



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

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	11/07/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	KR 19 # 26 F - 36 PASTO CO TORRE	
Barrio	Cujacal Bajo	
Ciudad	Pasto	
Departamento	Nariño	
Propietario	Juan Camilo Castro Chavez	

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: MARCELA CRISTINA NARVAEZ NARVAEZ

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 **Juan Camilo Castro Chavez** ubicado en la KR 19 # 26 F - 36 PASTO CO TORRE Cujacal Bajo, 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 \$174,062,526 pesos m/cte (Ciento setenta y cuatro millones sesenta y dos mil quinientos veintiséis).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://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	56.02	M2	\$3,091,084.00	99.48%	\$173,162,525.68
Area Privada Libre	BALCÓN	0.90	M2	\$1,000,000.00	0.52%	\$900,000.00
TOTALES					100%	\$174,062,526

Valor en letras

Ciento setenta y cuatro millones sesenta y dos mil quinientos veintiséis Pesos Colombianos

Perito actuante

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

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

VALORES/TIPO DE AREA		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	3,107,150	3,107,150	Valor del avalúo en UVR	483,859.96
Proporcional	0	174,062,526	Valor asegurable	174,062,526
% 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 Leasing			
Observación	<p>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.</p> <p>Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.</p> <p>Entorno: El sector se caracteriza por ser de uso residencial. No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.</p> <p>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: No cuenta, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2 ascensores por cada torre</p> <p>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,</p>			

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, ventanería: 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.

Código	LRLEAS-10732 42035	Propósito	Leasing	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	MARCELA CRISTINA NARVAEZ NARVAEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1073242035	Teléfono	3142803219
Email	marcela.narvaez@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	Juan Camilo Castro Chavez				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1.085.311.457	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 19 # 26 F - 36 PASTO CO TORRE				
Conjunto	Conjunto Residencial Torres del Cielo Etapa 1				
Ciudad	Pasto	Departamento	Nariño	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Cujacal Bajo	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interés Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p>En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio evaluado.</p> <p>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).</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	15																										
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS JURÍDICAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA PRIVADA</td> <td>M2</td> <td>56.02</td> </tr> <tr> <td>AREA DESCUBIERTA PRIVADA</td> <td>M2</td> <td>0.90</td> </tr> <tr> <td>AREA PRIVADA TOTAL</td> <td>M2</td> <td>57.10</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA PRIVADA	M2	56.02	AREA DESCUBIERTA PRIVADA	M2	0.90	AREA PRIVADA TOTAL	M2	57.10	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS CATASTRAL</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA</td> <td>M2</td> <td>56.00</td> </tr> <tr> <td>AVALUO CATASTRAL 2025</td> <td>PESOS</td> <td>47.183.000</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	56.00	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	47.183.000				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA PRIVADA	M2	56.02																											
AREA DESCUBIERTA PRIVADA	M2	0.90																											
AREA PRIVADA TOTAL	M2	57.10																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	56.00																											
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	47.183.000																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>56.02</td> </tr> <tr> <td>AREA DESCUBIERTA</td> <td>M2</td> <td>0.90</td> </tr> <tr> <td>AREA PRIVADA TOTAL</td> <td>M2</td> <td>57.10</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	56.02	AREA DESCUBIERTA	M2	0.90	AREA PRIVADA TOTAL	M2	57.10	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS VALORADAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA PRIVADA</td> <td>M2</td> <td>56.02</td> </tr> <tr> <td>AREA DESCUBIERTA PRIVADA</td> <td>M2</td> <td>0.90</td> </tr> <tr> <td>AREA PRIVADA TOTAL</td> <td>M2</td> <td>57.10</td> </tr> </tbody> </table>				ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA PRIVADA	M2	56.02	AREA DESCUBIERTA PRIVADA	M2	0.90	AREA PRIVADA TOTAL	M2	57.10
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	56.02																											
AREA DESCUBIERTA	M2	0.90																											
AREA PRIVADA TOTAL	M2	57.10																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA PRIVADA	M2	56.02																											
AREA DESCUBIERTA PRIVADA	M2	0.90																											
AREA PRIVADA TOTAL	M2	57.10																											
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	Actualmente, existen proyectos en desarrollo en el sector. Los predios existentes son utilizados en su mayoría para uso residencial.																												
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																												
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT Acuerdo No 004 del 14 de abril de 2015.</p>																												

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 ~~nira a la izquierda~~ sigue en 1.30 metros. ~~nira a la derecha~~ sigue en 4.12

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1.677	EscrituraDePropiedad	30/05/2024	Segunda	Pasto

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
240-273066	07/07/2025	0.29559%	01-05-1047-0303-901	APARTAMENTO # 1501-T1

Observación

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.

Observación

El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Vías pavimentadas en buen estado de conservación	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector se caracteriza por ser de uso residencial. No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.				

Escritura de Propiedad Horizontal	2805		Fecha escritura	13/06/2017	
Notaria escritura	Cuarta		Ciudad escritura	Pasto	
Valor administración	169000	Total unidades	1 Unidad PH: S/I	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	18 Pisos	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

acondicionado					
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	2 ascensores por cada torre
#Sotanos	No cuenta				
Observación	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: No cuenta , Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2 ascensores por cada torre				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	reticular celulado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2017	Edad Inmueble	8 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	Resolución PH-52001-1-17-0340 del 17 de Mayo de 2017 otorgada por la Notaría Urbana Primera de Pas				
Observación	<p>El inmueble presenta las siguientes características en su estructura: La estructura se encuentra en construcción industrializada: losa de cimentación, muros en concreto, losa maciza.</p> <p>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.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	1	Estar	0

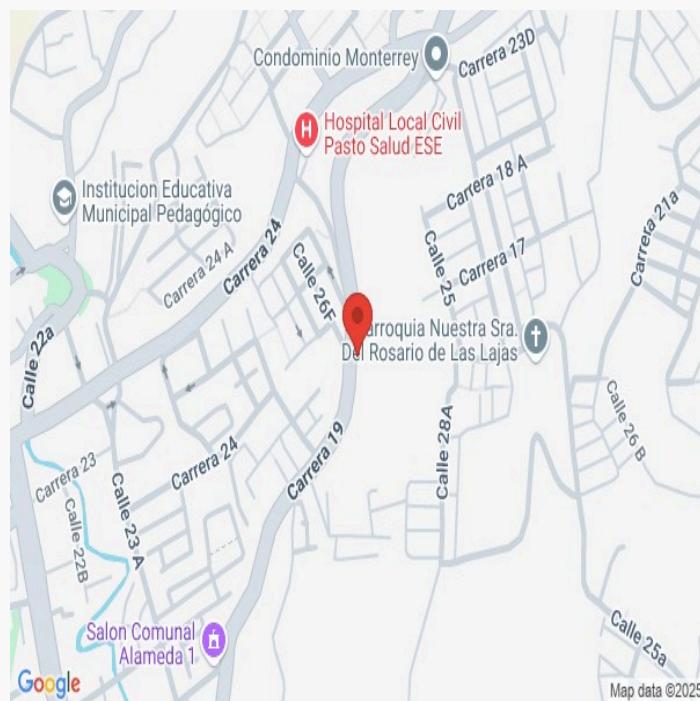
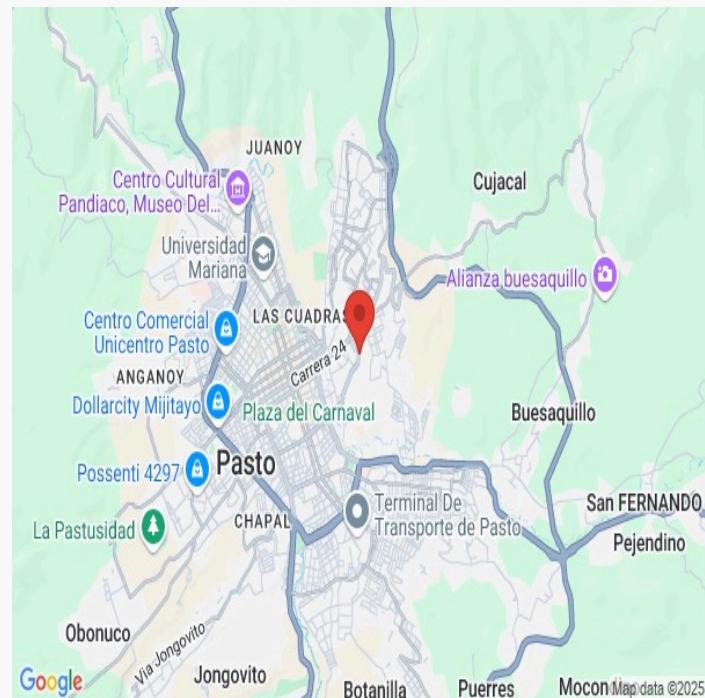
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno

Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño 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.
--------------------	--

	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	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 melamina, puertas: externas e internas en madera, ventanería: 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.
--------------------	---

Dirección: KR 19 # 26 F - 36 PASTO CO TORRE | Cujacal Bajo | Pasto | Nariño



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.2164426
GEOGRAFICAS : 1° 12' 59.1942''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -77.2688735
GEOGRAFICAS : 77° 16' 7.9422''

#	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 TAMAÑO	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	\$178,303,734.50
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,999,308.56	TOTAL	\$168,021,265.60
VALOR TOTAL	\$173,162,525.68			

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/1321119558980055/?>2-<https://www.facebook.com/marketplace/item/1336635934339658/?>3-<https://www.facebook.com/marketplace/item/1386383472615325/?>4-<https://www.facebook.com/marketplace/item/1233941768527375/?>

Plano

Esquema Apartamento



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Nomenclatura



Fachada del Inmueble



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



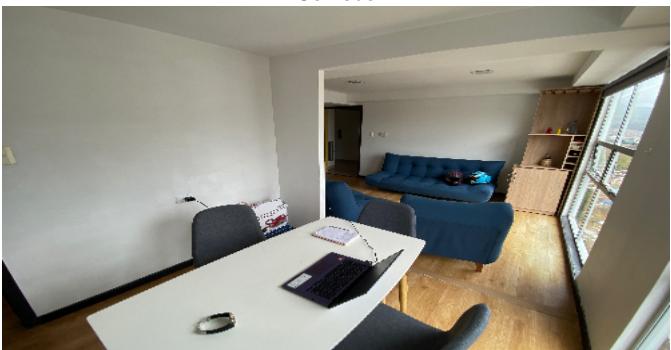
Puerta de entrada



Sala



Comedor



Biblioteca



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



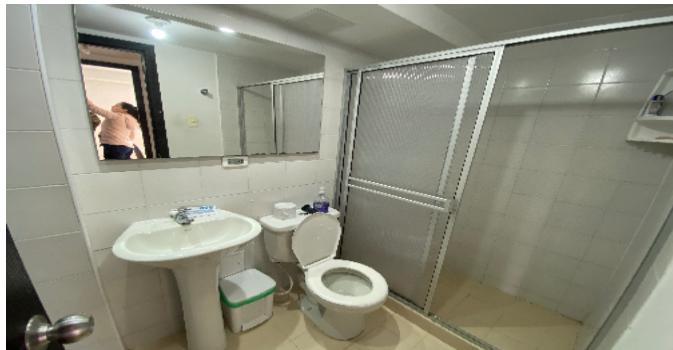
Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Garajes para motos-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

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

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

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 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



PIN de Validación: a29b09c7

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Abr 2018

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



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



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

Categoría 5 Edificios, Lotes y 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 radio comunicación. 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, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Joyería, 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



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



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

Categoría 13 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

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 Tomás.



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. 87103056.

El(la) señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

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

Página 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 demás especificaciones obran en ESCRITURA 2805, 2017/06/13, NOTARIA CUARTA PASTO. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

- 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 COMPROVENTA 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 COMPROVENTA 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 COMPROVENTA DE: BERTHA ISABEL ROSERO DE AVELLA , A: EDUARDO ANTONIO CORAL CORAL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-65616 .--



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507077679117153910

Nro Matrícula: 240-273066

Página 2 TURNO: 2025-240-1-64900

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

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

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

- 9) . -ESCRITURA 864 DEL 18/8/1962 NOTARIA 1A DE PASTO REGISTRADA EL 13/9/1962 POR COMPROVANTES 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 COMPROVANTES 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 COMPROVANTES 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 COMPROVANTES DE: FRANCISCO JAVIER DELGADO PAZ , A: ALEJANDRO PATIÑO VILLOTA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 240-195144 .--

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

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

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE:

DESTINACIÓN ECONOMICA:

MATRÍCULA 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 PÚBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507077679117153910

Nro Matrícula: 240-273066

Página 3 TURNO: 2025-240-1-64900

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

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

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

DEL 17/05/2017 CURADURÍA 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 PÚBLICA 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 ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVENTA 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 PROHIBICIÓN 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 PÚBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507077679117153910

Nro Matrícula: 240-273066

Página 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 última 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 CUANTIA 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 PÚBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507077679117153910

Nro Matrícula: 240-273066

Página 5 TURNO: 2025-240-1-64900

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

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

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

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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP

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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP

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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP

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 COMPROVENTA 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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DNP



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507077679117153910

Nro Matrícula: 240-273066

Página 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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO CDP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO CDP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO CDP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO CDP

DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO
REGISTRADORA PRINCIPAL

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

