



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso**

**Vivienda**

**Urbano**



**AVALUO: LRCAJA-1085929211**

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	20/02/2023
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	EDIFICIO CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE AQUINE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL - CARRERA 24 N°. 22 - 115; CIUDAD DE PASTO : -APARTAMENTO : 1104 - 1		
<b>Barrio</b>	Aquine		
<b>Ciudad</b>	Pasto		
<b>Departamento</b>	Nariño		
<b>Propietario</b>	VITERI FUEL DORA PATRICIA		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: DIEGO FERNANDO BENAVIDES FIGUEROA

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 **VITERI FUEL DORA PATRICIA** ubicado en la EDIFICIO CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE AQUINE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL - CARRERA 24 N°. 22 - 115; CIUDAD DE PASTO : -APARTAMENTO : 1104 - 1 Aquine, 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 \$161,766,540.00 pesos m/cte (Ciento sesenta y un millones setecientos sesenta y seis mil quinientos cuarenta).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 1104, TR 1	56.94	M2	\$2,841,000.00	100.00%	\$161,766,540.00
TOTALES					100%	\$161,766,540.00

Valor en letras  
Ciento sesenta y un millones setecientos sesenta y seis mil quinientos cuarenta Pesos Colombianos

Perito actuante

CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ  
RAA Nro: AVAL-87103056  
C.C: 87103056

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	327.5783
Integral	0	2,841,000	Valor del avalúo en UVR	493,825.57
Proporcional	0	161,766,540	Valor asegurable	161,766,540
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14.			
Observación	<p>En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado.</p> <p>El conjunto residencial cuenta con parqueaderos comunales.</p> <p>El sector se caracteriza por ser de uso residencial. No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.</p> <p>Escritura: 1665, Fecha escritura: 04/08/2011, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Pasto, Administración: 125000, Total unidades: 3, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2 por torre.</p> <p>Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.</p> <p>Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Muros: repellados y pintados, pisos: en cerámica, cielo raso: panel yeso, pintado con lámparas, led, closets: en madera, puertas: externas metálicas e internas en madera,</p>			

ventanearía: marco en aluminio y vidrio, cocina: piso y pared en cerámica, cocina integral con estufa y extractor de olores empotrado, baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario y accesorios, división de ducha en marco de aluminio y acrílico, balcón con cierre en aluminio y vidrio con piso en cerámica.

GENERAL					
Código	LRCAJA-1085929211	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	DIEGO FERNANDO BENAVIDES FIGUEROA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1085929211	Teléfono	3187013451
Email	deivy-9208@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	VITERI FUEL DORA PATRICIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	37010025	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	EDIFICIO CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE AQUINE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL - CARRERA 24 N°. 22 - 115; CIUDAD DE PASTO : -APARTAMENTO : 1104 - 1				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE AQUINE ETAPA I				
Ciudad	Pasto	Departamento	Nariño	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Aquine	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en ED. CNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE AQUINE ET I - P.H. - CRA. 24 N.º 22 - 115 APTO 1104 - 1 <b>Salvedades:</b> El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	APTO 1104, TR 1																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>56.94</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>56.94</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	56.94	AREA PRIVADA	M2	56.94	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>55</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>44.465.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	55	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	44.465.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	56.94																					
AREA PRIVADA	M2	56.94																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	55																					
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	44.465.000																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>56.94</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	56.94	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>56.94</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	56.94						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	56.94																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	56.94																					
Perspectivas de valorización	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas medias																						
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 media, y se considera que la demanda es media.																						
Reglamentación urbanística:	INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.																						

## INFORMACIÓN JURÍDICA

## ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
526	EscrituraDePropiedad	06/04/2018	Primera	Pasto

## MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
240-225999	02/02/2023	0.71%	0105000001005901 90000124	APTO 1104, TR 1

## Observación

## GARAJES Y DEPOSITOS

## Observación

El conjunto residencial cuenta con parqueaderos comunales.

## DEL ENTORNO

## SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

## AMOBILIAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

## CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
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	100-200	Tipo de vía	concreto flexible.	
Escolar	Bueno	100-200			
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.				

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	1665		Fecha escritura	04/08/2011	
Notaria escritura	Primera		Ciudad escritura	Pasto	
Valor administración	125000	Total unidades	3	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	12	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	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	Si	Garaje	Si	Golfito	No



		visitante			
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	2 por torr
#Sotanos					
Observación	Escritura: 1665, Fecha escritura: 04/08/2011, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Pasto, Administración: 125000, Total unidades: 3, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétro: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2 por torre.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	reticular celularado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2018	Edad Inmueble	5 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	N/A				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	0	Zona verde	0

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

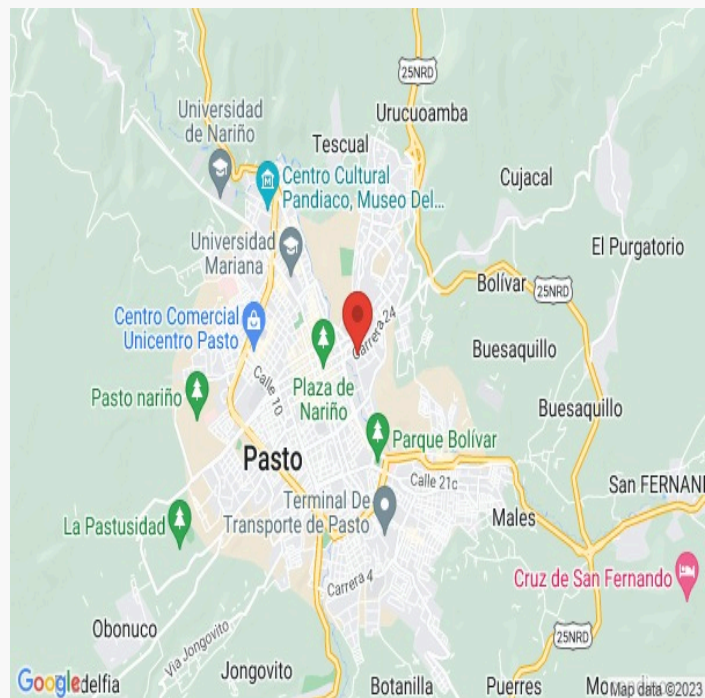
ACABADOS

	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	Muros: repellados y pintados, pisos: en cerámica, cielo raso: panel yeso, pintado con lámparas, led, closets: en madera, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanearía: marco en aluminio y vidrio, cocina: piso y pared en cerámica, cocina integral con estufa y extractor de olores empotrado, baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario y accesorios, división de ducha en marco de aluminio y acrílico, balcón con cierre en aluminio y vidrio con piso en cerámica.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

### Dirección:

EDIFICIO CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE AQUINE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL - CARRERA 24 N°. 22 - 115; CIUDAD DE PASTO : -APARTAMENTO : 1104 - 1 | Aquine | Pasto | Nariño



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.216023

GEOGRAFICAS : 1° 12' 57.6828''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -77.273186

GEOGRAFICAS : 77° 16' 23.469''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apto - Mirador de Aquine	8	\$140,000,000	1	\$140,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,641,509.43	318 4391979
2	Apto - Mirador de Aquine	8	\$172,000,000	1	\$172,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,071,428.57	3162979449-3 016084371
3	Apto - Mirador de Aquine	11	\$160,000,000	1	\$160,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,807,017.54	3157083421 - 3176665646
4	Apto - Mirador de Aquine	11	\$157,000,000	1	\$157,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,754,385.96	3157083421 - 3176665646
5	Apto - Mirador de Aquine	10	\$155,000,000	1	\$155,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,719,298.25	(602) 7335734
Del inmueble		11		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12	53	53	1.05	1.0	1.0	0.99	1.0	1.04	\$2,745,849.05
2	12	56	56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,071,428.57
3	12	57	57	1.0	1.0	1.01	1.0	1.0	1.01	\$2,835,087.72
4	12	57	57	1.0	1.0	1.01	1.0	1.0	1.01	\$2,781,929.82
5		57	57	1.02	1.0	1.0	1.0	1.0	1.02	\$2,773,684.22
	12 años									
									PROMEDIO	\$2,841,595.88
									DESV. STANDAR	\$132,481.05
									COEF. VARIACION	4.66%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,974,076.92	TOTAL	\$169,343,939.89
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,709,114.83	TOTAL	\$154,256,998.47
VALOR TOTAL	\$161,766,540.00			

Observaciones:

En los factores de homogenización se tiene en cuenta la ubicación, edad, acabados y características de los inmuebles comparables, adoptando así el valor para obtener el m2 del inmueble avaluado.

Se realiza la homogenización por negociación de los inmuebles

Se realiza homogenización por tamaño debido a que a menor valor su valor por m2 es más costoso.

Se realiza la homogenización ubicación ya que el inmueble avaluado se encuentra en un mejor sector en su valor comercial.

Enlaces:

- 1.-[https://www.properati.com.co/detalle/1745v\\_venta\\_apartamento\\_pasto\\_innova-hogar-inmobiliaria-s-a-s](https://www.properati.com.co/detalle/1745v_venta_apartamento_pasto_innova-hogar-inmobiliaria-s-a-s)
- 2.-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4a46-ca234436e0c-95c2-1f76a9fd-3f94?page=1&pos=0&t\\_sec=1&t\\_oc=2&t\\_pvid=19c7cd1f-1316-4696-838c-71b6f51a4372&reg\\_sgmt=REVTS1RPUdITRU87U0VSLUDc%3D](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4a46-ca234436e0c-95c2-1f76a9fd-3f94?page=1&pos=0&t_sec=1&t_oc=2&t_pvid=19c7cd1f-1316-4696-838c-71b6f51a4372&reg_sgmt=REVTS1RPUdITRU87U0VSLUDc%3D)
- 5.-<https://casas.waa2.com.co/detail?id=2c5c431eb32c716c1bfa569a09286dc5&q=apartamento%20pasto%20mirador%20de%20aguina&type=sale>



## FOTOS

Vía frente al inmueble



Fachada del Inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto





## FOTOS

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Balcón



Habitación Principal





## FOTOS

Closet hab. Principal



Habitación 2



Closet 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Ascensor-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 --- **Eta**

----- **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 SALVEDADE 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 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 recibido del 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 valorar 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-1085929211**





PIN de Validación: b50d0aaa



## 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**

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**18 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**19 Oct 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b50d0aaa



## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
19 Oct 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
19 Oct 2021

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b50d0aaa



## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Oct 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**19 Oct 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Oct 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**19 Oct 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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



PIN de Validación: b50d0aaa



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



Fecha de inscripción  
**19 Oct 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**19 Oct 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0751, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0523, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO  
Dirección: CARRERA 26 N° 17 - 40 OFICINA 428  
Teléfono: 3007834214  
Correo Electrónico: [ingcesarmachado@gmail.com](mailto:ingcesarmachado@gmail.com)

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario 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 la Cédula de ciudadanía No.



PIN de Validación: b50d0aaa



**87103056.**

**El(la) señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b50d0aaa**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2023 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: 230202260571463747**

**Nro Matrícula: 240-225999**

Pagina 1 TURNO: 2023-240-1-6548

Impreso el 2 de Febrero de 2023 a las 09:15:18 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: NARINO MUNICIPIO: PASTO VEREDA: PASTO

FECHA APERTURA: 18-08-2011 RADICACIÓN: 2011-240-6-15093 CON: ESCRITURA DE: 04-08-2011

CODIGO CATASTRAL: 010500000100590190000124COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

-APARTAMENTO : 1104 - 1 - con area de 56,94 M2. - PORCENTAJE 0.71 % - cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1665, 2011/08/04, NOTARIA PRIMERA PASTO. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

**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 1048 DEL 18/5/2010 NOTARIA PRIMERA 1 DE PASTO REGISTRADA EL 2/7/2010 POR COMPRAVENTA DE: GERARDO LUNA SALAZAR , DE: ESPERANZA LUNA SALAZAR , DE: MARIA VICTORIA LUNA SALAZAR , DE: VICTOR MANUEL LUNA SALAZAR , A: VICTORIA ADMINISTRADORES LIMITADA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-178133 .-- - 2 ) : . - ESCRITURA 3493 DEL 2/10/2008 NOTARIA TERCERA 3 DE PASTO REGISTRADA EL 7/10/2008 POR ACLARACION EN CUANTO AL NUMERO CORRECTO DE MATRICULA INMOBILIARIA - DE: VICTOR MANUEL LUNA SALAZAR , A: GERARDO LUNA SALAZAR , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-178133 .-- - ESCRITURA 2058 DEL 16/6/2008 NOTARIA TERCERA 3 DE PASTO REGISTRADA EL 7/10/2008 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: VICTOR MANUEL LUNA SALAZAR , A: GERARDO LUNA SALAZAR , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-178133 .-- - 3 ) : . - ESCRITURA 1672 DEL 23/5/2003 NOTARIA TERCERA DE PASTO REGISTRADA EL 23/5/2003 POR COMPRAVENTA DE: CONSTRUCTORA INECON - TE. LIMITADA , A: TERESA MARIA VICTORIA LUNA DE DELGADO , A: VICTOR MANUEL LUNA SALAZAR , A: GERARDO LUNA SALAZAR , A: ESPERANZA LUNA SALAZAR , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-178133 .-- - 4 ) : . - SOCIEDAD INGENIEROS CONSTRUCTORES TECNOLOGIA Y EQUIPO CONSTRUCTORA INECON-TE LTDA;ADQUIRIO DERECHOS PARA DICHO DESENGLOBE POR COMPRA A VICTOR MANUEL LUNA SALAZAR POR ESCRITURA 2964 DE 05-08-1999 NOTARIA 3A PASTO, REG. EL 24-08-1999 ANOTACION 02.- PREDIO CONSTITUIDO EN URBANIZACION MEDIANTE ESCRITURA 4132 DE 30/10/2002 DE LA NOTARIA 3 PASTO, REGISTRADA EL 29/11/1999 MATRICULAS 240-149196, 240-159273 A LA 240-159323; Y CUYOS PREDIOS SE ENGLOBARON MEDIANTE LA MISMA ESCRITURA 4132 DE 30/10/2002 DE LA NOTARIA 3 PASTO, REGISTRADA EL 16/1/2003, EN EL FOLIO CON MATRICULA 240-176111.

- 5 ) : - HABIENDO ADQUIRIDO DERECHOS PARA DICHO DESENGLOBE PARA ADJUDICACION DE LA COMUNIDAD VERIFICADA CON RUBY CARMENZA LUNA DE OJEDA, POR ESCRITURA 3404 DE 23-06-1998 NOT. 3A DE PASTO, REG. EL 03-09-98 ANOT. 01 FOLIO 240-149796 Ç

- 6 ) : .-VICTOR MANUEL LUNA SALAZAR Y RUBY CARMENZA LUNA DE OJEDA ADQUIRIERON DERECHOS PARA INTERVENIR DICHA DIVISION POR ENGLOBE CONT. EN ESCRITURA 4876 DE 01-09-1998 ANOT.03 REG. EL 03-09-1998 ANOT. 01.

- 7 ) : .-- MANUEL LUNA SALAZAR, RUBY CARMENZA LUNA DE OJEDA Y SOCIEDAD INGENIEROS CONSTRUCTORES TEECNOLOGICOS Y EQUIPO CONSTRUCTORA INECON-TE LTDA;ADQUIRIERON DERECHOS PARA ENGLOBAR MEDIANTE ESCRITURA 4876 DEL 01-09-98 NOTARIA 3A DE PASTO, REGISTRADA EL 03-09-98 A FOLIOS 110397 Y 110398.

- 8 ) : .- LA SOCIEDAD INGENIEROS CONSTRUCTORES TECNOLOGICOS Y EQUIPO CONSTRUCTORA INECON-TE LTDA;ADQUIRIO ASI:  
A)UNA PARTE POR COMPRA A GUILLERMO MIGUEL LUNA SALAZAR, MEDIANTE ESCRITURA 7104 DEL 30-12-97 DE LA NOTARIA 3A DE PASTO, REGISTRADA EL 01-04-98.  
B)OTRA PARTE POR COMPRA A JOSE ENRIQUE LUNA SALAZAR,MEDIANTE ESCRITURA 7103 DEL 30-12-97 NOTARIA 3A DE PASTO, REGISTRADA EL 01-04-98 A FOLIOS 110397 Y 110398.



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

**Certificado generado con el Pin No: 230202260571463747**

**Nro Matrícula: 240-225999**

Pagina 2 TURNO: 2023-240-1-6548

Impreso el 2 de Febrero de 2023 a las 09:15:18 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

C)OTRA PARTE POR COMPRA A VICTOR MANUEL LUNA SALAZAR MEDIANTE ESCRITURA 7102 DEL 30-12-97 NOTARIA 3A DE PASTO, REGISTRADA EL 02-03-98 A FOLIO 110397.

D)OTRA PARTE POR TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CUOTA A MARIA VICTORIA, GERARDO Y JUAN FERNANDO LUNA SALAZAR, ESPERANZA SALAZAR BUCHELI Y ESPERANZA LUNA DE MOSQUERA, MEDIANTE ESCRITURA 2589 DEL 28-06-95 NOTARIA 3A DE PASTO, REGISTRADA EL 28-08-95.

E)OTRA PARTE POR COMPRA A JOSE ENRIQUE, GUILLERMO MIGUEL, VICTOR MANUEL Y JUAN FERNANDO LUNA SALAZAR, MARIA ESPERANZA SALAZAR BUCHELI, RUBY CARMENZA LUNA DE OJEDA, TERESA MARIA LUNA DE DELGADO Y ESPERANZA LUNA DE MOSQUERA;MEDIANTE ESCRITURA 2447 DE 22-06-95 NOTARIA 3A DE PASTO, REGISTRADA EL 28-08-95.

- 9 ) : .- JOSE ENRIQUE, GUILLERMO MIGUEL, VICTOR MANUEL Y JUAN FERNANDO LUNA SALAZAR, MARIA ESPERANZA SALAZAR BUCHELI, RUBY CARMENZA LUNA DE OJEDA, TERESA MARIA LUNA DE DELGADO Y ESPERANZA LUNA DE MOSQUERA;ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE JOSE GERARDO LUNA DELGADO, MEDIANTE ESCRITURA 7424 DE 16-12-93 NOTARIA 2A DE PASTO, REGISTRADA EL 16-03-94 A FOLIOS 110398 Y 110397.

- 10 ) : .-JOSE GERARDO LUNA DELGADO;ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE VICTORIA DELGADO DE LUNA, APROBADA POR EL JUZGADO 2 C.CTO DE PASTO MEDIANTE SENTENCIA DEL 28-11-88, REGISTRADA EL 16-02-89.

- 11 ) : . JOSE GERARDO LUNA DELGADO, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE VICTORIA DELGADO DE LUNA POR AUTO DE 28-11-88 JUZG. 2.C.CTO. PASTO, REGISTRADO EL 16-02-89.-

- 12 ) : .- VICTORIA DELGADO DE LUNA, ADQUIRIO CON ANTERIORIDAD AL LAPSO A QUE SE CONTRAE ESTE CERTIFICADO (ESCRITURA N. 1838 DE 14-11-58 NOT.2A. PASTO, REGISTRADA EL 02-12-58 A FOLIOS 201 PARTIDA N. 1516 DEL LIBRO N.1).-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) EDIFICIO " CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE AQUINE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL" - CARRERA 24 N°. 22 - 115; CIUDAD DE PASTO : -APARTAMENTO : 1104 - 1 -

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

240 - 178133

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 19-07-2011 Radicación: 2011-240-6-13719

Doc: ESCRITURA 1465 DEL 18-07-2011 NOTARIA PRIMERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0



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

**Certificado generado con el Pin No: 230202260571463747**

**Nro Matrícula: 240-225999**

Pagina 3 TURNO: 2023-240-1-6548

Impreso el 2 de Febrero de 2023 a las 09:15:18 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: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: SOCIEDAD VICTORIA ADMINISTRADORES SAS

X

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 08-08-2011 Radicación: 2011-240-6-15093

Doc: ESCRITURA 1665 DEL 04-08-2011 NOTARIA PRIMERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - "CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE AQUINE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL" - (RESOLUCION 52001-2-PH-11-0469 DEL 2011 CURADURIA URBANA SEGUNDA PASTO)

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

**A: VICTORIA ADMINISTRADORES SAS**

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 04-05-2012 Radicación: 2012-240-6-6561

Doc: ESCRITURA 772 DEL 03-05-2012 NOTARIA PRIMERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL - POR INCORPORACION DE LA ETAPA II AL CONJUNTO RESIDENCIAL, SE MODIFICAN TODOS LOS COEFICIENTES DE LAS UNIDADES PRIVADAS DE LA ETAPA I DEL "CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE AQUINE ETAPA I- P. H. ", Y QUE CONSTAN EN LA ESCRITURA 772 DE 3/5/2012 NOTARIA 1 PASTO - (RES. 52001-2-PH-12-0195 2012 CURAD. URBANA 2 PASTO)

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

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE AQUINE - PROPIEDAD HORIZONTAL , ETAPA I Y II**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 02-05-2013 Radicación: 2013-240-6-6886

Doc: ESCRITURA 828 DEL 25-04-2013 NOTARIA PRIMERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$4,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION DE HIPOTECA. ESCRITURA 1465 DE 18 DE JULIO DEL 2.011.-. NOTARIA PRIMERA. CON RESPECTO A ESTE INMUEBLE UNICAMENTE.-

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

**A: SOCIEDAD VICTORIA ADMINISTRADORES S. A. S.**

NIT.9000547462

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 16-04-2018 Radicación: 2018-240-6-6744

Doc: ESCRITURA 487 DEL 06-04-2018 NOTARIA PRIMERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$72,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SOCIEDAD VICTORIA ADMINISTRADORES S.A.S.

NIT# 9000547462

**A: VILLARREAL JARAMILLO ANGELA PATRICIA**

CC# 30729187 X



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

Certificado generado con el Pin No: 230202260571463747

Nro Matrícula: 240-225999

Pagina 4 TURNO: 2023-240-1-6548

Impreso el 2 de Febrero de 2023 a las 09:15:18 PM

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

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-04-2018 Radicación: 2018-240-6-7174

Doc: ESCRITURA 526 DEL 06-04-2018 NOTARIA PRIMERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$72,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VILLARREAL JARAMILLO ANGELA PATRICIA

CC# 30729187

A: VITERI FUEL DORA PATRICIA

CC# 37010025 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-240-1-6548

FECHA: 02-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO