

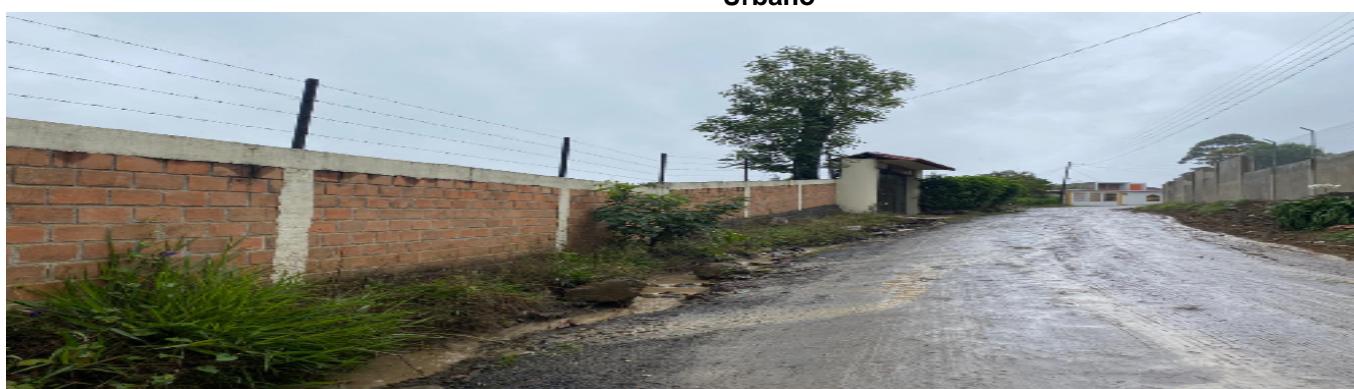


AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano



AVALUO: DAC_PRG_2023_731593

Fecha del avalúo	23/03/2023	Fecha de visita	11/03/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	LUCIANI EL REFUGIO-URBANO		
Barrio	Vereda Veracruz		
Ciudad	Buesaco		
Departamento	Nariño		
Propietario	Sandra Lucia Bacca Leiton		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	RODRIGO ANTONIO QUINTERO DUQUE		
Nit/CC	4199090		
Consecutivo del bien	-		

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., 23/03/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Ciudad

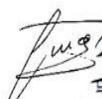
Apreciado(s) Señor(es)

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 **Sandra Lucia Bacca Leiton** ubicado en la LUCIANI EL REFUGIO-URBANO Vereda Veracruz, de la ciudad de Buesaco.

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 \$967,598,062.00 pesos m/cte (Novecientos sesenta y siete millones quinientos noventa y ocho mil sesenta y dos).

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	3504	M2	\$173,812.00	62.94%	\$609,037,248.00
Area Construida	Construccion 2 (Vivienda Principal)	125	M2	\$1,358,266.00	17.55%	\$169,783,250.00
Area Construida	Construccion 3 (Vivienda Cuidadores)	65	M2	\$800,000.00	5.37%	\$52,000,000.00
Area Construida	Construccion 4 (Apartaestudio)	31	M2	\$1,585,164.00	5.08%	\$49,140,084.00
Area Construida	Construccion 1 (Vivienda Secundaria)	73.30	M2	\$1,195,600.00	9.06%	\$87,637,480.00
TOTALES					100%	\$967,598,062.00

Valor en letras

Novecientos sesenta y siete millones quinientos noventa y ocho mil sesenta y dos 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	332.6236
Integral	276,141	0	Valor del avalúo en UVR	2,908,988.00
Proporcional	609,037,248	358,560,814	Valor asegurable	358,560,814
% valor proporcional	62.94320668	37.05679332	Tiempo esperado comercialización	18
Observación	En el presente avalúo corresponde a un inmueble ubicado en la Vereda Veracruz del Municipio de Buesaco, con dos accesos, sobre la vía panamericana Buesaco - Villamoreno y sobre la vía secundaria de acceso a la Vereda Veracruz. Nota: En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio evaluado.			
	Nota de liquidación: ÁREA DE TERRENO: En el Certificado de Libertad y Tradición no registra un área de terreno; sin embargo, en la Escritura Pública relaciona un área de 3.504			

M2, el cual coincide con la registrada en la base de datos del IGAC. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: En cuanto al área construida, no se relaciona áreas de construcción en los documentos suministrados, así como tampoco en la plataforma del IGAC, sin embargo, según la inspección física, el inmueble cuenta con 4 tipos de construcciones que se tendrán en cuenta para el avalúo.

GENERAL

Código	DAC_PRG_2023_7 31593	Propósito	Dación en pago	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 S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	RODRIGO ANTONIO QUINTERO DUQUE				
Nit/CC	4199090				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	Sandra Lucia Bacca Leiton				
Tipo identificación	C.C.	Documento	36.931.589	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LUCIANI EL REFUGIO-URBANO				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Buesaco	Departamento	Nariño	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Vereda Veracruz	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Finca	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>En el presente avalúo corresponde a un inmueble ubicado en la Vereda Veracruz del Municipio de Buesaco, con dos accesos, sobre la vía panamericana Buesaco - Villamoreno y sobre la vía secundaria de acceso a la Vereda Veracruz.</p> <p>Nota: En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado.</p> <p>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.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		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 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.</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	3504	AREA DE TERRENO	M2	3504
AREA CONSTRUCCION 1	M2	Sin Información	AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	3504	AREA DE TERRENO	M2	3504
AREA CONSTRUCCION 1 (VIVIENDA SECUNDARIA)	M2	73.30	AREA CONSTRUCCION 1 (VIVIENDA SECUNDARIA)	M2	73.30
AREA CONSTRUCCION 2 (VIVIENDA PRINCIPAL)	M2	125	AREA CONSTRUCCION 2 (VIVIENDA PRINCIPAL)	M2	125
AREA CONSTRUCCION 3 (VIVIENDA CUIDADORES)	M2	65	AREA CONSTRUCCION 3 (VIVIENDA CUIDADORES)	M2	65
AREA CONSTRUCCION 4 (APARTAESTUDIO)	M2	31	AREA CONSTRUCCION 4 (APARTAESTUDIO)	M2	31

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.7	2452.8		
Indice construcción	2.5	8760		

Forma	Rectangular	Frente	N/A	
-------	-------------	--------	-----	--

Geometrica				
Fondo	N/A	Relación frente fondo	N/A	
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.			

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo No. 033 del 30 de Agosto del 2001
Area Del Lote	3.504 METROS
Forma Del Lote	Irregular, similar a un rectangulo
Topografia	Ligera
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	Unidad Privada No. 1
Clasificacion Del Suelo	Uso residencial de mediano impacto
Uso Principal Norma	Residencial: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Trifamiliar
Uso Compatible Norma	comercial y de servicios, tiendas de barrio, carnicerías, floristerías etc
Uso Prohibido Norma	comercial bodegas, estaciones de servicios ferreterías entre otros
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>De acuerdo con el E.O.T, vigente en el Municipio del Buesaco de acuerdo con la reglamentación según su uso y tratamiento es:</p> <p>ACUERDO O DECRETO: Acuerdo 033 del 30 de agosto del 2001</p> <p>USO PRINCIPAL: Residencial, Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Trifamiliar</p> <p>USO COMPLEMENTARIO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uso comercial y de servicios (CS1): Tiendas de barrio, carnicerías, droguerías, floristerías, librerías, misceláneas, tiendas de ropa y textiles, entre otros. - Uso comercial y de servicios (CS2): Licorerías, cigarrerías funerarias, almacenes de pintura, venta, muebles, entre otros. - Uso Institucional (IN-1): Centros de cultura, centros de bienestar social, instituciones de servicios de la administración pública, entre otros. - Uso Institucional (IN-2): Establecimientos para la prestación de servicios sociales de educación, salud, cultura, bienestar social, centros de rehabilitación, entre otros. - Uso Residencial (R2): Viviendas multifamiliares, 4 o más unidades habitacionales. - Uso suelo de protección. <p>USOS RESTRINGIDOS/CONDICIONADO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uso comercial y de servicios (CS3): Bodegas, estaciones de servicio, servítecas, ferreterías, venta de materiales de construcción, talleres de mecánica, cantinas, entre otros. - Uso recreación (RC-1): Canchas múltiples, parques barriales, polideportivos, parques recreacionales y afines. <p>Nota: Información tomada de documento Concepto de Uso de Suelo del predio, suministrado por el cliente.</p> <p>USO ESPECÍFICO: https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023031423031471Uso%20de%20Suelo%20completo.pdf</p>

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
234	EscrituraDePropiedad	22/05/2005	Unica de Buesaco	Buesaco

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
240-53119	27/02/2023	010000540029000	Vivienda

Observación

El inmueble cuenta con 4 tipos de construcciones en un lote irregular, según la información del IGAC. ÁREA DE TERRENO: En el Certificado de Libertad y Tradición no registra un área de terreno; sin embargo, en la Escritura Pública relaciona un área de 3.504 M2, el cual coincide con la registrada en la base de datos del IGAC. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: En cuanto al área construida, no se relaciona áreas de construcción en los documentos suministrados, así como tampoco en la plataforma del IGAC, sin embargo, según la inspección física, el inmueble cuenta con 4 tipos de construcciones que se tendrán en cuenta para el avalúo.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

CUENTA CON ESPACIÓN PARA APARCAR VARIOS VEHÍCULOS EN SU TERRENO.

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media

Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Concreto y despavimentadas	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El inmueble se encuentra ubicado sobre la vía panamericana Buesaco - Villamoreno El sector se caracteriza por ser de uso residencial. 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 plastica
Fachada		Ancho fachada		Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Aislada	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1994	Edad Inmueble	29 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	No dispone de Licencia de Construcción				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten efectivamente la propiedad. El inmueble presenta las siguientes características en su estructura:</p> <p>Zapatas, vigas de cimentación, columnas y vigas aéreas en concreto reforzado: mampostería en ladrillo y losa de concreto.</p>				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	3	Comedor	3	Cocina	Semilint
Baños Sociales	4	Patio interior	2	Habitaciones	8
Closest	0	Baños privados	2	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	2	Local	0
Balcón	1	Jardín	Si	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	<p>Finca. Consta de: sala: 3, Comedor: 3, Cocina: Semi integral, Baño social: 4, Patio interior: 2, Habitaciones: 8, Baño privado: 2, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Zona ropa: 2, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Según la visita física al inmueble, cuenta con 4 tipos de construcciones, las cuales no se encuentran relacionadas en los documentos legales, como tampoco en la plataforma del IGAC. Las construcciones se describen de la siguiente manera:</p> <p>Construcción 1 (Vivienda Secundaria): Tres habitaciones, baño, sala comedor, cocina, patio con zona de lavandería y baño externo.</p> <p>Construcción 2 (Vivienda Principal): Dos habitaciones, una con baño privado, sala comedor, cocina, patio con zona de lavandería y baño externo.</p> <p>Construcción 3 (Vivienda del cuidador): Primer piso dispone de cocina, comedor, 1 habitación y baño. Segundo piso dispone de una habitación.</p> <p>Construcción 4 (Aparcamento): Habitación con baño privado y cocina.</p>				

ACABADOS

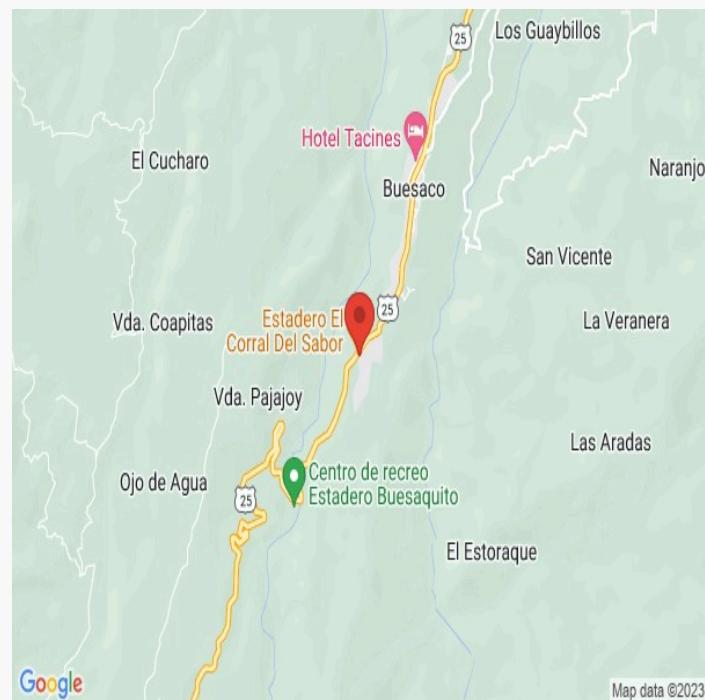
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	<p>Los acabados de las construcciones se describen de la siguiente manera:</p> <p>Construcción 1 (Vivienda Secundaria) Fachada: Ladrillo visto, cubierta: teja de asbesto y cemento, muros: repellados y pintados, pisos: cerámica y baldosa, cielo raso: en icopor, puertas: metálicas, ventanería: marco metálico y vidrio, cocina: Piso y media pared en cerámica con mesón en cerámica y mobiliarios en madera. Baño principal: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario y accesorios, divisiones en marco de aluminio y acrílico, baño auxiliar: mitad de pared en cerámica, mesón en cerámica con combo sanitario.</p> <p>Construcción 2 (Vivienda Principal) Fachada: Repellado y pintado, cubierta: teja de asbesto y cemento, muros: repellados, estucados y pintados, pisos: cerámica, cielo raso: habitaciones estucado y pintado y zona social en duela con lámparas led, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: marco metálico y vidrio, cocina: Piso y paredes en cerámica con mesón en granito y mobiliario en madera. Baño principal: piso, paredes y mesón enchapados en cerámica con combo sanitario y accesorios, divisiones en marco de aluminio y acrílico, baño auxiliar: piso y pared en cerámica con combo sanitario y accesorios, divisiones en marco de aluminio y acrílico.</p> <p>Construcción 3 (Vivienda cuidadores) Fachada: Ladrillo visto, cubierta: teja de asbesto y cemento, muros: repellados y pintados, pisos: Primer piso en cerámica y segundo piso en mineral color, cielo raso: lámina steel deck pintada, puertas: metálicas, ventanería: marco metálico y vidrio, cocina: Piso y media pared en cerámica con mesón en cerámica. Baño: piso y mitad de pared enchapados en cerámica con combo sanitario.</p>
-------------	---

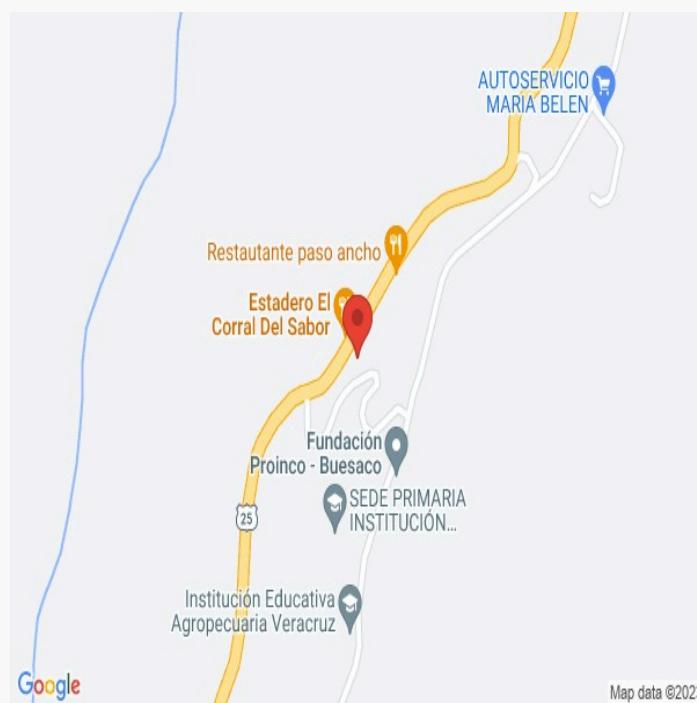
Construcción 4 (Aparta estudio) Fachada: Ladrillo visto, cubierta: losa en concreto, muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en cerámica, cielo raso: repellado, estucado y pintado, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: marco metálico y vidrio, cocina: Piso y media pared en cerámica con mesón en cerámica. Baño: piso y mitad de pared enchapados en cerámica con combo sanitario.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: LUCIANI EL REFUGIO-URBANO | Vereda Veracruz | Buesaco | Nariño



Map data ©2023



Map data ©2023

LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.368091
GEOGRAFICAS : 1° 22' 5.127''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -77.164320
GEOGRAFICAS : 77° 9' 51.552''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	vera cruz via buesaco	\$126,000,000	0.95	\$119,700,000	3223450820	700		\$	\$0
2	Lote - Buesaco	\$530,000,000	0.93	\$492,900,000	3014215270	1000	280	\$1,000,000	\$280,000,000
3	vera cruz via buesaco	\$144,000,000	0.95	\$136,800,000	3223450820	800		\$	\$0
4	vera cruz via buesaco	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	3223450820	860		\$	\$0
Del inmueble						3504			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$119,700,000	\$171,000	1.0	1.0	1.00	\$171,000
2	\$212,900,000	\$212,900	.95	.90	0.86	\$182,030
3	\$136,800,000	\$171,000	1.0	1.0	1.00	\$171,000
4	\$147,250,000	\$171,221	1.0	1.0	1.00	\$171,221
					PROMEDIO	\$173,812.61
					DESV. STANDAR	\$5,478.92
					COEF. VARIACION	3.15%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$173,812.00	AREA	3504	TOTAL	\$609,037,248.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$609,037,248.00				

Observaciones:
Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10683_2archivopdflinks.html

1.-https://www.doomos.com.co/de/7642030_hermosos-lotes-planos-en-planos-en-buesaco.html?utm_source=ifull-connect&utm_medium=referrer

2.-https://casas.mitula.com.co/adform/0000008780013676465235984?page=2&pos=9&sec=190&or=2&t_pvld=7ca99cf9-6d68-44b6-9fe0-ef61c6080549&req_sgmt=REVTS1RPUDITRUB7QURUEFFRTs=

3.-https://www.doomos.com.co/de/7642030_hermosos-lotes-planos-en-planos-en-buesaco.html?utm_source=ifull-connect&utm_medium=referrer

4.-https://www.doomos.com.co/de/7642030_hermosos-lotes-planos-en-planos-en-buesaco.html?utm_source=ifull-connect&utm_medium=referrer

REPOSICION

Construcción 1 (Vivienda Secundaria)

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	73.30
Área construida vendible	73.30
Valor M2 construido	\$1,508,644
Valor reposición M2	\$110,583,605
Valor reposición presupuesto M2	\$1,508,644
Fuente	CONSTRUDATA 205
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,508,644
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	29
Edad en % de vida útil	29 %
Fitto y corvin %	20.75 %
Valor reposición depreciado	\$1,195,600
Valor adoptado depreciado	\$1,195,600
Valor total	\$87,637,480

Construccion 2 (Vivienda Principal)

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	125.37
Area construida vendible	125.37
Valor M2 construido	\$1,713,900
Valor reposición M2	\$214,871,643
Valor reposición presupuesto M2	\$1,713,900
Fuente	CONSTRUADATA 205
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,713,900
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	29
Edad en % de vida útil	29 %
Fitto y Corvini %	20.75 %
Valor reposición depreciado	\$1,358,266
Valor adoptado depreciado	\$1,358,266
Valor total	\$170,285,808

Construccion 3 (Vivienda Cuidadores)

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	65
Area construida vendible	65
Valor M2 construido	\$1,200,000
Valor reposición M2	\$78,000,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,200,000
Fuente	CONSTRUADATA 205
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,200,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	29
Edad en % de vida útil	29 %
Fitto y Corvini %	33.42 %
Valor reposición depreciado	\$798,960
Valor adoptado depreciado	\$800,000
Valor total	\$52,000,000

Construcción 4 (Apartaestudio)

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	30.10
Área construida vendible	30.10
Valor M2 construido	\$1,670,000
Valor reposición M2	\$50,267,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,670,000
Fuente	CONSTRU DATA 205
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,670,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
Vetus Tez	5
Edad en % de vida útil	5 %
Fitto y Corvini %	5.08 %
Valor reposición depreciado	\$1,585,164
Valor adoptado depreciado	\$1,585,164
Valor total	\$47,713,436

FOTOS 6

Vía principal frente al inmueble



Vía secundaria de acceso a la vereda



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Vista Interna del inmueble



FOTOS 6

Fachada Construcción1



Construcción1 Vista Posterior



Construcción1 Habitación1



Construcción1 Baño1



Construcción1 Habitación2



Construcción1 Habitación3



Construcción1 Salacomedor



Construcción1 Cocina



FOTOS 6

Construcción1Patioconzonadelavanderia



Construcción1BañoAuxiliarexterno



FachadaConstrucción2ViviendaPrincipal



FachadaConstrucción2desdeotroangulo



Construcción2Habitacionprincipal



Construcción2Bañohabitacionprincipal



Construcción2Habitación2



Construcción2Salacomedor



FOTOS 6

Construccion2Salacomedordesdeotroangulo



Construccion2Cocina



Construcción2Bañoexterno



Construccion2Patio



Construccion2Hallrespaldodelavivienda



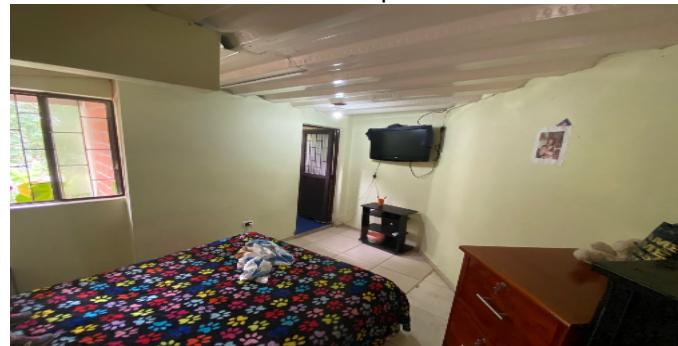
FachadaConstruccion3Viviendacuidadores



Construccion3PrimerpisoCocina



Construccion3PrimerpisoHabitacion



FOTOS 6

Construccion3PrimerpisoBaño



Construccion3SegundopisoBodega



FachadaConstruccion4Apartaestudio



Construccion4Habitacion



Construccion4BañoPrivado



Construccion4Cocina



Construccion4Patioposteriorconzonadelavanderia



Construccion4Terrazaomirador



FOTOS 6

VistalInternadelloteladoizquierdo



VistalInternadellote



VistalInternadellote



VistalInternadellote



VistalInternadellote



VistalInternadellote



VistalInternadellote



VistalInternadelloteladoderecho



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 DAC_PRG_2023_731593



PIN de Validación: c0800b83



<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 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: c0800b83

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: c0800b83



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomercio y Animales

Alcance

- Semicomercio, 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: c0800b83

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: c0800b83



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

c0800b83

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 Marzo 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 PÚBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230227869072910023

Nro Matrícula: 240-53119

Página 2 TURNO: 2023-240-1-16231

Impreso el 27 de Febrero de 2023 a las 05:01:01 PM

"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

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-06-1992 Radicación: 7003

Doc: ESCRITURA 689 DEL 04-06-1992 NOTARIA 1 DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA (CUANTIA INDETERMINADA)

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

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

A: ROSERO BENAVIDES ADRIANA DEL ROCIO

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

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-07-1992 Radicación: 8560

Doc: ESCRITURA 3045 DEL 20-06-1992 NOTARIA 2 DE PASTO

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPRAVENTA

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

DE: ROSERO BENAVIDES ADRIANA DEL ROCIO

A: ZUIGA ERAZO GERARDO EDBERTO

X

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-02-1994 Radicación: 1787

Doc: ESCRITURA 002 DEL 27-01-1994 NOTARIA 4 DE PASTO

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPRAVENTA

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

DE: ZUIGA ERAZO GERARDO EDBERTO

A: MESIAS DE SANTACRUZ MARTHA OFELIA

X

A: SANTACRUZ MONCAYO ROBERTO

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-07-1996 Radicación: 11632

Doc: ESCRITURA 2080 DEL 05-07-1996 NOTARIA 4 DE PASTO

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPRAVENTA

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

DE: MESIAS DE SANTACRUZ MARTHA OFELIA

DE: SANTACRUZ MONCAYO ROBERTO

A: FIGUEROA ORTIZ EDMUNDO

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-12-1997 Radicación: 1997-23634

Doc: ESCRITURA 6280 DEL 05-12-1997 NOTARIA 4A. DE PASTO

VALOR ACTO: \$2,200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPRAVENTA

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230227869072910023

Nro Matrícula: 240-53119

Pagina 4 TURNO: 2023-240-1-16231

Impreso el 27 de Febrero de 2023 a las 05:01:01 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-240-1-16231

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PFP PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PAGO CRIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PFP PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PAGO CRIP

El Registrador: DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública

The image features a large, semi-transparent watermark in the center. It consists of the letters 'SNR' stacked vertically on top of 'SIR'. The letters are a light gray color and are partially obscured by the background photograph of the Parque das Nações in Rio de Janeiro, which shows the famous 'Christ the Redeemer' statue and the 'Sugarloaf' mountain.



ALCALDIA MUNICIPAL DE BUESACO

NIT 800099062-4

CAM-Buesaco Parque Principal Barrio Centro

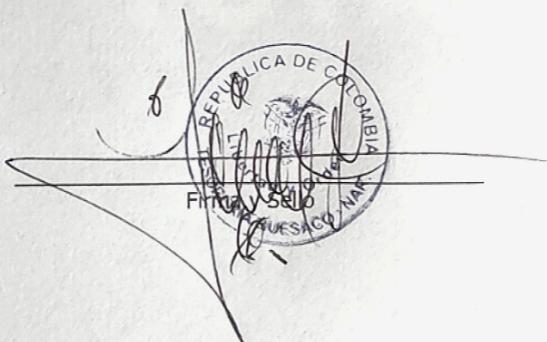
Tesoreria Municipal

CERTIFICADO CATASTRAL No. 4841

NÚMERO PREDIAL NACIONAL	52110010000000540029000000000				CÓDIGO POSTAL	
PROPIETARIO(S)	NOMBRE: SANDRA LUCIA BACCA LEITON TIPO DOC. C No. Doc: 000036931589				ÚLTIMO AÑO PAGO	2023
PREDIO	0100005400290000	DIRECCION	C 22 1 110	ZONA	URBANA	VEREDA
AREA TERRENO (HC)	00000000	AREA TERRENO (Mt ²)	3504	AREA CONSTRUIDA (Mt ²)	000000	ÚLTIMO AÑO PAGO
ESTRATO	TODOS	DESTINACION ECONOMICA	TODAS	EXENCION	AVALUO	3,477,000.00
OBJETO	DOCUMENTOS				EXPEDIDO	2023-03-13

VALIDO HASTA 2023-06-13

VALOR DEL CERTIFICADO \$29,700





REPÚBLICA DE COLOMBIA – DEPARTAMENTO DE NARIÑO

Municipio de Buesaco

NIT. 800.099.062-4

Secretaría de Planeación



- Uso Institucional (IN-3): cementerios, crematorios, rellenos sanitarios, puestos de policía, centros de entrenamientos militar, plaza de mercado, centrales de abasto, mercados: vacunos, ovinos porcinos y caballar, plaza de ferias y mataderos, terminales de transportes, infraestructura para actividades de carga, depósitos de gas, cárceles, trapiches, polvoreras, trilladoras, transformación de materia prima y producción de alimentos a gran escala con la utilización de maquinaria pesada y afines.
- Uso Recreacional RC-2: Escuelas de formación deportiva de alto rendimiento.
- Uso Industrial (IND-1): zapaterías, ebanistería, talabarterías, modisterías, y producción de comestibles a pequeña escala, elaboración de artesanías y afines.
- Uso Recreacional (RC-3): escenarios para la presentación masiva de eventos deportivos, como estadios, coliseos, pistas múltiples, piscinas, similares y afines.

• **Uso prohibido**

- Fábricas de gaseosas, lácteas, muebles, espermáticas, licores, maltas; tostadoras de café, parques industriales, aserríos, ladrilleras, despulpadoras y afines.

Que el artículo 2.2.2.1.2.7.1 del Decreto 1077 de 2015. Sección 7. Incompatibilidad y localización. En los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollos o complementen no se podrán establecer como permitidos, los usos que comprendan servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, en las áreas, zonas o sectores en donde se prevea el desenvolvimiento del uso residencial o cualquier tipo de uso dotacional educativo, independientemente de que alguno de estos últimos se contemple con carácter de principal, complementario, compatible o restringido, o mezclado con otros usos.

Que se expide a solicitud del (la) señor (a) SANDRA LUCIA BACCA LEITON, con el fin de realizar trámites en entidad financiera. Certificado válido hasta el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023) y a partir de la fecha de expedición.

NOTA: El presente certificado no es una autorización, permiso y/o Licencia, es un documento tipo informativo, que se otorga a un interesado para informarle sobre qué uso es permitido en un predio o edificación.

Dada en la Secretaría de Planeación del Municipio de Buesaco – Nariño, a los trece (13) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023).

Nathalie Urbano Ordóñez
NORA MATHALIE URBANO ORDOÑEZ
Secretaria de Planeación
Municipio de Buesaco

Elaboró: Karolina Erazo Hernández
Apoyo a la Gestión - Secretaría de Planeación

Revisó y Aprobó: Nathalie Urbano Ordóñez
Secretaría de Planeación





REPÚBLICA DE COLOMBIA – DEPARTAMENTO DE NARIÑO

Municipio de Buesaco

NIT. 800.099.062-4

Secretaría de Planeación



140 - 06.16 - 033

LA SUSCRITA SECRETARIA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE BUESACO DEPARTAMENTO DE NARIÑO

EXPIDE EL SIGUIENTE CONCEPTO DE USO DE SUELO

Que una vez revisado el E.O.T. del Municipio de Buesaco, aprobado mediante el Acuerdo Nro. 033 de agosto 30 del 2001, ajustado excepcionalmente a través de los Acuerdos Nro. 049 de 2003, 019 de 2004, y Circular Externa 012 de 2020, se encontró que el predio ubicado en el Sector Veracruz, casco urbano del Municipio de Buesaco – Departamento de Nariño, identificada con código Catastral Nro. 521100100000005400290000000000 y matrícula inmobiliaria Nro. 240-53119, de propiedad del señor SANDRA LUCIA BACCA LEITON, identificado con cédula de ciudadanía número 36.931.589 expedida en Tuquerres (N). Le corresponde el siguiente uso:

Uso Residencial de mediano impacto: comprende a la zona que actualmente se encuentra habitada por la población de Buesaco. Esta unidad ocupa totalmente las zonas aledañas a la vía Pasto - La Unión que atraviesa de sur a norte la cabecera municipal en un trayecto de 3,67 Kilómetros. El área mencionada cuenta con infraestructura vial en un 80%, redes primarias de energía, acueducto, alcantarillado y un sistema estructural definido, característico de todos los centros poblados del departamento de Nariño.

- **Uso principal: Residencial**
 - Vivienda Unifamiliar: una sola unidad habitacional
 - Bifamiliar: dos unidades habitacionales.
 - Trifamiliar: tres unidades habitacionales.
- **Uso Complementario**
 - Uso comercial y de servicios (CS1): Tiendas de barrio, carnicerías, droguerías, floristerías, librerías, misceláneas, tiendas de ropa y textiles, venta de pinturas, talabarterías, papeleerías, relojerías, joyerías, fotocopias, retroventas, ventas de: calzado, artesanías, cueros, revistas; sastrerías, barberías, lavanderías, video, tiendas, artículos deportivos, oficinas, cafeterías, heladerías, panaderías, comidas rápidas y afines.
 - Uso comercial y de servicios (CS2) Licorerías, cigarrerías, funerarias, almacenes de pinturas, venta de muebles, venta de computadores, venta de electrodomésticos, centros comerciales, supermercados, venta de agroquímicos, montallantias, venta de repuestos, venta de materiales de construcción, sucursales bancadas, hoteles, apartahoteles, residencias y hosterías y afines.
 - Uso Institucional (IN-1): centros de cultura, centros de bienestar social, instituciones de servicios de la administración pública, puestos de salud, excepción de clínicas y hospitales, al igual que equipamientos colectivos de alto impacto como plaza de ferias, mataderos, mercados, cuarteles de policía, guarniciones y afines.
 - Uso Institucional (IN-2): establecimientos para la prestación de servicios sociales de educación, salud, cultura, bienestar social, centros de rehabilitación física, mental y social, orfanatos, ancianatos, seminario y con eventos de culto, concejo, alcaldía e instituciones descentralizadas, servicios fúnebres, oficinas de telecom, acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y afines.
 - Uso residencial (R2) Viviendas multifamiliares: 4 o más unidades Habitacionales.
 - Uso suelo de Protección
- **Usos restringidos/condicionado**
 - Uso Comercial y de Servicios (CS3) : Bodegas, estaciones de servicio, servitecas, ferreterías, venta de materiales de construcción, talleres de mecánica para carros y bicicletas, venta y lavaderos de carros, cantinas, casas de citas, lenocinios, prostíbulos y afines.
 - Uso Recreacional (RC-1): canchas múltiples, parques barriales, polideportivos parques recreacionales y afines.