



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1085266899

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	MICHAEL BENAVIDES CASTRO			FECHA VISITA	28/02/2024
NIT / C.C CLIENTE	1085266899			FECHA INFORME	12/03/2024
DIRECCIÓN	Diagonal 13A No 6-53 Bloque 2 Apt 301			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	20 años
BARRIO	Niza			REMODELADO	
CIUDAD	Pasto			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Nariño			TIPO DE INMUEBLE	Arrendatario
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Apartamento
TIPO AVALUO	valor comercial				Vivienda
VALUADOR	CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ				
IDENTIFICACIÓN	87103056				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BENAVIDES CASTRO JESSICA MARCELA			
NUM. ESCRITURA	2.237 Escritura de Propiedad	#NOTARIA	Primera	FECHA 25/08/2016
CIUDAD ESCRITURA	Pasto		DEPTO	Nariño
CEDULA CATASTRAL	01-04-0996-0012-901			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	RESOLUCION PH-52001-1-09-0084 DEL 2009 CURADURIA URBANA PRIMERA PASTO			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NIZA III ETAPA PH			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	No se paga Administracion	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	2.55%			

M. INMOB.	N°
240-182539	APTO NUM 301 BLQUE 2 NIZA III

OBSERVACIONES GENERALES

En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaludado.

Al inmueble se llega así: De la vía Panamericana, que del Colegio Inem conduce al Colegio Libertad, se desvíá a mano derecha para tomar la vía Calle 9, continua hasta la Carrera 14 hasta llegar al Conjunto.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 154,425,600

VALOR ASEGURABLE \$ COP 154,425,600

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE Modelo 8-14. APORTA CERTIFICADO DE ACTUALIZACIÓN DE NOMENCLATURA ADJUNTO, el cual registra dirección: Diagonal 13A No 6-53 Bloque 2 Apt 301. PARA SUBSANAR: Instalar la nomenclatura física (en la fachada de la torre) que coincida con la registrada en el certificado actualizado, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso. Actualizado el 12/04/2024 CLT 240-182539 DEL 8/04/2024.

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

NOMBRES Y FIRMAS




CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

Perito Actuante
C.C: 87103056
RAA: AVAL-87103056

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 259 DEL 30-01-2004 NOTARIA 4 DE PASTO.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 004 del 14 de abril de 2015.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUCCION	M2	57.45	AREA CONSTRUCCION	M2	48.00
terraza exclusiva	m2	7.83	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	32.600.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREACONSTRUCCIONMEDIDA	M2	57.45	AREACONSTRUCCI ONVALORADA	M2	57.45

OBSERVACIONES DE ÁREAS

Diagonal 13A No 6-53 Bloque 2 Apt 301 | Niza | Pasto | Nariño está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 259, fecha: 30/01/2004, Notaría: Cuarta y ciudad: Pasto.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Areas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO NO NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	5
Nº de sótanos	No cuenta
Vida útil	100 años
Vida remanente	80
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2004

Comentarios de estructura

La estructura se encuentra en sistema aporticado con zapatas y vigas de cimentación, columnas y vigas en concreto reforzado, losa en steel deck.

Nota: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO NUM 301 BLQUE 2 NIZA III	57.45	M2	\$2,688,000.00	100.00%	\$154,425,600.00
TOTALES					100%	\$154,425,600
Valor en letras	Ciento cincuenta y cuatro millones cuatrocientos veinticinco mil seiscientos Pesos Colombianos					
TOTAL COMERCIAL						\$154,425,600
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

Actualmente, existen proyectos en desarrollo en el sector. Los predios existentes son utilizados en su mayoría para uso residencial.

SALVEDADES

General: En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio evaluado. Al inmueble se llega así: De la vía Panamericana, que del Colegio Inem conduce al Colegio Libertad, se desvía a mano derecha para tomar la vía Calle 9, continua hasta la Carrera 14 hasta llegar al Conjunto. Cuenta con servicios públicos (agua, energía), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: No cuenta con garajes registrados.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 259, Fecha escritura: 30/01/2004, Notaría escritura: Cuarta, Ciudad escritura: Pasto, Administración: No se paga Administracion, Total unidades: 1, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Nro. Sótanos: No cuenta , Ascensores: No, Nro. Ascensores: No cuenta con Ascensores

Estructura: La estructura se encuentra en sistema aporticado con zapatas y vigas de cimentación, columnas y vigas en concreto reforzado, losa en steel deck. Nota: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Según Escritura Pública suministrada, el apartamento tiene un patio de ropa en la terraza de uso exclusivo.

Acabados: Muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en cerámica, cielo raso: losa de concreto con lámina en Steel Deck, closets: en madera, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: marco metálico y vidrio y marco en madera y vidrio, cocina: piso y paredes encapados en cerámica, mesón en cerámica y mobiliario en madera, baños: pisos y paredes encapados en cerámica con combo sanitario y división de aluminio y acrílico.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s)**:

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apto - Sotavento	3	\$163,000,000	0.95	\$154,850,000	0	\$0	0	\$0	\$2,867,592.59	6027215267
2	Apto - Sotavento	4	\$158,000,000	0.95	\$150,100,000	0	\$0	0	\$0	\$2,866,692.13	3158329581-7 335734.
3	Apto - Sotavento	8	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,799,107.14	3207803690
4	Apto - Sotavento	7	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	0	\$0	0	\$0	\$3,059,322.03	3146082100
5	Apto - Sotavento	6	\$172,000,000	0.95	\$163,400,000	0	\$0	0	\$0	\$2,866,666.67	3012985156
Del inmueble		3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	54	54	1	0.98	1.0	1.0	0.98	0.96	\$2,754,035.92
2	6	52.36	52.36	1	0.98	0.98	1.0	0.98	0.94	\$2,698,107.70
3	6	56	56	1	0.98	0.95	1.0	0.98	0.91	\$2,553,849.37
4	6	59	59	1	0.98	0.95	1.0	0.98	0.91	\$2,791,264.23
5	6	57	57	1	0.98	0.96	1.0	0.98	0.92	\$2,643,020.80
20 años										
								PROMEDIO	\$2,688,055.60	
								DESV. STANDAR	\$93,736.22	
								COEF. VARIACION	3.49%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,781,791.82	TOTAL	\$159,813,940.16
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,594,319.39	TOTAL	\$149,043,648.74
VALOR TOTAL	\$154,425,600.00			

Observaciones:

Se aplica factores de homogenización con referente a los inmuebles comparables, logrando obtener el valor de m2 para el inmueble en estudio.

Se realiza la homogenización por negociación de los inmuebles

Se realiza la homogenización por edad debido a la vetustez de los inmuebles.

Se realiza homogenización por altura ya que el Valor incrementa según la altura en edificios que cuenten con ascensor

Se realiza homogenización por tamaño debido a que a menor valor su valor por m2 es más costoso.

Se realiza la homogenización ubicación analizando las características del sector, accesibilidad y seguridad que influye en su valor comercial.

Enlaces:

1.-<https://www.fincarair.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/terrazas-de-chapal/pasto/8305148>

2.-<https://www.facebook.com/marketplace/item/1608321636242498/?mibextid=79PQJL>

3.-https://www.facebook.com/marketplace/item/2146005582409055/?ref=search&eternal_code=null&referral_story_type=post

4.-https://www.facebook.com/marketplace/item/1685643788511446/?ref=search&eternal_code=null&referral_story_type=post

5.-https://www.facebook.com/marketplace/item/1003354014246776/?ref=search&eternal_code=null&referral_story_type=post

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

Diagonal 13A No 6-53 Bloque 2 Apt 301 | Niza | Pasto | Nariño

COORDENADAS (DD)

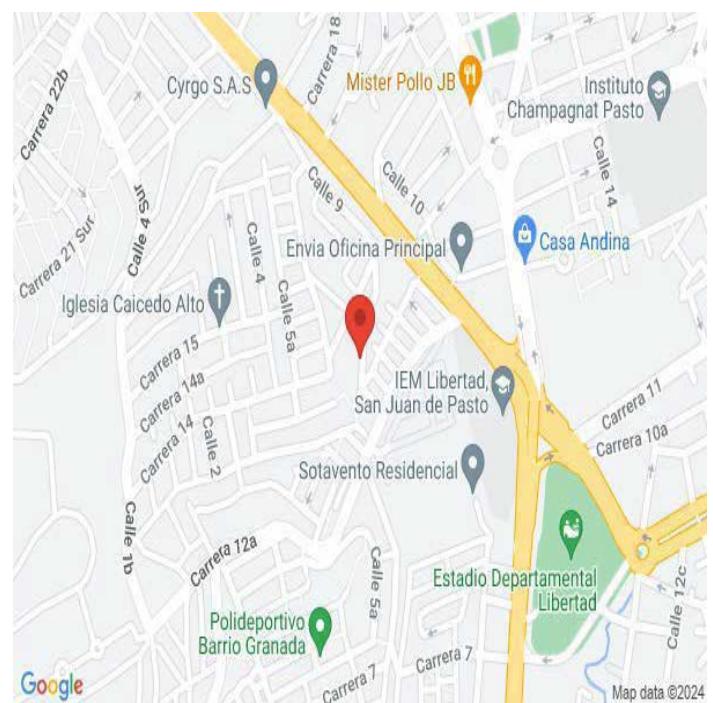
Latitud: 1.200515

Longitud: -77.281781

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 1° 12' 1.8534''

Longitud: 77° 16' 54.411''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



OTROS ANEXOS

PREDIAL

LIQUIDACIÓN OFICIAL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		PASTO LA GRAN CAPITAL ALCALDÍA MUNICIPAL		Secretaría de Hacienda del Pasto, de conformidad a las facultades que el Estatuto del Municipio le confiere en su artícu- lo 046 de acuerdo con la ley 1900 de 2018, 022 de septiembre de 2019 y 004 de 2019 y 054 de 2019.																																			
Factura N°: 224006992 Fecha de Expedición: 26/feb/2024 Fecha de Vencimiento: 31-may.-24 Apellido y Nombre/Razón Social: JESSICA MARCELA BENVIDES CASTRO No. Prop: 001 Documento de Identificación: 1004192789 Dirección: BQ.2 AP.301 NIZA III Cod. Predial (25 dígitos): 0104000009960901900000012 Cod. Equiv. (15 Dígitos): 010409960012901 Estrato: B2 - URBANO ESTRATO 2 Área: 26 Mts 48 Cst 0 HA Avalúo: 32.600.000 Deba Desde: 1 Ene 2024 Paga Hasta: 31 Dic 2024		MÉRITO EJECUTIVO <small>NOTIFICACIÓN</small> <small>RECURSOS</small>																																					
BASE GRAVABLE <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">AÑO</td> <td style="width: 15%;">%M TAR</td> <td style="width: 15%;">AVALÚO</td> <td style="width: 15%;">Predial</td> <td style="width: 15%;">CorpoNar</td> <td style="width: 15%;">Alum. Pùb</td> <td style="width: 15%;">Bomberos</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>5.88</td> <td>32.600.000</td> <td>191.688</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>4.792</td> </tr> </table>		AÑO	%M TAR	AVALÚO	Predial	CorpoNar	Alum. Pùb	Bomberos	2024	5.88	32.600.000	191.688	0	0	4.792	LIQUIDACIÓN DE IMPUESTO <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Int. Pred</td> <td style="width: 15%;">Int. Cor</td> <td style="width: 15%;">Int. Alum</td> <td style="width: 15%;">Int. Bmb</td> <td style="width: 15%;">TOTAL</td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>196.480</td> </tr> </table>		Int. Pred	Int. Cor	Int. Alum	Int. Bmb	TOTAL	0	0	0	0	196.480	LIQUIDACIÓN DE INTERESES POR MORA <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Int. Pred</td> <td style="width: 15%;">Int. Cor</td> <td style="width: 15%;">Int. Alum</td> <td style="width: 15%;">Int. Bmb</td> <td style="width: 15%;">TOTAL</td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </table>		Int. Pred	Int. Cor	Int. Alum	Int. Bmb	TOTAL	0	0	0	0	0
AÑO	%M TAR	AVALÚO	Predial	CorpoNar	Alum. Pùb	Bomberos																																	
2024	5.88	32.600.000	191.688	0	0	4.792																																	
Int. Pred	Int. Cor	Int. Alum	Int. Bmb	TOTAL																																			
0	0	0	0	196.480																																			
Int. Pred	Int. Cor	Int. Alum	Int. Bmb	TOTAL																																			
0	0	0	0	0																																			
TOTALES SU AHORRO FUE DE \$-28753		Pague hasta: <small>31/05/2024 con el 15% de descuento para la vigencia 2024</small>		167,727																																			
FACTURA Factura N°: 224006992 Fecha de Expedición: 26/feb/2024 Fecha de Vencimiento: 31-may.-24 Prop: JESSICA MARCELA BENVIDES CASTRO Código Pred: 0104000009960901900000012 C.C. o NIT 1004192789		CONCEPTOS <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Predial</td> <td style="width: 15%;">191.688</td> </tr> <tr> <td>Corporanario</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Alumb. Público</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Bomberos</td> <td>4.792</td> </tr> <tr> <td>Descuento</td> <td>-28.753</td> </tr> <tr> <td>Saldo en contra</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Saldo a favor</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total con dto.</td> <td>167.727</td> </tr> <tr> <td>Total sin dto.</td> <td>167.727</td> </tr> </table>		Predial	191.688	Corporanario	0	Alumb. Público	0	Bomberos	4.792	Descuento	-28.753	Saldo en contra	0	Saldo a favor	0	Total con dto.	167.727	Total sin dto.	167.727	<small>MBO Distribuciones y Tecnología S.A.S. NIT: 9001063</small>  <small>Mario Narváez Delgado Subsecretario de Ingresos</small>																	
Predial	191.688																																						
Corporanario	0																																						
Alumb. Público	0																																						
Bomberos	4.792																																						
Descuento	-28.753																																						
Saldo en contra	0																																						
Saldo a favor	0																																						
Total con dto.	167.727																																						
Total sin dto.	167.727																																						
FACTURA Factura N°: 224006992 Fecha de Expedición: 26/feb/2024 Fecha de Vencimiento: 31-may.-24 Prop: JESSICA MARCELA BENVIDES CASTRO Código Pred: 0104000009960901900000012 C.C. o NIT 1004192789		CONCEPTOS <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Predial</td> <td style="width: 15%;">191.688</td> </tr> <tr> <td>Corporanario</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Alumb. Público</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Bomberos</td> <td>4.792</td> </tr> <tr> <td>Descuento</td> <td>-28.753</td> </tr> <tr> <td>Saldo en contra</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Saldo a favor</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total con dto.</td> <td>167.727</td> </tr> <tr> <td>Total sin dto.</td> <td>167.727</td> </tr> </table>		Predial	191.688	Corporanario	0	Alumb. Público	0	Bomberos	4.792	Descuento	-28.753	Saldo en contra	0	Saldo a favor	0	Total con dto.	167.727	Total sin dto.	167.727	<small>Mario Narváez Delgado Subsecretario de Ingresos</small> 																	
Predial	191.688																																						
Corporanario	0																																						
Alumb. Público	0																																						
Bomberos	4.792																																						
Descuento	-28.753																																						
Saldo en contra	0																																						
Saldo a favor	0																																						
Total con dto.	167.727																																						
Total sin dto.	167.727																																						

(415)7709998012998(8020)0000000000000000224006992(3900)0000000167727(96)20240531
 31/05/2024 con el 15% de descuento para la vigencia 2024

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Conexion habitacion principal



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Centro de la foto



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRÁFICO



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---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren 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 él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1085266899



PIN de Validación: a25509ff

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: a25509ff

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 todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
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 Académico



PIN de Validación: a25509ff

<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 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: a25509ff

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 de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 87103056



PIN de Validación: a25509ff



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

a25509ff

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 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240408829991917012

Nro Matrícula: 240-182539

Pagina 1 TURNO: 2024-240-1-32179

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 07:45:31 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 240 - PASTO DEPTO: NARIÑO MUNICIPIO: PASTO VEREDA: PASTO

FECHA APERTURA: 19-04-2004 RADICACIÓN: 2004-5428 CON: ESCRITURA DE: 12-04-2004

CODIGO CATASTRAL: 52001010409990068902 COD CATASTRAL ANT: 040000030019000

NIPRE

ESTADO DEL EQUO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 259 DE FECHA 30-01-2004 EN NOTARIA 4 DE PASTO APARTAMENTO 301 BLOQUE 2 - NIZA III CON AREA DE 46.13 CON COEFICIENTE DE 2.5 % (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).DIAGONAL 7 N° 14-15 APARTAMENTO N° 301 BLOQUE 2, NIZA III ETAPA- PROPIEDAD HORIZONTAL

DE ACUERDO A LA ESCRITURA 2841 DEL 03/8/2011 OFICINA DE ORIGEN NOTARIA TERCERA DE PASTO, SE MODIFICA ÁREA DEL PREDIO QUEDANDO EN 57.45M², COEFICIENTE 2.55%

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFFICIENTE · %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTO DE LA TRADICION.1.-LA SOCIEDAD NUEVO HORIZONTE LTDA.,ADQUIRIO DERECHOS PARA INTERVENIR EN DICHO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL,POR COMPRA A LA SOCIEDAD CASTAEDA E HIJOS LTDA.,Y VICTOR RAUL MOSQUERA POR ESCRITURA #2147 DE 09-05-2002 NOTARIA 4A.PASTO,REGISTRADA EL 05-07-2002 ANOTACION 001 DEL FOLIO 240-00172927.-2.-LA SOCIEDAD CASTAEDA E HIJOS LTDA.,ADQUIRIO POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA A PEDRO PABLO APRAEZ SANTACRUZ POR ESCRITURA #288 DE 28-01-1992 NOTARIA 2A.DE PASTO Y REGISTRADA EL 09-05-1992 MATRICULA 240-0056083. B) VICTOR RAUL MOSQUERA CHAVEZ,ADQUIRIO EN COMPAÑIA DE PEDRO PABLO APRAEZ SANTACRUZ,POR COMPRA A LA SOCIEDAD CAMER LTDA.,POR ESCRITURA #4824 DE 29-08-1991 NOTARIA 2A.PASTO,REGISTRADA EL 23-10-1991 ANOTACION 018 DEL FOLIO 240-0056083.-3.-LA SOCIEDAD CAMER LTDA.,ADQUIRIO POR COMPRA A HIGINIO ALBERTO MERA BASTIDAS POR ESCRITURA #3693 DE 09-08-1984 NOTARIA 2A.APASTO,REGISTRADA EL 04-10-1984 RATIFICADA POR ALBA STELLA ROSERO GUERRERO Y LUZ STELLA GUERRERO V.DE ROSERO,POR ESCRITURA #4817 DE 09-08-1991 NOTARIA 2A.Y REGISTRADA EL 23-09-1991.-4.-HIGINIO ALBERTO MERA BASTIDAS,ADQUIRIO POR COMPRA A ALVARO ANTONIO CASTAEDA DOMINGUEZ,POR ESCRITURA #3311 DE 10-09-1983 NOTARIA 2A.PASTO,REGISTRADA EL 13-10-1983 5.-ALBA STELLA ROSERO GUERRERO Y LUZ STELLA GUERRERO V.DE ROSERO, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE JORGE ROSERO PASTRANA SEGUN SENTENCIA Y AUTO APROBATORIO PROFERIDOS POR EL JUZGADO 2.CIVIL DEL CIRCUITO DE PASTO Y REGISTRADOS EL 08-09-1989 MATRICULA 240-0056083.-6.-JORGE ROSERO PASTRANA,ADQUIRIO POR COMPRA A MERCEDES VILLOTA DE VERDUGO POR ESCRITURA #773 DE 13-12-1943 NOTARIA 1A.DE PASTO Y REGISTRADA EL 18-12-1943 ANOTACION 001 DEL FOLIO 240-0017201.-

DIRECCIÓN DE INMUEBLES

Tipo Predio: URBANO

- 1) SIN DIRECCION : APARTAMENTO 301 BLOQUE 2 Y TERRAZA PATIO DE ROPAS
2) DG 7 # 14 - 15 APTO NUM 301 BLOQUE 2 NIZA III ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

340-172027



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240408829991917012

Nro Matrícula: 240-182539

Página 2 TURNO: 2024-240-1-32179

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 07:45:31 AM

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-12-2003 Radicación: 2003-21669

Doc: ESCRITURA 7006 DEL 15-12-2003 NOTARIA 4 DE PASTO

VALOR ACTO: \$

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)

DE: SOCIEDAD NUEVO HORIZONTE LTDA. X

A: CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-04-2004 Radicación: 2004-5428

Doc: ESCRITURA 259 DEL 30-01-2004 NOTARIA 4 DE PASTO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - "NIZA III PROPIEDAD HORIZONTAL"

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

DE: SOCIEDAD NUEVO HORIZONTE LTDA. X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-06-2004 Radicación: 2004-8956

Doc: ESCRITURA 2873 DEL 02-06-2004 NOTARIA 4 DE PASTO

VALOR ACTO: \$400,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0783 CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE APARTAMENTO 301 DEL BLOQUE 2

MULTIFAMILIAR NIZA III ETAPA

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

DE: CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A.

A: SOCIEDAD NUEVO HORIZONTE LTDA. X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-07-2004 Radicación: 2004-12620

Doc: ESCRITURA 3920 DEL 22-07-2004 NOTARIA 4 DE PASTO

VALOR ACTO: \$20,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA APARTAMENTO 301

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

DE: NUEVO HORIZONTE LTDA.

A: FIGUEROA BENAVIDES EDUARDO ARTURO

CC# 12965584 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-07-2004 Radicación: 2004-12620

Doc: ESCRITURA 3920 DEL 22-07-2004 NOTARIA 4 DE PASTO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIGUEROA BENAVIDES EDUARDO ARTURO

CC# 12965584 X

A: CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S. A.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240408829991917012

Nro Matrícula: 240-182539

Página 3 TURNO: 2024-240-1-32179

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 07:45:31 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 006 Fecha: 14-02-2011 Radicación: 2011-240-6-2069

Doc: ESCRITURA 349 DEL 11-02-2011 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$42,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, CON SUBSIDIO DE FONVIVIENDA. PROHIBICION PARA ENAJENAR POR CINCO AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE ASIGNACION DE LA VIVIENDA.

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

DE: FIGUEROA BENAVIDES EDUARDO ARTURO

CC# 12965584

A: DIAZ GOMEZ JESUS HILDEBRANDO

CC# 98395563 X

A: LOPEZ RODRIGUEZ ANAYDITH AMPARO

CC# 27180890 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-02-2011 Radicación: 2011-240-6-2069

Doc: ESCRITURA 349 DEL 11-02-2011 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA DIAGONAL 7 N° 14-15 APARTAMENTO N° 301 BLOQUE 2, NIZA III ETAPA-PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: DIAZ GOMEZ JESUS HILDEBRANDO

CC# 98395563 X

A: LOPEZ RODRIGUEZ ANAYDITH AMPARO

CC# 27180890 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 14-02-2011 Radicación: 2011-240-6-2069

Doc: ESCRITURA 349 DEL 11-02-2011 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

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)

DE: DIAZ GOMEZ JESUS HILDEBRANDO

CC# 98395563 X

DE: LOPEZ RODRIGUEZ ANAYDITH AMPARO

CC# 27180890 X

A: BANCOLOMBIA S.A

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 14-02-2011 Radicación: 2011-240-6-2069

Doc: ESCRITURA 349 DEL 11-02-2011 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: DIAZ GOMEZ JESUS HILDEBRANDO

CC# 98395563 X

DE: LOPEZ RODRIGUEZ ANAYDITH AMPARO

CC# 27180890 X

A: EN SU FAVOR, A FAVOR DE SU COMPAÑERA PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES DE EDAD ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 04-03-2011 Radicación: 2011-240-6-3478

Doc: ESCRITURA 9 DEL 12-01-2011 NOTARIA PRIMERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240408829991917012

Nro Matrícula: 240-182539

Página 4 TURNO: 2024-240-1-32179

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 07:45:31 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

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA Nº 3920

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

DE: BANCOLOMBIA S.A

A: FIGUEROA BENAVIDES EDUARDO ARTURO

CC# 12965584

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA P.D.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO D.N.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO D.N.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO D.N.P.

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 09-11-2011 Radicación: 2011-240-6-22120

Doc: ESCRITURA 2841 DEL 03-08-2011 NOTARIA TERCERA DE PASTO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL "NIZA III- PROPIEDAD HORIZONTAL" - REFERENTE A MODIFICAR AREA Y COFICIENTE DE TODAS LAS UNIDADES PRIVADAS, ASI: AREA 57,45 M2. - PORCENTAJE 2.55 % - (RESOLUCION PH-52001-1-09-0084 DEL 2009 CURADURIA URBANA PRIMERA PASTO)

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

A: BLOQUES RESIDENCIALES NIZA III - PROPIEDAD HORIZONTAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA P.D.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO D.N.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO D.N.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO D.N.P.

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 11-07-2016 Radicación: 2016-240-6-12738

Doc: ESCRITURA 2473 DEL 08-07-2016 NOTARIA TERCERA DE PASTO VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

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

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

DE: DIAZ LOPEZ KARINA FERNANDA

CC# 1061806046

A: DIAZ GOMEZ JESUS HILDEBRANDO

CC# 98395563 X

A: LOPEZ RODRIGUEZ ANAYDITH AMPARO

CC# 27180890 X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA P.D.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO D.N.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO D.N.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO D.N.P.

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 10-08-2016 Radicación: 2016-240-6-15040

Doc: ESCRITURA 2037 DEL 08-08-2016 NOTARIA PRIMERA DE PASTO VALOR ACTO: \$28,738,090

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA, CONSTITUIDA POR ESCRITURA N0 349 DE 11-02-2011 NOTARIA TERCERA DE PASTO.

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: DIAZ GOMEZ JESUS HILDEBRANDO

CC# 98395563 X

A: LOPEZ RODRIGUEZ ANAYDITH AMPARO

CC# 27180890 X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA P.D.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO D.N.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO D.N.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO D.N.P.

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 08-09-2016 Radicación: 2016-240-6-17573

Doc: ESCRITURA 2237 DEL 25-08-2016 NOTARIA PRIMERA DE PASTO VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

 ALCALDÍA DE PASTO	PROCESO GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL			
	NOMBRE DEL FORMATO			
	CERTIFICACIÓN			
	VIGENCIA	VERSIÓN	CÓDIGO	CONSECUTIVO
	7-oct-16	01	GOT-F-024	0671

DATOS DE SOLICITUD :

No. Radicado : 0671
 Fecha y Hora : 12/04/2024 7:10:55
 Nombre del Solicitante : jessica marcela benavides castro
 C.C. /Nit : 1004192789
 Tipo de Trámite : Solicitud Certificado de Nomenclatura
 Correo Electrónico : mg35434@gmail.com

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA
SUELO: Urbano
No. Radicado 0671 del Año 2024

EL SUSCRITO SUBSECRETARIO DE APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE PASTO.

Hace constar que, de conformidad con lo ordenado en la LEY 142 DE 1994, la Alcaldía de Pasto, estableció al inmueble ubicado en el predio No. **52001 010409960012901**

NOMENCLATURA ACTUAL (BASE DE DATOS PLANEACIÓN MUNICIPAL):

Diagonal 13A No 6-53 Bloque 2 Apto 301

Barrio : Niza III - Comuna 6

NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR EL IGAC:

BQ 2 AP 301 NIZA III

Se informa al usuario que la nomenclatura denominada "Nomenclatura Actual" es la asignación realizada por la Secretaría de Planeación Municipal en cumplimiento a la normatividad nacional vigente. De presentarse diferencia entre la nomenclatura suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC y la nomenclatura actual, el usuario debe realizar los trámites con las entidades competentes para que en los documentos donde se registre la nomenclatura suministrada por el IGAC se actualice a la "Nomenclatura Actual". Si la nomenclatura suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, no registra información, sólo debe tener en cuenta la Nomenclatura asignada por la Secretaría de Planeación Municipal.

La presente certificación se expide en San Juan de Pasto el día, viernes, 12 de abril de 2024



Ing. DANIEL CAMILO BASTIDAS
Subsecretario de Aplicación de Normas Urbanísticas

Para su validez, este documento requiere estampillas según lo estipulado en el estatuto tributario Municipal vigente, salvo en las excepciones contempladas en el mismo.

Revisó : LUIS ENRIQUE TORRES



Se anula Estampillas según recibo No.

--



República de Colombia



Aa035393625



17/05/2016

17/05/2016



Ca174172493



fecha con relación al citado inmueble proveniente de cualquier entidad nacional, departamental o municipal, por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones o gravámenes de cualquier clase.

PARÁGRAFO.- LOS VENDEDORES igualmente entregan a Paz y Salvo, el inmueble objeto de venta por concepto de servicios públicos de agua, alcantarillado y energía eléctrica.

SEPTIMA.- CONSTANCIAS EXPRESAS de la **COMPRADORA**.- Presente la señora **ROSARIO DEL SOCORRO CASTRO**, deja(n) las siguientes constancias expresas:

- a) Que acepta la venta que contiene esta escritura en la totalidad de los términos y estipulaciones que contiene a favor de su hija menor **JESSICA MARCELA BENAVIDES CASTRO**.
- b) Que ha(n) recibido el inmueble materia de ésta compraventa a entera satisfacción por su situación y linderos, con sus anexidades, usos y dependencias.
- c) Que se compromete a acatar y respetar en todas y cada una de sus partes el reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido el inmueble objeto de este contrato constituido mediante escritura pública No. 259 del 30 de enero de 2004, Notaría cuarta de Pasto, reformado mediante escritura No. 2841 del 03 de agosto de 2011, Notaría Tercera de Pasto.

OCTAVA.- GASTOS: LOS GASTOS NOTARIALES Y LA RETENCION EN LA FUENTE serán cancelados por los vendedores en su totalidad y los **GASTOS DE GOBERNACION** y **REGISTRO** serán cancelados por la compradora en su totalidad.

CONSTANCIA NOTARIAL SOBRE AFECTACION: En cumplimiento a la ley 258 de 1996, modificada por la ley 854 de 2003, la notaría indago a los vendedores de las condiciones civiles antes indicadas, para que bajo la gravedad del juramento manifiesten si el inmueble que se enajena se encuentra sometido a la afectación de vivienda familiar, quienes manifestaron NO haberlo sometido a dicha limitación.

NO ES POSIBLE DAR APLICACIÓN A LA LEY 258 DE 1996 POR CUANTO EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO LO ADQUIERE

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

10485XU/Salud45A2A

08/06/2016

Constancia

UNA MENOR DE EDAD QUE TIENE 13 AÑOS DE EDAD, POR LO TANTO TENIENDO EL ESTADO CIVIL DE SOLTERA.

El (LOS) compareciente (s) hace(n) constar que: Ha (n) verificado cuidadosamente sus nombres completos, estado civil, números de documentos de identidad y demás, declara (n) que todas las informaciones consignadas en este documento son correctas en consecuencia asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud de las mismas. Conoce (n) la ley y sabe (n) que la Notaria, responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, LEIDA LA FIRMAN Y APRUEBAN POR ANTE MI LA NOTARIA QUE DA FE, ADVERTIDO EL REGISTRO. (ADVERTENCIA DEL NOTARIO ART, 35 LEY 950 DE 1970). Se advirtió a los otorgantes de esta escritura, de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados ,con el fin de ACLARAR, MODIFICAR O CORREGIR lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. EN CONSECUENCIA LA NOTARIA no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y de la Notaria. En tal caso estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por quienes intervienen en la inicial y sufragada por los mismos DOCUMENTOS REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE NARIÑO ALCALDIA MUNICIPAL DE PASTO - CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL No 201615972 SUBSECRETARIA DE INGRESOS CERTIFICA: Que en los archivos de la Subsecretaría de Ingresos del MUNICIPIO DE PASTO aparece inscrito el predio No 010409960012901. A nombre ANAYDITH AMPARO LOPEZ RODRIGUEZ. El cual se encuentra a Paz y Salvo por Concepto de Impuestos Municipales, y contribución por Valorización. Fecha de Expedición: 2016-07-07. Valido hasta 2016-10-05. Se expide con destino a Escrituración. REPUBLICA DE COLOMBIA - INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI CERTICADO CATASTRAL -



República de Colombia



Aa035393614

NUMERO: DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y Siete (2237) -----

FECHA: AGOSTO VEINTICINCO (25) DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS (2016) -----

OTORGADA EN LA NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DE PASTO-----

INFORMACIÓN DE DATOS PARA LA OFICINA DEL REGISTRO DE

INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DE CONFORMIDAD A LA LEY

1579 DE 2012 ARTICULO 8º PARAGRAFO 4º. -----

NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO: COMPRAVENTA -----

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: MUNICIPIO DE PASTO. -----

URBANO (X) RURAL-----

DESCRIPCION DEL PREDIO: APARTAMENTO, distinguido con el
número 301 del Bloque 2 y TERRAZA PATIO DE ROPAS, que hace
parte integrante de NIZA III ETAPA – PROPIEDAD HORIZONTAL,
ubicado en la ciudad de Pasto (N), identificado con la nomenclatura
urbana Diagonal 7 No. 14 – 15. -----

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 240-182539. -----

NUMERO PREDIAL: 01-04-00-00-0996-0901-9-00-00-0012 (ACTUAL) –
01-04-0996-0012-901 (ANTERIOR). -----

VENDEDORES: ANAYDITH AMPARO LOPEZ RODRIGUEZ y JESUS
HILDEBRANDO DIAZ GOMEZ C.C. Nos 27.180.890 y 98.395.563. -----

CÓMPRADORA: JESSICA MARCELA BENAVIDES CASTRO Tarjeta de
Identidad No. 1.004.192.789. -----

CUANTÍA: \$30.000.000.oo. -----

En la ciudad de San Juan de Pasto, Departamento de Nariño, República
de Colombia, a los VEINTICINCO (25) días del mes de AGOSTO -----
del dos mil diez y seis (2016), ante mi MABEL MARTÍNEZ VARGAS,
Notaria Primera del Circulo de Pasto, compareció el doctor RAMIRO
EDILBERTO ORTEGA MELENDEZ, mayor de edad y vecino de esta
ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.383.882
expedida en Pasto, abogado inscrito en el registro Nacional con la Tarjeta



Profesional No. 218.700 del C. S. de la J, quien obra en nombre y representación de los señores ANAYDITH AMPARO LOPEZ RODRIGUEZ y JESUS HILDEBRANDO DIAZ GOMEZ mayores de edad, identificados con las cédulas de ciudadanía números 27.180.890 y 98.395.563 expedidas en El Rosario y Pasto (N), respectivamente, de estado civil casados entre sí, con sociedad conyugal vigente, según poder que debidamente autenticado se protocoliza con la presente, quienes para todos los efectos de éste instrumento se denominarán en adelante LOS VENDEDORES, por una parte, y por la otra ROSARIO DEL SOCORRO CASTRO, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número: 59.817.842 expedida en Pasto (N), quien compra para su hija menor JESSICA MARCELA BENAVIDES CASTRO identificada con la Tarjeta de Identidad No. 1.004.192.789 expedida en Pasto (N), de estado civil soltera, quien en adelante y para todos los efectos del presente instrumento se denominará LA COMPRADORA, manifestaron: que han celebrado un contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas: PRIMERA.- OBJETO.- LOS VENDEDORES por medio del presente instrumento público transfieren a título de compraventa real y efectiva a LA COMPRADORA, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: UN APARTAMENTO, distinguido con el número 301 del Bloque 2 y TERRAZA PATIO DE ROPAS, que hace parte integrante de NIZA III ETAPA – PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la ciudad de Pasto (N), identificado con la nomenclatura urbana Diagonal 7 No. 14 – 15 inmueble descrito y alinderado de la siguiente manera: -----
LINDEROS GENERALES: lote sector A, lote de terreno con un área de 5.206 mts², Sector A: linderos: norte en 1516 mts así: del punto A al punto B en 60 mls con la calle 6 vehicular y del punto B al C en 991 50 mts con la carrera 15, que conduce al barrio Caicedo, sur del punto D al E, en 115 mts con la carrera 14 A Oriente del punto D al C, en 27 mls



República de Colombia



Aa035393618



1854M3CA0M3AKK

17/05/2016

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas



con zona de servicios comunales. Occidente, del punto A al E, en 28 mts con predios del señor Ricardo Parada.

Los linderos particulares del apartamento 301 bloque 2: nivel 4.80 mts. Linderos norte: del punto O al G, en 6.34 mts, con vacío al lote numero 1.sur, del punto K al J en 6.19 mts, con área común, acceso a los apartamentos, oriente, en 6.38 mts, así: del punto K al L, en 1.72 mts, del L al M, en 0.12 mts, del M al N, en 1.2 mts, y del N al F, en 0.12 mts. Con vacío a zona verde y del punto F al G, en 0.22 mts, con muro propio queda al apartamento 301 del bloque 3, Occidente, en 6.14 mts, así: del punto J al I, en 3.22 mts, con muro medianero que da al apartamento 101 del bloque 1 y del I al O, en 2.92 mts con vacío al lote numero 1, de propiedad de Nuevo Horizonte Ltda. cenit con loza de entrepiso queda al apartamento 401 y del bloque II, nadir, con loza de entrepiso, queda al apartamento 201 del bloque 2. Le corresponde un coeficiente de propiedad individual de 2.55%. Con un área de 57.45 metros cuadrados (lo anterior de acuerdo a adición de reglamento de propiedad horizontal constituido mediante escritura No. 2841 del 03 de agosto de 2011 Notaria Tercera de Pasto)

TERRAZA PATIO DE ROPAS DE USO EXCLUSIVO APARTAMENTO 301, nivel 9.6 mts, área aproximada 7.83 mts², norte del punto 36 al 33 en 3.19 mts, con vacío a zona verde, sur, del punto 34 al 35 en 3.19 mts, con área común, acceso a los patios de ropa. Oriente del punto 33 al 34 con 2.46 mts, con muro medianero del patio de ropa, de uso exclusivo del apartamento 401 del bloque 2. Occidente, del punto 35 al 36, en 2.46mts, con vacío a zona verde. A dicho inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 240-182539 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Pasto.

PARÁGRAFO: No obstante, la cabida y linderos del bien anteriormente descrito, la venta se hace como cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo posterior por ninguna de las partes y

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario

08/06/2016 10433U144A2AU94G

08/06/2016 Cofirma: S.A. Notaría Pública

comprende todos los derechos, anexidades, dependencias, reformas, adiciones y modificaciones del inmueble. SEGUNDA.- ANEXIDADES, USOS Y COSTUMBRES: el inmueble objeto del presente instrumento cuyo lindero fueron transcritos en la cláusula anterior se transfiere con todas sus anexidades, usos y costumbres TERCERA.- TRADICIÓN: Que el inmueble anterior fue adquirido por los vendedores en los términos de la escritura pública No. 349 del once (11) del mes de Febrero del año 2011, otorgada en la Notaria Tercera del Círculo de Pasto, debidamente registrada bajo el folio de Matricula Inmobiliaria No. 240-182539 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto. CUARTA.- PRECIO: el precio de este inmueble es por la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000.oo) que LOS VENDEDORES declaran haber recibido a entera satisfacción. QUINTA.- LIMITACIONES Y GRAVÁMENES: el inmueble objeto de la presente compraventa es plena y exclusiva propiedad de LOS VENDEDORES, quienes no lo han enajenado por acto anterior al presente y que en la actualidad lo posee de manera regular, pacífica y públicamente; que dicho inmueble no es objeto de demandas civiles, ni está embargado, se halla libre de censos, anticresis y arrendamientos consignados por escritura pública, servidumbres, desmembraciones, condiciones resolutorias, patrimonio de familia inembargable, en todo caso LOS VENDEDORES, se obligan a salir al saneamiento en los casos de ley. SEXTA.- ENTREGA MATERIAL: LOS VENDEDORES hacen desde hoy la entrega real y material del inmueble objeto de ésta venta con todas sus anexidades, usos, dependencias, costumbres y servidumbres a entera satisfacción de LA COMPRADORA y a Paz y Salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones, incluso en lo relacionado al impuesto predial y complementarios, el cual ha sido pagado por LOS VENDEDORES, para efectos de obtención del correspondiente Paz y Salvo Notarial necesario para otorgar el presente instrumento. Es entendido que será de cargo de LA COMPRADORA cualquier suma que se cause o liquide a partir de la



República de Colombia



Aa035393626



1105612016

1105612016



CERTIFICA EL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI certifica
que DIAZ GOMEZ JESUS HILDEBRANDO se encuentra inscrito en la
base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios: Área
terreno: 26 M2. Área construida 48 M2. Numero predial 01-04-00-00-
0996-0901-9-00-00-0012 (ACTUAL) - 01-04-0996-0012-901
(ANTERIOR). Dirección BQ 2 AP 301 NIZA III. Avalúo \$25.044.000.oo.

SE PROTOCOLIZA PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACION DEL
EDIFICIO.

Derechos Notariales \$212.950,00 - - - - -

Iva: \$34.072,00 - - - - -

Superintendencia \$7.750,00 - - - - -

Fondo Especial de la Superintendencia de Notariado y Registro \$ 7.750,00

Resolución No. 0726 del 29 de enero de 2016.

HOJAS Nº : Aa035393614, Aa035393618, Aa035393625 y Aa035393626 - - - - -

LOS COMPARCIENTES:



RAMIRO EDILBERTO ORTEGA MELENDEZ – APODERADO DE LOS
SEÑORES ANAYDÍTH AMPARO LOPEZ RODRIGUEZ y JESUS
HILDEBRANDO DIAZ GOMEZ

DIRECCION C/1. 19 # 21-74 OFIC. 206 Piso 10

TELEFONO 310 5421777

PROFESSION u OFICIO Abogado

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario

10812A2U7GUS4

08/06/2016

Colombia 22

Rosario Castro



ROSARIO DEL SOCORRO CASTRO – QUIEN COMPRO PARA SU HIJA
MENOR JESSICA MARCELA BENAVIDES CASTRO
DIRECCION M. B casa 10 B/Gualcaloma 4 etapa
TELEFONO 4362915.
PROFESION u OFICIO Hogar.



MABEL MARTINEZ VARGAS

NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DE PASTO

RECIBIÓ/RADICÓ/DIGITÓ/VOBO/IDENTIFICÓ/ HUELLAS-FOTO/REV. LEGAL-NOT./ORGANIZÓ/ LIQUIDACIÓN	<i>MARIA VICTORIA</i>
---	-----------------------

ES FIEL	PRIMERA	FOTOCOPIAS DE LA ORIGINAL LA		
EXPIRO EN	CUATRO (4)	HOJAS UN		
DEBIDAMENTE VALIDADAS Y RUBRICADAS CON DESTINO A				
INTERESADO.				
DIA	25	DE AGOSTO	DEL 20	16

