



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

#### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Mixto Urbano

QR validez del avalúo



## 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	87.00	M2	\$1,450,333.00	28.49%	\$126,178,971.00
Area Construida	Construcción	243.60	M2	\$1,300,000.00	71.51%	\$316,680,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$442,858,971</b>

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		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	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
<b>Calificación garantía</b>	<b>No Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	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.			
<b>Observación</b>	<p><b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.</p> <p><b>Entorno:</b> El sector se caracteriza por ser de uso residencial. No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.</p> <p><b>Dependencia:</b> 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 objeto 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 led, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: 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 m<sup>2</sup> aproximados, válidos por norma: 243.60 m<sup>2</sup>, existe una diferencia de 79.60 m<sup>2</sup> 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

<b>Código</b>	LRCAJA-13070345	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-----------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	FREDY MIGUEL CASTILLO MUÑOZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	13070345	<b>Teléfono</b>	3006078819
<b>Email</b>	franksotolondo@gmail.com				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	Sol Jimena Burbano Estrella				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	27.091.222 expedida en Pasto	<b>Ocupante</b>	Desocupado

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	M.I.: SIN DIRECCION				
<b>Conjunto</b>	NO APLICA				
<b>Ciudad</b>	Pasto	<b>Departamento</b>	Nariño	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Lorenzo de Aldana	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	CARRERA 6 E # 16-115 BARRIO LORENZO <b>Inmueble ubicado en:</b> 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
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>			

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

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 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

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo 004 del 14 de abril de 2015
<b>Area Del Lote</b>	87.00 m2
<b>Forma Del Lote</b>	Cuadrado
<b>Topografia</b>	Ligera
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	2 LOCALES Y 5 APARTAMENTOS
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial, comercial y de servicios con mezcla de usos baja
<b>Tratamiento</b>	CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.70
<b>Indice DeContruccion</b>	2.8
<b>Altura Permitida</b>	Código Morfológico de Alturas 3 pisos
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	<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:</p> <p>ACUERDO O DECRETO: Acuerdo 004 del 14 de abril de 2015</p> <p>USO PRINCIPAL: Residencial, comercial y de servicios con mezcla de usos baja.</p> <p>USO COMPLEMENTARIO: Áreas por fuera de la centralidad.</p> <p>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 manejará el area construida registrada en el catastro para la liquidacion del avaluo.</p>

## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Consulta catastral



## 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	EDIFICIO 8000000000

#### 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			AMOBLAMIENTO 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

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2009	<b>Edad Inmueble</b>	15 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Nueva	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia construcción</b>	Sin Información				
<b>Observación</b>	<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

<b>Sala</b>	3	<b>Comedor</b>	3	<b>Cocina</b>	Integral
<b>Baños Sociales</b>	5	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	8
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	2	<b>Estar</b>	0

<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	0	<b>Local</b>	2
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardín</b>	No	<b>Zona verde</b>	No
<b>Oficina</b>	0	<b>Ventilación</b>	Bueno	<b>Iluminación</b>	Bueno
<b>Observación</b>	<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 objeto 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>				

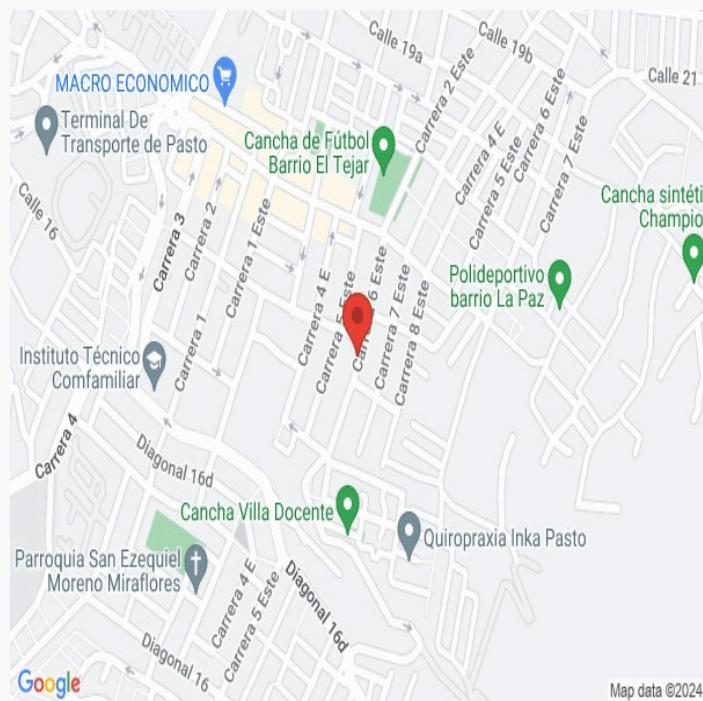
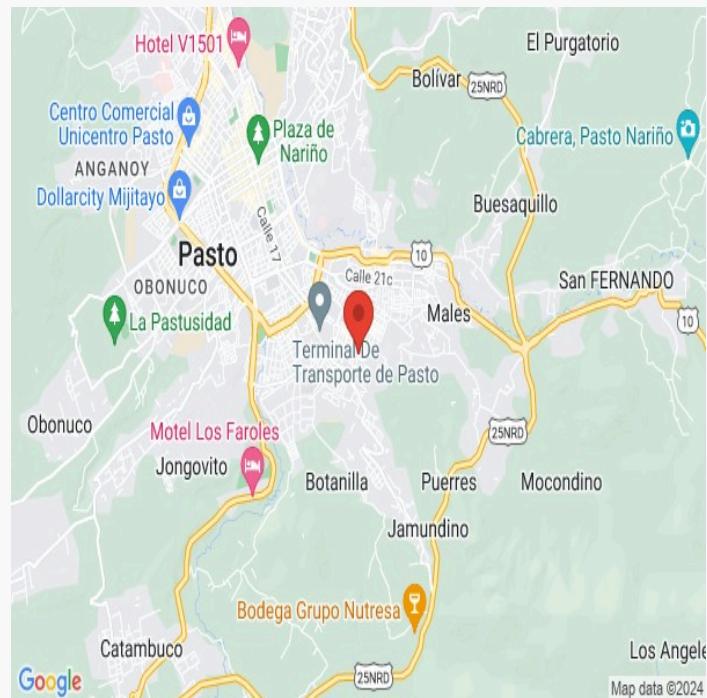
## ACABADOS

	<b>Sala</b>	<b>Comedor</b>	<b>Cocina</b>	<b>Baño</b>	<b>Piso</b>	<b>Techo</b>	<b>Muro</b>	<b>Carpintería</b>
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

<b>Observación</b>	Fachada: repellada, estucada y pintada, muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en cerámica, escaleras: en cerámica, cielo raso: repellado, estucado y pintado con luces led, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: marco metálico y vidrio, cocina: cocina integral con salpicadero en cerámica. Baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario y accesorios.
--------------------	---

## 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 CONSTRUCCION 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 TAMAÑO	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-parroco\\_CAV208247.php?utm\\_source=Liluli-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-pasto-parroco_CAV208247.php?utm_source=Liluli-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-142750VClGq>

## 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



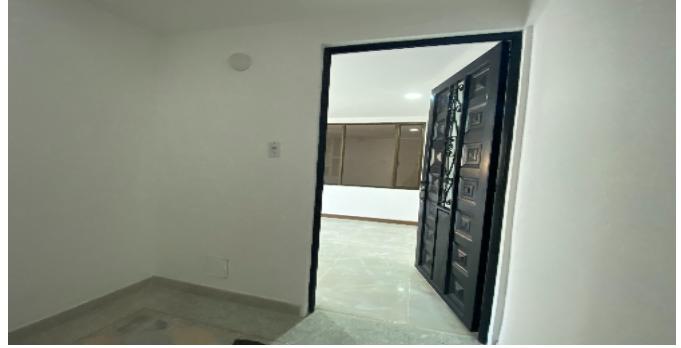
Baño del Local 2



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



Habitacion 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 Lavanderia



## 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 valuaria 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 valuaria 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 valuador 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 valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-13070345**



PIN de Validación: a46600cd

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 800728814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El autor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 87103058, 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-87103058.

Al momento de expedición de este certificado al registro del autor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ se encuentra ~~Alta~~ **AVALUO: LRCAJA-13070345 M.I.: 240-137987** inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
18 Abr 2018

Regímenes  
Regímenes de Transición

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
18 Abr 2018

Regímenes  
Regímenes 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  
18 Oct 2021

Regímenes  
Regímenes Aprobados



PIN de Validación: a46600c0



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



ANAL  
autoridad nacional de avaleaciones  
<http://www.ana.org.co>  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá: 569 91 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura.

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
18 Oct 2021

Regímen  
Regímen Avaleamiento



##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónicas y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción  
18 Oct 2021

Regímen  
Regímen Avaleamiento

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales.

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
18 Oct 2021

Regímen  
Regímen Avaleamiento

#### 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 a 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, ruedas, maletas, 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, motociclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción  
18 Oct 2021

Regímen  
Regímen Avaleamiento



PIN de Validación: a46600cd



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



autoridadnacionaldeavionautica  
https://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-100 Oficina 300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas principales de aéreas A.M.R.  
En Bogotá 169 91 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

#### 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  
18 Oct 2021

Regímen  
Regímen Aprobatorio

#### R.A.A. Categoría 9: Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
18 Oct 2021

Regímen  
Regímen Aprobatorio

#### Categoría 10: Samovianas y Animales

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
18 Oct 2021

Regímen  
Regímen Aprobatorio

#### 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

Regímen  
Regímen Aprobatorio

#### 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: a46600cd



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



autorregulador nacional de avalúadores  
https://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá: 500 91 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

Fecha de Inscripción  
18 Oct 2021

Regímen  
Regímen Académico

Categoría 13 | Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergencia, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o obligaciones compensatorias y cualquier otro de hecho no contemplado en las clases anteriores.

**RAA AVALUO: LRCAJA-13070345**  
18 Oct 2021 Regímen  
Regímen Académico

**M.I.: 240-137987**

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 2B N° 17 - 40 OFICINA 428  
Teléfono: 3007834214  
Correo Electrónico: Ingpsa.machado@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avaluos 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(s) autor(es) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ, Identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 87103056

Página 4 de 5



PIN de Validación: a4660cd



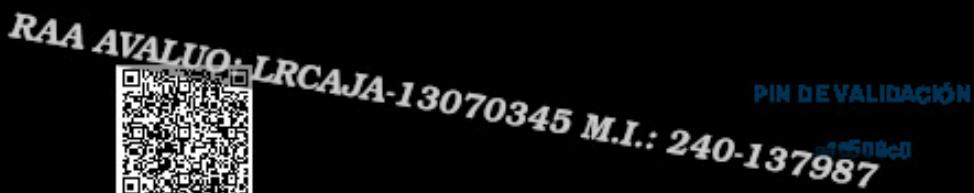
<https://www.raa.org.co>



<http://www.ana.org.co>  
Carrera 10 # 10-200  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 169 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 422 840

Señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ se encuentra el día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de auto-regulación 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 pueda escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo fijo 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que figura 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 Suárez  
Representante Legal





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240408858291994027**

**Nro Matrícula: 240-137987**

Página 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 última 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: SOTEO 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: SOTEO ZOILA CONCEPCION

A: RECALDE MARIA FERNANDA

X

**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 CONCEPCIOIN

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 COMPROVENTA

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

DE: LUCERO SOTEO ZOILA CONCEPCION

CC# 27112959

A: LUCERO BASANTE MARTHA

CC# 30735966 X



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240408858291994027**

**Nro Matrícula: 240-137987**

Página 3 TURNO: 2024-240-1-32719

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

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última 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 ADQUISICIÓN: 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 PÚBLICA 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 SOTEO ZOILA CONCEPCION

CC# 27112570 X

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

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

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0425 EMBARGO DE LA SUCESIÓN PROCESO DE SUCESIÓN 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 PÚBLICOS DE PASTO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240408858291994027

Nro Matrícula: 240-137987

Página 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 última 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 PÚBLICOS 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

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO**  
**REGISTRADOR PRINCIPAL**

# SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública