



QR validez del avalúo



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



AVALUO: LRCAJA-13070345

Fecha del avalúo		Fecha de visita	15/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	M.I.: SIN DIRECCION		
Barrio	Lorenzo de Aldana		
Ciudad	Pasto		
Departamento	Nariño		
Propietario	Sol Jimena Burbano Estrella		

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: FREDY MIGUEL CASTILLO MUÑOZ

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 **Sol Jimena Burbano Estrella** ubicado en la M.I.: SIN DIRECCION Lorenzo de Aldana, 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 \$442,858,971.00 pesos m/cte (Cuatrocientos cuarenta y dos millones ochocientos cincuenta y ocho mil novecientos setenta y uno).

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	87.00	M2	\$1,450,333.00	28.49%	\$126,178,971.00
Area Construida	Construccion	243.60	M2	\$1,300,000.00	71.51%	\$316,680,000.00
TOTALES					100%	\$442,858,971

Valor en letras
Cuatrocientos cuarenta y dos millones ochocientos cincuenta y ocho mil novecientos setenta y uno 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	4,292,458	1,753,257	Valor del avalúo en UVR	1,231,061.80
Proporcional	149,642,046	442,858,971	Valor asegurable	442,858,971
% valor proporcional	33.79	66.21	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NO SUBSANABLE: El predio cuenta con 2 LOCALES Y 5 APARTAMENTOS, esto incumple la política, artículo 6.2 criterios generales, guion 19.			
Observación	<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: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.</p> <p>Entorno: El sector se caracteriza por ser de uso residencial. No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.</p> <p>Dependencia: Casa. Consta de: sala: 3, Comedor: 3, Cocina: Integral, Baño social: 5, Habitaciones: 8, Baño privado: 2, Local: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno El predio objetó del presente avalúo cuenta con las siguientes dependencias: Primer Piso: Cuenta con 2 locales comerciales, cada uno con su respectivo baño, garaje y escaleras de acceso del segundo piso. Segundo Piso (Apartamento 1): Sala - comedor, cocina integral, baño social, 3 habitaciones; una con baño privado y zona de lavandería. Tercer Piso (Apartamento 2): Sala - comedor, cocina integral, baño social, 3 habitaciones; una con baño privado y zona de lavandería. Cuarto Piso (Apartamento 3): Sala - comedor, cocina integral, baño social, 2</p>			

habitaciones y zona de lavandería.

Acabados: Fachada: repellada, estucada y pintada, muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en cerámica, escaleras: en cerámica, cielo raso: repellado, estucado y pintado con luces leed, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanearía: marco metálico y vidrio, cocina: cocina integral con salpicadero en cerámica. Baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario y accesorios.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN:**Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 323.20 m² aproximados, válidos por norma: 243.60 m², existe una diferencia de 79.60 m² los cuales corresponden aproximadamente 103'480.000. PARA UN TOTAL DE 546'338971 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

-En el presente informe, no se tiene en cuenta Goodwill, o demás valores derivados de marca; se valora terreno y construcciones principales, no se valora maquinaria y equipos, ni muebles y enseres, jardines, cultivos, enramadas, cerramientos, entre otros, esto por políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.

GENERAL					
Código	LRCAJA-13070345	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	FREDY MIGUEL CASTILLO MUÑOZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	13070345	Teléfono	3006078819
Email	franksotolondo@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	Sol Jimena Burbano Estrella				
Tipo identificación	C.C.	Documento	27.091.222 expedida en Pasto	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	M.I.: SIN DIRECCION				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Pasto	Departamento	Nariño	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Lorenzo de Aldana	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	CARRERA 6 E # 16-115 BARRIO LORENZO Inmueble ubicado en: El Barrio Lorenzo de Aldana, de la Ciudad de Pasto (N). Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Mixto	Piso inmueble	4																																												
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																																										
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el 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): 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.																																														
<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 DE TERRENO</td><td>M2</td><td>87.00</td><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>82.00</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>Sin Informacion</td><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>213.00</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>107.476.000</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	87.00	AREA DE TERRENO	M2	82.00	AREA CONSTRUIDA	M2	Sin Informacion	AREA CONSTRUIDA	M2	213.00				AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	107.476.000																		
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																										
AREA DE TERRENO	M2	87.00	AREA DE TERRENO	M2	82.00																																										
AREA CONSTRUIDA	M2	Sin Informacion	AREA CONSTRUIDA	M2	213.00																																										
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	107.476.000																																										
<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 DE TERRENO</td><td>M2</td><td>87.00</td><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>87</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>87.00</td><td>AREA TOTAL_NORMA</td><td>M2</td><td>243.60</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>85.20</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>AREA PISO 3</td><td>M2</td><td>85.20</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>AREA PISO 4</td><td>M2</td><td>65.80</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>AREA TOTAL</td><td>M2</td><td>323.20</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	87.00	AREA DE TERRENO	M2	87	AREA PISO 1	M2	87.00	AREA TOTAL_NORMA	M2	243.60	AREA PISO 2	M2	85.20				AREA PISO 3	M2	85.20				AREA PISO 4	M2	65.80				AREA TOTAL	M2	323.20			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																										
AREA DE TERRENO	M2	87.00	AREA DE TERRENO	M2	87																																										
AREA PISO 1	M2	87.00	AREA TOTAL_NORMA	M2	243.60																																										
AREA PISO 2	M2	85.20																																													
AREA PISO 3	M2	85.20																																													
AREA PISO 4	M2	65.80																																													
AREA TOTAL	M2	323.20																																													
<table><tr><td>ÁREAS POR NORMA</td><td></td><td>VALOR</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.70</td><td>60.9</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>2.8</td><td>243.6</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						ÁREAS POR NORMA		VALOR				Indice ocupación	0.70	60.9				Indice construcción	2.8	243.6																											
ÁREAS POR NORMA		VALOR																																													
Indice ocupación	0.70	60.9																																													
Indice construcción	2.8	243.6																																													
Forma Geometrica	Cuadrado	Frente	9.70 metros																																												
Fondo	9.50 metros	Relación frente fondo	0.97																																												
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas																																														
Actualidad edificadora	Actualmente, existen proyectos en desarrollo en el sector. Los predios existentes son utilizados en su mayoría para uso residencial.																																														
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es alta, y se considera que la demanda es alta.																																														

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo 004 del 14 de abril de 2015
Area Del Lote	87.00 m2
Forma Del Lote	Cuadrado
Topografia	Ligera
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	2 LOCALES Y 5 APARTAMENTOS
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial, comercial y de servicios con mezcla de usos baja
Tratamiento	CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA
Indice DeOcupacion	0.70
Indice DeConstruccion	2.8
Altura Permitida	Código Morfológico de Alturas 3 pisos
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>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</p> <p>Nota: En cuanto al area de construccion, segun informacion catastral registra un area de 213 m2, sin embargo segun la visita al predio se puede evidenciar un area de construccion mayor por la ampliacion del tercer y cuarto piso pero esta no puede ser corroborada hasta que se realice la actualizacion de areas en los documentos juridicos del predio. Por lo anterior se manejara el area construida registrada en el catastro para la liquidacion del avaluo.</p>

CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta catastral



Consulta Catastral

Número predial: 520010101000001670048000000000

Número predial (anterior): 52001010101670048000

Municipio: Pasto, Nariño

Dirección: K 6 E 16 115 LORENZO DE ALDANA

Área del terreno: 82 m2

Área de construcción: 213 m2

Destino económico: Habitacional

Número de construcciones: 1

Construcciones:

Construcción #1

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3002	EscrituraDePropiedad	18/11/2022	Primera	Pasto

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
240-137987	08/04/2024	52001010100000167004 8000000000	EDIFICIO

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	El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.
-------------	--

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	Concreto en buen estado de conservacion	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	0-100			
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	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2009	Edad Inmueble	15 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance	100%		
Licencia construcción	Sin Información				
Observación	<p>Zapatas, vigas de cimentación, columnas y vigas aéreas en concreto reforzado: mampostería en ladrillo y losa de concreto.</p> <p>Nota 1: La estructura presenta una edad aproximada de 15 años; sin embargo, presenta la remodelación de la misma.</p> <p>Nota 2: 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.</p>				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	3	Comedor	3	Cocina	Integral
Baños Sociales	5	Patio interior	0	Habitaciones	8
Closet	0	Baños privados	2	Estar	0

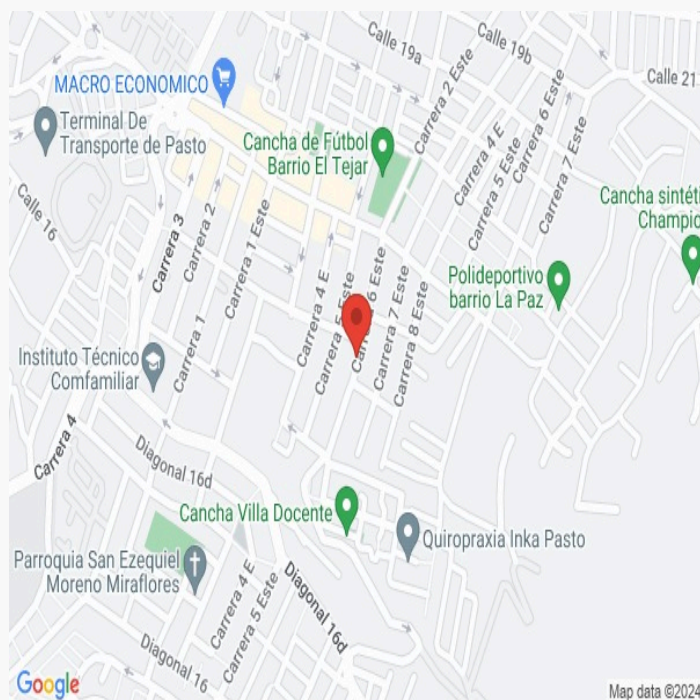
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	2
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	<p>Casa. Consta de: sala: 3, Comedor: 3, Cocina: Integral, Baño social: 5, Habitaciones: 8, Baño privado: 2, Local: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>El predio objetó del presente avalúo cuenta con las siguientes dependencias:</p> <p>Primer Piso: Cuenta con 2 locales comerciales, cada uno con su respectivo baño, garaje y escaleras de acceso del segundo piso.</p> <p>Segundo Piso (Apartamento 1): Sala - comedor, cocina integral, baño social, 3 habitaciones; una con baño privado y zona de lavandería.</p> <p>Tercer Piso (Apartamento 2): Sala - comedor, cocina integral, baño social, 3 habitaciones; una con baño privado y zona de lavandería.</p> <p>Cuarto Piso (Apartamento 3): Sala - comedor, cocina integral, baño social, 2 habitaciones y zona de lavandería.</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>Fachada: repellada, estucada y pintada, muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en cerámica, escaleras: en cerámica, cielo raso: repellado, estucado y pintado con luces leed, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanearía: marco metálico y vidrio, cocina: cocina integral con salpicadero en cerámica. Baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario y accesorios.</p>							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: M.I.: SIN DIRECCION | Lorenzo de Aldana | Pasto | Nariño



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.195846

GEOGRAFICAS : 1° 11' 45.045''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -77.263405

GEOGRAFICAS : 77° 15' 48.258''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa - Lorenzo	\$2,400,000,000	0.95	\$2,280,000,000	7368370-315767 6864 3104430651	144	844	\$2,450,000	\$2,067,800,000
2	Casa - Lorenzo	\$860,000,000	0.95	\$817,000,000	7368370-315767 6864 3104430651	160	460	\$1,300,000	\$598,000,000
3	Casa - Lorenzo	\$630,000,000	0.95	\$598,500,000	6027213477 - 315 5904061	140	590	\$700,000	\$413,000,000
4	Casa - Lorenzo	\$790,000,000	0.95	\$750,500,000	315 4889610 o - 3148101589	140	420	\$1,300,000	\$546,000,000
Del inmueble						87.00	243.60		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$212,200,000	\$1,473,611	1.03	0.95	0.98	\$1,441,928
2	\$219,000,000	\$1,368,750	1.04	1.02	1.06	\$1,451,970
3	\$185,500,000	\$1,325,000	1.03	1.05	1.08	\$1,432,988
4	\$204,500,000	\$1,460,714	1.03	0.98	1.01	\$1,474,445
					PROMEDIO	\$1,450,332.74
					DESV. STANDAR	\$17,847.23
					COEF. VARIACION	1.23%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,450,333.00	AREA	87.00	TOTAL	\$126,178,971.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,300,000.00	AREA	243.60	TOTAL	\$316,680,000.00
VALOR TOTAL	\$442,858,971.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-pasto-lorenzo-5-habitaciones-5-banos/MC4879424>

2.-https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-pasto-narino_CAV208247.php?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

3.-<https://aidenar.com/aidenar/ventas/casa-barrio-lorenzo/>

4.-<https://vivienda.com/propiedad/casa-en-venta-usado-pasto-lorenzo-de-aldana-142750VCIGg>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

