



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRLEAS-1073242035-2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	MARCELA CRISTINA NARVAEZ NARVAEZ	FECHA VISITA	11/07/2025
NIT / C.C CLIENTE	1073242035	FECHA INFORME	17/07/2025
DIRECCIÓN	KR 19 # 26 F - 36 PASTO CO TORRE	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
	APARTAMENTO # 1501-T1		
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	8 años
BARRIO	Cujacal Bajo	REMODELADO	
CIUDAD	Pasto	OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Nariño	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Leasing	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ		
IDENTIFICACIÓN	87103056		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CASTRO CHAVES JUAN CAMILO			
NUM.	1.677 Escritura D	NOTARIA	Segunda	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			30/05/2024
CIUDAD	Pasto	DEPTO	Nariño	
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL	01-05-1047-0303-901			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución PH-52001-1-17-0340 del 17 de Mayo de 2017 otorgada por la Notaría Urbana Primera de Pas			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto Residencial Torres del Cielo Etapa 1			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	169000	VRxM2
				3007.12
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.29559%			

M. INMOB.	N°
240-273066	APARTAMENTO # 1501-T1

OBSERVACIONES GENERALES

En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado.
Inmueble ubicado en: Apartamento ubicado en el piso 15, denominado como 1501 del Conjunto Residencial Torres del Cielo Etapa 1, ubicado en el Barrio Cujacal Bajo perteneciente al Municipio de Pasto (N).
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
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.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	Si	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 174,618,921

VALOR ASEGURABLE \$ COP 174,618,921

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing. Se consulta área privada en escritura de PH, y registra 56.20 M2, como registra el certificado de tradición, se adjunta captura.

NOMBRES Y FIRMAS

CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ
Perito Actuante
C.C: 87103056 RAA: AVAL-87103056
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-07-16 19:16:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT Acuerdo No 004 del 14 de abril de 2015.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	1 Unidad PH: S/I	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREACONSTRUIDA PRIVADA_ESCRITURA	M2	56.02	AREA	M2	56.00
AREA DESCUBIERTA PRIVADA	M2	0.90	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	47.183.000
AREA PRIVADA TOTAL	M2	57.10			
AREACONSTRUIDA PRIVADA_CLT	M2	56.20			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	56.20	AREACONSTRUIDA PRIVADA	M2	56.20
AREA DESCUBIERTA	M2	0.90	AREA DESCUBIERTA PRIVADA	M2	0.90
AREA PRIVADA TOTAL	M2	57.10	AREA PRIVADA TOTAL	M2	57.10

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 19 # 26 F - 36 PASTO CO TORRE APARTAMENTO # 1501-T1 | Cujacal Bajo | Pasto | Nariño está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2805, fecha: 13/06/2017, Notaría: Cuarta y ciudad: Pasto.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.	
Demanda / interés	Media		Andenes	SI	Bueno
			Sardineles	SI	Bueno
			Vías Pavimentadas	SI	Bueno
			Transporte Público	Bueno	
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		Sector	Predio
Comercial	Bueno	100-200	Acueducto	SI	SI
Escolar	Bueno	300-400	Alcantarillado	SI	SI
Asistencial	Bueno	300-400	Energía Eléctrica	SI	SI
Estacionamientos	Bueno	0-100	Gas Natural	SI	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100			
Zonas recreativas	Bueno	0-100			

Amoblamiento Urbano					
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:			
NO	Si	NO			
Impacto Ambiental					
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:	
NO	NO	NO	NO	NO	

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	18 Pisos	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	3 sótanos	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	92	Año de Construcción	2017
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	El inmueble presenta las siguientes características en su estructura: La estructura se encuentra en construcción industrializada: losa de cimentación, muros en concreto, losa maciza.	
Fecha de Remodelación		Nota: 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 que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	56.20	M2	\$3,091,084.00	99.48%	\$173,718,920.80
Area Privada Libre	BALCÓN	0.90	M2	\$1,000,000.00	0.52%	\$900,000.00
TOTALES					100%	\$174,618,921
Valor en letras			Ciento setenta y cuatro millones seiscientos dieciocho mil novecientos veintiuno Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$174,618,921

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 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: Información tomada de documentos suministrados. **Nota:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados. En la copropiedad existen zonas de garajes como se muestra en el registro fotográfico. De acuerdo a la escritura de PH, cuenta con 119 parqueaderos para vehículos, 25 parqueaderos para motos, 79 depósitos de elementos, 22 locales comerciales y 1 minimarket.

Entorno: El sector se caracteriza por ser de uso residencial. No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.

Propiedad horizontal: Escritura: 2805, Fecha escritura: 13/06/2017, Notaría escritura: Cuarta, Ciudad escritura: Pasto, Administración: 169000, Total unidades: 1 Unidad PH: S/I, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 18 Pisos, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 3 sótanos DE ACUERDO A LA PH, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2 ascensores por cada torre

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno **Nota:** El diseño original del apartamento cuenta con 3 habitaciones, sin embargo, el propietario del inmueble eliminó el muro divisorio de una habitación para actualmente convertirlo en comedor seguido de la sala.

Acabados: El apartamento cuenta con los siguientes acabados: Muros: repellados, estucados y pintados, pisos: piso flotante y cocina en cerámica, cielo raso: repellado, estucado y pintado con lámparas led, closets: en madera melanina, puertas: externas e internas en madera, ventanearía: marco en aluminio y vidrio, cocina integral con piso y pared de salpicadero enchapado en cerámica, mesón en acero inoxidable, cuenta con estufa empotrada y espacio para extractor de olores (No cuenta con extractor de olores instalado), baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario, accesorios y división en aluminio y acrílico.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apto Torres del Cielo 1 Etapa	8	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	0	\$0	1	\$900,000	\$3,205,997.86	321 8065275?
2	Apto Torres del Cielo 1 Etapa	9	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	0	\$0	1	\$900,000	\$3,121,206.71	321 8961779?
3	Apto Torres del Cielo 1 Etapa	18	\$169,000,000	1	\$169,000,000	0	\$0	1	\$900,000	\$3,000,714.03	3157083421
4	Apto Torres del Cielo 1 Etapa	17	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	0	\$0	1	\$900,000	\$3,036,415.57	3156752283
Del inmueble		15		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	56.02	56.02	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,205,997.86
2	8	56.02	56.02	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,121,206.71
3	8	56.02	56.02	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,000,714.03
4	8	56.02	56.02	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,036,415.57
	8 años									
									PROMEDIO	\$3,091,083.54
									DESV. STANDAR	\$91,774.98
									COEF. VARIACION	2.97%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,182,858.52	TOTAL	\$178,876,649.04
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,999,308.56	TOTAL	\$168,561,141.14
VALOR TOTAL	\$173,718,920.80			

Observaciones:
En otras dependencias se resta el área privada libre de balcón, para el cálculo de área privada.

Enlaces:

1.-<https://www.facebook.com/marketplace/item/132111955880055/?>2.-<https://www.facebook.com/marketplace/item/1336635934739659/?>3.-<https://www.facebook.com/marketplace/item/133663593472615325/?>4.-<https://www.facebook.com/marketplace/item/1233941768527375/?>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 19 # 26 F - 36 PASTO CO TORRE APARTAMENTO #
1501-T1 | Cujacal Bajo | Pasto | Nariño

COORDENADAS (DD)

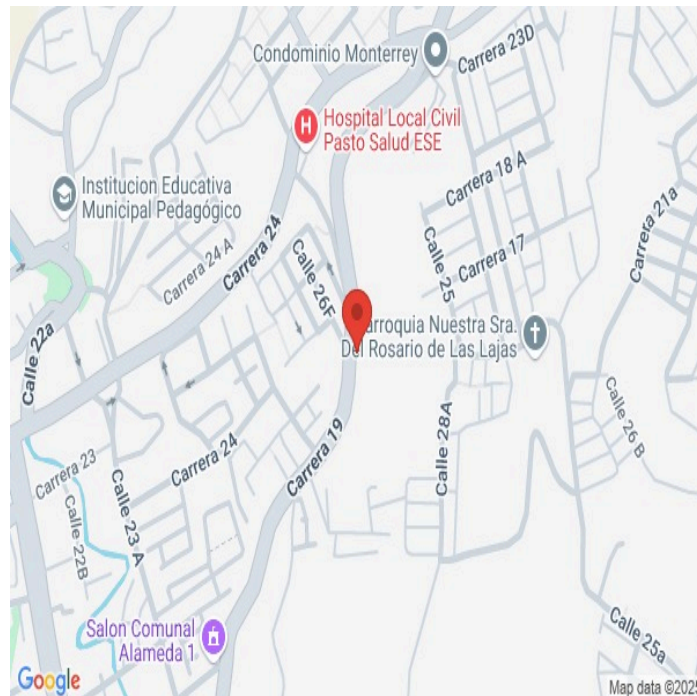
Latitud: 1.2164426

Longitud:-77.2688735

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 1° 12' 59.1942''

Longitud:77° 16' 7.9422''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Esquema Apartamento



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Nomenclatura



Fachada del Inmueble



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS: General

Puerta de entrada



Sala



Comedor



Biblioteca



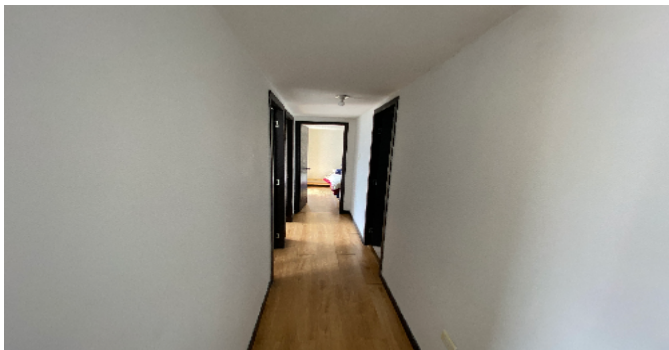
Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS: General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Garajes para motos-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS: General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

Ubicado en el nivel 39.40 metros o piso quince de la Torre 1 del Edificio Torres del Cielo – Propiedad Horizontal – ETAPA 1, en la ciudad de Pasto, con acceso peatonal por la puerta de acceso general controlada del edificio en la Cra 19 No. 26F- 36; las circunstancias exteriores en el primer sótano y primer sótano y primer piso de la copropiedad, el hall de acceso peatonal, las circulaciones interiores, las escaleras, los ascensores, los corredores interiores de la Torre 1 y el acceso particular marcado como apartamento 1501 Torre 1; AREA: Su área se compone de una área construida con 56.02 metros cuadrados y área descubierta de un balcón con 0.90 metros cuadrados para un total de área privada con 57.10 metros. USO: Su uso exclusivo para vivienda; LINDEROS: Se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos particulares así: Iniciando en la puerta de acceso particular marcada como apartamento No. 1501 Torre 1, sigue de frente en el sentido de las manecillas del reloj, en longitud de 3.35 metros, lindando con el hall y las escaleras de acceso y la circulación peatonal de la Torre 1, columna, estructura de escaleras y muro de fachada interior al medio, hasta donde gira a la derecha, sigue 9.00 metros, lindando con el vacío de iluminación y ventilación de la copropiedad que da sobre la circulación peatonal del primer sótano del edificio, sector de los locales comerciales, columnas, muros y ventanas de fachada al medio, hasta donde gira a la derecha, sigue 1.88 metros, gira a la izquierda, sigue en 1.30 metros, gira a la derecha, sigue en 4.12

Areas o Documentos

conforman el conjunto de edificio denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO "TORRES DEL CIELO - ETAPA I - TORRES 1, 2, 3 Y 4" - PROPIEDAD HORIZONTAL**, construido sobre el lote anteriormente definido y que consta de las construcciones, obras exteriores, servicios y anexidades que se describen en los planos de este reglamento, en la memoria descriptiva y en el proyecto de división. El proyecto está conformado por cuatro (4) torres de diez y ocho (18) pisos, terrazas de lavanderías y tres sótanos que constan de los siguientes espacios: Doscientos ochenta y seis (286) apartamentos de un solo nivel y un (1) apartamento dúplex, ciento diez y nueve (119) parqueaderos para vehículos, veinticinco (25) parqueaderos interiores para motos, setenta y nueve (79) depósitos de elementos, veintidós (22) locales comerciales y un (1) minimarket, ciento ocho (108) lavanderías, para un total de SEICIENTAS CUARENTA Y UN (641) UNIDADES PRIVADAS, todos ellos con sus correspondientes áreas y servicios comunales, de parqueaderos de vehículos para visitantes, parqueaderos de motos para visitantes, salón comunal, porterías, gimnasio, puntos ecológicos para disposición y recolección de basuras, batería de baños comunales, puntos de instalaciones hidro-sanitarias y eléctricas, puntos fijos con

Areas o Documentos

coeficiente de copropiedad
 Propiedad Horizontal equivalente al 0,29559%. **13.302. Apartamento No. 1501 Torre 1:** UBICACIÓN: Ubicado en el nivel +39.40 metros o piso quince de la Torre 1 del Edificio Torres del Cielo – Propiedad Horizontal – ETAPA 1, en la Ciudad de Pasto, con acceso peatonal por la puerta de acceso general controlada del edificio en la Carrera 19 No. 26F-36; las circulaciones exteriores en el primer sótano y primer piso de la copropiedad, el hall de acceso peatonal, las circulaciones interiores, las escaleras, los ascensores, los corredores interiores de la Torre 1 y el acceso particular marcado como Apartamento No. 1501 Torre 1; ÁREA: Su área se compone de área construida con 56.20 metros cuadrados y área descubierta de un balcón con 0.90 metros cuadrados para un total de área privada con 57.10 metros cuadrados; USO: Su uso es exclusivo para vivienda; LINDEROS: Se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos particulares así: Iniciando en la puerta de acceso particular marcada como Apartamento No. 1501 Torre 1, sigue por el frente en el sentido de...

Areas o Documentos

inmobiliarias de uso y dominio privado con sus correspondientes espacios de uso y dominio comunal que pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados. **10.1. LICENCIAS:** Que para la construcción del CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO "TORRES DEL CIELO - ETAPA I - TORRES 1, 2, 3 Y 4" - PROPIEDAD HORIZONTAL se han expedido las siguientes licencias: **10.1.1.** Resolución No. LU-52001-1-14-0265 del 22 de Mayo de 2.014 de la Curaduría Urbana primera de Pasto, por medio de la cual se concede LICENCIA DE URBANIZACIÓN para el Proyecto de Constitución en Urbanización, cuya copia se ha protocolizado en la escritura pública No. 3.093 del 17 de Junio de 2.014 de la Notaria cuarta de Pasto. **10.1.2.** Resolución No. MLU-52001-1-15-0734 del 04 de Noviembre de 2.015 de la Curaduría Urbana primera de Pasto, por medio de la cual se concede LICENCIA PARA MODIFICAR LA LICENCIA DE URBANIZACION No. LU-52001-1-14-0265 del 22 de Mayo de 2.014, cuya copia se ha protocolizado en la escritura pública No. 6.513 del 30 de Noviembre de 2.015 de la Notaria cuarta de Pasto. **10.1.3.** Resolución No. LC-52001-1-15-0282 del 25 de Mayo de 2.015 de la Curaduría Urbana primera de

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**

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 LRLEAS-1073242035-2



PIN de Validación: a29b09c7

**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. 87 103056, 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-87 103056.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos**Alcance**

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

Fecha de inscripción
18 Abr 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
25 Abr 2025

Régimen
Régimen Académico

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

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
25 Abr 2025

Régimen
Régimen Académico

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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a29b09c7



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

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRLEAS-1073242035-2 M.I.: 240-273066

Categoría 5 Edificaciones y/o Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a29b09c7



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRLEAS-1073242035-2 M.I.: 240-273066

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a29b09c7



Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRLEAS-1073242035-2 M.I.: 240-273066

Categoría 13 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO

Dirección: CARRERA 25 # 15 - 62 CC ZAGÚAN DEL LAGO OFICI 324

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.

Ingeniero Civil - Universidad de Nariño.

Especialista en Patología de la Construcción - La Universidad Santo Tomas.



PIN de Validación: a29b09c7



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. 87 103056.

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 códigos 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 QR se reportará inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a29b09c7

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 Julio del 2025 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: 2507077679117153910

Nro Matrícula: 240-273066

Pagina 1 TURNO: 2025-240-1-64900

Impreso el 7 de Julio de 2025 a las 10:06:14 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: 28-06-2017 RADICACIÓN: 2017-240-6-12274 CON: ESCRITURA DE: 13-06-2017

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

APARTAMENTO # 1501-T1 con area de 56.20 MTS2. COEFICIENTE 0.29559 % cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2805, 2017/06/13, 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 3093 DEL 17/6/2014 NOTARIA CUARTA 4 DE PASTO REGISTRADA EL 20/6/2014 POR ENGLOBE A: GLORIA MARYBELL PATIÑO CONCHA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-249148 .--

- 2) . -ESCRITURA 3233 DEL 25/9/2009 NOTARIA TERCERA 3 DE PASTO REGISTRADA EL 5/10/2009 POR RESCISION CONTRATO DE DOS (2) LOTE DE TERRENO DE: SOCIEDAD GUZMAN PATIÑO LIMITADA , A: GLORIA MARIBEL PATIÑO CONCHA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-65616 Y 240-195144.--

- 3) . -ESCRITURA 2598 DEL 11/8/2009 NOTARIA TERCERA 3 DE PASTO REGISTRADA EL 24/8/2009 POR COMPRAVENTA DE: GLORIA MARIBEL PATIÑO CONCHA , A: SOCIEDAD GUZMAN PATIÑO LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-65616 .--

- 4) . -ESCRITURA 2598 DEL 11/8/2009 NOTARIA TERCERA 3 DE PASTO REGISTRADA EL 24/8/2009 POR ACLARACION A: GLORIA MARIBEL PATIÑO CONCHA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-65616 .--

- 5) . -ESCRITURA 2244 DEL 9/11/1987 NOTARIA 3A DE PASTO REGISTRADA EL 2/5/1989 POR RATIFICACION VENTA CONTENIDA EN ESCRITURA 381 DE 1974 DE: JAVIER EDUARDO CORAL ROSERO , DE: AURA LIGIA CORAL ROSERO , DE: JORGE HUMBERTO CORRAL ROSERO , A: GLORIA PATIÑO CONCHA , A: ALEJANDRO PATIÑO VILLOTA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-65616 .--

- 6) . -ESCRITURA 46 DEL 28/1/1976 NOTARIA 1A DE PASTO REGISTRADA EL 2/2/1976 POR TRANSFERENCIA DE DERECHO DE CUOTA DE COSA AJENA MITAD DEL LOTE DE: ALEJANDRO PATIÑO VILLOTA , A: GLORIA MARIBEL PATIÑO CONCHA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-65616 .--

- 7) . -ESCRITURA 381 DEL 15/4/1974 NOTARIA 3A DE PASTO REGISTRADA EL 10/7/1974 POR COMPRAVENTA DE COSA AJENA DE: ANTONIO CORAL CORAL , A: GLORIA PATIÑO CONCHA , A: ALEJANDRO PATIÑO VILLOTA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-65616 .--

- 8) . -ESCRITURA 1983 DEL 9/10/1964 NOTARIA 2A DE PASTO REGISTRADA EL 22/10/1964 POR COMPRAVENTA DE: BERTHA ISABEL ROSERO DE AVELLA , A: EDUARDO ANTONIO CORAL CORAL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-65616 .--



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

Certificado generado con el Pin No: 2507077679117153910

Nro Matrícula: 240-273066

Pagina 2 TURNO: 2025-240-1-64900

Impreso el 7 de Julio de 2025 a las 10:06:14 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

- 9) . - ESCRITURA 864 DEL 18/8/1962 NOTARIA 1A DE PASTO REGISTRADA EL 13/9/1962 POR COMPRAVENTA DE: SIXTO ROSERO , A: AURA LIGIA CORAL , A: JAVIER EDUARDO CORAL , A: JORGE CORAL ROSERO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-65616 .--

- 10) . - ESCRITURA 2598 DEL 11/8/2009 NOTARIA TERCERA 3 DE PASTO REGISTRADA EL 24/8/2009 POR COMPRAVENTA DE: GLORIA MARIBEL PATIÑO CONCHA , A: SOCIEDAD GUZMAN PATIÑO LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-195144 .--

- 11) . - ESCRITURA 46 DEL 28/1/1976 NOTARIA PRIMERA 1 DE PASTO REGISTRADA EL 2/2/1976 POR COMPRAVENTA PARCIAL DE: ALEJANDRO PATIÑO VILLOTA , A: GLORIA MARIBEL PATIÑO CONCHA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-195144 .--

- 12) . - ESCRITURA 38 DEL 24/1/1975 NOTARIA PRIMERA 1 DE PASTO REGISTRADA EL 10/2/1975 POR COMPRAVENTA DE: FRANCISCO JAVIER DELGADO PAZ , A: ALEANDRO PATIÑO VILLOTA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-195144 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) KR 19 # 26 F - 36 PASTO CO TORRE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

240 - 249153

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-02-2016 Radicación: 2016-240-6-2964

Doc: ESCRITURA 676 DEL 23-02-2016 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN LA CUANTIA.-

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

DE: FIDEICOMISO P. A. TORRES DEL CIELO CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES LA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA -
NIT .830.054.539-0.

X

A: BANCOLOMBIA S.A. NIT. 890903938-8

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-06-2017 Radicación: 2017-240-6-12274

Doc: ESCRITURA 2805 DEL 13-06-2017 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL RESOLUCION PH-52001-1-17-0340



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

Certificado generado con el Pin No: 2507077679117153910

Nro Matrícula: 240-273066

Pagina 3 TURNO: 2025-240-1-64900

Impreso el 7 de Julio de 2025 a las 10:06:14 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

DEL 17/05/2017 CURADURIA URBANA 1 DE PASTO.

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

A: FIDEICOMISO P. A. TORRES DEL CIELO CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES LA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA -
NIT .830.054.539-0. **X**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-11-2017 Radicación: 2017-240-6-23548

Doc: ESCRITURA 3770 DEL 18-10-2017 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$1,754,040

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELA HIPOTECA CONSTITUIDA EN ESCRITURA PUBLICA NO 676 DEL 23 DE FEBRERO DE 2016 NOTARIA CUARTA PASTO.

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

DE: BANCOLOMBIA S. A. **NIT# 8909039388**

A: FIDEICOMISO P. A. TORRES DEL CIELO CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES LA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA -
NIT .830.054.539-0. **X**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-11-2017 Radicación: 2017-240-6-23548

Doc: ESCRITURA 3770 DEL 18-10-2017 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$85,400,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO OTORGADO POR EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA.

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

DE: FIDEICOMISO P. A. TORRES DEL CIELO CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES LA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA -
NIT .830.054.539-0.

A: CHAVES NARVAEZ LADY BRISVANY

CC# 1085254579 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-11-2017 Radicación: 2017-240-6-23548

Doc: ESCRITURA 3770 DEL 18-10-2017 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" DE CONFORMIDAD CON EL ART. 21 DE LA LEY 1537 DE 2012 EL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA SERÁ RESTITUIBLE AL ESTADO CUANDO LOS BENEFICIARIOS TRASFIERAN CUALQUIER DERECHO REAL SOBRE LA SOLUCIÓN DE VIVIENDA O DEJEN DE RESIDIR EN ELLA ANTES DE HABER TRASCURRIDO DIEZ (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: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA

A: CHAVES NARVAEZ LADY BRISVANY

CC# 1085254579 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-11-2017 Radicación: 2017-240-6-23548

Doc: ESCRITURA 3770 DEL 18-10-2017 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: 2507077679117153910

Nro Matrícula: 240-273066

Pagina 4 TURNO: 2025-240-1-64900

Impreso el 7 de Julio de 2025 a las 10:06:14 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: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991" SI EL BENEFICIARIO DEL SUBSIDIO EN ESPECIE TIENE LA INTENCIÓN DE ENAJENAR LA VIVIENDA DEBERÁ OFRECERLA EN PRIMER TERMINO A LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA

A: CHAVES NARVAEZ LADY BRISVANY

CC# 1085254579 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-11-2017 Radicación: 2017-240-6-23548

Doc: ESCRITURA 3770 DEL 18-10-2017 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: CHAVES NARVAEZ LADY BRISVANY

CC# 1085254579 X

A: A SU FAVOR, ASI COMO DE SU CONYUGE, COMPAÑERO O COMPAÑERA PERMANENTE, DE SUS HIJOS ACTUALES O DE LOS QUE LLEGARE A TENER.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 20-11-2017 Radicación: 2017-240-6-23548

Doc: ESCRITURA 3770 DEL 18-10-2017 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: CHAVES NARVAEZ LADY BRISVANY

CC# 1085254579 X

A: BANCOLOMBIA S. A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 14-05-2024 Radicación: 2024-240-6-6790

Doc: ESCRITURA 1900 DEL 26-04-2024 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$40,000,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACIÓN DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA CONSTITUIDA POR ESCRITURA 3770 DEL 18/10/2017

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

DE: BANCOLOMBIA S. A.

NIT# 8909039388

A: CHAVES NARVAEZ LADY BRISVANY

CC# 1085254579 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 14-05-2024 Radicación: 2024-240-6-6792

Doc: ESCRITURA 1273 DEL 02-05-2024 NOTARIA SEGUNDA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0857 CANCELACIÓN POR MANDATO LEGAL CANCELACIÓN DE PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991" EN RAZON DEL ARTICULO 13 DE LA LEY 2079 DE 2021



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

Certificado generado con el Pin No: 2507077679117153910 Nro Matrícula: 240-273066
Pagina 5 TURNO: 2025-240-1-64900

Impreso el 7 de Julio de 2025 a las 10:06:14 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

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

A: CHAVES NARVAEZ LADY BRISVANY CC# 1085254579 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 14-05-2024 Radicación: 2024-240-6-6792

Doc: ESCRITURA 1273 DEL 02-05-2024 NOTARIA SEGUNDA DE PASTO VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0857 CANCELACIÓN POR MANDATO LEGAL CANCELACIÓN DE DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991" EN RAZON DEL ARTICULO 13 DE LA LEY 2079 DE 2021

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

A: CHAVES NARVAEZ LADY BRISVANY CC# 1085254579 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 14-05-2024 Radicación: 2024-240-6-6792

Doc: ESCRITURA 1273 DEL 02-05-2024 NOTARIA SEGUNDA DE PASTO VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO POR ESCRITURA 3770 DEL 18/10/2017

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

DE: SANTACRUZ CHAVES MATEO SANTIAGO NUIP: 1.080.696.803

A: CHAVES NARVAEZ LADY BRISVANY CC# 1085254579 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 27-06-2024 Radicación: 2024-240-6-9691

Doc: ESCRITURA 1677 DEL 30-05-2024 NOTARIA SEGUNDA DE PASTO VALOR ACTO: \$86,000,000

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

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

DE: CHAVES NARVAEZ LADY BRISVANY CC# 1085254579

A: CASTRO CHAVES JUAN CAMILO CC# 1085311457 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507077679117153910

Nro Matrícula: 240-273066

Pagina 6 TURNO: 2025-240-1-64900

Impreso el 7 de Julio de 2025 a las 10:06:14 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: 2025-240-1-64900

FECHA: 07-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO
REGISTRADORA PRINCIPAL



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

3:37

4G



Recuerda que desde esta pantalla puedes compartir este movimiento

✓ ¡Pago exitoso!



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Pago en
Los Rosales Const In

¿Cuánto?
\$ 300.000,00

Fecha
27 de junio de 2025 a las 03:37 p. m.

Referencia
M11437421

¿De dónde salió la plata?
Disponible


Listo



ARCHIVO: LRLEAS-1073242035
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRLEAS-1073242035
	Hash documento:	6595b903fe
	Fecha creación:	2025-07-17 06:43:43

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ Documento: 87103056 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 210985	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: ingcesarmachado@gmail.com,admsst.tatianadiaz@gmail.com Celular: 3007834214 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 185.244.235.124 2025-07-16 19:16:00	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

