585,003.90
TOTALES					100%	\$180,585,004

Valor en letras

Ciento ochenta millones quinientos ochenta y cinco mil cuatro pesos Colombianos

Perito actuante

CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ
RAANro: AVAL-87103056 C.C: 87103056
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-12-02 12:48:00

C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA**INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	180,585,003.90
Proporcional	0	0	Valor asegurable	180,585,004
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

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

Código	LRHIPO-10876 73657	Propósito	Hipotecario	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A					
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	EDICTER ALEXANDER BUESAQUILLO DAVILA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1087673657	Teléfono	3217569793
Email	edicteralexander@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	Alianza Fiduciaria S.A. Vocera y Administradora del Fideicomiso Bosques de la Colina III				
Tipo identificación	NIT.	Documento	830053812-2	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	KR 47 # 11 - 71 CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DE LA COLINA III - PROPIEDAD HORIZONTAL - APARTAMENTO 1106 TORRE 4				
Conjunto	ONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DE LA COLINA III - PH				
Ciudad	Pasto	Departamento	Nariño	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Bosques de la Colina III	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interés Social	Sometido a PH	Si
Observación	En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado. Inmueble identificado como apartamento 1106 de la Torre 4, ubicado en el Conjunto Residencial Bosques de la Colina III P.H., perteneciente al Municipio de Pasto, Nariño. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	11		
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 CUBIERTA	M2	60.90	AREA AVALUO CATASTRAL 2025	M2 PESOS	No suministrada No suministrada
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA CUBIERTA	M2	60.90	AREA PRIVADA VALORADA	M2	60.90
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración altas				
Actualidad edificadora	Actualmente existen proyectos en desarrollo en el sector. Los predios existentes son utilizados en su mayoría para uso residencial.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es alta y se considera que la demanda es alta.				
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a Propiedad Horizontal mediante Escritura Pública No. 2.529 del 19 de Agosto de 2025 otorgada por la Notaría Primera del Circulo de Pasto, Nariño.				

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2.529	EscrituraPH	19/08/2025	Primera	Pasto

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
240-334408	20/11/2025	0.13461%	0104000004774812	Apartamento 000000000

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	SI

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vías pavimentadas en buen estado de conservación	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector se caracteriza por ser de uso residencial. No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.				

Escritura de Propiedad Horizontal	2.529		Fecha escritura	19/08/2025	
Notaria escritura	Primera		Ciudad escritura	Pasto	
Valor administración	60.000	Total unidades	No registra	Terraza comunal	Si
Ubicación	Exterior	# Pisos edificio	17	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No

Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	2 Ascensores
#Sótanos	Ninguno				
Observación	Escritura: 2.529, Fecha escritura: 19/08/2025, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Pasto, Administración: 60.000, Total unidades: No registra, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 17, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: Ninguno, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2 Ascensores				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	paneles prefabricados		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja plastica
Fachada		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	2025	Edad Inmueble	0 a 10 años	Vida útil	100
Estado construcción	Nueva	%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

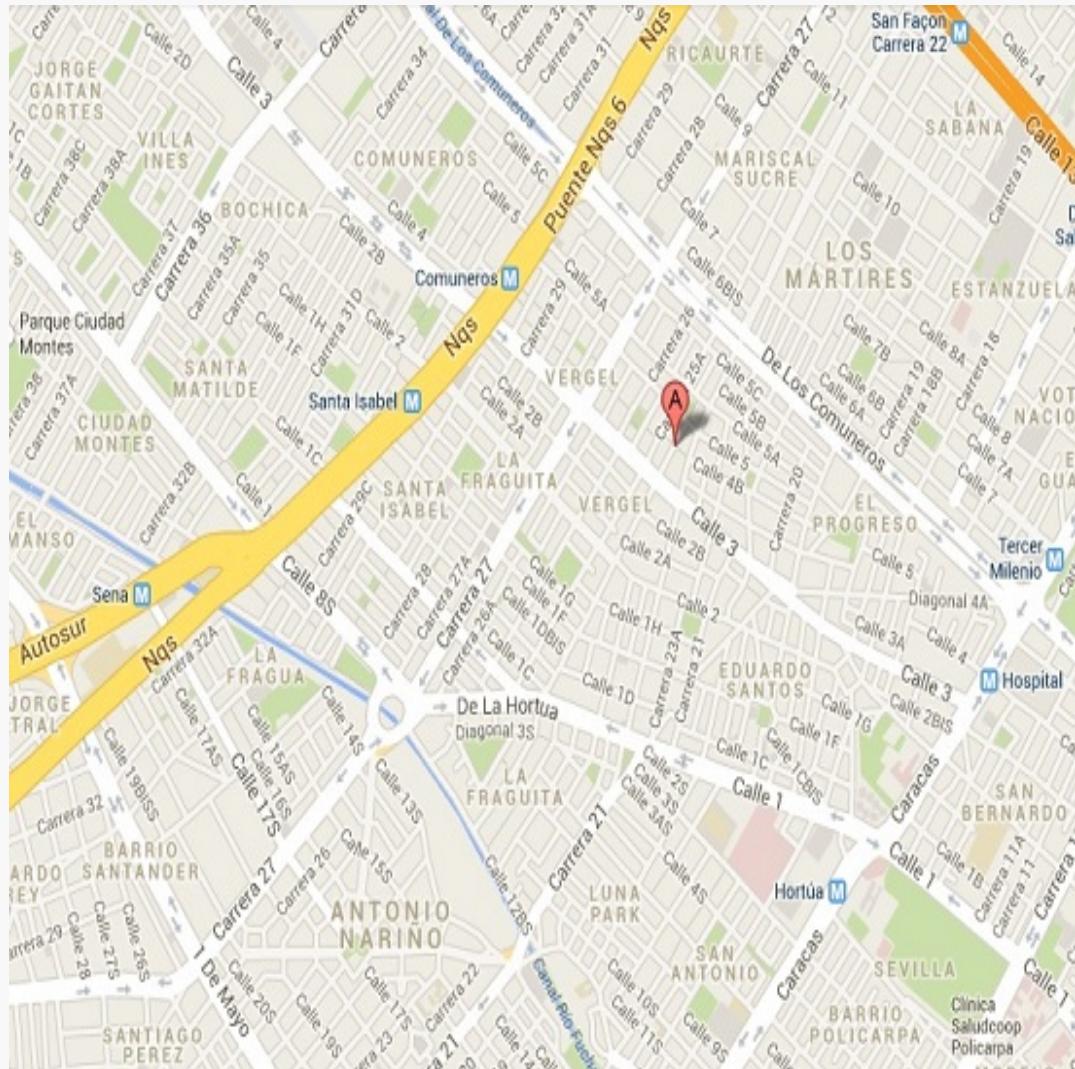
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0

Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa s	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado							
Estado	No hay							

Observación	La construcción cuenta con los siguientes acabados Muros: repellados, pisos: repellado, cielo raso: repellado, closets: no cuenta, puertas: externas metálicas e internas solo el baño social cuenta con puerta en madera, ventanería: marco en aluminio y vidrio, cocina: mesón y mitad de pared encapado en cerámica, baños: baño social con pisos y paredes encapados en cerámica con combo sanitario, baño privado no cuenta con acabados ni combo sanitario.
--------------------	--

Dirección: KR 47 # 11 - 71 CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DE LA COLINA III - PROPIEDAD HORIZONTAL -
APARTAMENTO 1106 TORRE 4 | Bosques de la Colina III | Pasto | Nariño



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.224206
GEOGRAFICAS : 1° 13' 27.141''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -77.299391
GEOGRAFICAS : 77° 17' 57.807''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apto Bosques de la Colina III	3	\$228,000,000	0.95	\$216,600,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$3,228,243.02	
2	Apto Bosques de la Colina III	15	\$207,000,000	0.95	\$196,650,000	0	\$0	0	\$0	\$3,229,064.04	3164935656
3	Apto Bosques de la Colina II	12	\$223,000,000	0.95	\$211,850,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$3,150,246.31	3106057573
4	Apto Bosques de la Colina II	12	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$3,571,428.57	3102630586
Del inmueble		11				0			0		

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	60.90	60.90	0.9	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$2,905,418.72
2	1	60.90	60.90	0.90	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$2,906,157.64
3	2	60.90	60.90	0.90	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$2,835,221.68
4	2	60.90	60.90	0.90	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$3,214,285.71
0 a±os										
								PROMEDIO	\$2,965,270.94	
								DESV. STANDAR	\$169,310.20	
								COEF. VARIACION	5.71%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,134,581.14	TOTAL	\$190,895,991.56
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,795,960.73	TOTAL	\$170,274,008.63
VALOR TOTAL	\$180,585,003.90			

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 en 0.90 debido a que el inmueble objeto del presente avalúo, no cuenta con acabados como las encuestas.

Nota: Se anexa captura de pantalla del valor comercial de apartamentos sin acabados que ofrece la constructora DOYCA Construcciones S.A.S.

Enlaces:

- 1.- https://www.facebook.com/marketplace/item/831010146247580/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=page&tracking=browse_serp%3A0382306-2154-49b5-91cf-c9d688832318
- 2.- <https://www.facebook.com/share/v1BuDFRsEb/>
- 3.- https://www.facebook.com/marketplace/item/1787342775481196/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=page&tracking=browse_serp%3A0382306-2154-49b5-91cf-c9d688832318
- 4.- https://www.facebook.com/marketplace/item/4267623576842382/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=page&tracking=browse_serp%3A265fc409-87c-4374-8cad-d0glls320d2c5

APARTAMENTO ESQUINERO

ÁREA: 60.9 m²



CONDOMINIO
BOSQUE DE
LA COLINA III

Plano

- LAVANDERÍA
- COCINA
- SALA COMEDOR
- DOS BAÑOS
- TRES ALCOBAS



¡Solicita el tuyo!

⌚ 320 662 1670 • 320 330 44 06 | SALA DE VENTAS: Calle 16 No. 30a - 21 Local 2

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Nomenclatura



Fachada del Inmueble



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura de la Torre 4



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



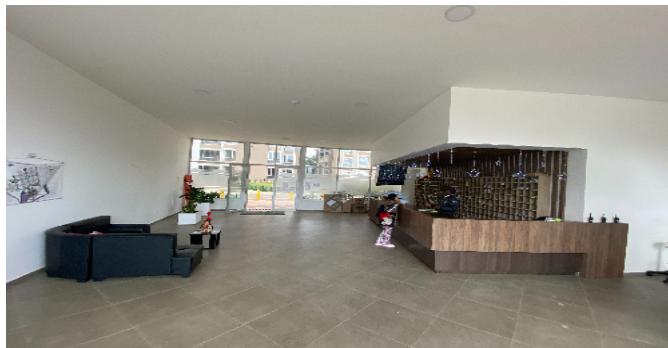
Habitación 2



Baño Social 1



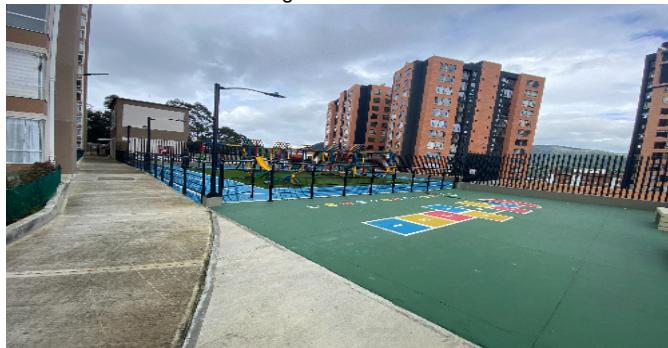
Portería CJ



Oficina de Administración



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Encuestas con DOYCA Construcciones S.A.S.

Doyca Construcciones SAS

Detalles

Bienvenidos a Doyca Construcciones, especialistas en construcción. Creamos espacios de calidad.

Página - Empresa de construcción

Carrera 47 Nú. 11-70 Local 1 Módulo de Acceso, Pasto, Colombia

bosquedelacolina01@gmail.com

doycaconstrucciones.com

Abre pronto

Aún sin calificación (1 opinión)

Like gusta Comentar Compartir ...

Doyca Construcciones SAS 30 de Julio

Si es posible cumplir el sueño de tener casa propia sin ganarse la lotería. Con DOYCA, lo haremos realidad.

Apartamentos desde \$185.000.000. Aplica subsidio Comfamiliar hasta por \$42 millones. Entrega inmediata. Cuota inicial desde el 20%. Parquederos desde \$20.000.000.

Ven a conocer el apartamento modelo y da el primer paso. Más de 2.000 familias ya lo lograron. ¿Y tú, qué esperas?

#AsíCompréMIApartamento #DOYCAConstrucciones #SueñoCumplido

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 LRHIPO-1087673657



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 avaluador 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 Obras de Arte, Objetos 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



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



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 en cualquier dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de 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 debe 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 PUBLICOS DE PASTO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511207990124922809

Nro Matrícula: 240-334408

Pagina 2 TURNO: 2025-240-1-114259

Impreso el 20 de Noviembre de 2025 a las 03:44:23 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

DE: ALIANZA FIDUCIARA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BOSQUE DE LA COLINA III NIT 830053812-2

A: BANCO DAVIVIENDA S. A.

NIT# 8600343137 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-08-2025 Radicación: 2025-240-6-13404

Doc: ESCRITURA 2529 DEL 19-08-2025 NOTARIA PRIMERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE ADICIONA ETAPA II - SE CREAN 248 UNIDADES - CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DE LA COLINA III

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BOSQUE DE LA COLINA III NIT. 830 053 812-2

7

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-08-2025 Radicación: 2025-240-6-13404

Doc: ESCRITURA 2529 DEL 19-08-2025 NOTARIA PRIMERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BOSQUE DE LA COLINA III NIT. 830.053.812-2

7

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511207990124922809

Nro Matrícula: 240-334408

Pagina 3 TURNO: 2025-240-1-114259

Impreso el 20 de Noviembre de 2025 a las 03:44:23 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: 2025-240-1-114259 FECHA: 20-11-2025

EXPEDIDO EN BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA P.F. PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PAGO DRP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA P.F. PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PAGO DRP.

DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública



Transferencia exitosa

Bre-B



Comprobante

50549536107699916709456534377646721

25 de noviembre del 2025 - 9:38 a. m.

Banco de Bogotá

Valor de la transferencia

\$300.000,00

Enviaste

LOS ROSALES CONST IN

A la llave

0087263820

Entidad

BANCOLOMBIA



Marcar contacto como favorito

Desde la cuenta

Ahorros No. 0374312353

Costo

Gratis