



QR validez del avalúo



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



Fecha del avalúo		Fecha de visita	11/09/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 22 # 30 - 63 BARR SIMON BOLIVAR CIUDAD DE PASTO APTO 1004 TORRE 3 EDIF CO IGUAZU PH		
Barrio	SIMON BOLIVAR		
Ciudad	Pasto		
Departamento	Nariño		
Propietario	MORALES LONDOÑO CARLOS MARIO		

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: IVAN DARIO FAJARDO ROJAS

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 **MORALES LONDOÑO CARLOS MARIO** ubicado en la KR 22 # 30 - 63 BARR SIMON BOLIVAR CIUDAD DE PASTO APTO 1004 TORRE 3 EDIF CO IGUAZU PH SIMON BOLIVAR, 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 \$115,749,982.50 pesos m/cte (Ciento quince millones setecientos cuarenta y nueve mil novecientos ochenta y dos).

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

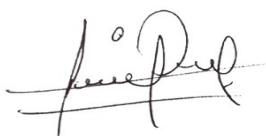
VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO :1004 - TORRE 3	42.50	M2	\$2,723,529.00	100.00%	\$115,749,982.50
TOTALES					100%	\$115,749,982

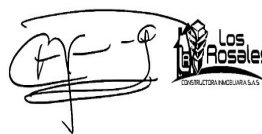
Valor en letras

Ciento quince millones setecientos cuarenta y nueve mil novecientos ochenta y dos Pesos Colombianos

Perito actuante



ERICSSON ANDRES ASCUNTAR PEREZ
RAA Nro: AVAL-1085922902
C.C: 1085922902



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	2,662,745	Valor del avalúo en UVR	321,762.44
Proporcional	0	115,749,982	Valor asegurable	115,749,982
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	General: El inmueble objeto de avalúo concuerda la dirección de los documentos jurídicos con la nomenclatura física, es decir, KR 22 # 30 - 63. Para llegar al inmueble se debe coger la Kr 24 en sentido oriente occidente, para después seguir por la Kra 22 y llegar al inmueble. Cuenta con los servicios públicos básicos y sus respectivos contadores de agua, energía y gas. Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Garaje: El apartamento objetó de avalúo, no cuenta con parqueadero ni depósito privado. Entorno: Vecindario con buen amoblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, Impactos ambientales negativos, no se observan afectaciones ambientales de orden público o de seguridad negativa, más que las normales de municipio. Propiedad horizontal: Escritura: 1801, Fecha escritura: 22/04/2015, Notaría escritura: 4, Ciudad escritura: Pasto, Administración: 45000, Total unidades: 5, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Citófono:			

Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en cerámica, Paredes pañetadas y estucadas, Cielo falso en drywall, Puertas en madera y ventanearía en aluminio.

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

Código	LRCAJA-87574196	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	IVAN DARIO FAJARDO ROJAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	87574196	Teléfono	3116037195
Email	ivan.fajardo@correo.policia.gov.co,yerssicaarias1206@gmail.com				

Datos del propietario:					
Propietario	MORALES LONDOÑO CARLOS MARIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1094902357	Ocupante	Arrendatario

Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 22 # 30 - 63 BARR SIMON BOLIVAR CIUDAD DE PASTO APTO 1004 TORRE 3 EDIF CO IGUAZU PH				
Conjunto	EDIF CO IGUAZU PH				
Ciudad	Pasto	Departamento	Nariño	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	SIMON BOLIVAR	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo concuerda la dirección de los documentos jurídicos con la nomenclatura física, es decir, KR 22 # 30 - 63. Para llegar al inmueble se debe coger la Kr 24 en sentido oriente occidente, para después seguir por la Kra 22 y llegar al inmueble. Cuenta con los servicios públicos básicos y sus respectivos contadores de agua, energía y gas.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																	
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><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>42.50</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	42.50	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>43</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$ 21.492.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	43	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 21.492.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA	M2	42.50																		
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA	M2	43																		
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 21.492.000																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>42.50</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	42.50	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>42.50</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	42.50			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	42.50																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA VALORADA	M2	42.50																		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																			
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																			
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																			
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1801 22/04/2015 cuarta de Pasto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT Acuerdo No 004 del 14 de abril de 2015.																			

Consulta Catastral y/o Predial

  La Secretaría de Hacienda del Municipio de Pasto, obra conforme a las facultades conferidas por el Estatuto Tributario del Municipio de Pasto, con fecha 04 de diciembre de 2017, modificada por los acuerdos 059 DE 2018, 022 de 2019 y 054 de 2019.		Factura N° 223009145 Fecha de Expedición 10/feb/2023 Fecha de Vencimiento 31-jul.-23																									
LIQUIDACIÓN OFICIAL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Apell. y Nombre/Razon Social: CARLOS MARIO MORALES LONDONO Documento de Identificación: 1094902357 No. Prop: 001 Dirección: T 3 AP 1004 CONJ RESID IGUAZU		010503090307902 Cod. Predial: 0105000003090902900000307 Estrato: A1 - URBANO ESTRATO 1 Dir. Correo: Área: 16 Mts 43 Cst 0 HA Avalúo: 21,492,000 Debe Desde: 1 Ene 2023 Paga Hasta: 31 Dic 2023																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">BASE GRAVABLE</th> </tr> <tr> <th>AÑO</th> <th>%M TAR</th> <th>AVALÚO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2023</td> <td>3.15</td> <td>21,492,000</td> </tr> </tbody> </table>		BASE GRAVABLE			AÑO	%M TAR	AVALÚO	2023	3.15	21,492,000	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">LIQUIDACIÓN DE IMPUESTO</th> </tr> <tr> <th>Predial</th> <th>CorpoNar</th> <th>Alum. Púb</th> <th>Bcmberos</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>67,700</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		LIQUIDACIÓN DE IMPUESTO					Predial	CorpoNar	Alum. Púb	Bcmberos		67,700	0	0	0	
BASE GRAVABLE																											
AÑO	%M TAR	AVALÚO																									
2023	3.15	21,492,000																									
LIQUIDACIÓN DE IMPUESTO																											
Predial	CorpoNar	Alum. Púb	Bcmberos																								
67,700	0	0	0																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">LIQUIDACIÓN DE INTERESES POR MORA</th> </tr> <tr> <th>Int. Pred</th> <th>Int. Cor</th> <th>Int. Alum</th> <th>Int. Bmb</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		LIQUIDACIÓN DE INTERESES POR MORA					Int. Pred	Int. Cor	Int. Alum	Int. Bmb		0	0	0	0		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">TOTAL</th> </tr> <tr> <th>TOTAL</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>67,700</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		TOTAL		TOTAL		67,700				
LIQUIDACIÓN DE INTERESES POR MORA																											
Int. Pred	Int. Cor	Int. Alum	Int. Bmb																								
0	0	0	0																								
TOTAL																											
TOTAL																											
67,700																											
TOTALES SU AVALÚO FUE DE		\$ 59.576 = BANCO DE OCCIDENTE 60327 102 RECAUDO CODIGO BARRAS *****405 08:42:35 2023/03/06 Normal 039 7709999012998 59,576.00 D 82716122 59,576.00 EF Referencial : 0000000000000000223009145 Referencia2 : PREDIAL MFIO PASTO																									
Pague hasta el 31/07/2023 con el 12% de descuento (\$-8124) para la vigencia 2023		59,576																									

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4205	EscrituraDePropiedad	20/10/2016	3	Pasto
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
240-255674	22/07/2024	0.239%	0105000003090902 900000307	APARTAMENTO :1004 - TORRE 3
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

Observación	El apartamento objetó de avalúo, no cuenta con parqueadero ni depósito privado.
-------------	---

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIEN TO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
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	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	secundaria	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vecindario con buen amoblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, Impactos ambientales negativos, no se observan afectaciones ambientales de orden público o de seguridad negativa, más que las normales de municipio.				

Escritura de Propiedad Horizontal	1801		Fecha escritura	22/04/2015	
Notaria escritura	4		Ciudad escritura	Pasto	
Valor administración	45000	Total unidades	5	Terraza comunal	No
Ubicación	Interior	# Pisos edificio	11	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No

Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	2
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 1801, Fecha escritura: 22/04/2015, Notaría escritura: 4, Ciudad escritura: Pasto, Administración: 45000, Total unidades: 5, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2015	Edad Inmueble	9 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	No suministró				
Observación	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.				

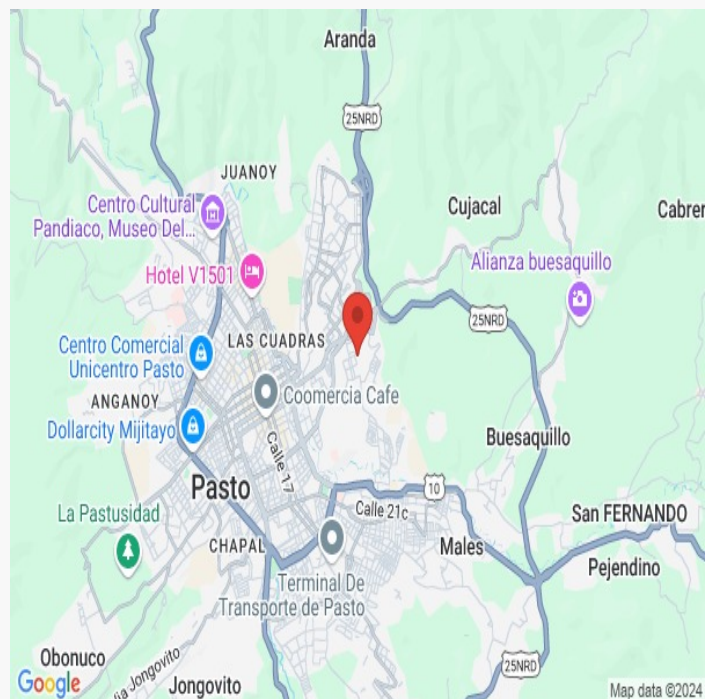
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	1	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	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	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en cerámica, Paredes pañetadas y estucadas, Cielo falso en drywall, Puertas en madera y ventanearía en aluminio.							

Dirección:

KR 22 # 30 - 63 BARR SIMON BOLIVAR CIUDAD DE PASTO APTO 1004 TORRE 3 EDIF
CO IGUAZU PH | SIMON BOLIVAR | Pasto | Nariño



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.218667

GEOGRAFICAS : 1° 13' 7.2006''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -77.265487

GEOGRAFICAS : 77° 15' 55.7526''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	KR 22 # 30 - 63 AP 500 TR 1	5	\$115,000,000	0.97	\$111,550,000		\$		\$	\$2,624,705.88	3023849993
2	KR 22 # 30 - 63 AP 702 TR 2	7	\$115,000,000	0.97	\$111,550,000		\$		\$	\$2,624,705.88	3155610266
3	KR 22 # 30 - 63 AP 1002 TR 1	10	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000		\$		\$	\$2,738,823.53	3012796476
4	KR 22 # 30 - 63	8	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000		\$		\$	\$2,905,882.35	3153964539
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	0.00	42.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,624,705.88
2	9		42.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,624,705.88
3	9		42.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,738,823.53
4	9	45	42.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,905,882.35
	9 años									
									PROMEDIO	\$2,723,529.41
									DESV. STANDAR	\$132,939.44
									COEF. VARIACION	4.88%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,856,468.85	TOTAL	\$121,399,926.17
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,590,589.97	TOTAL	\$110,100,073.68
VALOR TOTAL	\$115,749,982.50			

Observaciones:
Enlaces: 3- https://web.facebook.com/share/pukSRwH3qEYDXaA/ 4- https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10949230

Plano

CARRERA 22 # 30-63

APT 1004 TR 3CONDOMINIO IGUAZU

AREA PRIVADA: 42.50 M2

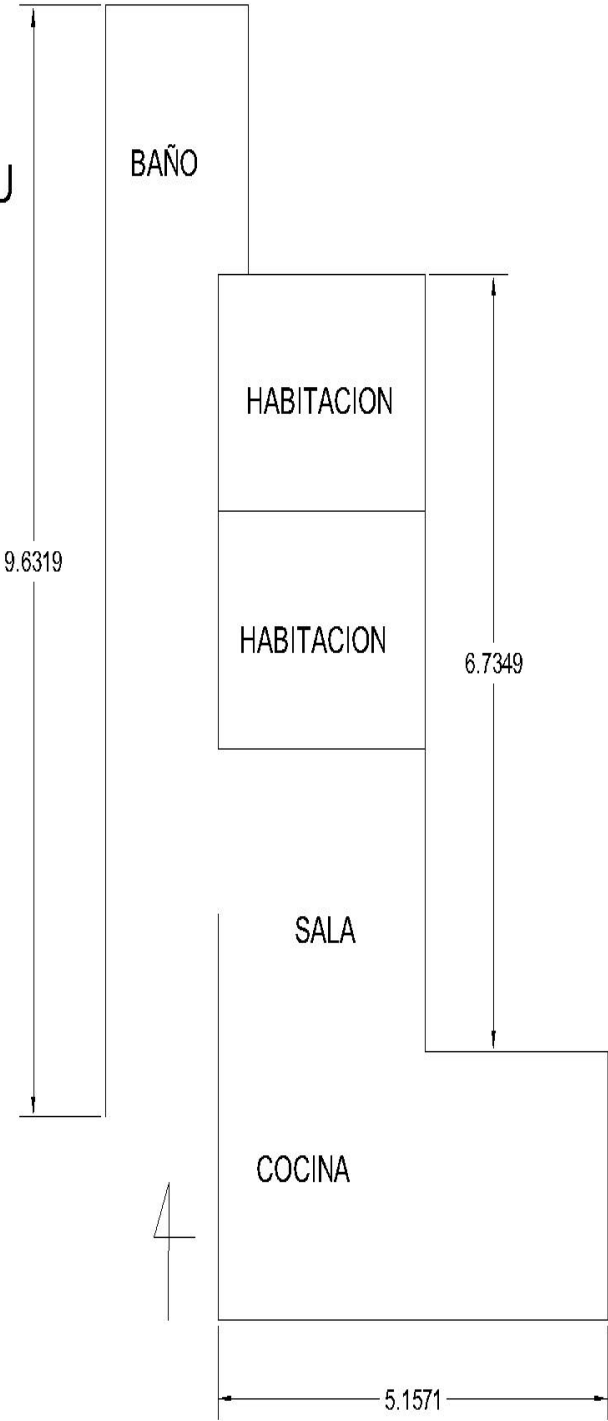


Foto Selfie



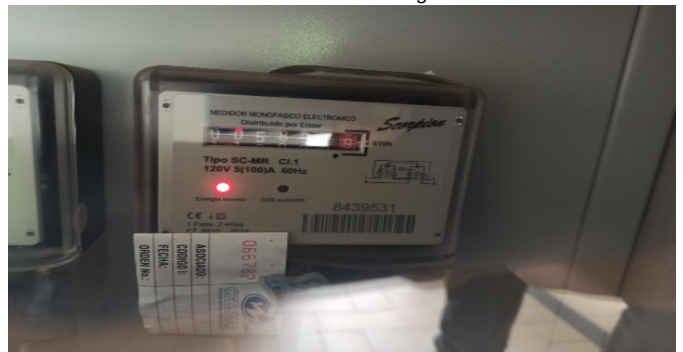
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Zonas Verdes



Ascensor-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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.

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.

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-87574196



PIN de Validación: sb920a4b



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) ERICSSON ANDRÉS ASCUNTAR PÉREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1085922902, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 31 de Enero de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1085922902.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERICSSON ANDRÉS ASCUNTAR PÉREZ se encuentra actualizado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
31 Ene 2022

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IPIALES, NARIÑO
Dirección: IPIALES KRA 5 N. 15 - 30
Teléfono: 3158750471
Correo Electrónico: arq.andreas18@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - Universidad de Nariño

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) ERICSSON ANDRÉS ASCUNTAR PÉREZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1085922902

El(la) señor(a) ERICSSON ANDRÉS ASCUNTAR PÉREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de

Página 1 de 2



PIN de Validación: sb920a4b



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

ab920a4b

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre 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: 240722682297693525

Nro Matrícula: 240-255674

Pagina 1 TURNO: 2024-240-1-68841

Impreso el 22 de Julio de 2024 a las 08:57:47 AM

**"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: CUJACAL

FECHA APERTURA: 26-05-2015 RADICACIÓN: 2015-240-6-9120 CON: ESCRITURA DE: 22-04-2015

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

-APARTAMENTO :1004 - TORRE 3 - con area de 42.50 M2. - PORCENTAJE 0.239 % - cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1801, 2015/04/22, NOTARIA CUARTA PASTO. Artículo 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:

1) : . -ESCRITURA 1801 DEL 22/4/2015 NOTARIA CUARTA 4 DE PASTO REGISTRADA EL 13/5/2015 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: CARLOS ALBERTO DELGADO MAYA , DE: DISEÑOS OBRAS Y SERVICIOS LTDA. , DE: OSCAR EDMUNDO ROSERO DE LA ROSA , DE: SOCIEDAD CONSTRUCTORA MATISSE SAS , A: FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL IGUAZU - FIDUBOGOTA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-247848 .--

- 2) : . -ESCRITURA 3300 DEL 27/6/2014 NOTARIA CUARTA 4 DE PASTO REGISTRADA EL 7/7/2014 POR ENGLOBE A: CONSTRUCTORA MATISSE S.A.S. , A: CARLOS ALBERTO DELGADO MAYA , A: DOS CONSTRUCTORES S.A.S. DOS S.A.S. , A: OSCAR EDMUNDO ROSERO DE LA ROSA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-247848 .--

COMPLEMENTO DE LA TRADICION:

DOS CONSTRUCTORES S.A.S. CONSTRUCTORA MATISSE S.A.S. CARLOS ALBERTO DELGADO Y OSCAR EDMUNDO ROSERO ADQUIRIERON DOMINIO PARA ENGLOBAR ASI:

A). 001. -ESCRITURA 3300 DEL 27/6/2014 NOTARIA CUARTA 4 DE PASTO REGISTRADA EL 7/7/2014 POR COMPRAVENTA DE: JORGE ALFREDO ROSERO DE LA ROSA , A: CONSTRUCTORA MATISSE S.A.S. , A: CARLOS ALBERTO DELGADO MAYA , A: DOS CONSTRUCTORES S.A.S. DOS S.A.S. , A: OSCAR EDMUNDO ROSERO DE LA ROSA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-202915 .--

002. -SENTENCIA 2004-1216 DEL 22/8/2007 JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL 10 DE PASTO REGISTRADA EL 4/12/2007 POR DIVISION MATERIAL DE: OSCAR EDMUNDO ROSERO DE LA ROSA , A: JORGE ALFREDO ROSERO DE LA ROSA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-202915 .--

B). 001. -ESCRITURA 3300 DEL 27/6/2014 NOTARIA CUARTA 4 DE PASTO REGISTRADA EL 7/7/2014 POR COMPRAVENTA DE: OSCAR EDMUNDO ROSERO DE LA ROSA , A: CONSTRUCTORA MATISSE S.A.S. , A: CARLOS ALBERTO DELGADO MAYA , A: DOS CONSTRUCTORES S.A.S. DOS S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-202923 .--

002. -ESCRITURA 4451 DEL 27/11/2013 NOTARIA TERCERA 3 DE PASTO REGISTRADA EL 27/11/2013 POR RESCISION CONTRATO DE: H.C.G. CONSTRUCCIONES LTDA , A: OSCAR EDMUNDO ROSERO DE LA ROSA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-202923 .--



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

Certificado generado con el Pin No: 240722682297693525

Nro Matrícula: 240-255674

Pagina 2 TURNO: 2024-240-1-68841

Impreso el 22 de Julio de 2024 a las 08:57:47 AM

**"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

003. -ESCRITURA 3483 DEL 2/10/2008 NOTARIA TERCERA 3 DE PASTO REGISTRADA EL 28/10/2008 POR COMPRAVENTA DE: OSCAR EDMUNDO ROSERO DE LA ROSA , A: H.C.G. CONSTRUCCIONES LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-202923 .--

004. -SENTENCIA 2004-1216 DEL 22/8/2007 JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL 10 DE PASTO REGISTRADA EL 4/12/2007 POR DIVISION MATERIAL DE: JORGE ALFREDO ROSERO DE LA ROSA , A: OSCAR EDMUNDO ROSERO DE LA ROSA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-202923 .--

Y CON ANTERIORIDAD AL LAPSO A QUE SE CONTRAE ESTE CERTIFICADO: DE LA SIGUIENTE MANERA:

001. -OSCAR EDMUNDO ROSERO DE LA ROSA Y JORGE ALFREDO ROSERO DE LA ROSA, ADQUIRIERON, ASI : A):- UNA PARTE POR COMPRA A AMELIA ANTONIA VALLEJO SILVA, MEDIANTE ESCRITURA 6329 DE 29-10-1993 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PASTO, REGISTRADA EL 16-11-1993, MATRICULA 240-38424; Y B):- OTRA PARTE POR COMPRA A LA MISMA AMELIA ANTONIA VALLEJO SILVA, MEDIANTE ESCRITURA 6330 DE 29-10-1993 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PASTO, REGISTRADA EL 16-11-1993, MATRICULA 240-33428; DE LOS CUALES OSCAR EDMUNDO ROSERO DE LA ROSA LIQUIDO EN SU FAVOR LA SOCIEDAD CONYUGAL DE LOS DERECHOS DE CUOTA, CON MERY BETTY GUERRERO DE LA ROSA Y CUYOS LOTES SE ENGLOBAN MEDIANTE SENTENCIA DE FECHA 22-08-2007 DEL JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE PASTO, REGISTRADO EL 04-12-2007, EN LA MATRICULA 240-202914. -

002. -AMELIA ANTONIA VALLEJO SILVA, ADQUIRIO, ASI: A):- UNA PARTE POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD VERIFICADA CON LUIS FERNANDO VALLEJO SILVA, MEDIANTE ESCRITURA 331 DE 13-04-1982 DE LA NOTARIA TERCERA DE PASTO, REGISTRADA EL 20-04-1982, MATRICULA 240-33428; Y B):- OTRA PARTE POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD VERIFICADA CON LOS MISMO LUIS FERNANDO VALLEJO SILVA Y RAFAEL VALLEJO SALAZAR, MEDIANTE ESCRITURA 387 DE 06-04-1983 DE LA NOTARIA TERCERA DE PASTO, REGISTRADA EL 25-04-1983, MATRICULA 240-38424.-

003. -LUIS FERNANDO VALLEJO SILVA Y RAFAEL VALLEJO SALAZAR, ADQUIRIERON, ASI: - A) : UNA PARTE POR COMPRA A SERGIO VALLEJO SALAZAR, MEDIANTE ESCRITURA 3813 DE 22-11-1961 DE LA NOTARIA TERCERA DE CALI, REGISTRADA EL 14-12-1961 A FOLIOS 476, PARTIDA 1882 DEL LIBRO PRIMERO DE REGISTRO; Y, B): OTRA PARTE POR COMPRA A LUIS ARELLANO ORTEGA, MEDIANTE ESCRITURA 979 DE 03-08-1959 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PASTO, REGISTRADA EL 26-08-59 A FOLIOS 175, PARTIDA 1001 DEL LIBRO PRIMERO DE REGISTRO

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) KR 22 # 30 - 63 BARR SIMON BOLIVAR CIUDAD DE PASTO APTO 1004 TORRE 3 EDIF CO IGUAZU PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

240 - 247848



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

Certificado generado con el Pin No: 240722682297693525

Nro Matrícula: 240-255674

Pagina 3 TURNO: 2024-240-1-68841

Impreso el 22 de Julio de 2024 a las 08:57:47 AM

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-07-2014 Radicación: 2014-240-6-11394

Doc: ESCRITURA 3300 DEL 27-06-2014 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA DE PRIMER GRADO.-.

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

DE: CONSTRUCTORA MATISSE S.A.S.

X NIT.900388441-5

DE: DELGADO MAYA CARLOS ALBERTO

CC# 98394590 X

DE: DOS CONSTRUCTORES S.A.S DOS S.A.S.

X NIT.900060879-8

DE: ROSERO DE LA ROSA OSCAR EDMUNDO

CC# 19198608 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-05-2015 Radicación: 2015-240-6-9120

Doc: ESCRITURA 1801 DEL 22-04-2015 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL : "CONJUNTO RESIDENCIAL IGUAZU - PROPIEDAD HORIZONTAL" - (RESOLUCIÓN PH-52001-1-15-0173 DEL 2015 CURADURÍA URBANA PRIMERA DE PASTO)

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

A: FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL IGUAZU - FIDUBOGOTA

X NIT. 830.055.897-7

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-11-2016 Radicación: 2016-240-6-21906

Doc: ESCRITURA 4205 DEL 20-10-2016 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA DE PRIMER GRADO SIN LIMITE DE CUANTIA RESPECTO DE ESTE PREDIO CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA NO.3300 DEL 27/06/2014 NOTARIA CUARTA

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

DE: BANCO DAVIVIENDA

A: DELGADO MAYA CARLOS ALBERTO

CC# 98394590 X

A: ROSERO DE LA ROSA OSCAR EDMUNDO

CC# 19198608 X

A: DISEÑOS OBRAS Y SERVICIOS LTDA.

NIT# 9000608798 X

A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA MATISSE SAS

NIT# 9003884415 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-11-2016 Radicación: 2016-240-6-21906

Doc: ESCRITURA 4205 DEL 20-10-2016 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$45,104,500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA PARA AHORRADORES OTORGADO POR FONVIVIENDA E INVIVASTO EFECTUADO POR FIDUCIARIA BOGOTA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL IGUAZU- FIDUBOGOTA -PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES EN VIRTUD DE LO PREVISTO EN LE ART. 1506 DEL C.C - LA VENDEDORA ACTUA COMO VOCERA Y



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

Certificado generado con el Pin No: 240722682297693525

Nro Matrícula: 240-255674

Pagina 4 TURNO: 2024-240-1-68841

Impreso el 22 de Julio de 2024 a las 08:57:47 AM

"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

ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL IGUAZU- FIDUBOGOTA NIT: 830055897 - 7 (ART. 1226-1233-1234 N 2.4 C.COMERCIO

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL IGUAZU- FIDUBOGOTA NIT 830055897-7

A: MORALES LONDOÑO CARLOS MARIO

CC# 1094902357 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-11-2016 Radicación: 2016-240-6-21906

Doc: ESCRITURA 4205 DEL 20-10-2016 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991" EL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA SERÁ RESTITUIBLE AL ESTADO CUANDO LOS BENEFICIARIOS TRANSFIERAN CUALQUIER DERECHO REAL SOBRE LA SOLUCIÓN DE VIVIENDA O DEJEN DE RESIDIR EN ELLA ANTES DE HABER TRASCURRIDO 10 AÑOS DESDE LA FECHA DE SU TRANSFERENCIA

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

DE: FONVIVIENDA

A: MORALES LONDOÑO CARLOS MARIO

CC# 1094902357 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-11-2016 Radicación: 2016-240-6-21906

Doc: ESCRITURA 4205 DEL 20-10-2016 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991" SI VENCIDO EL PLAZO DE 10 AÑOS CONTADOS A PARTIR DE SU TRANSFERENCIA EL COMPRADOR DECIDE VENDER LA ENTIDAD OTORGANTE DE SUBSIDIO FAMILIAR TENDRÁ UN DERECHO PREFERENCIAL PARA LA COMPRA

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

DE: FONVIVIENDA

A: MORALES LONDOÑO CARLOS MARIO

CC# 1094902357 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 03-11-2016 Radicación: 2016-240-6-21906

Doc: ESCRITURA 4205 DEL 20-10-2016 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MORALES LONDOÑO CARLOS MARIO

CC# 1094902357 X

A: EN FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE SI LO TUVIERE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 30-11-2016 Radicación: 2016-240-6-23968

Doc: ESCRITURA 4697 DEL 21-11-2016 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 240722682297693525

Nro Matrícula: 240-255674

Pagina 5 TURNO: 2024-240-1-68841

Impreso el 22 de Julio de 2024 a las 08:57:47 AM

**"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: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL PROTOCOLIZA RESOLUCIÓN PH 52001 1
15 0173 DE 2015, CURADURÍA URBANA PRIMERA DE PASTO; RESOLUCIÓN 52001 2 LC 15 0860 2016 CURADURÍA URBANA SEGUNDA DE PASTO, Y,
RESOLUCIÓN MPH 520011160799 CURADURÍA URBANA PRIMERA.- SE ASIGNA UNA NUEVA ETAPA

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL IGUAZU ETAPA II - FIDUBOGOTA. NIT.830055897-7

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 19-01-2024 Radicación: 2024-240-6-760

Doc: ESCRITURA 9 DEL 11-01-2023 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5,6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DERECHO DE PREFERENCIA Y PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA

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

A: MORALES LONDOÑO CARLOS MARIO

CC# 1094902357 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 19-01-2024 Radicación: 2024-240-6-760

Doc: ESCRITURA 9 DEL 11-01-2023 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

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

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

DE: MORALES LONDOÑO CARLOS MARIO

CC# 1094902357 X

A: EN FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE SI LO TUVIERE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240722682297693525

Nro Matrícula: 240-255674

Pagina 6 TURNO: 2024-240-1-68841

Impreso el 22 de Julio de 2024 a las 08:57:47 AM

**"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: 2024-240-1-68841

FECHA: 22-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO
REGISTRADOR PRINCIPAL



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