Esquema Cuarto Piso



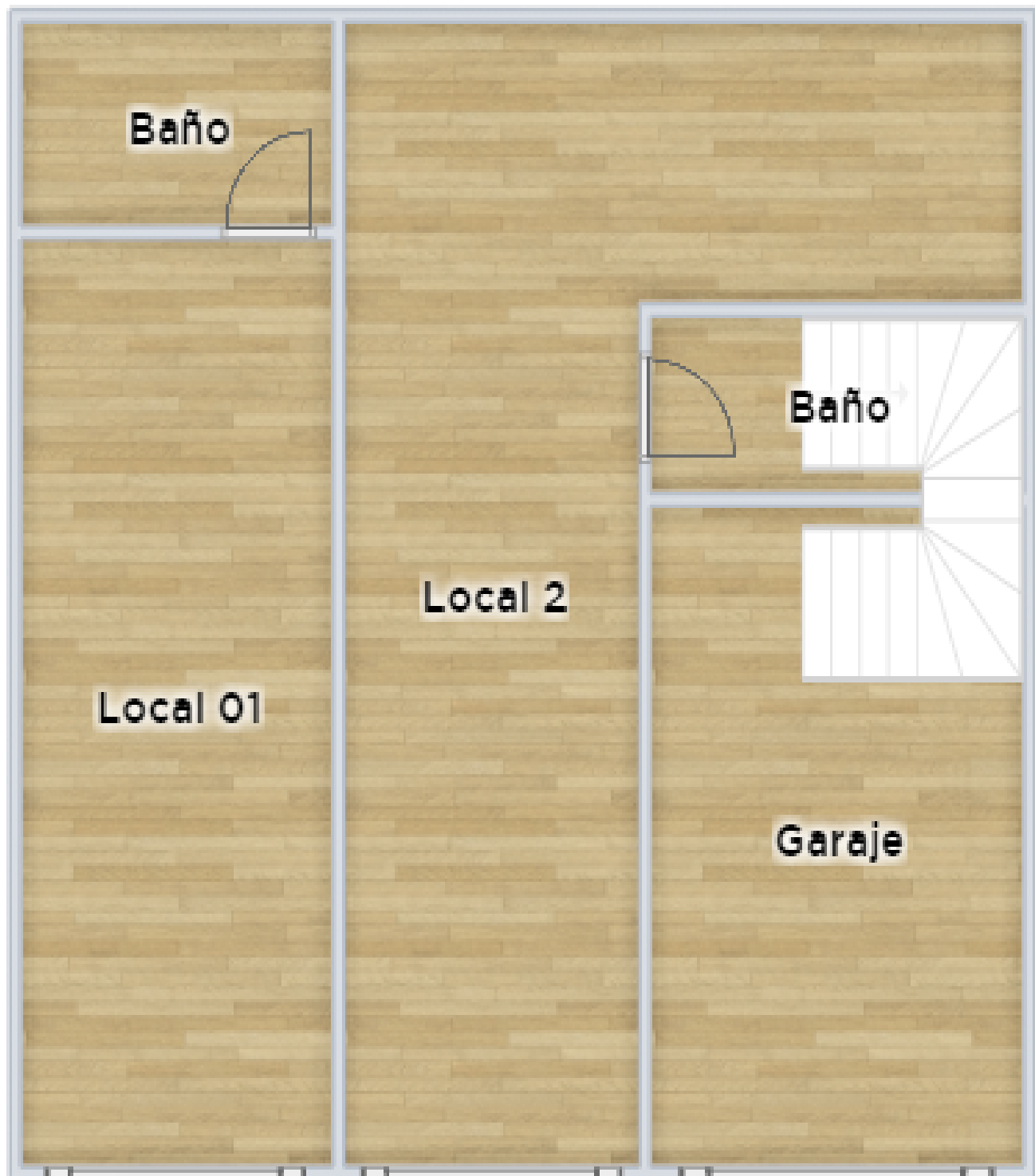
Plano

Esquema 2 y 3 Piso



Plano

Esquema Primer Piso



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Acceso a Local 1



FOTOS General

Vista Interna Local 1



Baño del Local 1



Acceso Local 2



Vista Interna Local 2



Bodega



Baño del Local 2



Garaje y escaleras a Segundo Piso



Puerta de Entrada Apto 1 (Segundo Piso)



FOTOS General

Sala - Comedor



Cocina



Baño Social



Habitación Principal con baño privado



Baño Privado



Habitación 1



Habitación 2



Zona de Lavanderia



FOTOS General

Puerta de Entrada Apto 2 (Tercer Piso)



Sala - Comedor



Cocina



Baño Social



Habitación Principal con Baño Privado



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS General

Zona de Lavandería



Puerta de Entrada Apto 3 (Cuarto Piso)



Sala - Comedor



Cocina



Baño Social



Habitación 1



Habitación 2



Zona de Lavandería



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

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

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

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

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

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

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-13070345



PIN de Validación: e4860ec0


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


Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 87 103058, 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 evaluador AVAL-87 103058.

La RAA expedición de este certificado al registro del señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suabo de expansión con plan parcial adoptado.

 Fecha de inscripción:
18 Abr 2018

 Régimen:
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

 Fecha de inscripción:
18 Abr 2018

 Régimen:
Régimen de Transición

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

 Fecha de inscripción:
18 Oct 2021

 Régimen:
Régimen Posicional

Página 1 de 5



PIN de Validación: e4860ec0


<https://www.raa.org.co>
**Categoría 4 Obras de Infraestructura****Alcance**

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

Fecha de inscripción
18 Oct 2021Regimen
Régimen Acordado

RAA AVALUO: LRCAJA-13070345 M.I.: 240-137987

Categoría 5 Edificios, Monumentos Arqueológicos y Monumentos Históricos**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
18 Oct 2021Regimen
Régimen Acordado**Categoría 6 Inmuebles Especiales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
18 Oct 2021Regimen
Régimen Acordado**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil****Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motonas, 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: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electrocardiografía y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camionetas y remolques, motocicletas, motonetas, motobombas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
18 Oct 2021Regimen
Régimen Acordado



PIN de Validación: e4660ec0

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

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Oct 2021

Régimen
Régimen Asociado

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

RAA AVALUO: LRCAJA-13070345 M.I.: 240-137987

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Oct 2021

Régimen
Régimen Asociado

Categoría 10 Samovianias y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Oct 2021

Régimen
Régimen Asociado

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
18 Oct 2021

Régimen
Régimen Asociado

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

	 RAA Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co	 <small>ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES</small> https://www.ana.org.co Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Líneas gratuitas de atención A.N.A. En Bogotá: 505 67 60 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840
PIN de Validación: e48606cd		
Fecha de Inscripción 19 Oct 2021	Régimen Régimen Presidencial	
<p>Categoría 13 Intangibles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditales y litigiosos y demás daños de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro dañado contemplado en las cláusulas anteriores. <p>RAA AVALUO: LRCAJA-13070345 M.I.: 240-137987</p> <p><small>Régimen Presidencial</small> 19 Oct 2021</p>		
Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:		
<ul style="list-style-type: none"> • Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código UR8-0751, 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. 		
<p>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</p>		
<p>Los datos de contacto del Avaluador son:</p>		
<p>Ciudad: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO Dirección: CARRERA 28 N° 17 - 40 OFICINA 428 Teléfono: 3007834214 Correo Electrónico: lngcasamachado@gmail.com</p>		
<p>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</p>		
<p>Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA; no aparezca sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(ES) GESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 87103056</p>		



PIN de Validación: e48606cd

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

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 al 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-13070345 M.I.: 240-137987



PIN DE VALIDACIÓN

e48606cd

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 dos (02) días del mes de Abril 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: 240408858291994027

Nro Matrícula: 240-137987

Pagina 1 TURNO: 2024-240-1-32719

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 05:22:03 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 08-07-1997 RADICACIÓN: 1997-11689 CON: ESCRITURA DE: 04-07-1997

CODIGO CATASTRAL: 52001010101670048000 COD CATASTRAL ANT: 010101 67 000 48-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA DE HABITACION. LINDEROS CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 2501 DE FECHA 12-06-97 EN NOTARIA 2A. DE PASTO CARRERA 6 E # 16-115
CON AREA DE 87 METROS CUADRADOS (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:
CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

240 - 40092

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-07-1997 Radicación: 1997-11689

Doc: ESCRITURA 2501 DEL 12-06-1997 NOTARIA 2A. DE PASTO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 914 DESENGLOBE 87 M2.

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

A: LUCERO SOIELO ZOILA CONCEPCION

CC# 27112570 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-04-2001 Radicación: 2001-5600

Doc: ESCRITURA 661 DEL 29-03-2001 NOTARIA SEGUNDA DE PASTO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO, SIN NINGUNA LIMITACION RESPECTO A LA CUANTIA - (GRAVAMEN)

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

DE: LUCERO SOIELO ZOILA CONCEPCION

CC# 27112570 X

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-05-2002 Radicación: 2002-8088

Doc: OFICIO 1408 DEL 06-05-2002 JUZG.6.C.MPAL DE PASTO

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 240408858291994027

Nro Matrícula: 240-137987

Pagina 2 TURNO: 2024-240-1-32719

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 05:22:03 PM

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

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

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO EJECUTIVO PROCESO EJECUTIVO SINGULAR 2002-0394-MEDIDA CAUTELAR-

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

DE: RECALDE MARIA FERNANDA

A: SOTELO ZOILA CONCEPCION

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-02-2003 Radicación: 2003-1736

Doc: OFICIO 0003 DEL 13-01-2003 JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE PASTO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL (PROCESO EJECUTIVO SINGULAR # 2002-0394)

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

DE: SOTELO ZOILA CONCEPCION

X

A: RECALDE MARIA FERNANDA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-06-2004 Radicación: 2004-8910

Doc: OFICIO 1017 DEL 03-06-2004 JUZGADO 3 C MPAL DE PASTO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL PROCESO EJECUTIVO SINGULAR 2004-0083.-

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

DE: TORRES EDUARDO HUMBERTO

A: LUCERO ZOILA CONCEPCION

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-03-2007 Radicación: 2007-240-6-4969

Doc: OFICIO 388 DEL 16-03-2007 JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - CANCELA EMBARGO PROCESO EJECUTIVO SINGULAR 2004-0083

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

DE: TORRES VELASQUEZ EDUARDO

A: LUCERO ZOILA CONCEPCION

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 09-12-2009 Radicación: 2009-240-6-20517

Doc: ESCRITURA 2670 DEL 07-12-2009 NOTARIA SEGUNDA DE PASTO

VALOR ACTO: \$45,100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: LUCERO SOTELO ZOILA CONCEPCION

CC# 27112959

A: LUCERO BASANTE MARTHA

CC# 30735966 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240408858291994027

Nro Matrícula: 240-137987

Pagina 3 TURNO: 2024-240-1-32719

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 05:22:03 PM

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

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

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-11-2011 Radicación: 2011-240-6-23793

Doc: ESCRITURA 4577 DEL 25-11-2011 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$48,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BASANTE MARTHA LUCERO

30735966

A: BASTIDAS DE LEON PASTORA

CC# 27364167 X

A: GETIAL GOYES SERVIO TULIO

CC# 2545826 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 26-09-2012 Radicación: 2012-240-6-16137

Doc: ESCRITURA 3389 DEL 25-09-2012 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0211 HIPOTECA DERECHOS DE CUOTA DE PRIMER GRADO. EQUIVALENTE AL 50% DEL INMUEBLE

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

DE: BASTIDAS DE LEON PASTORA

CC# 27364167 X

A: MUÑOZ DE CADENA ALICIA MARIA

27074225

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-06-2017 Radicación: 2017-240-6-12521

Doc: ESCRITURA 1772 DEL 16-06-2017 NOTARIA SEGUNDA DE PASTO

VALOR ACTO: \$9,461,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELA HIPOTECA CONSTITUIDA EN ESCRITURA PUBLICA NO 661 DEL 29 DE MARZO DE 2001 NOTARIA SEGUNDA PASTO.

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S. A.

NIT# 8000378008

A: LUCERO SOTELO ZOILA CONCEPCION

CC# 27112570 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 16-03-2018 Radicación: 2018-240-6-4896

Doc: OFICIO 2027 DEL 05-10-2017 JUZAGDO SEXTO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE PASTO DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0425 EMBARGO DE LA SUCESION PROCESO DE SUCESION 2017-256.

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

DE: BASTIDAS DE LEON PASTORA

CC# 27364167

A: GETIAL GOYES SERVIO TULIO (CAUSANTE)

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 31-07-2019 Radicación: 2019-240-6-14026

Doc: OFICIO 1389 DEL 29-07-2019 JUZGADO SEXTO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE PASTO VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL CANCELA EMBARGO EN PROCESO SUCESIÓN NO 2017-2556.



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

Certificado generado con el Pin No: 240408858291994027

Nro Matrícula: 240-137987

Pagina 4 TURNO: 2024-240-1-32719

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 05:22:03 PM

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

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

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

DE: BASTIDAS DE LEON PASTORA

CC# 27364167

A: GETIAL GOYES SERVIO TULIO

CC# 2545826 X

ANOTACION: *** ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 013 Fecha: 31-07-2019 Radicación: 2019-240-6-14027

Doc: ESCRITURA 1999 DEL 06-05-2019 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 0607 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES EQUIVALENTE AL 25%

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

DE: GETIAL RODRIGUEZ SANDRA AMPARO

CC# 30744936

A: BASTIDAS DE LEON PASTORA

CC# 27364167 X

ANOTACION: *** ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 014 Fecha: 13-09-2019 Radicación: 2019-240-6-17329

Doc: ESCRITURA 4821 DEL 12-09-2019 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0146 RATIFICACION CONTRATO CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 1999 DEL 06 DE MAYO DE 2019 NOTARIA CUARTA

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

DE: GETIAL RODRIGUEZ SANDRA AMPARO

CC# 30744936

A: BASTIDAS DE LEON PASTORA

CC# 27364167 I 25%

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 15-06-2022 Radicación: 2022-240-6-11566

Doc: SENTENCIA SN DEL 05-03-2019 JUZGADO SEXTO DE FAMILIA DE PASTO

VALOR ACTO: \$234,748,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION PASIVO POR UN VALOR DE \$33.049.000

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

DE: GETIAL GOYES SERVIO TULIO

CC# 2545826

A: BASTIDAS DE LEON PASTORA

CC# 27364167 X \$100.849.500

A: GETIAL RODRIGUEZ SANDRA AMPARO

CC# 30744936 X \$50.424.750

A: GETIAL YELA NELSY ENOE

CC# 30723310 X \$50.424.750

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 04-08-2022 Radicación: 2022-240-6-15270

Doc: ESCRITURA 1999 DEL 06-05-2022 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE AL 25%

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

DE: GETIAL RODRIGUEZ SANDRA AMPARO

CC# 30744936

A: BASTIDAS DE LEON PASTORA

CC# 27364167 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 30-12-2022 Radicación: 2022-240-6-25378

Doc: ESCRITURA 3003 DEL 18-11-2022 NOTARIA PRIMERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$25,000,000

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 240408858291994027****Nro Matrícula: 240-137987**

Pagina 5 TURNO: 2024-240-1-32719

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 05:22:03 PM

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

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

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELA HIPOTECA CONSTITUIDA EN ESCRITURA PUBLICA NO 3389 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2012 NOTARIA TERCERA PASTO.

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

DE: MUÑOZ DE CADENA ALICIA MARIA

CC# 27074225

A: BASTIDAS DE LEON PASTORA**CC# 27364167 X****ANOTACION: Nro 018** Fecha: 30-12-2022 Radicación: 2022-240-6-25380

Doc: ESCRITURA 3002 DEL 18-11-2022 NOTARIA PRIMERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$120,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: BASTIDAS DE LEON PASTORA

CC# 27364167

DE: GETIAL YELA NELSY ENOE

CC# 30723310

A: BURBANO ESTRELLA SOL JIMENA**CC# 27091222 X****NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *18*****SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 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)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2022-240-3-3070 Fecha: 01-09-2022

SE INCLUYE CASA DE HABITACION DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA 2501 DEL 12/6/1997 DE LA NOTARIA 2A. DE PASTO, ASI VALE. ART. 59 LEY 1579/2012

Anotación Nro: 13 Nro corrección: 1 Radicación: 2020-240-3-222 Fecha: 09-06-2022

SE INVALIDA CONFORME RESOLUCIÓN 70 DE 31/03/2022, ASI VALE ART 59 DE LA LEY 1579/2012

Anotación Nro: 14 Nro corrección: 1 Radicación: 2020-240-3-222 Fecha: 09-06-2022

SE INVALIDA CONFORME RESOLUCIÓN 70 DE 31/03/2022, ASI VALE ART 59 DE LA LEY 1579/2012



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240408858291994027

Nro Matrícula: 240-137987

Pagina 6 TURNO: 2024-240-1-32719

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 05:22:03 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-240-1-32719

FECHA: 08-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO
REGISTRADOR PRINCIPAL



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública