



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1085261905-V2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JONATHAN CAMILO PANTOJA ERAZO
NIT / C.C CLIENTE	1085261905
DIRECCIÓN	CARRERA 42 NUMERO 7-197. BARRIO ANGANOY. COMUNA OCHO 8.- # TORRES DE MARILUZ CONDOMINIO PRIMERA ETAPA. PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO -1105-. TORRE 4.
SECTOR	Urbano
BARRIO	Anganoy
CIUDAD	Pasto
DEPARTAMENTO	Nariño
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ
IDENTIFICACIÓN	87103056

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	27/05/2024
FECHA INFORME	27/05/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	10 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PANTOJA ERAZO JONATHAN CAMILO				
NUM. ESCRITURA	1051 Escritura De	NOTARIA	Cuarta	FECHA	21/03/2024
CIUDAD	Pasto	DEPTO	Nariño		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	010400000860901900000849				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Condominio Torres de Mariluz I Etapa P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	El cliente no suministra información	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.23%				

M. INMOB.	N°
240-249094	Apartamento 1105 Torre 4

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El Condominio Torres de Mariluz I Etapa, perteneciente al Barrio Anganoy, Comuna 8 de la Ciudad de Pasto (N). Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 203,708,560

VALOR ASEGURABLE \$ COP 203,708,560

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14.

NOMBRES Y FIRMAS


CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ
Perito Actuante
C.C: 87103056
RAA: AVAL-87103056


Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	UN: 1 / PH: 400
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 3972 DEL 28-07-2014 NOTARIA CUARTA DE PASTO.
 Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo No 004 del 14 de abril de 2015. POT.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	61.35	AREA	M2	56.00
AREA PRIVADA	M2	55.78	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$35.877.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	61.35	AREA CONSTRUIDA	M2	61.35
AREA PRIVADA	M2	55.78	AREA PRIVADA	M2	55.78

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 42 NUMERO 7-197. BARRIO ANGANOY. COMUNA OCHO 8.- # TORRES DE MARILUZ CONDOMINIO PRIMERA ETAPA. PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO -1105-. TORRE 4. | Anganoy | Pasto | Nariño está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3972, fecha: 28/07/2014, Notaría: Cuarta y ciudad: Pasto.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	12
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	90
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2014

Comentarios de estructura

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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	55.78	M2	\$3,652,000.00	100.00%	\$203,708,560.00
TOTALES					100%	\$203,708,560

Valor en letras Doscientos tres millones setecientos ocho mil quinientos sesenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$203,708,560

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	Actualmente existen proyectos en desarrollo en el sector. Los predios existentes son utilizados en su mayoría para uso residencial.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación Nro. 07 (Afectación a vivienda familiar), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: No cuenta con garajes registrados.

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 3972, Fecha escritura: 28/07/2014, Notaría escritura: Cuarta, Ciudad escritura: Pasto, Administración: El cliente no suministra información, Total unidades: UN: 1 / PH: 400 (Según lo informado en visita), Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

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

Acabados: Muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en cerámica, cielo raso: repellado, estucado y pintado con lámparas led, closets: en madera, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: marco en aluminio y vidrio, cocina integral con piso y pared de salpicadero enchapado en cerámica, mesón en granito pulido, cuenta con estufa empotrada y extractor de olores, baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario, accesorios y división en aluminio y acrílico.

NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

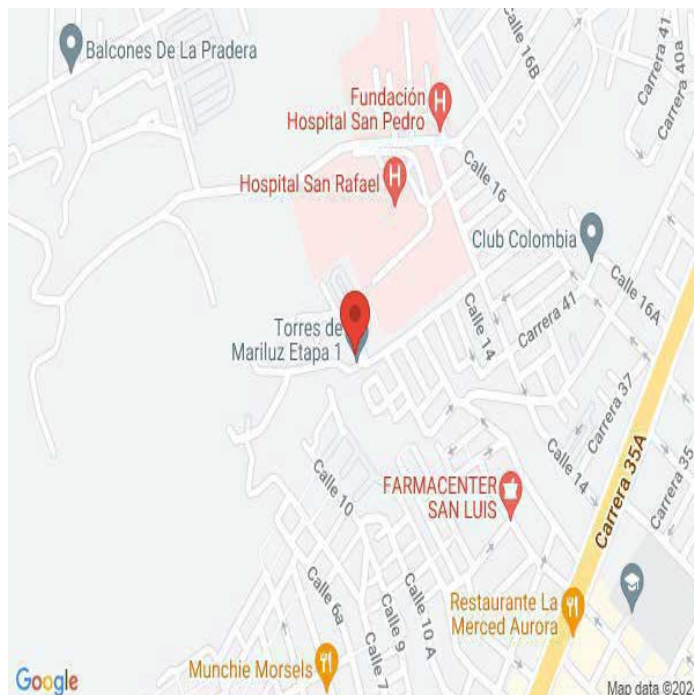
Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por 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.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 42 NUMERO 7-197. BARRIO ANGANOY. COMUNA OCHO 8.- # TORRES DE MARILUZ CONDOMINIO PRIMERA ETAPA. PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO -1105-. TORRE 4. | Anganoy | Pasto | Nariño



COORDENADAS (DD)

Latitud: 1.221210

Longitud:-77.292844

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 1° 13' 16.3554''

Longitud:77° 17' 34.2384''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Esquema Apartamento



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS General

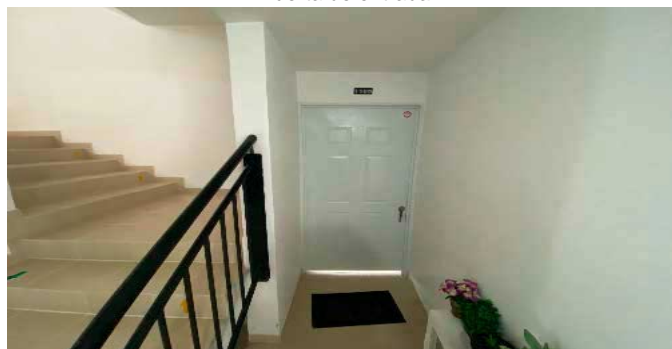
Nomenclatura del Conjunto



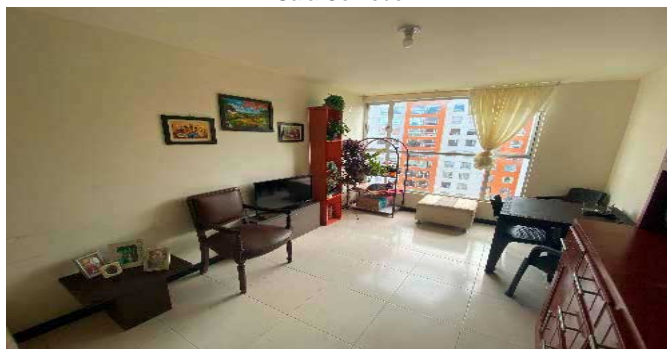
Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



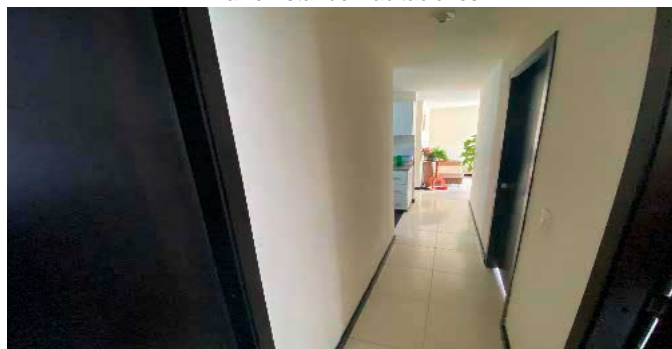
Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

LINDEROS PARTICULARES APARTAMENTO N° 1105, Se ubica en el nivel +24.00 metros piso de la TORRE 4 DEL CONJUNTO TORRES DE MARILUZ CONDOMINIO ubicado en la carrera 42 No 7-197, Barrio Anganoy comuna 8, tiene un área privada de 55.78 m² y área Construida de 6135 m². Con una altura libre de 2.30 m, Le corresponde un coeficiente de copropiedad del 0.23%, compuesta por sala, comedor, tres alcobas, dos baños, hall de alcobas, zona de ropas y cocina. Sus linderos particulares son: iniciando desde la puerta de acceso en sentido a las manecillas del reloj desde el punto 11051 al punto 11052 en 0,86 metros, donde gira a la izquierda en 190 m hasta el punto 11001, las anteriores dimensiones

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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-1085261905-V2



PIN de Validación: ab090a91



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 87103056, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-87103056.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ab090a91



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ab090a91



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: ab090a91



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



Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 87103056



PIN de Validación: ab090a91



<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 el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ab090a91

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 Mayo 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: 240430857693787142

Nro Matrícula: 240-249094

Pagina 1 TURNO: 2024-240-1-41772

Impreso el 30 de Abril de 2024 a las 04:26:06 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: ANGANOY

FECHA APERTURA: 22-08-2014 RADICACIÓN: 2014-240-6-13312 CON: ESCRITURA DE: 28-07-2014

CODIGO CATASTRAL: 010400000860901900000849 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO -1105-. TORRE 4. CONDOMINIO TORRES DE MARILUZ I ETAPA.- CON AREA DE 55.78MTS.2.Y AREA CONSTRUIDA DE 61.35M2-.
COEFICIENTE 0.23 % CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 3972, 2014/07/28, NOTARIA CUARTA PASTO.
ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTO DE LA TRADICION.

LA CONSTRUCTORA NUEVO HORIZONTE S.A.S. ADQUIRIO DOMINIO PARA INTERVENIR EN LA CONSTITUCION DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. EN LA SIGUIENTE FORMA.-

01. - ESCRITURA 3355 DEL 16/7/2013 NOTARIA CUARTA 4 DE PASTO REGISTRADA EL 18/7/2013 POR COMPRAVENTA DE: COMPAÑIA DE JESUS , A: SOCIEDAD NUEVO HORIZONTE S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-238494 .--
02. - ESCRITURA 3355 DEL 16/7/2013 NOTARIA CUARTA 4 DE PASTO REGISTRADA EL 18/7/2013 POR CONSTITUCION DE URBANIZACION A: COMPAÑIA DE JESUS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-238494 .--

- 1) -. - ESCRITURA 1958 DEL 7/5/2012 NOTARIA CUARTA 4 DE PASTO REGISTRADA EL 8/5/2012 POR DIVISION MATERIAL A: COMPAÑIA DE JESUS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-230727 .--
- ESCRITURA 5795 DEL 7/11/2012 NOTARIA CUARTA 4 DE PASTO REGISTRADA EL 8/11/2012 POR ACLARACION DE AREA - A: COMPAÑIA DE JESUS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-230727 .--

- 03) : . - ESCRITURA 3131 DEL 31/12/2004 NOTARIA 2 DE PASTO REGISTRADA EL 25/2/2005 POR COMPRAVENTA DE: SOCIEDAD HERRERA SANTACRUZ LIMITADA , A: COMPAÑIA DE JESUS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-49764 .--

- 4) : . - ESCRITURA 632 DEL 30/6/1984 NOTARIA PMRA DE PASTO REGISTRADA EL 29/10/1984 POR COMPRAVENTA DE: INES TERESA SANTACRUZ DE HERRERA , A: SOCIEDAD "HERRERA SANTACRUZ LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-49764 .--
TODO ESTO CON ANTERIORIDAD AL LAPSO A QUE SE CONTRAE ESTE CERTIFICADO.-
ELABORO JULIO HUERTAS.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 42 NUMERO 7-197. BARRIO ANGANOY. COMUNA OCHO 8.- # TORRES DE MARILUZ CONDOMINIO PRIMERA ETAPA. PROPIEDAD



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

Certificado generado con el Pin No: 240430857693787142

Nro Matrícula: 240-249094

Pagina 2 TURNO: 2024-240-1-41772

Impreso el 30 de Abril de 2024 a las 04:26:06 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

HORIZONTAL APARTAMENTO -1105-. TORRE 4. CONDOMINIO TORRES DE MARILUZ I ETAPA.-

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

240 - 238494

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-08-2014 Radicación: 2014-240-6-13312

Doc: ESCRITURA 3972 DEL 28-07-2014 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE SUJETA A LA LEY 675 DEL 2.001.-

. SE ANEXA RESOLUCIÓN P.H. 52001-1-14-422 E 14-07-2014.-. CURADURIA URB PRIMERA. .TORRES DE MARILUZ CONDOMINIO I ETAPA.

PROPIEDAD HORIZONTAL-

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

A: NUEVO HORIZONTE S. A. S.

X NIT. 814001131-4

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-07-2013 Radicación: 2013-240-6-13334

Doc: ESCRITURA 3542 DEL 24-07-2013 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA HIPOTECA ABIERTA

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

DE: SOCIEDAD NUEVO HORIZONTE S.A.S.

NIT# 8140011314X

A: BANCO CAJA SOCIAL S. A.

NIT# 8600073354

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-03-2016 Radicación: 2016-240-6-3945

Doc: ESCRITURA 725 DEL 24-02-2016 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$923,931

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION HIPOTECA CONSTITUIDA EN ESCRITURA

PUBLICA NO 3542 DEL 24 DE JULIO DE 2013 NOTARIA CUARTA PASTO.

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S. A.

NIT# 8600073354

A: SOCIEDAD NUEVO HORIZONTE S.A.S.

NIT# 8140011314X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-03-2016 Radicación: 2016-240-6-3945

Doc: ESCRITURA 725 DEL 24-02-2016 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$96,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA LEASING FINANCIERO E INMOBILIARIO

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

DE: SOCIEDAD NUEVO HORIZONTE S.A.S.

NIT# 8140011314

A: BANCO DAVIVIENDA S. A.

NIT# 8600343137X



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

Certificado generado con el Pin No: 240430857693787142

Nro Matrícula: 240-249094

Pagina 3 TURNO: 2024-240-1-41772

Impreso el 30 de Abril de 2024 a las 04:26:06 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 005 Fecha: 07-09-2018 Radicación: 2018-240-6-16793

Doc: ESCRITURA 4519 DEL 05-09-2018 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$30,100,000

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: BANCO DAVIVIENDA S. A.

NIT# 8600343137

A: PANTOJA ERAZO EYMER RICARDO

CC# 1004563845 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-04-2024 Radicación: 2024-240-6-4940

Doc: ESCRITURA 1051 DEL 21-03-2024 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$130,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) LIMITACION AL DOMINIO: EL COMPRADOR, SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA QUE POR MEDIO DE ESTE INSTRUMENTO ADQUIERE EN EL TERMINO DE 2 AÑOS, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DEL REGISTRO DE ESCRITURA PUBLICA QUE PERFECCIONA ESTE NEGOCIO JURIDICO.--- LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA ---

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

DE: PANTOJA ERAZO EYMER RICARDO

CC# 1004563845

A: PANTOJA ERAZO JONATHAN CAMILO

CC# 1085261905 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-04-2024 Radicación: 2024-240-6-4940

Doc: ESCRITURA 1051 DEL 21-03-2024 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: PANTOJA ERAZO JONATHAN CAMILO

CC# 1085261905 X

A: SALAS GOMEZ YARY ALEXANDRA

CC# 1085276368

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 4

Nro corrección: 1

Radicación: 2016-240-3-632

Fecha: 09-05-2016

ANOTACION 4: SE REGISTRA EN COMPLEMENTO QUE LA VENTA ES DE LEASING FINANCIERO INMOBILIARIA, SEGUN ESCRITURA 725 DEL 24-02-16 DE LA NOTARIA CUARTA DE PASTO, ASÍ VALE ART. 59 LEY 1579 DE 2012.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2015-240-3-725

Fecha: 09-05-2015

SE CORRIGE NOMENCLATURA, SE INCLUYE ARA CONSTRUIDA Y SE EXCLUYE TEXTO SOBANTE DE CABIDA Y LINDEROS, SEGÚN ESCRITURAS 3972 DEL 28-07-14 Y 4096 DEL 04-08-14 AMBAS DE NOTARIA 4 PASTO, ASÍ VALE ART. 59 LEY 1579 DE 2012.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: 2016-240-3-632

Fecha: 28-04-2016

SE CORRIGE TIPO DE INMUEBLE "URBANO" SEGÚN CERTIFICADO N° 0596 DEL 27-09-13 DE LA OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE PASTO, ASÍ VALE ART. 59 LEY 1579 DE 2012.

Anotación Nro: 2

Nro corrección: 1

Radicación: 2015-240-3-725

Fecha: 09-05-2015

SE REGISTRA HIPOTECA SEGUN ESCRITURA3542 DEL 24-07-13 NOTARIA 4 PASTO, ASÍ VALE ART. 59 LEY 1579 DE 2012.



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

Certificado generado con el Pin No: 240430857693787142

Nro Matrícula: 240-249094

Pagina 4 TURNO: 2024-240-1-41772

Impreso el 30 de Abril de 2024 a las 04:26:06 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: 2024-240-1-41772

FECHA: 30-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública