



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1085266899-V3

| RESUMEN EJECUTIVO | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|--|------------------|---|
| CLIENTE | MICHAEL BENAVIDES CASTRO | FECHA VISITA | 08/05/2024 |
| NIT / C.C CLIENTE | 1085266899 | FECHA INFORME | 09/05/2024 |
| DIRECCIÓN | Certificado Nomenclatura: Diagonal 13A No 6-53 Bloque 2 Apto 301 | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano Estrato 2 | EDAD (AÑOS) | 20 años |
| BARRIO | Niza | REMODELADO | |
| CIUDAD | Pasto | OCUPANTE | Arrendatario |
| DEPARTAMENTO | Nariño | TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 | USO ACTUAL | Vivienda |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | |
| VALUADOR | CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ | | |
| IDENTIFICACIÓN | 87103056 | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|------------------------------|---|-------------|---------------------------|-------|------------|
| PROPIETARIO | BENAVIDES CASTRO JESSICA MARCELA | | | | |
| NUM. ESCRITURA | 2.237 Escritura D | #NOTARIA | Primera | FECHA | 25/08/2016 |
| CIUDAD | 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 ADMINISTRACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | No se paga Administracion | VRxM2 | |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 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 avaluado.
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.

ACABADOS

| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|---------|--------|
| Sala | Normal | Bueno. |
| Comedor | Normal | Bueno. |
| Cocina | Normal | Bueno. |
| Baño | Normal | Bueno. |
| Piso | Normal | Bueno. |
| Techo | Normal | Bueno. |
| Muro | Normal | Bueno. |
| Carpintería | Normal | Bueno. |

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-------------|----------|-----------|----|------------|---|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas | 3 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 0 |
| Cocina | Sencilla | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropa | 1 | BServ | 0 | Jardín | 0 |
| Patio | 0 | Bsocial | 1 | Balcón | 0 |
| Garajes | | Exclusivo | NO | Sencillo | |
| Cubierto | NO | Privado | NO | Doble | |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | Servidumb. | |

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: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta certificado de nomenclatura radicado 0671 de 2024 en el cual registra dirección Diagonal 13A No 6-53 Bloque 2 Apto 301, se recomienda sea protocolizado en certificado de tradición en la próxima escrituración.

NOMBRES Y FIRMAS

[Firma]
 CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ Perito Actuante
 C.C: 87103056
 RAA: AVAL-87103056

[Firma]
 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 Nombre de la firma



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 |
| terrazza exclusiva | m2 | 7.83 | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 32.600.000 |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA CONSTRUCCION MEDIDA | M2 | 57.45 | AREA CONSTRUCCION VALORADA | M2 | 57.45 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

Certificado Nomenclatura: Diagonal 13A No 6-53 Bloque 2 Apto 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 |
| Demanda / interés | Media |

| | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes | SI | Bueno |
| Sardineles | SI | Bueno |
| Vías Pavimentadas | SI | Bueno |
| Transporte Público | Bueno | |

| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial | Bueno | 100-200 |
| Escolar | Bueno | 100-200 |
| Asistencial | Bueno | 400-500 |
| Estacionamientos | Bueno | 0-100 |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 |
| Zonas recreativas | Bueno | 0-100 |

| | 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 |
| N° de Pisos | 5 |
| N° 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.



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): | 12 |
| Perspectivas de valoración: | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias |
| Comportamiento Oferta y Demanda: | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media. |
| Actualidad edificadora: | Actualmente, existen proyectos en desarrollo en el sector. Los predios existentes son utilizados en su mayoría para uso residencial. |

SALVEDADES

Jurídica: 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

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Según Escritura Pública suministrada, el apartamento tiene un patio de ropas 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 enchapados en cerámica, mesón en cerámica y mobiliario en madera, baños: pisos y paredes enchapados 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 valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|---------------------|------------------|----------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|---------------------|
| 1 | Apto - 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 | 3158329581-7335734. |
| 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 TAMANO | 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:

Enlaces:

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

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

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

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

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

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

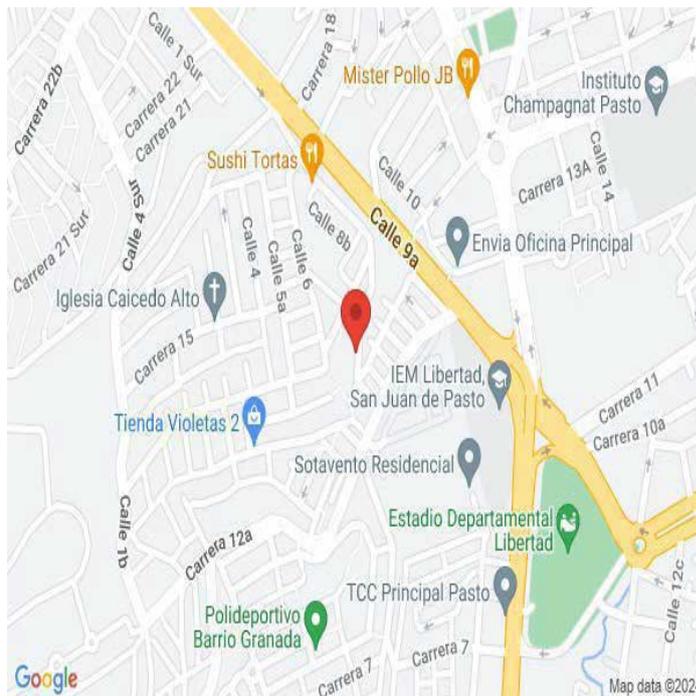
DIRECCIÓN:
Certificado Nomenclatura: Diagonal 13A No 6-53 Bloque 2 Apto 301 | Niza | Pasto | Nariño

COORDENADAS (DD)

Latitud: 1.200515
Longitud:-77.281781

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 1° 12' 1.8534''
Longitud:77° 16' 54.411''

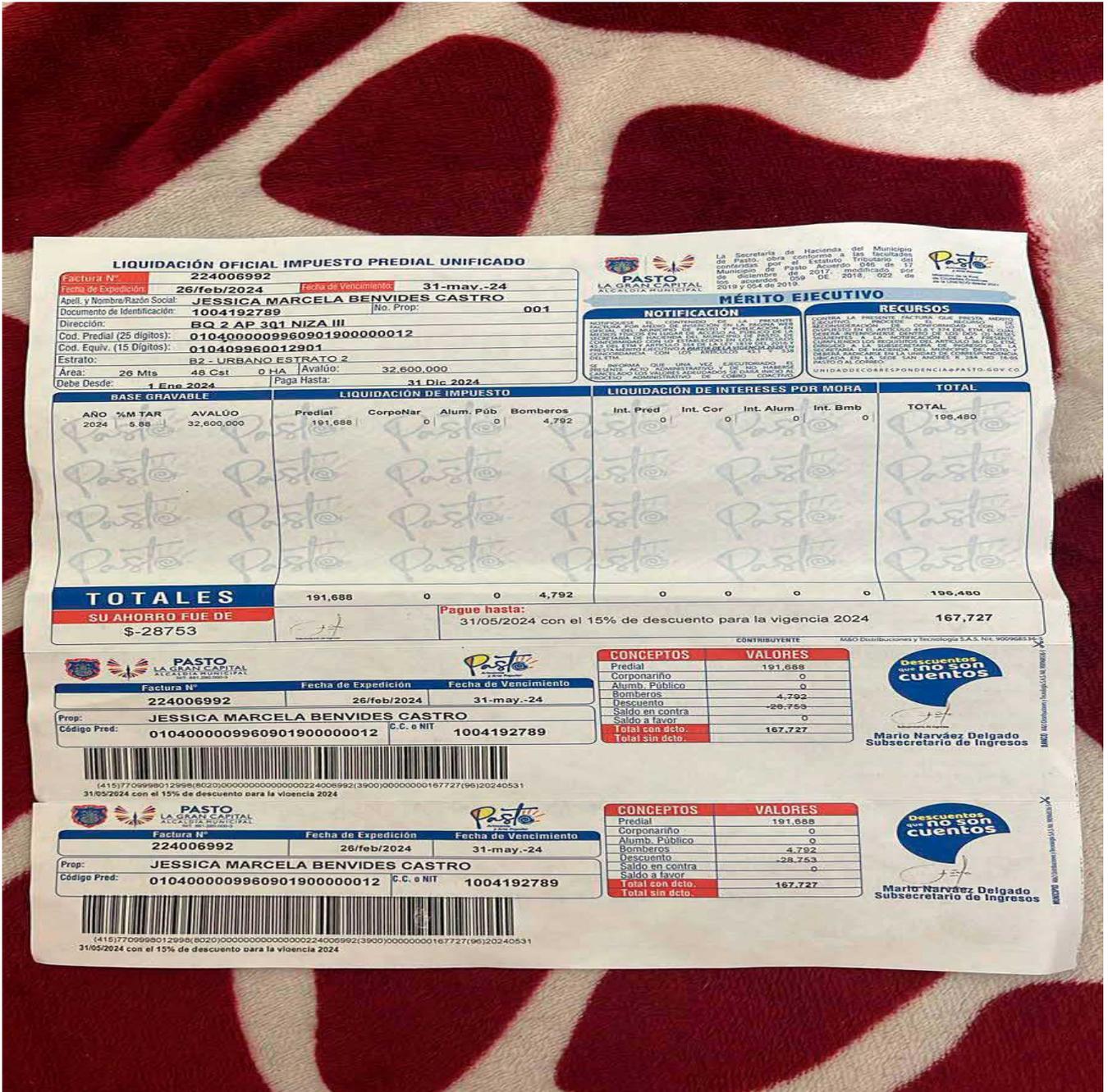


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



OTROS ANEXOS

PREDIAL



LIQUIDACIÓN OFICIAL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Factura N°: 224006992
 Fecha de Expedición: 26/feb/2024 Fecha de Vencimiento: 31-mav.-24
 Apell. y Nombre-Razón Social: JESSICA MARCELA BENVIDES CASTRO
 Documento de Identificación: 1004192789 No. Prop: 001

Dirección: BQ 2 AP 301 NIZA III
 Cod. Predial (25 dígitos): 0104000009960901900000012
 Cod. Equiv. (15 dígitos): 010409960042901
 Estrato: B2 - URBANO ESTRATO 2
 Área: 26 Mts. 46 Cst. 0 HA | Avalúo: 32.600.000
 Debe Desde: 1 Ene 2024 | Paga Hasta: 31 Dic 2024

MÉRITO EJECUTIVO

NOTIFICACION
 MULTA POR INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO...
 DEBERÁ PAGAR UNA VEZ AGOTADOS LOS RECURSOS...
 PODERÁ ADMINISTRATIVO DE COBRO CONCLUIDO

RECURSOS
 CONTRA LA PRESENTE FACTURA POR ERROR, MENOS RECURSOS...
 UNIDAD DE CORRESPONDENCIA@PASTO.GOV.CO

| BASE GRAVABLE | | LIQUIDACIÓN DE IMPUESTO | | | | LIQUIDACIÓN DE INTERESES POR MORA | | | | TOTAL | |
|----------------|--------|-------------------------|---------|----------|-----------|-----------------------------------|-----------|----------|-----------|----------|---------|
| ARO | %M TAR | AVALUO | Predial | CorpoNar | Alum. Púb | Bomberos | Int. Pred | Int. Cor | Int. Alum | Int. Bmb | TOTAL |
| 2024 | 5.86 | 32.600.000 | 191.688 | 0 | 0 | 4.792 | 0 | 0 | 0 | 0 | 196.480 |
| TOTALES | | | 191.688 | 0 | 0 | 4.792 | 0 | 0 | 0 | 0 | 196.480 |

SU AHORRO FUE DE \$-28753

Pague hasta: 31/05/2024 con el 15% de descuento para la vigencia 2024 **167.727**

CONTRIBUYENTE M&O Distribuidores y Tecnología S.A.S. Nit. 900968314

| CONCEPTOS | VALORES |
|------------------------|----------------|
| Predial | 191.688 |
| Corporarño | 0 |
| Alumb. Público | 0 |
| Bomberos | 4.792 |
| Descuento | -28.753 |
| Saldo en contra | 0 |
| Saldo a favor | 0 |
| Total con dcto. | 167.727 |

Descontos que no son cuantos

Mario Narváez Delgado Subsecretario de Ingresos

CONTRIBUYENTE M&O Distribuidores y Tecnología S.A.S. Nit. 900968314

| CONCEPTOS | VALORES |
|------------------------|----------------|
| Predial | 191.688 |
| Corporarño | 0 |
| Alumb. Público | 0 |
| Bomberos | 4.792 |
| Descuento | -28.753 |
| Saldo en contra | 0 |
| Saldo a favor | 0 |
| Total con dcto. | 167.727 |

Descontos que no son cuantos

Mario Narváez Delgado Subsecretario de Ingresos

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



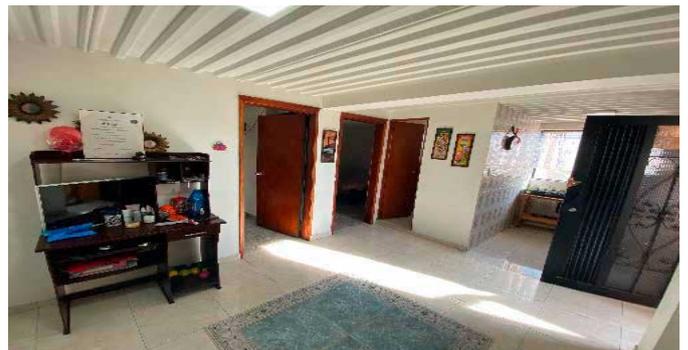
Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Baño Social 1



Terraza Inmueble

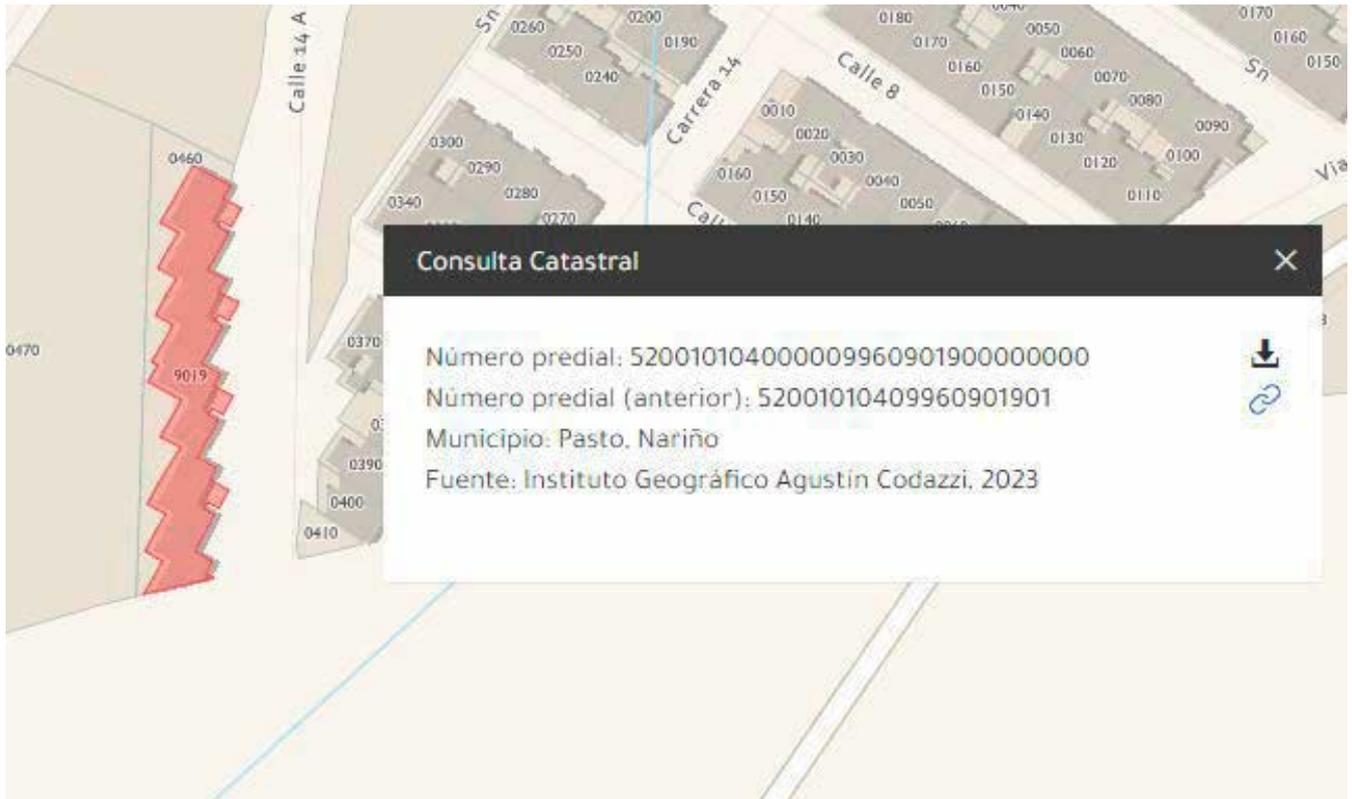


Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



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 prevaecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**pa: 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 SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1085266899-V3



PIN de Validación: ab090a91



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Abr 2018

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: ab090a91



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

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: ab090a91



<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, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, 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: ab090a91



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



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: ab090a91



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



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

ab090a91

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 dos (02) días del mes de Mayo 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: 52001010409990068902COD CATASTRAL ANT: 040000030019000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: 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

COEFICIENTE : %

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.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

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

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

240 - 172927



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 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)

A: 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 COMPRAVENTA 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

Pagina 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 COMPRAVENTA 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

Pagina 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 N° 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

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

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

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

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 COMPRAVENTA



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 5 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

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

DE: LOPEZ RODRIGUEZ ANAYDITH AMPARO

CC# 27180890

A: BENAVIDES CASTRO JESSICA MARCELA

TI# 1004192789 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

- Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2004-662 Fecha: 17-08-2004
CORRECCION AREA SEGUN E.P. 259 DE 30-01-04 NOTARIA 4 PASTO. ASI VALE ART. 35 DTO. 1250/70
Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: C2004-653 Fecha: 11-08-2004
CORRECCION: "NUEVO" ASI VALE ART. 35 DTO. 1250/70
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2011-240-3-732 Fecha: 16-07-2011
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: 2024-240-3-1065 Fecha: 05-04-2024
SE CORRIGE ÁREA ESCRITURA 2841 DEL 03/8/2011 OFICINA DE ORIGEN NOTARIA TERCERA DE PASTO POR ADICIÓN AL REGIMEN DE P.H. ASI VALE ART.59 LEY 1579 DE 2012.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-240-1-32179

FECHA: 08-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

[Handwritten signature]

DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO
REGISTRADOR PRINCIPAL



ALCALDÍA DE PASTO

PROCESO GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

NOMBRE DEL FORMATO

CERTIFICACIÓN

| VIGENCIA | VERSIÓN | CODIGO | 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.



ALCALDÍA DE PASTO

PROCESO GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

NOMBRE DEL FORMATO

CERTIFICACIÓN

| VIGENCIA | VERSIÓN | CODIGO | 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.