



QR validez del avalúo

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



AVALUO: MAN-PRG_2023_492505

Fecha del avalúo	24/02/2023	Fecha de visita	18/02/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CARRERA 4 # 2-24		
Barrio	Centro		
Ciudad	Samaniego		
Departamento	Nariño		
Propietario	BASTIDAS SOLARTE CLAUDIO ALBERTO / CONCHA NARVAEZ ANA LUCIA		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	BASTIDAS SOLARTE CLAUDIO ALBERTO		
Nit/CC	87450750		
Consecutivo del bien	88500003038		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
 Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 24/02/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA

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 **BASTIDAS SOLARTE CLAUDIO ALBERTO / CONCHA NARVAEZ ANA LUCIA** ubicado en la CARRERA 4 # 2-24 Centro , de la ciudad de Samaniego.

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 \$444,639,580.00 pesos m/cte (Cuatrocientos cuarenta y cuatro millones seiscientos treinta y nueve mil quinientos ochenta).

Atentamente,

Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

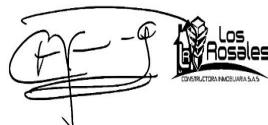
VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	60	M2	\$822,520.00	11.10%	\$49,351,200.00
Area Construida	Construcción	244.70	M2	\$1,615,400.00	88.90%	\$395,288,380.00
TOTALES					100%	\$444,639,580.00

Valor en letras

Cuatrocientos cuarenta y cuatro millones seiscientos treinta y nueve mil quinientos ochenta Pesos Colombianos

Perito actuante



CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ
 RAA Nro: AVAL-87103056
 C.C: 87103056

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 CESAR JIMENEZ QUINTERO
 C.C.:88229287
 RAA AVAL-88229287
 RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	327.5783
Integral	7,410,660	1,817,080	Valor del avalúo en UVR	1,357,353.59
Proporcional	49,351,200	395,288,380	Valor asegurable	395,288,380
% valor proporcional	11.09914686	88.90085314	Tiempo esperado comercialización	15
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es favorable para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Mantenimiento			
Observación	<p>En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio evaluado. CARRERA 4 # 2-24.</p> <p>El inmueble no cuenta con una norma urbanística actualizada. No menciona datos de edificabilidad, densidades ni tratamientos urbanísticos. Dado que no se encuentra reglamentado las normas urbanísticas para efectos del presente avalúo, se liquidará de acuerdo con las características urbanísticas del sector.</p> <p>Se liquida el área de lote registrada en certificado de tradición que coincide con la medida en visita, y área construida medida en visita que conserva tipología de sector.</p>			

GENERAL

Código	MAN-PRG_2023_492505	Propósito	Mantenimiento	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	BASTIDAS SOLARTE CLAUDIO ALBERTO				
Nit/CC	87450750				
Consecutivo del bien	88500003038				
Datos del propietario:					
Propietario	BASTIDAS SOLARTE CLAUDIO ALBERTO / CONCHA NARVAEZ ANA LUCIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	87450750 / 30736435	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 4 # 2-24				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Samaniego	Departamento	Nariño	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Centro	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Edificio	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avalado. CARRERA 4 # 2-24. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Mixto	Piso inmueble	5		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	PREDIO SUBDIVIDIDO FISICAMENTE	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
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> <p>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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60	AREA DE TERRENO	M2	60
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA CONSTRUIDA	M2	240
			AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	70.925.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.00	AREA DE TERRENO	M2	60
AREA PISO 1	M2	54.30	AREA PISO 1	M2	54.30
AREA PISO 2	M2	51.60	AREA PISO 2	M2	51.60
AREA PISO 3	M2	52.40	AREA PISO 3	M2	52.40
AREA PISO 4	M2	52.40	AREA PISO 4	M2	52.40
AREA PISO 5	M2	34	AREA PISO 5	M2	34
AREA TOTAL CONSTRUIDA	M2	244.70	AREA TOTAL CONSTRUIDA	M2	244.70

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	0.7	42
Indice construcción	2.5	150

Forma Geometrica	Rectangular	Frente	6	
Fondo	10	Relación frente fondo	5	

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

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	NO REGLAMENTADO
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>El inmueble no cuenta con una norma urbanística actualizada. No menciona datos de edificabilidad, densidades ni tratamientos urbanísticos. Dado que no se encuentra reglamentado las normas urbanísticas para efectos del presente avalúo, se liquidará de acuerdo con las características urbanísticas del sector.</p> <p>Se liquida el área de lote registrada en certificado de tradición que coincide con la medida en visita, y área construida medida en visita que conserva tipología de sector.</p>

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2.847	EscrituraDePropiedad	05/09/1996	Cuarta	Pasto

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
250-16025	14/02/2023	5267801000000012000	Edificio 9000000000

Observación

Información tomada de los documentos suministrados.

Limitación al dominio: anotación 7 del certificado suministrado, hipoteca abierta a favor de Bancolombia.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS AREA:0-0060, LAS DEMAS ESPECIFICACIONES SE ENCUENTRAN CONTENIDAS EN LA ESCRITURA NO.2.847 DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 1996, NOTARIA CUARTE DE PASTO.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble no cuenta con garajes.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Fuerte
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	100-200	Tipo de vía	Concreto	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector se caracteriza por ser de uso residencial y comercial No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1996	Edad Inmueble	27 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	No dispone de Licencia de Construcción				
Observación	Zapatas, vigas de cimentación, columnas y vigas aéreas en concreto reforzado: mampostería en ladrillo y losa de concreto.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	3	Comedor	3	Cocina	Integral
Baños Sociales	5	Patio interior	1	Habitaciones	8
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	1
Balcón	2	Jardín	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	<p>Edificio. Consta de: sala: 3, Comedor: 3, Cocina: Integral, Baño social: 5, Patio interior: 1, Habitaciones: 8, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 1, Balcón: 2, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.</p> <p>El inmueble se encuentra subdividido en 5 unidades (Primer piso: Local Comercial con baño / Segundo Piso: Sala, comedor, cocina, baño social y 2 habitaciones / Tercer Piso: sala, comedor, 2 habitaciones, cocina, patio interno y baño social / Cuarto Piso: sala, comedor, 2 habitaciones, baño social, y cocina / Quinto Piso: terraza, zona de ropas, 2 habitaciones y baño social.</p>				

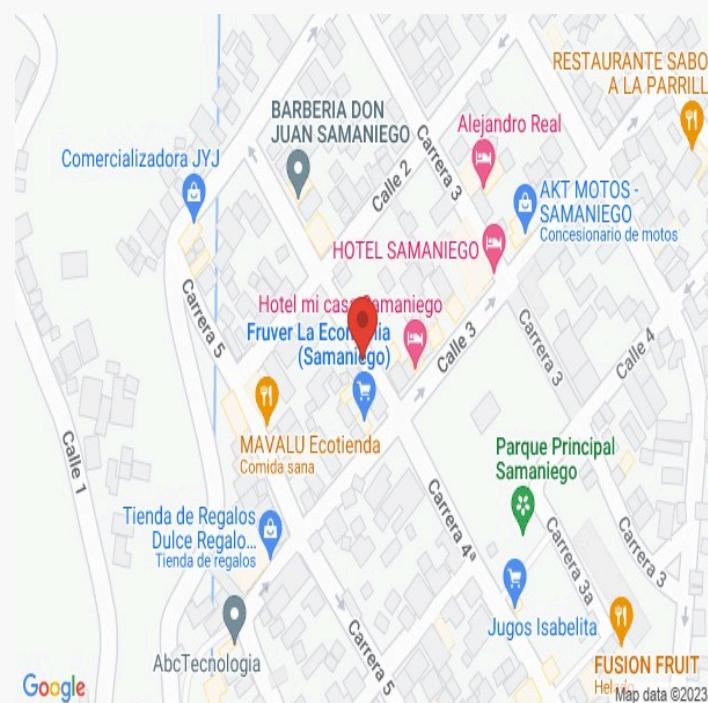
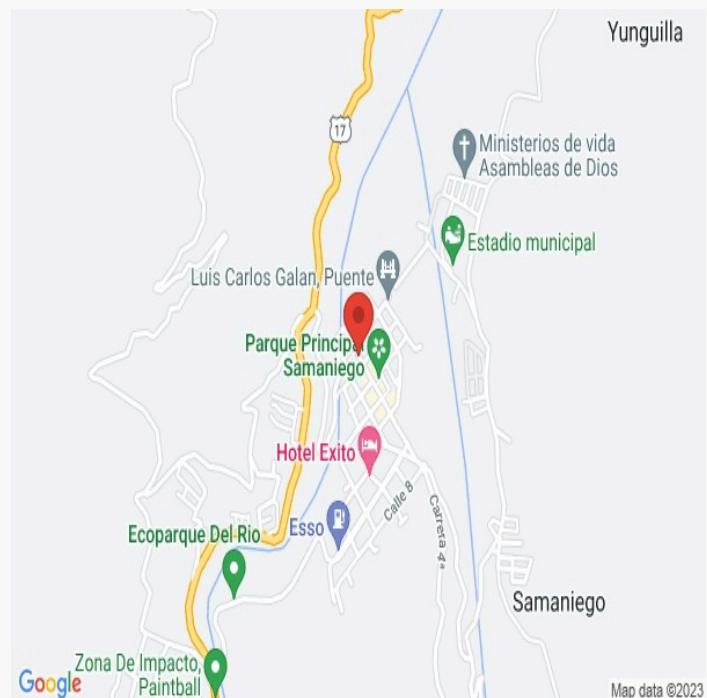
ACABADOS

	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	<p>El inmueble se encuentra subdividido en 5 unidades, de manera que a continuación se describe los acabados de cada piso.</p> <p>Primer piso: Muros: repellados y pintados, pisos: en cerámica, cielo raso: repellado, estucado y pintado, puertas: externas cortinas metálicas e internas en madera, baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario.</p> <p>Segundo Piso: Muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en cerámica, cielo raso: repellado, estucado y pintado, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: marco metálico y vidrio, cocina: piso y mitad de pared en cerámica, mesón en cerámica con mobiliario en madera, baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario y accesorios, división en marco de aluminio y acrílico.</p> <p>Tercer Piso: Muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en cerámica, cielo raso: repellado, estucado y pintado, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: marco metálico y vidrio, cocina: piso y parte de pared en cerámica, cocina integral con estufa y extractor de olores empotrado, baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario y accesorios, división en marco de aluminio y acrílico, zona de lavandería: piso en cerámica y paredes repelladillo, estucado y pintado.</p> <p>Cuarto Piso: Muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en cerámica, cielo raso: repellado, estucado y pintado, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: marco metálico y vidrio, cocina: piso y mitad de pared en cerámica, mesón en cerámica, baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario y accesorios, división en marco de aluminio y acrílico.</p> <p>Quinto Piso: Muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en cerámica, cielo raso: repellado, estucado y pintado, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: marco metálico y vidrio, baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario y accesorios, división en marco de aluminio y acrílico.</p>
-------------	--

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 4 # 2-24 | Centro | Samaniego | Nariño



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.338678
GEOGRAFICAS : 1° 20' 19.2408''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -77.593595
GEOGRAFICAS : 77° 35' 36.9414''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa - Sandoná	\$450,000,000	0.97	\$436,500,000	3014215270	200	350	\$800,000	\$280,000,000
2	Cas - Tuquerres	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	3168909892	150	60	\$400,000	\$24,000,000
3	Casa - Tuquerres	\$112,000,000	0.97	\$108,640,000	3225855880	48	96	\$700,000	\$67,200,000
Del inmueble					60	244.70			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$156,500,000	\$782,500	1.05	1.0	1.05	\$821,625
2	\$111,800,000	\$745,333	1.05	1.0	1.05	\$782,600
3	\$41,440,000	\$863,333	1.00	1.0	1.00	\$863,333
					PROMEDIO	\$822,519.44
					DESV. STANDAR	\$40,374.10
					COEF. VARIACION	4.91%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$822,520.00	AREA	60	TOTAL	\$49,351,200.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	244.70	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$49,351,200.00				

Observaciones:
Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10579_2archivopdflinks.html

1 - https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3239-d4dd275f06e0-93f5-920a643e-8b65?page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_pvrid=2e2e054b-b702-4d0e-ac68-b59b04010544®_sgmt=REVTS1RPUDtRU87U0VSUDs%3D

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	244.70
Area construida vendible	244.70
Valor M2 construido	\$2,000,000
Valor reposición M2	\$489,400,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,000,000
Fuente	CONSTRU DATA 205
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,000,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
Vetus Tez	27
Edad en % de vida útil	27 %
Fitto y corvin %	19.23 %
Valor reposición depreciado	\$1,615,400
Valor adoptado depreciado	\$1,615,400
Valor total	\$395,288,380

OTROS ANEXOS.

imp predial

Oportunidades y Soluciones
2020-2023

RECIBO NUMERO **2022P2913**

FECHA DE PAGO Viernes, 22 de Abril de 2022

Código Postal 526040

NUMERO	5267801000000012000900000000			NOMBRE	BASTIDAS SOLARTE CLAUDIO-ALBERTO		
SECTOR URBANO	AREA	0 HAS	60 MT2	CEDULA	87450750	COPROPIETARIO	1
DIRECCION K 4 2 24				FECHA ULTIMO PAGO 03/08/2021			

BASE GRAVABLE		LIQUIDACION IMPUESTO MUNICIPIO				IMP. CORPONARIÑO	
VIGENCIA	AVALUO	PREDIAL	INT. MORA	S. BOMBERIL	INT. MORA	S. CORPONARIÑO	INT. MORA
2022	70,925,000	212,775	0	25,533	0	31,916	0
TOTALES		212,775	0	25,533	0	31,916	0

NELSY MORA RAMOS	TASAS DE DESCUENTO POR PRONTO PAGO		IMPUESTO TOTAL	270,224
	Hasta el 31 de Marzo	15%	INTERES POR MORA	0
	Hasta el 30 de Abril	10%	DESCUENTO	21,278
	Hasta el 31 de Mayo	5%	VALOR A PAGAR	248,946
Pague oportunamente y evite recargos				

ATENCION!!! - Por Acuerdo No. 1623 de 2016, se modificaron las tarifas del impuesto predial

ALCALDÍA POPULAR
SAMANIEGO
22 ABR 2022
TESORERÍA - RECAUDOS

FOTOS

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Fachada del Inmueble



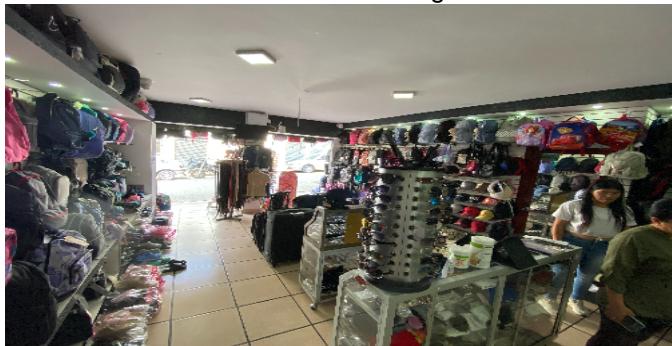
Fachada del Inmuble



Nomenclatura Inmuble y/o Conjunto



Local desde otro angulo



Local



FOTOS

Acceso Bodega Local



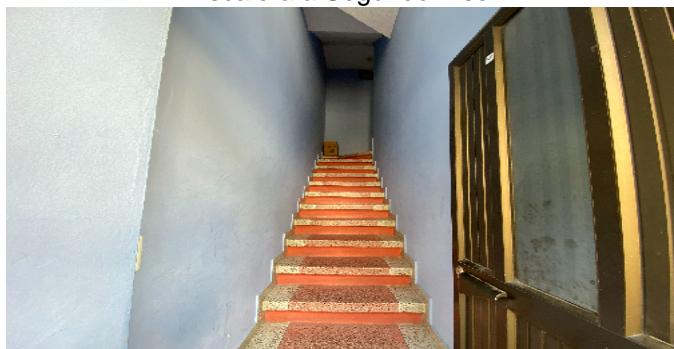
Local - Vista Interna Bodega



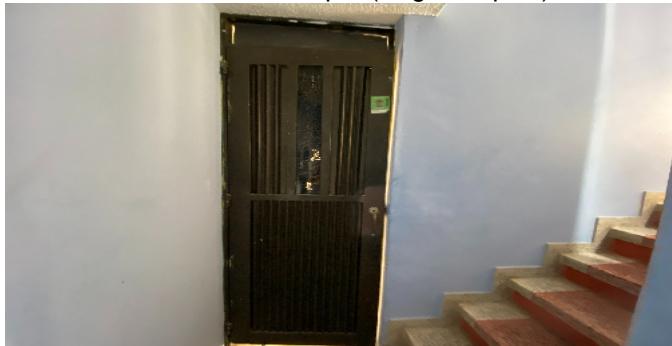
Baño Local



Escalera a Segundo Piso



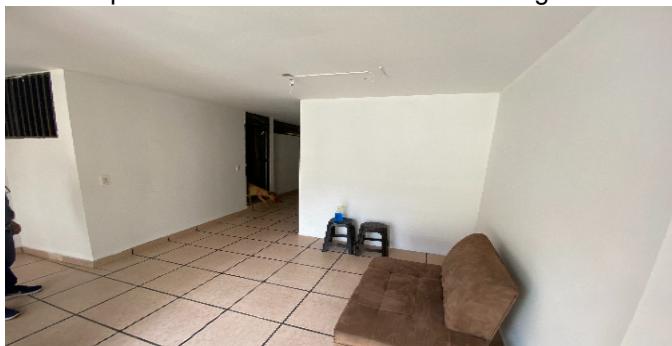
Acceso Primer Apto (Segundo piso)



Apto 1 - Sala - Comedor



Apto 1 - Sala Comedor desde otro angulo



Apto 1 - HabitaciÃ³n 1



FOTOS

Apto 1 - HabitaciÃ³n 2



Apto 1 - BaÃ±o



Apto 1 - Cocina



Escaleras a Tercer Piso



Apto 2 - Sala Comedor



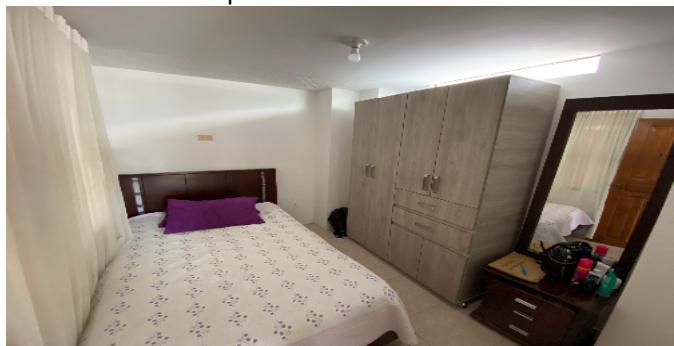
Apto 2 - Sala Comedor desde otro angulo



Apto 2 - HabitaciÃ³n 1



Apto 2 - HabitaciÃ³n 2



FOTOS

Apto 2 - Baño



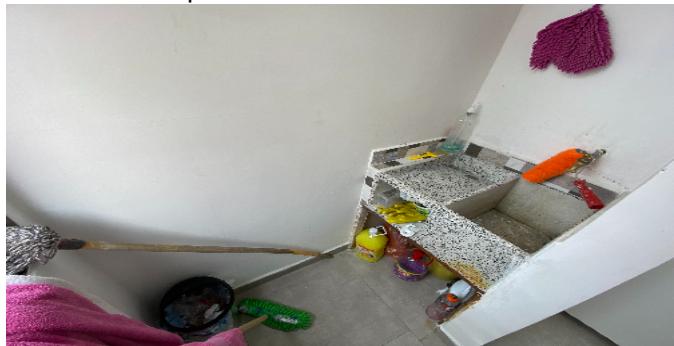
Apto 2 - Cocina



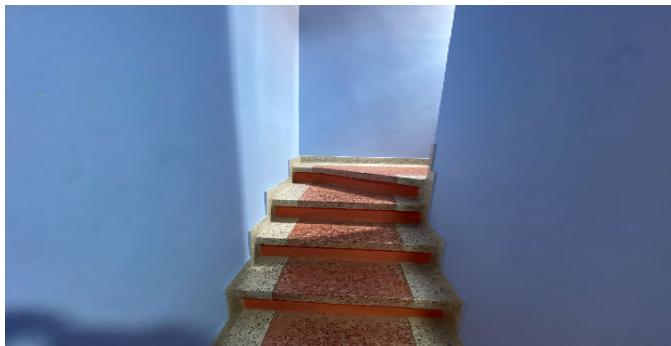
Apto 2 - Patio Interno



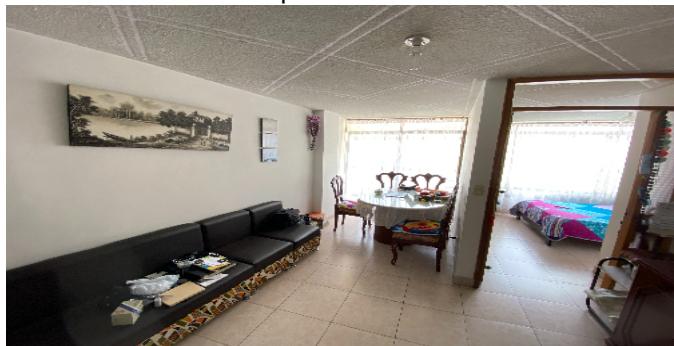
Apto 2 - Zona de lavandería



Escaleras a Cuarto Piso



Apto 3 - Sala



Apto 3 - Comedor



Apto 3 - Habitación 1

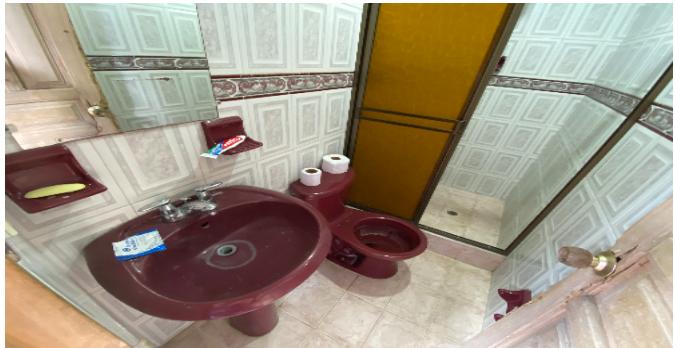


FOTOS



FOTOS

Baño - Quinto Piso



Terraza - Quinto Piso



Escaleras a Losa Sexto Piso



Terraza Sexto Piso



Terraza Sexto Piso desde otro angulo



Localización IGAC



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE

----- **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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del 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 MAN-PRG_2023_492505



PIN de Validación: b50d0aaa



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



ANALOGICO
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bta 7A - Piso 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Avaluadores A.N.A.
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

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 evaluador AVAL-87103056.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b50d0aaa



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



Asociación Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99B Nro. 7A - Piso 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Miembros A.N.A.
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b50d0aaa

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b50d0aaa

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO

Dirección: CARRERA 26 N° 17 - 40 OFICINA 428

Teléfono: 3007834214

Correo Electrónico: ingcesarmachado@gmail.com

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario 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 la Cédula de ciudadanía No.



PIN de Validación: b50d0aaa



87103056.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b50d0aaa

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 Febrero del 2023 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 SAMANIEGO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230214609572081571

Nro Matrícula: 250-16025

Página 1 TURNO: 2023-250-1-677

Impreso el 14 de Febrero de 2023 a las 11:45:28 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: 250 - SAMANIEGO DEPTO: NARINO MUNICIPIO: SAMANIEGO VEREDA: SAMANIEGO

FECHA APERTURA: 12-09-1996 RADICACIÓN: 96-814 CON: ESCRITURA DE: 12-09-1996

CODIGO CATASTRAL: 5267801000000001200090000000000 COD CATASTRAL ANT: 52678010000120009000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA:0-0060, LAS DEMAS ESPECIFICACIONES SE ENCUENTRAN CONTENIDAS EN LA ESCRITURA NO.2.847 DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 1996, NOTARIA CUARTE DE PASTO.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 4 2-24 CASA DE HABITACION

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-10-1971 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 213 DEL 10-08-1971 NOT. UNICA DE SAMANIEGO

VALOR ACTO: \$10,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVVENTA MODO ADQUISIC.

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

DE: ERAZO ARTEAGA JOSE MANUEL

A: ALVAREZ ALVAREZ CARMELO X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-06-1973 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 108 DEL 02-05-1973 NOT. UNICA DE SAMANIEGO

VALOR ACTO: \$12,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVVENTA MODO ADQUISIC.

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

DE: ALVAREZ ALVAREZ CARMELO

A: SOLARTE ROSERO MERCEDES CC# 27418746 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAMANIEGO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230214609572081571

Nro Matrícula: 250-16025

Página 2 TURNO: 2023-250-1-677

Impreso el 14 de Febrero de 2023 a las 11:45:28 AM

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

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-09-1996 Radicación: 96-814

Doc: ESCRITURA 2847 DEL 05-09-1996 NOTAR. CUARTA DE PASTO VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA MODO ADQUISIC.

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

DE: SOLARTE ROSERO MERCEDES CC# 27418746

A: BASTIDAS SOLARTE CLAUDIO ALBERTO CC# 87450750 X

A: CONCHA NARVAEZ ANA LUCIA CC# 30736435 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-01-1997 Radicación: 97-011

Doc: ESCRITURA 13 DEL 11-01-1997 NOTARIA 1 DE IPIALES VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA INDETERMINADA GRAVAMEN

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

DE: BASTIDAS SOLARTE CLAUDIO ALBERTO CC# 87450750

DE: CONCHA NARVAEZ ANA LUCIA CC# 30736435

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO AGRARIO II Y MM

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-04-2008 Radicación: 539

Doc: ESCRITURA 087 DEL 28-03-2008 NOTARIA UNICA DE SAMANIEGO VALOR ACTO: \$46,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO MODO ADQUISIC.

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

A: BASTIDAS SOLARTE CLAUDIO ALBERTO CC# 87450750 X

A: CONCHA NARVAEZ ANA LUCIA CC# 30736435 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-09-2019 Radicación: 2019-250-6-1518

Doc: ESCRITURA 2667 DEL 19-09-2019 NOTARIA SEGUNDA DE PASTO VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. NIT# 8000378008

A: BASTIDAS SOLARTE CLAUDIO ALBERTO CC# 87450750 X

A: CONCHA NARVAEZ ANA LUCIA CC# 30736435 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-11-2020 Radicación: 2020-250-6-1062

Doc: ESCRITURA 4561 DEL 05-11-2020 NOTARIA CUARTA DE PASTO VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAMANIEGO

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230214609572081571

Nro Matrícula: 250-16025

Página 3 TURNO: 2023-250-1-677

Impreso el 14 de Febrero de 2023 a las 11:45:28 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

DE: BASTIDAS SOLARTE CLAUDIO ALBERTO

CC# 87450750

DE: CONCHA NARVAEZ ANA LUCIA

CC# 30736435

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-250-3-80 Fecha: 16-07-2011
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: 2020-250-3-58 Fecha: 25-11-2020

SE CORRIGE NOMBRE DEL PROPIETARIO (ART. 59 LEY 1579 DE 2012)

Anotación Nro: 7 Nro corrección: 1 Radicación: 2020-250-3-58 Fecha: 25-11-2020

SE CORRIGE NOMBRE DEL PROPIETARIO (ART. 59 LEY 1579 DE 2012)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2015 Fecha: 21-12-2015

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

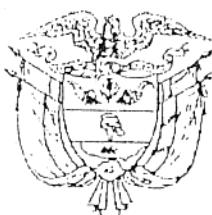
USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-250-1-677 FECHA: 14-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JUAN CARLOS MONTACHEZ SARASTY

REPUBLICA DE COLOMBIA



Departamento de Nariño

**NOTARIA CUARTA
DEL CIRCULO DE PASTO**

Carrera 23 N°. 19-10 - Tel. 23 15 33 - 23 93 65 - Fax: 23 93 65

Copia de la Escritura N°. 2,847

de fecha 05 del mes de SEPTIEMBRE de 1996

Otorgada por: MERCEDES SOLARTE ROERO

A favor de: CLAUDIO ALBERTO BASTIDAS SOLARTE Y OTRA

MATRICULA INMOBILIARIA: 89/51 de Samaniego.

MATRICULA INMOBILIARIA

Acto jurídico: COMPROVENTA

Cuantías:

Venta _____ \$ _____

Hipoteca: _____ \$ _____

Otros: _____ \$ _____

**Dr. JAIME RENE ZAMBRANO CABRERA
NOTARIO CUARTO**

AA

3302193



ESCRITURA PUBLICA NUMERO: 2.847

DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y Siete - - -

FECHA DE OTORGAMIENTO: SEPTIEMBRE 05
DE 1.996.

ACTO: COMPROVENTA:

OTORGANTES: MERCEDES SOLARTE ROSERO A

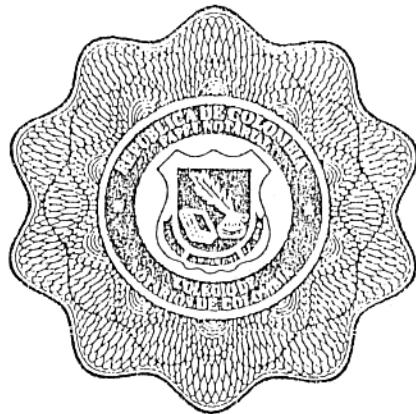
CLAUDIO ALBERTO BASTIDAS SOLARTE Y ANA LUCIA CONCHA NARVAEZ.

En la Ciudad de Pasto, Capital Departamento de Nariño,
República de Colombia, a los cinco (05) días de mes de Sep-
tiembre de mil novecientos noventa y seis (1.996), ante mí
JAIME RENE ZAMBRANO CABRERA, Notario Cuarto del mencionado
Círculo, compareció: MERCEDES SOLARTE ROSERO, Mayor de edad,
vecina de Pasto, de estado civil soltera, identificada con
la Cédula de Ciudadanía número 27.418.746 expedida en
Samaniego, quien en el texto de esta Escritura se denominará
LA VENDEDORA, obrando en su propio nombre y representación

EXPUSO: PRIMERO.- Que por medio del presente instrumento
público transfiere a título de venta real y enajenación per-
petua en favor de los señores CLAUDIO ALBERTO BASTIDAS
SOLARTE Y ANA LUCIA CONCHA NARVAEZ, quienes en adelante se
llamarán LOS COMPRADORES, el derecho de dominio y la
posesión efectiva que tiene y ejerce sobre el siguiente bien
inmueble: Una casa de habitación, ubicada en la Ciudad de
Samaniego, sobre la Cra. 4a., construida de tapias y
cubierta de tejas, de una pieza, cocina y un pequeño solar
adyacente, inscrita en el catastro bajo el No. 01-0-012-009,
marcada en la puerta de entrada con el No. 2-24 y compren-
dido dentro de los siguientes linderos tomados del título de
adquisición: POR EL FRENTE, la citada cra. 4a. de esta
ciudad al medio; COSTADO DERECHO, entrando, con casa y solar
de Sigifredo Galindo, en la construcción tapia y en el solar
cerradura de adobón al medio; RESPALDO, con solar de
propiedad de Arnulfo Patiño, cerradura de ladrillo por

medio; Y POR EL COSTADO IZQUIERDO, con casa de propiedad de Arnulfo Patiño, cerradura de adobon en la construcción, a salir a la Cra.4a. y termina".- VENTA TOTAL.- SEGUNDA.- LA VENDEDORA, adquirió el inmueble antes descrito al tenor de la Escritura Pública No. 108 del 2 de Mayo de 1.973, de la Notaría de Samaniego, Registrada bajo al folio 482, Partida número 296 de L. Libro 10. tomo 10., matriculada a folio 46, matricula No. 89 del libro de Matriculas el 19 de abril de 1.951 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Samaniego.- TERCERA.- Que hace la venta del inmueble antes citado en la suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000.00) moneda legal colombiana suma que la vendedora declara tener recibida de manos de su comprador en este acto, a su entera satisfacción. CUARTA.- Que el inmueble que vende es de su exclusiva propiedad, y no ha sido enajenado ni comprometido anteriormente, se encuentra libre de gravámenes, hipotecas, embargos, pleitos pendientes, patrimonio de familia, demandas civiles, censos, anticresis, condiciones resolutorias, limitaciones al dominio, e impuestos hasta la fecha, obligándose a salir al saneamiento en todos los casos previstos por la Ley. QUINTA.- Que desde la fecha hace entrega real y material del inmueble enajenado, con todas sus anexidades, usos, costumbres, servidumbres y demás dependencias, autorizando al COMPRADOR, para obtener copia y registro de este instrumento.- Nuevamente comparece la VENDEDORA, indagada por el Notario manifestó bajo la gravedad de juramento, que es soltera y que el inmueble que enajena no se encuentra afectado a vivienda familiar, igualmente comparece nuevamente el COMPRADOR, indagado por el Notario, manifestó que es casado con sociedad conyugal vigente, con la señora ANA LUCIA CONCHA NARVAEZ, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 30.736.435 expedida en Pasto, y que de común acuerdo no

AA 3302194



someten el inmueble que adquieran a afectación de vivienda familiar, tal como lo manifestó con el poder que se adjunta en esta escritura.- "El Notario advirtió a los contratantes que la ley establece que quedarán

viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar, de que trata la Ley 258 de fecha enero 17 de 1.996.- ACEPTACION.- En este estado, Presente EL COMPRADOR señor CLAUDIO ALBERTO BASTIDAS SOLARTE, mayor de edad, vecino de Pasto, de estado civil Casado, con sociedad conyugal vigente, identificado con la cedula de ciudadanía número 87.450.750 expedida en Samaniego (Nar), obrando por su propio nombre y en nombre y representación de su esposa ANA LUCIA CONCHA NARVAEZ, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 30.736.435 expedida en Pasto, según Poder que debidamente autenticado se protocoliza con este instrumento y dijo: a) Que acepta esta escritura y la venta que por ella se le hace a él y a su esposa, por estar en un todo de acuerdo con lo pactado y convenido; b) Que ya se encuentran en posesión quieta y pacífica del inmueble que adquiere. c) Que han cancelado en su totalidad el valor de la venta.- HASTA AQUI LA ESCRITURA elaborada con datos suministrados por los comparecientes.- OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN.- Leido el presente instrumento público por los comparecientes, aceptan, aprueban en todas y cada una de sus partes y advertidos del registro dentro del término de sesenta (60) días, firman ante mi, y el Notario que de lo expuesto da fe.- Advirtiéndoles finalmente a los otorgantes que una vez leída y firmado este instrumento la Notaría no aceptará modificación ni corrección, sino en los casos previstos por la ley.-

DOCUMENTOS: PAZ Y SALVO MUNICIPAL No. 04656 que dice: "EL

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL DE SAMANIEGO CERTIFICA: que
SOLARTE ROSERO MERCEDES se encuentra a PAZ Y SALVO por todo
concepto con el Tesoro Municipal de Samaniego..... firma Y
sello. CERTIFICADO CATASTRAL N° 0850 y que dice: "EL
SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL DE SAMANIEGO, CERTIFICA: Que
SOLARTE ROSERO MERCEDES, aparece inscrita en el catastro ur-
bano vigente del Municipio de Samaniego, como propietaria
del siguiente predio N°. 010000120009, Corregimiento, Vereda
o Barrio Sucre, Nombre o nomenclatura Urbano K 4 N°. 2-24,
Area 0-0060, avaluo oficial \$ 1.360.000.00 firma y
sello." Esta escritura fue elaborada en papel notarial Nos.
AA-3302193 y AA-3302194.- Derechos Notariales \$17.520.00.
Decreto 1.269 de 1.995. Iva \$2.804.00. Ley 6a. de 1.992.
Recaudos \$2.340.00.-

Mercedes Solarate Br.

MERCEDES SOLARTE ROSERO



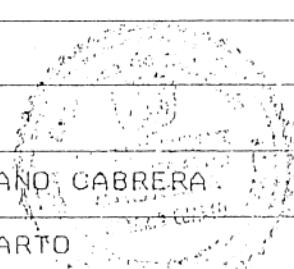
Claudio Alberto Bastidas S.

CLAUDIO ALBERTO BASTIDAS SOLARTE



J. Zambrano Cabrer

JAMIE RENE ZAMBRANO CABRERA



NOTARIO CUARTO

Primera

Z

*OS
Spere*

6





SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
SECCIONAL SAMANIEGO

El Registrador de Instrumentos Pùblicos Seccional
SAMANIEGO

HACE CONSTAR

Que con turno No. 96-814 de fecha 12-09-96

se inscribió el documento Escriptura No. 2847 de fecha 05 de 09 de 1996 Notaria

Cuarta Pasto.

a folio (s) de matrícula (s) inmobiliaria (s) No. (s) 250-0016025

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

X							ESPECIFICACION
MODO DE ADQUISICION	GRA VAMEN	LIMITACION DOMINIO	MEDIDAS CAUTELARES	TENENCIA	FALSA TRADICION	CANCELA ANOTACIONES	COMPROVANTIA.

EL REGISTRADOR JAIRO VELEZ LOPEZ

El interesado debe informar al Registrador de todo error que presente este documento.

Boleta fiscal No. 237 Fecha 12-09-96 Oficina de Registro Samaniego - Valor \$ 50,000,00