



QR validez del avalúo



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



AVALUO: LRCAJA-1085261143

Fecha del avalúo		Fecha de visita	02/03/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 29 22 28 MZ H		
Barrio	La Lomita		
Ciudad	Pasto		
Departamento	Nariño		
Propietario	Jairo Enrique Guerrero Cabrera		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: 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: JOHANA ELIZABETH GUERRERO FLOREZ

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 **Jairo Enrique Guerrero Cabrera** ubicado en la CALLE 29 22 28 MZ H La Lomita, 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 \$225,508,320.00 pesos m/cte (Doscientos veinticinco millones quinientos ocho mil trescientos veinte).

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 Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	81.90	M2	\$1,172,800.00	42.59%	\$96,052,320.00
Area Construida	Construccion	87.00	M2	\$1,488,000.00	57.41%	\$129,456,000.00
TOTALES					100%	\$225,508,320

Valor en letras
Doscientos veinticinco millones quinientos ocho mil trescientos veinte 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	359.7374
Integral	2,645,062	2,490,007	Valor del avalúo en UVR	626,869.27
Proporcional	87,172,156	225,508,320	Valor asegurable	225,508,320
% valor proporcional	40.24	59.76	Tiempo esperado comercialización	15
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	<p>General: En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado. Inmueble ubicado en: El Barrio La Lomita del Municipio de Pasto, Nariño Al Inueble se llega asi: Tomamos como punto de referencia la Corporación de Transportadores de Nariño, siendo la Carrera 19, llegamos hasta el Conjunto Torres del Cielo I Etapa y giramos a mano izquierda para tomar la Calle 26F, giramos nuevamente a mano izquierda para tomar la Carrera 22, giramos nuevamente a mano derecha para tomar la Calle 26A, hasta encontrarnos con el predio de a lado derecho de la via. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Garaje:</p> <p>Entorno: El sector se caracteriza por ser de uso residencial. No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.</p> <p>Estructura: El inmueble presenta las siguientes características en su estructura: Zapatas,</p>			

vigas de cimentación, columnas y vigas aéreas en concreto reforzado, mampostería en ladrillo y losa de concreto. 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, 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.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 4, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno El inmueble cuenta con la siguiente distribución: Primer Piso: Sala, comedor, cocina, baño social y una habitación Segundo Piso: Tres habitaciones, baño y cuarto de zona de lavandería

Acabados: El predio cuenta con los siguientes acabados: Fachada: repellada y pintada, muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en cerámica, escaleras: en concreto con escalones en cerámica, cielo raso: en losa de concreto y teja de plástico, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: marco metálico y vidrio, cocina: piso y pared en cerámica con mesón en granito con cocina integral en madera melamina. Baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario.

GENERAL					
Código	LRCAJA-1085261143	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	JOHANA ELIZABETH GUERRERO FLOREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1085261143	Teléfono	3016220433
Email	franksotolondo@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	Jairo Enrique Guerrero Cabrera				
Tipo identificación	C.C.	Documento	13.011.633	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 29 22 28 MZ H				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Pasto	Departamento	Nariño	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	La Lomita	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	<p>En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado.</p> <p>Inmueble ubicado en: El Barrio La Lomita del Municipio de Pasto, Nariño</p> <p>Al Inmueble se llega así: Tomamos como punto de referencia la Corporación de Transportadores de Nariño, siendo la Carrera 19, llegamos hasta el Conjunto Torres del Cielo I Etapa y giramos a mano izquierda para tomar la Calle 26F, giramos nuevamente a mano izquierda para tomar la Carrera 22, giramos nuevamente a mano derecha para tomar la Calle 26A, hasta encontrarnos con el predio de a lado derecho de la vía.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	81.90	
AREA CONSTRUIDA			M2	66.91	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	82	
AREA CONSTRUIDA			M2	87	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	49.266.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	81.90	
AREA CONSTRUIDA			M2	87.00	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			-	0	
Indice construcción			-	0	
Forma Geometrica	Rectangulo	Frente	6.30		
Fondo	13.00	Relación frente fondo	2.063		
Perspectivas de valoración	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.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo 004 del 14 de abril de 2015
Area Del Lote	81.90
Forma Del Lote	rectangular
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercial y de servicios con mezcla de usos baja. Áreas por fuera de la centralidad.
Tratamiento	CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA TIPO 1
Altura Permitida	3 pisos
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones 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 3 pisos

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1246	EscrituraDePropiedad	26/06/1992	Tercera	Pasto

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
240-93407	26/02/2024	01-05-0280-0006-000	Casa

Observación	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	
-------------	--

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	3	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	Concreto en buen estado de conservacion	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
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.				

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	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1991	Edad Inmueble	33 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	Sin información				
Observación	El inmueble presenta las siguientes características en su estructura: Zapatas, vigas de cimentación, columnas y vigas aéreas en concreto reforzado, mampostería en ladrillo y losa de concreto. 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, 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.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	4
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0

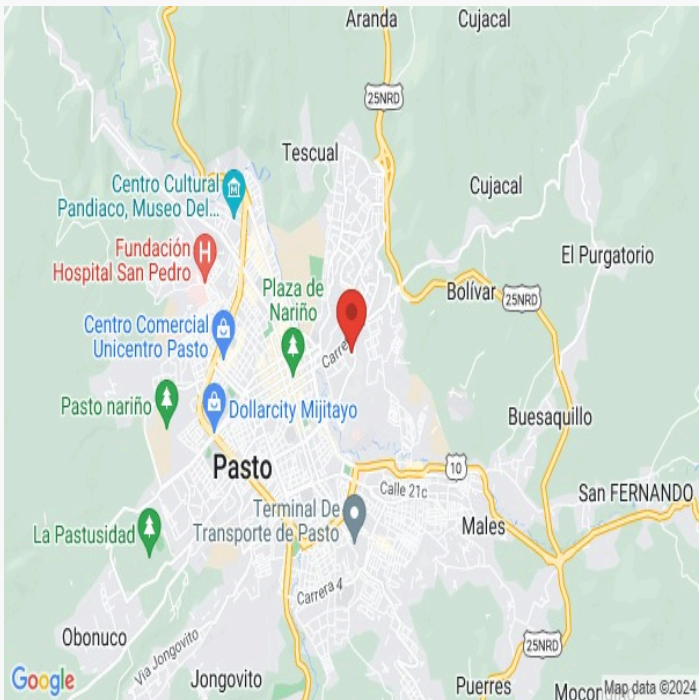
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 4, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno El inmueble cuenta con la siguiente distribución: Primer Piso: Sala, comedor, cocina, baño social y una habitación Segundo Piso: Tres habitaciones, baño y cuarto de zona de lavandería				

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	El predio cuenta con los siguientes acabados: Fachada: repellada y pintada, muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en cerámica, escaleras: en concreto con escalones en cerámica, cielo raso: en losa de concreto y teja de plástico, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: marco metálico y vidrio, cocina: piso y pared en cerámica con mesón en granito con cocina integral en madera melamina. Baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 29 22 28 MZ H | La Lomita | Pasto | Nariño



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.217017
GEOGRAFICAS :

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -77.269661
GEOGRAFICAS :

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa - Ciudad Real	\$615,000,000	0.95	\$584,250,000	6017868754	91	282	\$1,700,000	\$479,400,000
2	Corazon de Jesus - Pasto	\$285,000,000	0.95	\$270,750,000	3187129056	100	135	\$1,250,000	\$168,750,000
3	Villa helena - Pasto	\$196,000,000	0.95	\$186,200,000	3187129056	52	105	\$1,250,000	\$131,250,000
Del inmueble						81.90	87.00		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$104,850,000	\$1,152,198	1.02	1.05	1.07	\$1,234,004
2	\$102,000,000	\$1,020,000	1.0	1.10	1.10	\$1,122,000
3	\$54,950,000	\$1,056,731	1.0	1.10	1.10	\$1,162,404
					PROMEDIO	\$1,172,802.56
					DESV. STANDAR	\$56,721.39
					COEF. VARIACION	4.84%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,172,800.00	AREA	81.90	TOTAL	\$96,052,320.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,488,000.00	AREA	87.00	TOTAL	\$129,456,000.00
VALOR TOTAL	\$225,508,320.00					

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 la homogenización por edad debido a la vetustez 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/14032-32-462d-b7ef2c618b1b-77633764-9b9b-4133>
2.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/corazon-de-jesus/pasto/7870318?_gl=1*8tk4gl*_up*MQ..&gcld=Cj0KCQlw-rvBhC-ARIsAGqUO2CzgDamaNopTaRVdoXxhXQyqZqKq2lu3DFXanuN7SA0k7RIS7NsMskaAhdBEALw_wcB
3.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/conjunto-cerrado-villa-helena/pasto/6785202?_gl=1*up2a8g*_up*MQ..&gcld=Cj0KCQlw-rvBhC-ARIsAGqUO2DqpnzS4wlCqn3dxc1f_iEXIXiRivX42d2vTRxcvVzzi4LzW7D0qYaAnZpEALw_wcB

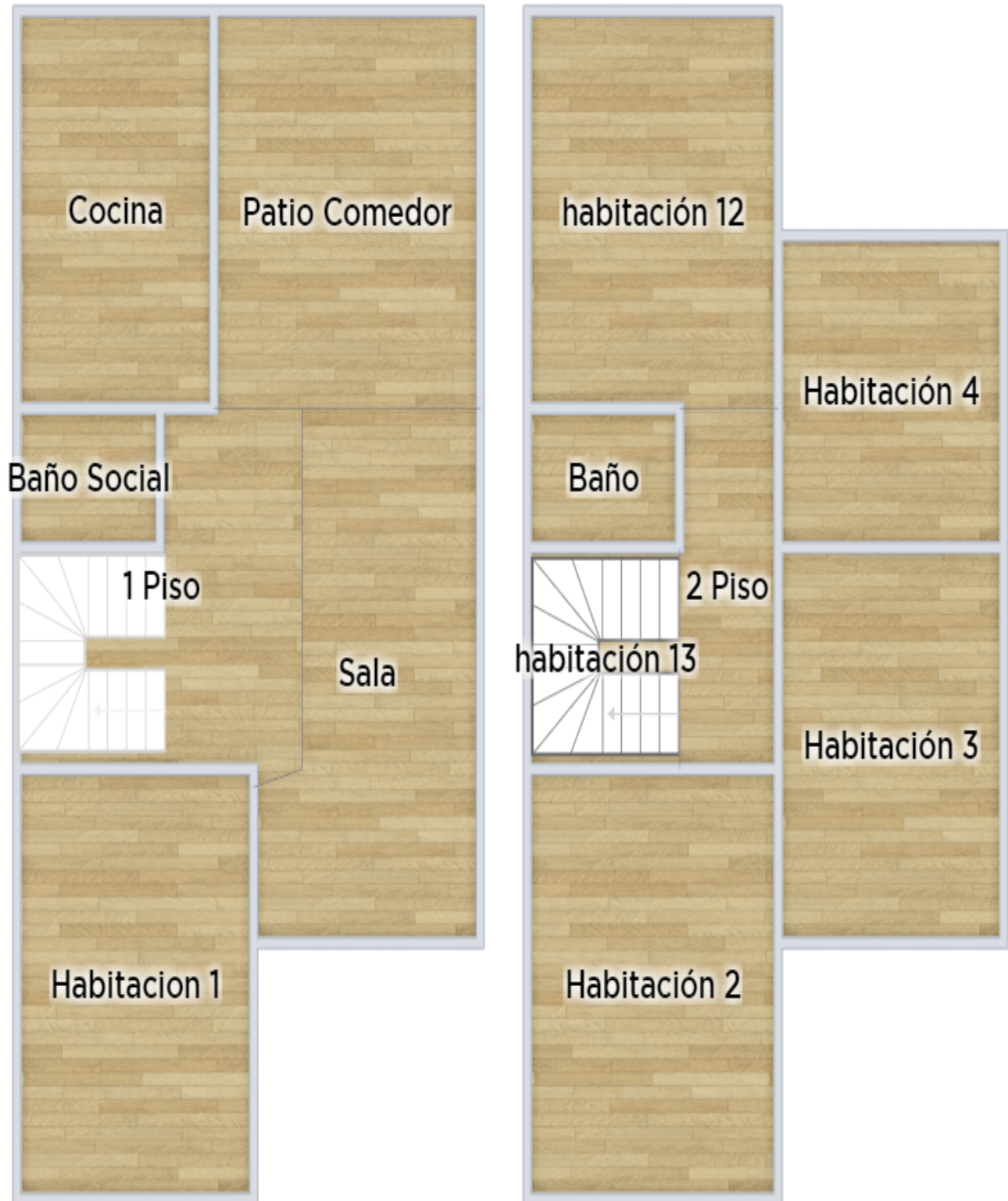
REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	66.91
Area construida vendible	66.91
Valor M2 construido	\$2,480,000
Valor reposición M2	\$165,936,800
Valor reposición presupuesto M2	\$2,480,000
Fuente	Construdata
Factor ajuste %	40 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,488,000
Calificación estado conservación	1
Vida útil	100
VetusTez	1991
Edad en % de vida útil	1991 %
Fito y corvin %	0 %
Valor reposición depreciado	\$1,488,000
Valor adoptado depreciado	\$1,488,000
Valor total	\$99,562,080

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



FOTOS General

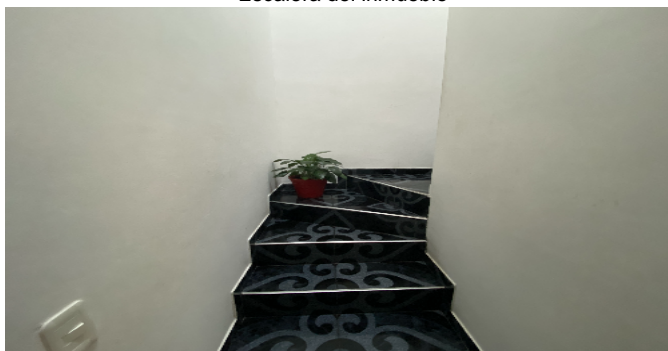
Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 2



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 SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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-1085261143



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 2021Regimen
Régimen Académico**Categoría 5 Edificaciones de conservación Arqueológica y Monumentos Históricos****Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021Regimen
Régimen Académico**Categoría 6 Inmuebles Especiales****Alcance**

- Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021Regimen
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 2021Regimen
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 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 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.



RAA AVALUO: LRCAJA-1085261143 M.I.: 240-93407

PIN DE VALIDACIÓN

addb0a68

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

NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

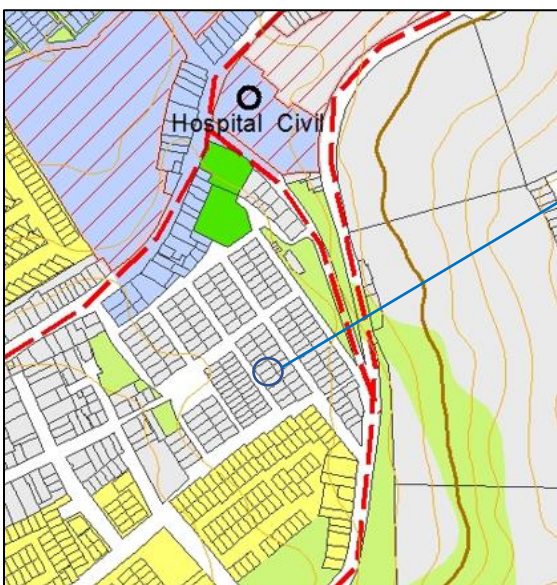
El Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) vigente de la ciudad de Pasto, de acuerdo con la reglamentación según su uso y tratamiento es:

TIPO DE SUELO: Urbano
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 3 pisos



LEYENDA EXPLICATIVA	
MODELO MORFOLOGICO DE ALTURAS	
Codigo morfologico de alturas	
	CMA2P, Cod. Morfológico de Altura 2 Pisos
	CMA3P, Cod. Morfológico de Altura 3 Pisos
	CMA4P, Cod. Morfológico de Altura 4 Pisos
	CMA5P, Cod. Morfológico de Altura 5 Pisos
	CMA6P, Cod. Morfológico de Altura 6 Pisos
	Alturas reguladas en el PEMP Centro Historico
	Predios en plan parcial de desarrollo
	Predios en tratamiento de desarrollo

ÁREA DE ACTIVIDAD URBANA



ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS CON MEZCLA DE USOS BAJA	ÁREAS POR FUERA DE LA CENTRALIDAD	
	MERCEDARIO	CL-1
	EL TEJAR - LORENZO	CL-2
	MIRAFLORES	CL-3
	LA CAROLINA - SAN DIEGO	CL-4
	ARANDA	CL-5
	TAMASAGRA	CL-6
	SAN VICENTE	CL-7
	LA AURORA	CL-8
	SANTA MÓNICA	CL-9



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

Certificado generado con el Pin No: 240226893190015132

Nro Matrícula: 240-93407

Pagina 1 TURNO: 2024-240-1-16902

Impreso el 26 de Febrero de 2024 a las 03:02:10 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: 24-09-1991 RADICACIÓN: 011096 CON: ESCRITURA DE: 23-09-1991

CODIGO CATASTRAL: 52001010502800006000 COD CATASTRAL ANT: 010502800006000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO, AREA 81.90 M2 LINDEROS DETERMINADOS EN LA ESC. 5463/91 (DECRETO LEY 1711 DE 1.984) CONSTA DE CASA DE HABITACION CONSTRUIDA.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.- LA SOCIEDAD CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES LTDA, ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOCIEDAD OESJO LUNA LTDA, POR ESC. # 3542 DE 10-07-91 NOT. 2. DE PASTO REGISTRADA EL 23-07-91 ANOTACION 05 DEL FOLIO 240-0039351 2.- LA SOCIEDAD OSEJO LUNA LTDA ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOCIEDAD PROFESIONALES EN DISEÑO Y CONSTRUCCION " PRODYCOM LTDA., POR ESC. 567 DE 30-04-86 NOT. 1. PASTO REGISTRADA EL 11-06-86 ANOTACION 002.- 3.- LA SOCIEDAD PRODICOM LTDA ADQUIRIO POR COMPRA A VICTORIA DELGADO DE LUNA, POR ESC. # 1132 DE 12-04-83 NOT. 2. PASTO REGISTRADA EL 21-04-83 DEL FOLIO 240-0038299. 4.- VICTORIA DELGADO DE LUNA , ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON JAVIER DELGADO PAZ. POR ESC. # 282 DE 07-02-73 NOT. 2. PASTO. REGISTRADA EL 12-03-73 A FOLIOS 072 PARTIDA # 425 DEL LIBRO 1.- DIVISION QUE FUE APROBADA POR EL JUZG. 1. C.CTO PASTO SEGUN AUTO DE 01-06-73 REGISTRADO EL 25-07-73 A FOLIOS 099 PARTIDA 1384 DEL LIBRO 1.- 5.-VICTORIA DELGADO DE LUNA Y JAVIER DELGADO PAZ ADQUIRIERON DERECHOS PARA INTERVENIR EN DICHA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON ANTERIORIDAD AL LAPSO A QUE SE CONTRAE ESTE CERTIFICADO (HERENCIA DE FLORENTINO DELGADO Z. SEGUN AUTO DE 21-03-61 JUZG. 1.C.CTO. DE PASTO Y REGISTRADO EL 24-03-61 A FOLIOS 242 PARTIDA # 465 DEL LIBRO 1 DE REGISTRO) M.E.S.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE 6 MANZ. H URBAN. LA LOMITA

2) CL 29 # 22 - 28 MZ H

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

240 - 93401

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-09-1991 Radicación: 011096

Doc: ESCRITURA 5463 DEL 23-09-1991 NOTARIA 2 DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 RELOTIZACION

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240226893190015132

Nro Matrícula: 240-93407

Pagina 2 TURNO: 2024-240-1-16902

Impreso el 26 de Febrero de 2024 a las 03:02:10 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

A: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES LTDA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-11-1991 Radicación: 13547

Doc: ESCRITURA 2361 DEL 12-11-1991 NOTARIA 3 DE PASTO

VALOR ACTO: \$87,700,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA LOTES 1 AL 20 MANZANA "H"

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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES LTDA

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-01-1992 Radicación: 0024

Doc: ESCRITURA 2770 DEL 03-12-1991 NOTARIA 3 DE PASTO

VALOR ACTO: \$11,556,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE SEGUNDO GRADO 20 LOTES

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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES LTDA

X

A: FONDO NACIONAL DE AHORRO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-08-1992 Radicación: 10608

Doc: ESCRITURA 1246 DEL 26-06-1992 NOTARIA 3 DE PASTO

VALOR ACTO: \$5,778,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES LTDA

A: GUERRERO CABRERA JAIRO ENRIQUE

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-08-1992 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1246 DEL 26-06-1992 NOTARIA 3 DE PASTO

VALOR ACTO: \$5,304,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: GUERRERO CABRERA JAIRO ENRIQUE

X

A: FONDO NACIONAL DE AHORRO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 08-10-1992 Radicación: 12519

Doc: ESCRITURA 2042 DEL 18-09-1992 NOTARIA 3 DE PASTO

VALOR ACTO: \$87,700,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES "CONSTRUBA LTDA"



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

Certificado generado con el Pin No: 240226893190015132

Nro Matrícula: 240-93407

Pagina 3 TURNO: 2024-240-1-16902

Impreso el 26 de Febrero de 2024 a las 03:02:10 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 007 Fecha: 02-03-1993 Radicación: 02557

Doc: ESCRITURA 347 DEL 17-02-1993 NOTARIA 3 DE PASTO

VALOR ACTO: \$11,556,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO

A: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES "CONSTRUBA LTDA"

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-05-1999 Radicación: 1999-6866

Doc: OFICIO 0809 DEL 03-05-1999 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE PASTO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO HIPOTECARIO PROCESO EJECUTIVO # 99-0262-2

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

DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO

A: GUERRERO CABRERA JAIRO ENRIQUE

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 12-08-1999 Radicación: 1999-12911

Doc: OFICIO 1520 DEL 02-08-1999 JUZG. SEGUNDO C.CTO. DE PASTO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 791 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION REAL PROCESO 99-0262-2

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

DE: GUERRERO CABRERA JAIRO ENRIQUE

X

A: FONDO NACIONAL DE AHORRO

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 19-11-2007 Radicación: 2007-240-6-21129

Doc: ESCRITURA 4273 DEL 15-11-2007 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$5,304,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION HIPOTECA

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

DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO

A: GUERRERO CABRERA JAIRO ENRIQUE

CC# 13011633 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 07-12-2009 Radicación: 2009-240-6-20415

Doc: ESCRITURA 6109 DEL 25-11-2009 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA Y CODIGO CATASTRAL

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

A: GUERRERO CABRERA JAIRO ENRIQUE

CC# 13011633 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240226893190015132

Nro Matrícula: 240-93407

Pagina 4 TURNO: 2024-240-1-16902

Impreso el 26 de Febrero de 2024 a las 03:02:10 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 012 Fecha: 07-12-2009 Radicación: 2009-240-6-20415

Doc: ESCRITURA 6109 DEL 25-11-2009 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ABIERTA DE PRIMER GRADO

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

DE: GUERRERO CABRERA JAIRO ENRIQUE

CC# 13011633 X

A: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO NACIONAL - COFINAL LTDA.

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 24-08-2017 Radicación: 2017-240-6-16899

Doc: RESOLUCION 0822 DEL 17-08-2017 ALCALDIA MUNICIPAL DE PASTO SECRETARIA DE HACIENDA TESORERIA MPAL. DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA PROCESO DE COBRO COACTIVO NO 13011633

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

DE: MUNICIPIO DE PASTO NIT 891280000-3

A: GUERRERO CABRERA JAIRO ENRIQUE

CC# 13011633 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 20-04-2022 Radicación: 2022-240-6-6754

Doc: AUTO DEL 02-07-2021 ALCALDIA DE PASTO DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA PROCESO COACTIVO 2010-1992

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

DE: SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE PASTO

A: GUERRERO CABRERA JAIRO ENRIQUE

CC# 13011633 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 20-09-2022 Radicación: 2022-240-6-18111

Doc: ESCRITURA 5495 DEL 25-08-2022 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$15,000,000

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA 6109 DEL 25/11/2009

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

DE: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO NACIONAL - COFINAL LTDA.

NIT# 8000206845

A: GUERRERO CABRERA JAIRO ENRIQUE

CC# 13011633 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radación: 2011-240-3-732

Fecha: 16-07-2011



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

Certificado generado con el Pin No: 240226893190015132

Nro Matrícula: 240-93407

Pagina 5 TURNO: 2024-240-1-16902

Impreso el 26 de Febrero de 2024 a las 03:02:10 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 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)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: 2022-240-3-3626

Fecha: 05-10-2022

SE INCLUYE CASA DE HABITACION DE CONFORMIDAD CON ESCRITURA 1246 DEL 26/6/1992 NOTARIA 3 DE PASTO, ASI VALE. ART. 59 LEY
1579/2012

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-240-1-16902

FECHA: 26-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO

REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública