



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1085266899			
Fecha del avalúo		Fecha de visita	28/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	DG 7 # 14 - 15 APTO NUM 301 BLQUE 2 NIZA III ETAPA PH		
Barrio	Niza		
Ciudad	Pasto		
Departamento	Nariño		
Propietario	BENAVIDES CASTRO JESSICA MARCELA		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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: MICHAEL BENAVIDES CASTRO

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 **BENAVIDES CASTRO JESSICA MARCELA** ubicado en la DG 7 # 14 - 15 APTO NUM 301 BLQUE 2 NIZA III ETAPA PH Niza, 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 \$138,914,100.00 pesos m/cte (Ciento treinta y ocho millones novecientos catorce mil cien).

Atentamente,

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

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Construccion	57.45	M2	\$2,418,000.00	100.00%	\$138,914,100.00
TOTALES					100%	\$138,914,100

Valor en letras  
Ciento treinta y ocho millones novecientos catorce mil cien 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	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	138,914,100.00
Proporcional	0	138,914,100	Valor asegurable	138,914,100
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	4
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1085266899	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	MICHAEL BENAVIDES CASTRO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1085266899	Teléfono	3192823403
Email	mg35434@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	BENAVIDES CASTRO JESSICA MARCELA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1004192789	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	DG 7 # 14 - 15 APTO NUM 301 BLQUE 2 NIZA III ETAPA PH				
Conjunto	NIZA III ETAPA PH				
Ciudad	Pasto	Departamento	Nariño	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Niza	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	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><b>Al inmueble se llega así:</b> De la via Panamericana, que del Colegio Inem conduce al Colegio Libertad, se desvia a mano derecha para tomar la via Calle 9, continua hasta la Carrera 14 hasta llegar al Conjunto.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				



CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3																				
Clase inmueble	Unifamiliar	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><td>ÁREAS JURÍDICAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS CATASTRAL</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUCCION</td><td>M2</td><td>57.45</td><td>AREA CONSTRUCCION</td><td>M2</td><td>48.00</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>32.600.000</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUCCION	M2	57.45	AREA CONSTRUCCION	M2	48.00				AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	32.600.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA CONSTRUCCION	M2	57.45	AREA CONSTRUCCION	M2	48.00																		
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	32.600.000																		
<table><tr><td>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS VALORADAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUCCIONMEDIDA</td><td>M2</td><td>57.45</td><td>AREA CONSTRUCCIONVALORADA</td><td>M2</td><td>57.45</td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUCCIONMEDIDA	M2	57.45	AREA CONSTRUCCIONVALORADA	M2	57.45						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA CONSTRUCCIONMEDIDA	M2	57.45	AREA CONSTRUCCIONVALORADA	M2	57.45																		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración 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:	De acuerdo con el P.O.T, vigente en el Municipio del Pasto de acuerdo con la reglamentación según su uso y tratamiento es: ACUERDO O DECRETO: Acuerdo 004 del 14 de abril de 2015 USO PRINCIPAL: Residencial, comercial y de servicios con mezcla de usos baja. USO COMPLEMENTARIO: Áreas por fuera de la centralidad. ALTURA PERMITIDA: Código Morfológico de Alturas 4 pisos																						

# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2.237	EscrituraDePropiedad	25/08/2016	Primera	Pasto

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
240-182539	22/02/2024	2.55%	01-04-0996-0012-901	Apartamento

Observación	Información tomada de documentos suministrados. <b>Nota:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
-------------	--

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	No cuenta con garajes registrados
-------------	-----------------------------------

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
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	400-500	Tipo de vía	Concreto en buen estado de conservacion	
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	259		Fecha escritura	30/01/2004	
Notaria escritura	Cuarta		Ciudad escritura	Pasto	
Valor administración	No se paga Administracion	Total unidades	5	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	5	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

<b>acondicionado</b>					
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	No cuenta con Ascensores
<b>#Sotanos</b>	No cuenta				
<b>Observación</b>	Escritura: 259, Fecha escritura: 30/01/2004, Notaría escritura: Cuarta, Ciudad escritura: Pasto, Total unidades: 5, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Nro. Sótanos: No cuenta con sotanos, Ascensores: No, Nro. Ascensores: No cuenta con Ascensores				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2004	Edad Inmueble	20 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	RESOLUCION PH-52001-1-09-0084 DEL 2009 CURADURIA URBANA PRIMERA PASTO				
Observación	<p>La estructura se encuentra en sistema aporticado con zapatas y vigas de cimentación, columnas y vigas en concreto reforzado, losa en steel deck.</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>				

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

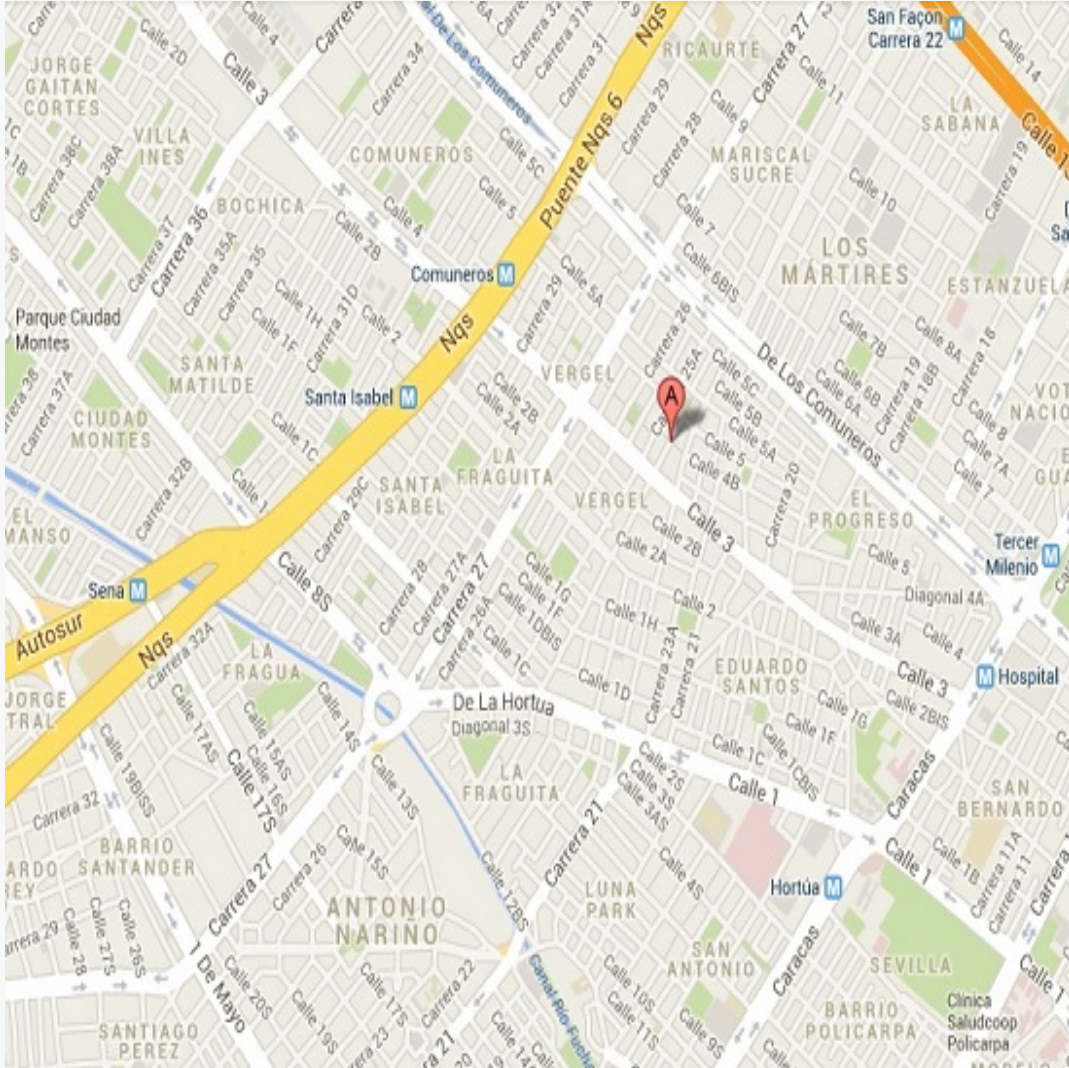
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	<p>Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Segun Escritura Publica suministrada, el apartamento tiene un patio de ropas en la terraza de uso exclusivo.</p>				

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	<p>Muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en cerámica, cielo raso: losa de concreto con lamina en Steel Deck, closets: en madera, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventaneria: marco metálico y vidrio y marco en madera y vidrio, cocina: piso y paredes enchapados en cerámica, mesón en cerámica y mobiliario en madera, baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario y division de aluminio y acrílico.</p>							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** DG 7 # 14 - 15 APTO NUM 301 BLQUE 2 NIZA III ETAPA PH | Niza | Pasto | Nariño

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 1.200515

GEOGRAFICAS : 1° 12' 1.8534''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -77.281781

GEOGRAFICAS : 77° 16' 54.411''



MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apto - Sotavento	3	\$163,000,000	0.95	\$154,850,000	0	\$0	0	\$0	\$2,867,592.59	6027215267
2	Apto - Sotavento	4	\$158,000,000	0.95	\$150,100,000	0	\$0	0	\$0	\$2,866,692.13	3158329581-7335734.
3	Apto - Sotavento	8	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,799,107.14	
4	Apto - Sotavento	7	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	0	\$0	0	\$0	\$3,059,322.03	
5	Apto - Sotavento	6	\$172,000,000	0.95	\$163,400,000	0	\$0	0	\$0	\$2,866,666.67	3012985156
6	Apto - Sotavento	16	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,799,107.14	
Del inmueble		3				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	54	54	0.95	0.95	1.0	1.0	0.95	0.86	\$2,458,602.20
2	6	52.36	52.36	0.96	0.95	0.98	1.0	0.95	0.85	\$2,434,028.02
3	6	56	56	0.98	0.95	0.95	1.0	0.95	0.84	\$2,351,886.79
4	6	59	59	0.96	0.95	0.95	1.0	0.95	0.82	\$2,518,066.78
5	6	57	57	0.93	0.95	0.96	1.0	0.95	0.81	\$2,309,822.40
6	6	56	56	1.05	0.95	0.92	1.0	0.95	0.87	\$2,440,303.59
	20 años									
									PROMEDIO	\$2,418,784.96
									DESV. STANDAR	\$75,479.67
									COEF. VARIACION	3.12%

VALOR MÁXIMO	POR M <sup>2</sup>	\$2,494,264.63	TOTAL	\$143,295,502.91
VALOR MÍNIMO	POR M <sup>2</sup>	\$2,343,305.30	TOTAL	\$134,622,889.37
VALOR TOTAL	\$138,914,100.00			

Observaciones:

Se aplica factores de homogenización con referente a los inmuebles comparables, logrando obtener el valor de m2 para el inmueble en estudio.

Se realiza la homogenización por negociación de los inmuebles

Se realiza la homogenización por edad debido a la vetustez de los inmuebles.

Se realiza homogenización por altura ya que el Valor incrementa según la altura en edificios que cuenten con ascensor

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

Se realiza la homogenización ubicación analizando las características del sector, accesibilidad y seguridad que influye en su valor comercial.

Enlaces:

- 1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/terrazas-de-chapal/paoto/8305148>
- 2.-<https://www.facebook.com/marketplace/item/1608321636242498/?mibextid=79Poli>
- 3.-[https://www.facebook.com/marketplace/item/2146005582409056/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post](https://www.facebook.com/marketplace/item/2146005582409056/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post)
- 4.-[https://www.facebook.com/marketplace/item/1685643788511446/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post](https://www.facebook.com/marketplace/item/1685643788511446/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post)
- 5.-[https://www.facebook.com/marketplace/item/1003354014246776/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post](https://www.facebook.com/marketplace/item/1003354014246776/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post)
- 6.-[https://www.facebook.com/marketplace/item/1081088303212966/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post](https://www.facebook.com/marketplace/item/1081088303212966/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post)

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto





## FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Habitación 2





## FOTOS General

Habitación 3



Closet 2



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



## 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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y 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, 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 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-1085266899





PIN de Validación: addb0a68



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 actualizado 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  
19 Abr 2019

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  
19 Abr 2019

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

Página 1 de 5



PIN de Validación: addb0a68



#### 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 todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
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 Académico



PIN de Validación: addb0a68



#### 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, paleontológico 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: addb0a68

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021Regimen  
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 2021Regimen  
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 26 N° 17 - 40 OFICINA 428  
Teléfono: 3007834214  
Correo Electrónico: ingosarmachado@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 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





PIN de Validación: addb0a68



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

addb0a66

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 2024 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: 240222614689842446

Nro Matrícula: 240-182539

Pagina 1 TURNO: 2024-240-1-15687

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 09:31:56 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 240 - PASTO DEPTO: NARIÑO MUNICIPIO: PASTO VEREDA: PASTO

FECHA APERTURA: 19-04-2004 RADICACIÓN: 2004-5428 CON: ESCRITURA DE: 12-04-2004

CODIGO CATASTRAL: 52001010409990068902 COD CATASTRAL ANT: 040000030019000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 259 DE FECHA 30-01-2004 EN NOTARIA 4 DE PASTO APARTAMENTO 301 BLOQUE 2 - NIZA III CON AREA DE 46.13 CON COEFICIENTE DE 2.5 % (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984),DIAGONAL 7 N° 14-15 APARTAMENTO N° 301 BLOQUE 2, NIZA III ETAPA- PROPIEDAD HORIZONTAL

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

COMPLEMENTO DE LA TRADICION.1.-LA SOCIEDAD NUEVO HORIZONTE LTDA.,ADQUIRIO DERECHOS PARA INTERVENIR EN DICHO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL,POR COMPRA A LA SOCIEDAD CASTAEDA E HIJOS LTDA.,Y VICTOR RAUL MOSQUERA POR ESCRITURA #2147 DE 09-05-2002 NOTARIA 4A.PASTO,REGISTRADA EL 05-07-2002 ANOTACION 001 DEL FOLIO 240-00172927.-2.-LA SOCIEDAD CASTAEDA E HIJOS LTDA.,ADQUIRIO POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA A PEDRO PABLO APRAEZ SANTACRUZ POR ESCRITURA #288 DE 28-01-1992 NOTARIA 2A.DE PASTO Y REGISTRADA EL 09-05-1992 MATRICULA 240-0056083. B) VICTOR RAUL MOSQUERA CHAVEZ,ADQUIRIO EN COMPAÑIA DE PEDRO PABLO APRAEZ SANTACRUZ,POR COMPRA A LA SOCIEDAD CAMER LTDA.,POR ESCRITURA #4824 DE 29-08-1991 NOTARIA 2A.PASTO,REGISTRADA EL 23-10-1991 ANOTACION 018 DEL FOLIO 240-0056083.-3.-LA SOCIEDAD CAMER LTDA.,ADQUIRIO POR COMPRA A HIGINIO ALBERTO MERA BASTIDAS POR ESCRITURA #3693 DE 09-08-1984 NOTARIA 2A.APASTO,REGISTRADA EL 04-10-1984 RATIFICADA POR ALBA STELLA ROSERO GUERRERO Y LUZ STELLA GUERRERO V.DE ROSERO,POR ESCRITURA #4817 DE 09-08-1991 NOTARIA 2A.Y REGISTRADA EL 23-09-1991.-4.-HIGINIO ALBERTO MERA BASTIDAS,ADQUIRIO POR COMPRA A ALVARO ANTONIO CASTAEDA DOMINGUEZ,POR ESCRITURA #3311 DE 10-09-1983 NOTARIA 2A.PASTO,REGISTRADA EL 13-10-1983 5.-ALBA STELLA ROSERO GUERRERO Y LUZ STELLA GUERRERO V.DE ROSERO, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE JORGE ROSERO PASTRANA SEGUN SENTENCIA Y AUTO APROBATORIO PROFERIDOS POR EL JUZGADO 2.CIVIL DEL CIRCUITO DE PASTO Y REGISTRADOS EL 08-09-1989 MATRICULA 240-0056083.-6.-JORGE ROSERO PASTRANA,ADQUIRIO POR COMPRA A MERCEDES VILLOTA DE VERDUGO POR ESCRITURA #773 DE 13-12-1943 NOTARIA 1A.DE PASTO Y REGISTRADA EL 18-12-1943 ANOTACION 001 DEL FOLIO 240-0017201.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

- 1) SIN DIRECCION : APARTAMENTO 301 BLOQUE 2 Y TERRAZA PATIO DE ROPAS  
2) DG 7 # 14 - 15 APTO NUM 301 BLQUE 2 NIZA III ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

240 - 172927



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

**Certificado generado con el Pin No: 240222614689842446**

**Nro Matrícula: 240-182539**

Pagina 2 TURNO: 2024-240-1-15687

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 09:31:56 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 001** Fecha: 16-12-2003 Radicación: 2003-21669

Doc: ESCRITURA 7006 DEL 15-12-2003 NOTARIA 4 DE PASTO

VALOR ACTO: \$

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 NUEVO HORIZONTE LTDA.

X

**A: CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A.**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 12-04-2004 Radicación: 2004-5428

Doc: ESCRITURA 259 DEL 30-01-2004 NOTARIA 4 DE PASTO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - "NIZA III PROPIEDAD HORIZONTAL"

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

**A: SOCIEDAD NUEVO HORIZONTE LTDA.**

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 03-06-2004 Radicación: 2004-8956

Doc: ESCRITURA 2873 DEL 02-06-2004 NOTARIA 4 DE PASTO

VALOR ACTO: \$400,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0783 CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE APARTAMENTO 301 DEL BLOQUE 2  
MULTIFAMILIAR NIZA III ETAPA

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

DE: CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A.

**A: SOCIEDAD NUEVO HORIZONTE LTDA.**

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 29-07-2004 Radicación: 2004-12620

Doc: ESCRITURA 3920 DEL 22-07-2004 NOTARIA 4 DE PASTO

VALOR ACTO: \$20,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA APARTAMENTO 301

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

DE: NUEVO HORIZONTE LTDA.

**A: FIGUEROA BENAVIDES EDUARDO ARTURO**

CC# 12965584 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 29-07-2004 Radicación: 2004-12620

Doc: ESCRITURA 3920 DEL 22-07-2004 NOTARIA 4 DE PASTO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIGUEROA BENAVIDES EDUARDO ARTURO

CC# 12965584 X

**A: CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S. A.**



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

**Certificado generado con el Pin No: 240222614689842446**

**Nro Matrícula: 240-182539**

Pagina 3 TURNO: 2024-240-1-15687

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 09:31:56 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: 14-02-2011 Radicación: 2011-240-6-2069

Doc: ESCRITURA 349 DEL 11-02-2011 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$42,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, CON SUBSIDIO DE FONVIVIENDA. PROHIBICION PARA ENAJENAR POR CINCO AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE ASIGNACION DE LA VIVIENDA.

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

DE: FIGUEROA BENAVIDES EDUARDO ARTURO

CC# 12965584

**A: DIAZ GOMEZ JESUS HILDEBRANDO**

CC# 98395563 X

**A: LOPEZ RODRIGUEZ ANAYDITH AMPARO**

CC# 27180890 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 14-02-2011 Radicación: 2011-240-6-2069

Doc: ESCRITURA 349 DEL 11-02-2011 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA DIAGONAL 7 N° 14-15 APARTAMENTO N° 301 BLOQUE 2, NIZA III ETAPA- PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: DIAZ GOMEZ JESUS HILDEBRANDO**

CC# 98395563 X

**A: LOPEZ RODRIGUEZ ANAYDITH AMPARO**

CC# 27180890 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 14-02-2011 Radicación: 2011-240-6-2069

Doc: ESCRITURA 349 DEL 11-02-2011 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

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: DIAZ GOMEZ JESUS HILDEBRANDO

CC# 98395563 X

DE: LOPEZ RODRIGUEZ ANAYDITH AMPARO

CC# 27180890 X

**A: BANCOLOMBIA S.A**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 14-02-2011 Radicación: 2011-240-6-2069

Doc: ESCRITURA 349 DEL 11-02-2011 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: DIAZ GOMEZ JESUS HILDEBRANDO

CC# 98395563 X

DE: LOPEZ RODRIGUEZ ANAYDITH AMPARO

CC# 27180890 X

**A: EN SU FAVOR, A FAVOR DE SU COMPAÑERA PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES DE EDAD ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 04-03-2011 Radicación: 2011-240-6-3478

Doc: ESCRITURA 9 DEL 12-01-2011 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: 240222614689842446**

**Nro Matrícula: 240-182539**

Pagina 4 TURNO: 2024-240-1-15687

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 09:31:56 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

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA N° 3920

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

DE: BANCOLOMBIA S.A

**A: FIGUEROA BENAVIDES EDUARDO ARTURO**

**CC# 12965584**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 09-11-2011 Radicación: 2011-240-6-22120

Doc: ESCRITURA 2841 DEL 03-08-2011 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL "NIZA III- PROPIEDAD HORIZONTAL" - REFERENTE A MODIFICAR AREA Y COFICIENTE DE TODAS LAS UNIDADES PRIVADAS, ASI: AREA 57,45 M2. - PORCENTAJE 2.55 % - ( RESOLUCION PH-52001-1-09-0084 DEL 2009 CURADURIA URBANA PRIMERA PASTO)

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

**A: BLOQUES RESIDENCIALES NIZA III - PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 11-07-2016 Radicación: 2016-240-6-12738

Doc: ESCRITURA 2473 DEL 08-07-2016 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: DIAZ LOPEZ KARINA FERNANDA

CC# 1061806046

**A: DIAZ GOMEZ JESUS HILDEBRANDO**

**CC# 98395563 X**

**A: LOPEZ RODRIGUEZ ANAYDITH AMPARO**

**CC# 27180890 X**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 10-08-2016 Radicación: 2016-240-6-15040

Doc: ESCRITURA 2037 DEL 08-08-2016 NOTARIA PRIMERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$28,738,090

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA, CONSTITUIDA POR ESCRITURA N0 349 DE 11-02-2011 NOTARIA TERCERA DE PASTO.

**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: DIAZ GOMEZ JESUS HILDEBRANDO**

**CC# 98395563 X**

**A: LOPEZ RODRIGUEZ ANAYDITH AMPARO**

**CC# 27180890 X**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 08-09-2016 Radicación: 2016-240-6-17573

Doc: ESCRITURA 2237 DEL 25-08-2016 NOTARIA PRIMERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 240222614689842446

Nro Matrícula: 240-182539

Pagina 5 TURNO: 2024-240-1-15687

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 09:31:56 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

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

DE: DIAZ GOMEZ JESUS HILDEBRANDO

CC# 98395563

DE: LOPEZ RODRIGUEZ ANAYDITH AMPARO

CC# 27180890

A: BENAVIDES CASTRO JESSICA MARCELA

TI# 1004192789 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*14\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2004-662

Fecha: 17-08-2004

CORRECCION AREA SEGUN E.P. 259 DE 30-01-04 NOTARIA 4 PASTO. ASI VALE ART. 35 DTO. 1250/70

Anotación Nro: 4

Nro corrección: 1

Radicación: C2004-653

Fecha: 11-08-2004

CORRECCION: "NUEVO" ASI VALE ART. 35 DTO. 1250/70

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: 2011-240-3-732

Fecha: 16-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-240-1-15687

FECHA: 22-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FELIPE ALEXANDER GUEVARA CERON

REGISTRADOR PRINCIPAL (E)