



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo



## AVALUO: MAN\_PRG\_2024\_2146709

<b>Fecha del avalúo</b>	31/07/2024	<b>Fecha de visita</b>	22/07/2024
<b>Dirigido a</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
<b>Dirección</b>	BARRIO CHAPAL LT		
<b>Barrio</b>	Chapal		
<b>Ciudad</b>	Pasto		
<b>Departamento</b>	Nariño		
<b>Propietario</b>	José María Gerardo Insuasty Insuasty		
<b>Referencia cliente:</b>			
<b>Nombre/razón social</b>	JOSE MARIA GERARDO INSUASTY INSUASTY		
<b>Nit/CC</b>	5379641		
<b>Garantía</b>	7400002798		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
 Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
 Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 31/07/2024

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: JOSE MARIA GERARDO INSUASTY INSUASTY  
Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **José María Gerardo Insuasty Insuasty** ubicado en la BARRIO CHAPAL LT Chapal, de la ciudad de Pasto.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$980,564,756.40 pesos m/cte (Novecientos ochenta millones quinientos sesenta y cuatro mil setecientos cincuenta y seis).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

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

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	306	M2	\$1,348,591.00	42.08%	\$412,668,846.00
Area Construida	PISO 1	229.50	M2	\$1,408,472.00	32.97%	\$323,244,324.00
Area Construida	PISO 2	173.70	M2	\$1,408,472.00	24.95%	\$244,651,586.40
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$980,564,756</b>

Valor en letras

Novecientos ochenta millones quinientos sesenta y cuatro mil setecientos cincuenta y seis Pesos Colombianos

Perito actuante

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

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAA Nro: AVAL-88229287  
C.C: 88.229.287  
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	359.7374
Integral	3,204,460	2,431,956	Valor del avalúo en UVR	2,725,779.29
Proporcional	412,668,846	980,564,756	Valor asegurable	980,564,756
% valor proporcional	42.084813213	57.915186787	Tiempo esperado comercialización	24
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Mantenimiento. NOTA: el inmueble cuenta con área por ser reconocida o legalizada, por ello se recomienda, se realice su legalización.			
<b>Observación</b>	<p><b>-NOTA DE LIQUIDACIÓN:</b> Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en consulta catastral, de 306, por políticas de destino de informe, se recomienda se unifique el área de terreno de catastro y documentos jurídicos. <b>Área construida:</b> Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 721.60 m<sup>2</sup> aproximados, válidos por norma: 403.20 m<sup>2</sup>, existe una diferencia de 318.40 m<sup>2</sup> los cuales corresponden aproximadamente 250'000.000. PARA UN TOTAL DE 1.250'000 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se</p>			

suministra documentos donde se legalice el área total construida.

El edificio cuenta con las siguientes dependencias en su distribución:

**Primer Piso:** (*Parte frontal*) En el primer piso cuenta con un local comercial, baño y cocina. Garaje, con 3 oficinas, cuarto de refrigeración y baño. (*Parte Posterior*) En el primer piso cuenta con acceso a un apartaestudio ubicado en el segundo piso.

**Segundo Piso:** (*Parte frontal*) Apartamento que consta de sala, comedor, baño social, 4 habitaciones; la principal con baño privado y cocina. (*Parte Posterior*) Aparta estudio con dos habitaciones, sala - comedor, cocina, baño y zona de lavandería.

**Tercer Piso:** (*Parte frontal*) **Apto 1**; cuenta con dos habitaciones, sala - comedor, cocina y baño social. **Apto 2**; cuenta con dos habitaciones, sala - comedor, cocina y baño social.

**Cuarto Piso:** (*Parte frontal*) Terraza con bodega (Sin acceso). Apto dúplex cuenta con sala - comedor, cocina, dos habitaciones y baño social y escaleras

**Quinto Piso:** Continúa el dúplex con habitación, baño privado y terraza con zona de lavandería.

## GENERAL

<b>Código</b>	MAN_PRG_20 24_2146709	<b>Propósito</b>	Mantenimiento	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	--------------------------	------------------	---------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	JOSE MARIA GERARDO INSUASTY INSUASTY				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	5379641	<b>Teléfono</b>	
<b>Email</b>					

### Referencia cliente:

<b>Nombre/razón social</b>	JOSE MARIA GERARDO INSUASTY INSUASTY				
<b>Nit/CC</b>	5379641				
<b>Garantía</b>	7400002798				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	José Maria Gerardo Insuasty Insuasty				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	5.379.641 expedida en Yacuanquer (Nar)	<b>Ocupante</b>	Propietario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	BARRIO CHAPAL LT				
<b>Conjunto</b>	NO APLICA				
<b>Ciudad</b>	Pasto	<b>Departamento</b>	Nariño	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Chapal	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Edificio	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados				

corresponden al predio avaliado. **CATASTRAL: CARRERA 5 # 12 66.**

**Inmueble ubicado en:** El Barrio Chapal, perteneciente a la Comuna 5 al Sur del Municipio de Pasto (N). Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	5	
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	324.00	AREA DE TERRENO	M2	306
AREA CONSTRUIDA	M2	Sin información	AREA CONSTRUIDA	M2	308
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 205.523.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	324	AREA DE TERRENO	M2	306
AREA PISO 1	M2	324	AREA PISO 1	M2	229.50
AREA PISO 2	M2	173.7	AREA PISO 2	M2	173.7
AREA PISO 3	M2	122.40	AREA CONSTRUIDA TOTAL LIQUIDADA	M2	403.20
AREA PISO 4 (TERRAZA)	M2	67.50			
AREA PISO 5 (DUPLEX)	M2	34.00			
AREA CONSTRUIDA TOTAL MEDIDA	M2	721.60			

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.75	229.5		
Indice construcción	1.5	459		

<b>Forma Geometrica</b>	Rectangular	<b>Frente</b>	9.00		
<b>Fondo</b>	36.00	<b>Relación</b>	4.00 metros		

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

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo 004 del 14 de abril de 2015
<b>Area Del Lote</b>	324.00
<b>Forma Del Lote</b>	Rectangular
<b>Topografia</b>	Plana
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial, comercial y de servicios con mezcla de usos media.
<b>Uso Compatible Norma</b>	Centralidades Municipales – Chapal CM-1
<b>Tratamiento</b>	Consolidación con restricción
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.75
<b>Indice DeContruccion</b>	1.5
<b>Altura Permitida</b>	CMA2P, Código Morfológico de Alturas 2 pisos
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	NO
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	NO
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	<p>El predio objeto del presente avalúo corresponde a un edificio medianero de 5 pisos de altura, el cual según el recibo de impuesto predial, se evidencia un área de 308 m<sup>2</sup>; sin embargo, al momento de la inspección técnica al inmueble, se evidencia una construcción de 5 pisos de altura, lo que se puede estimar un área de construcción de 721.60 m<sup>2</sup> aproximadamente, área la cual debe verificarse y actualizarse en los documentos jurídicos del inmueble.</p> <p>Para el presente avalúo, se tendrá en cuenta 3 tipos de construcciones:</p> <p><b>Construcción 1:</b> Parte frontal que consta de 3 pisos y terraza (463.30 Aprox)</p> <p><b>Construcción 2:</b> Parte central que consta de hall de circulación del garaje (150.30 Aprox)</p> <p><b>Construcción 3:</b> Parte posterior que consta de bodega en primer piso y apartamento en el segundo piso (102.60 Aprox)</p> <p><b>Construcción 4:</b> apartamento duplex que va hasta el quinto piso, área aproximada 67.50 m<sup>2</sup> más terraza.</p> <p><b>Construcción 5:</b> viene del cuarto piso, como parte del apartamento, con una área de 34 M2 más terraza.</p>

# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Acuerdo o Decreto

 <b>ALCALDÍA DE PASTO</b>	<b>PROCESO GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> <b>NOMBRE DEL FORMATO</b> CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA			
	<b>VIGENCIA</b> 7-oct-16	<b>VERSIÓN</b> 01	<b>CÓDIGO</b> GOT-F-009	<b>CONSECUTIVO</b> 1721395244389
	<b>OBSERVACIONES</b>			

**A1 aplicación edificabilidad:**

Acuerdo 004 de 2015, ARTÍCULO 237: Edificabilidad aplicable al tratamiento de consolidación por restricción. La Edificabilidad aplicable en este tratamiento es la tipo 1.

**A2 aplicación edificabilidad:**

Acuerdo 004 de 2015, ARTÍCULO 236: Consolidación con restricción. Se aplica a sectores cuyo proceso de consolidación se ve condicionado por una determinante de riesgo, la cual limita su posibilidad de densificación.

**C1 Cargas urbanísticas:**

Acuerdo 004 de 2015, ARTÍCULO 253: Cargas tipo 1.

**C2 Cargas urbanísticas:**

Acuerdo 004 de 2015, ARTÍCULOS: 252 al 261.

**N1 Normas complementarias:**

Acuerdo 004 de 2015, Aplicación ARTÍCULO 266: Aislamientos para edificación adosada, icon respecto a los aislamientos posteriores para edificación.

**N2 Normas complementarias:**

Acuerdo 004 de 2015, Aplicación de normas volumétricas, ARTÍCULO 266: Aislamiento para edificación adosada, ARTÍCULO 267: Aislamiento para edificación aislada, Artículo 268: Aislamiento de los edificios de acuerdo al RETIE, ARTÍCULO 269: Antejardines, ARTÍCULO 271: Cerramiento de antejardines, ARTÍCULO 273: Altura de piso, ARTÍCULO 275: Dimensiones máximas de voladizos, ARTÍCULO 276: Altura libre mínima para el voladizo, ARTÍCULO 278: Cutatas, ARTÍCULO 283: Iluminación y ventilación de espacios, ARTÍCULO 284: Paramentos, ARTÍCULO 285: Fachadas.

**Condición de Riesgo Volcánico:**

Acuerdo 004 de 2015, ARTÍCULO 91: Restricciones para las áreas en condición de riesgo por el fenómeno de amenaza volcánica Galeras.

Fecha de expedición: viernes, 19 de julio de 2024.

  
**DANIEL CAMILO BASTIDAS**  
 Subsecretario de Aplicación de Normas Urbanísticas

## Acuerdo o Decreto

Volumen a edificar: Tipo 1 y CMA3P

**CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:**

EDIFICABILIDAD TIPO 1. Para la aplicación de este tipo de edificabilidad se deberán cumplir de forma obligatoria los siguientes parámetros:

Edificabilidad	Actuación Urbanística	Tipo Edificadorio	Código morfológico de altura	Índice de Construcción máximo	Índice de ocupación máximo	Altura	Cargas urbanísticas	Condicionantes
1	Edificación	Adosado	CMA2P	1,5	0,75	2 pisos	Cargas tipo 1.	Cumplimiento de normas volumétricas

\* Nota: Para acceder a una de las edificabilidades plasmadas en este concepto, se deben cumplir con cada una de las condicionantes y demás requisitos como rangos de altura, índices, áreas, frentes mínimos normas volumétricas, restricciones para las áreas en condición de riesgo entre otros.

### AFECTACIONES

Condición de Riesgo Volcánico:	Bajo
Condición de Riesgo Flujos de lodo:	No aplica
Restricción por flujos de lodo (Sector):	No aplica
Condición de Riesgo Remoción en Masa:	No aplica
Ronda Hídrica:	No aplica
Condición de Riesgo Subsidiencia:	No aplica
Condición de Riesgo Inundación:	No aplica
Líneas Alta Tensión:	No aplica

## Acuerdo o Decreto

 <b>ALCALDIA DE PASTO</b>	<b>PROCESO GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b>			
	<b>NOMBRE DEL FORMATO</b> CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA			
	<b>VIGENCIA</b> 7-oct-16	<b>VERSIÓN</b> 01	<b>CÓDIGO</b> GOT-F-009	<b>CONSECUTIVO</b> 1721395244389

**CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA**  
**Suelo Urbano**

De acuerdo a lo establecido en el Acuerdo 004 del 14 de abril de 2015, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pasto 2015- 2027 PASTO TERRITORIO CON - SENTIDO y con el Código catastral No.:

52001010109010014000

No. Predial Nacional: 5200101010000901001400000000

En el Municipio de Pasto, se clasifica de la siguiente manera:

Clase de suelo:	Urbano
Unidad territorial:	Bordoncillo
Áreas morfológicas homogéneas:	B-4
Sector normativo:	1

**TRATAMIENTO URBANÍSTICO :** Consolidacion con restriccion

Código Morfológico de Alturas:	CMA2P
Edificabilidades:	Tipo 1
Corrección Cartográfica:	No aplica

**VOLUMEN A EDIFICAR Y AISLAMIENTOS**

### Plano Uso de suelo-actividad

#### ÁREA DE ACTIVIDAD URBANA



CHAPAL	CMA-1	
PAQUE BOJUAR	CMA-2	
CORAZON DE JESUS	CMA-3	
MUTAYO	CMA-4	
UDRA	CMA-5	
ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA	CMA-6	

### Plano Uso de suelo-actividad

#### NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

El Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) vigente de la ciudad de Pasto, de acuerdo con la reglamentación según su uso y tratamiento es:

ACUERDO O DECRETO:

Acuerdo 004 del 14 de abril de 2015

USO PRINCIPAL:

Residencial, comercial y de servicios con mezcla de usos media.

USO COMPLEMENTARIO:

Centralidades Municipales – Chapal CM-1.

ALTURA PERMITIDA:

CMA2P, Código Morfológico de Alturas 2 pisos



LEYENDA EXPLICATIVA	
MODELO MORFOLOGICO DE ALTURAS	
Código morfológico de alturas	
CMANC	Cod. Morfológico de Altura No Construible
CMA2P	Cod. Morfológico de Altura 2 Pisos
CMA3P	Cod. Morfológico de Altura 3 Pisos
CMA4P	Cod. Morfológico de Altura 4 Pisos
CMA5P	Cod. Morfológico de Altura 5 Pisos
CMA6P	Cod. Morfológico de Altura 6 Pisos
Alturas reguladas en el PEMP Centro Histórico	
Predios en plan parcial de desarrollo	
Predios en tratamiento de desarrollo	

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
881	EscrituraDePropiedad	14/05/2012	Primera	Pasto

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
240-108951	09/05/2024	52001010109010014000	EDIFICIO

#### Observación

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

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

## DEL ENTORNO

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

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Concreto en buen estado de conservacion	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	0-100			

**IMPACTO AMBIENTAL**

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

**Observación:** El sector se caracteriza por ser de uso residencial. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja plastica
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1995	<b>Edad Inmueble</b>	29 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia construcción</b>	Resolucion No. 119 del 18 de Abril de 1.994 otorgada por la Alcaldia de Pasto				
<b>Observación</b>	<p>El inmueble presenta las siguientes características en su estructura:          Zapatas, vigas de cimentación, columnas y vigas aéreas en concreto reforzado: mampostería en ladrillo y losa de concreto.</p> <p><b>Nota:</b> 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, 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.</p>				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	5	<b>Comedor</b>	5	<b>Cocina</b>	Integral
<b>Baños Sociales</b>	7	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	0
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	2	<b>Estar</b>	0

Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	2	Local	1
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	3	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno

Observación	Casa. Consta de: sala: 5, Comedor: 5, Cocina: Integral, Baño social: 7, Baño privado: 2, Bodega: 1, Zona ropas: 2, Local: 1, Oficina: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno El edificio cuenta con las siguientes dependencias en su distribución: <b>Primer Piso:</b> ( <i>Parte frontal</i> ) En el primer piso cuenta con un local comercial, baño y cocina. Garaje, con 3 oficinas, cuarto de refrigeración y baño. ( <i>Parte Posterior</i> ) En el primer piso cuenta con acceso a un apartaestudio ubicado en el segundo piso. <b>Segundo Piso:</b> ( <i>Parte frontal</i> ) Apartamento que consta de sala, comedor, baño social, 4 habitaciones; la principal con baño privado y cocina. ( <i>Parte Posterior</i> ) Aparta estudio con dos habitaciones, sala - comedor, cocina, baño y zona de lavandería. <b>Tercer Piso:</b> ( <i>Parte frontal</i> ) <b>Apto 1</b> ; cuenta con dos habitaciones, sala - comedor, cocina y baño social. <b>Apto 2</b> ; cuenta con dos habitaciones, sala - comedor, cocina y baño social. <b>Cuarto Piso:</b> ( <i>Parte frontal</i> ) Terraza con bodega (Sin acceso). Apto dúplex cuenta con sala - comedor, cocina, dos habitaciones y baño social y escaleras <b>Quinto Piso:</b> Continúa el dúplex con habitación, baño privado y terraza con zona de lavandería.
-------------	---

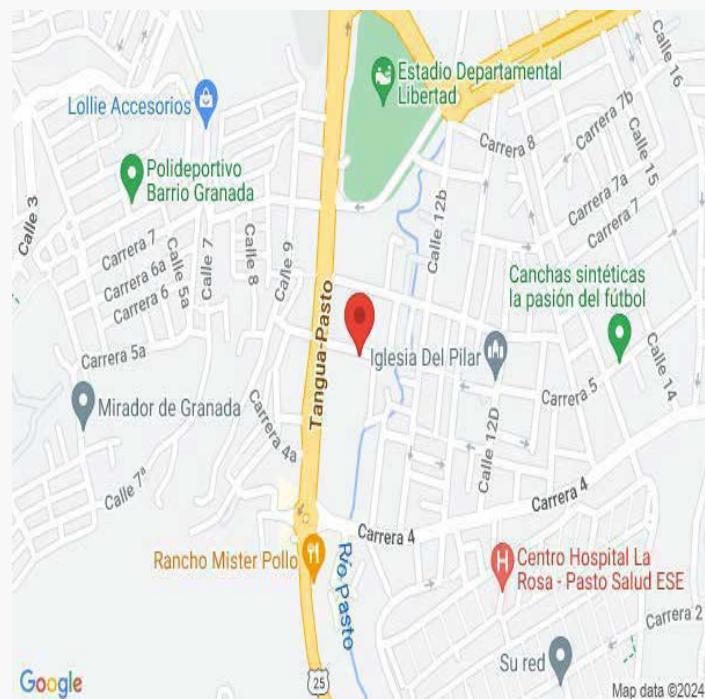
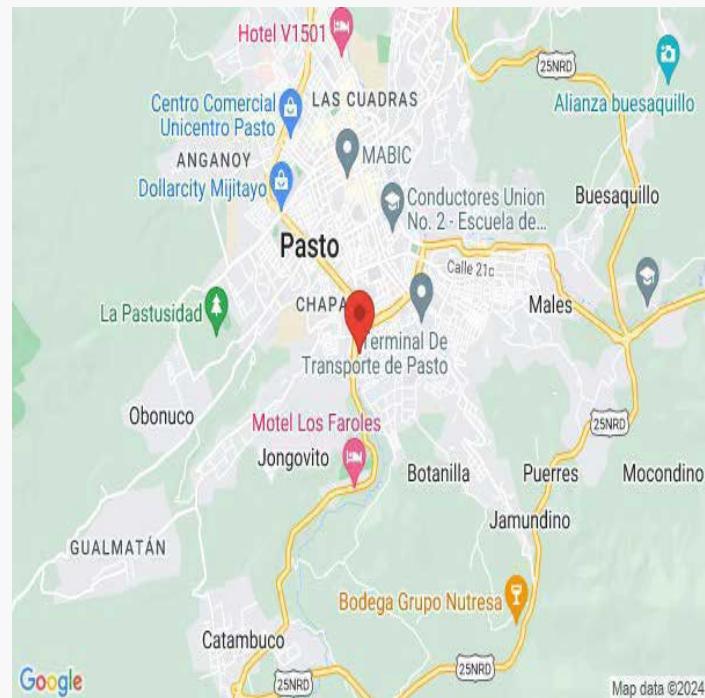
## ACABADOS

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

Observación	La construcción cuenta con los siguientes acabados: Fachada: repellada y pintada, cubierta: losa de concreto y teja de plástico en las terrazas, muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en cerámica y terrazas en tableta de gres, escaleras: en concreto con escalones en cerámica y pasamanos metálico, cielo raso: losa de concreto repellado, estucado y pintado con lámparas led, closets, en madera, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: marco metálico y vidrio, cocina: piso, paredes y mesón enchapado en cerámica con mobiliario en madera, baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario y divisiones con marco en aluminio y acrílico.
-------------	--

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: BARRIO CHAPAL LT | Chapal | Pasto | Nariño



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.194938268525592  
GEOGRAFICAS : 1° 11' 41.7768''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -77.27831099515929  
GEOGRAFICAS : 77° 16' 41.9196''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Lote - Barrio Chapal	\$150,000,000	0.90	\$135,000,000	3212145443	76.80	0	\$0	\$0
2	Casa - chapal-Progreso	\$2,500,000,000	0.90	\$2,250,000,000	6027213949 - 3186908223	350	1100	\$1,650,000	\$1,815,000,000
3	Casa - Barrio El Pilar	\$290,000,000	0.93	\$269,700,000	3187129056 - 6027210446	72	120	\$1,200,000	\$144,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>306</b>	<b>403.20</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$135,000,000	\$1,757,813	0.80	1.0	0.80	\$1,406,250
2	\$435,000,000	\$1,242,857	1.0	1	1.00	\$1,242,857
3	\$125,700,000	\$1,745,833	0.80	1	0.80	\$1,396,667
			<b>PROMEDIO</b>		\$1,348,591.27	
			<b>DESV. STANDAR</b>		\$91,693.73	
			<b>COEF. VARIACION</b>		6.80%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,348,591.00	AREA	306	TOTAL	\$412,668,846.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,408,472.00	AREA	403.20	TOTAL	\$567,895,910.40
VALOR TOTAL		\$980,564,756.40				

**Observaciones:**
**Enlaces:**

1.- [https://www.facebook.com/marketplace/item/3636631213241478/?referralSurface=messenger\\_lightspeed\\_banner&referralCode=messenger\\_banner](https://www.facebook.com/marketplace/item/3636631213241478/?referralSurface=messenger_lightspeed_banner&referralCode=messenger_banner)

2.- <https://www.fincajaiz.com.co/casa-en-venta/7124988>

3.- <https://www.fincajaiz.com.co/casa-en-venta/10227196>

## REPOSICION

Piso 1-2

### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	721.60
Area construida vendible	403.20
Valor M2 construido	\$1,885,000
Valor reposición M2	\$760,032,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,885,000
Fuente	PRESUPUESTO
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,885,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
Vetus Tez	29
Edad en % de vida útil	29 %
Fitto y corvin %	25.28 %
Valor reposición depreciado	\$1,408,472
Valor adoptado depreciado	\$1,408,472
<b>Valor total</b>	<b>\$567,895,910</b>

Observaciones: **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 721.60 m<sup>2</sup> aproximados, válidos por norma: 403.20 m<sup>2</sup>, existe una diferencia de 318.40 m<sup>2</sup> los cuales corresponden aproximadamente 250'000.000. PARA UN TOTAL DE 1.250'000 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

### Esquema Quinto Piso (Apto Duplex)



Plano

## Esquema Primer Piso



Plano

## Esquema Tercer Piso (Apartamentos)



Plano

## Esquema Segundo Piso (Apartamento)



Plano

## Esquema Cuarto Piso (Apto Duplex)



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Acceso Local Comercial



Local



## FOTOS General

Cocina



Baño



Hall de circulacion



Acceso Primer Piso



Oficina 1



Oficina 2



Baño (Oficina 2)



Oficina 3



## FOTOS General

Hall zona de refrigeración



Cuarto de Refrigeración



Bodega



Baño



Escaleras a Apartamento Segundo Piso (Parte Posterior)



Acceso a Apartamento (Parte Posterior)



Sala (Parte Posterior)



Cocina - Zona de Lavandería (Parte Posterior)



## FOTOS General

Habitación 1 (Parte Posterior)



Habitación 2 (Parte Posterior)



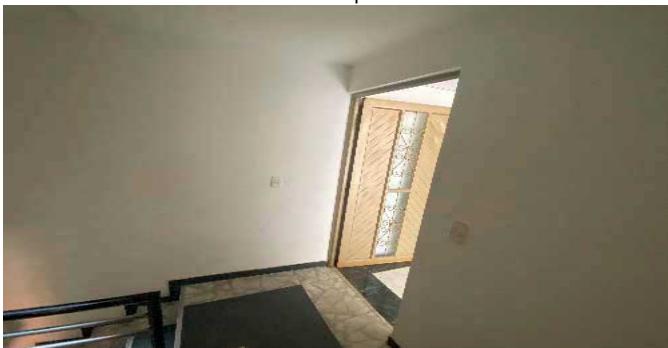
Baño Social (Parte Posterior)



Acceso a Apartamentos (Parte Frontal)



2P - Acceso Apartamento



2P - Sala



2P - Baño Social



2P - Comedor



## FOTOS General

2P - Cocina



2P - Habitación Principal



2P - Baño Privado (Habitación Principal)



2P - Habitación 2



2P - Habitación 3



2P - Habitación 4



3P - AP1 Acceso Apartamento 1



3P - AP1 Sala - Comedor



## FOTOS General

3P - AP1 Cocina



3P - AP1 Habitación 1



3P - AP1 Baño Social



3P - AP1 Habitación 2



3P - AP2 Acceso Apartamento 2 - Tercer Piso



3P - AP2 Sala - Comedor



3P - AP2 Hall de Acceso a Cocina



3P - AP2 Cocina



## FOTOS General

3P - AP2 Hall Habitaciones



3P - AP2 Habitación 1



3P - AP2 Habitación 2



3P - AP2 Baño Social



4P - Terraza



4P - Bodega Terraza (Sin Acceso)



4P - N1 Acceso Apartamento Duplex - Cuarto Piso



4P - N1 Sala



## FOTOS General

4P - N1 Comedor



4P - N1 Cocina



4P - N1 Habitación 1



4P - N1 Closet Habitación 1



4P - N1 Habitación 2



4P - N1 Closet Habitación 2



4P - N1 Escaleras a Quinto Piso del Duplex



N2 Habitación 3 (Quinto Piso)



## FOTOS General

N2 Baño Privado (Quinto Piso)



N2 Terraza (Quinto Piso)



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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, 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 MAN\_PRG\_2024\_2146709**



PIN de Validación: a88b0a55

### 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: a88b0a55

## 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: a88b0a55

<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: a88b0a55

<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 25 # 15 - 62 CC ZAGÚAN DEL LAGO OFICI 324

Teléfono: 3007834214

Correo Electrónico: [ingcesarmachado@gmail.com](mailto: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: a88b0a55

<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

**a88b0a55**

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

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

## NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

### NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

El Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) vigente de la ciudad de Pasto, de acuerdo con la reglamentación según su uso y tratamiento es:

ACUERDO O DECRETO:

Acuerdo 004 del 14 de abril de 2015

USO PRINCIPAL:

Residencial, comercial y de servicios con mezcla de usos media.

USO COMPLEMENTARIO:

Centralidades Municipales – Chapal CM-1.

ALTURA PERMITIDA:

CMA2P, Código Morfológico de Alturas 2 pisos



LEYENDA EXPLICATIVA	
MODELO MORFOLOGICO DE ALTURAS	
<b>Código morfológico de alturas</b>	
CMANC, Cod. Morfológico de Altura No Construible	
CMA2P, Cod. Morfológico de Altura 2 Pisos	
CMA3P, Cod. Morfológico de Altura 3 Pisos	
CMA4P, Cod. Morfológico de Altura 4 Pisos	
CMA5P, Cod. Morfológico de Altura 5 Pisos	
CMA6P, Cod. Morfológico de Altura 6 Pisos	
Alturas reguladas en el PEMP Centro Histórico	
Predios en plan parcial de desarrollo	
Predios en tratamiento de desarrollo	

### ÁREA DE ACTIVIDAD URBANA



CHAPAL	CM-2
PARQUE BOLIVAR	CM-2
CORAZON DE JESUS	CM-3
MITAYO	CM-4
UDIA	CM-5
ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA	CM-6

 <b>ALCALDÍA DE PASTO</b>	PROCESO GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL			
	<b>NOMBRE DEL FORMATO</b> CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA			
	<b>VIGENCIA</b> 7-oct-16	<b>VERSIÓN</b> 01	<b>CÓDIGO</b> GOT-F-009	<b>CONSECUITIVO</b> 1721395244389

#### CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA

Suelo Urbano

De acuerdo a lo establecido en el Acuerdo 004 del 14 de abril de 2015, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pasto 2015- 2027 PASTO TERRITORIO CON - SENTIDO y con el Código catastral No.:

52001010109010014000

No. Predial Nacional: 5200101010000901001400000000

En el Municipio de Pasto, se clasifica de la siguiente manera:

Clase de suelo: Urbano

Unidad territorial: Bordoncillo

Áreas morfológicas homogéneas: B-4

Sector normativo: 1

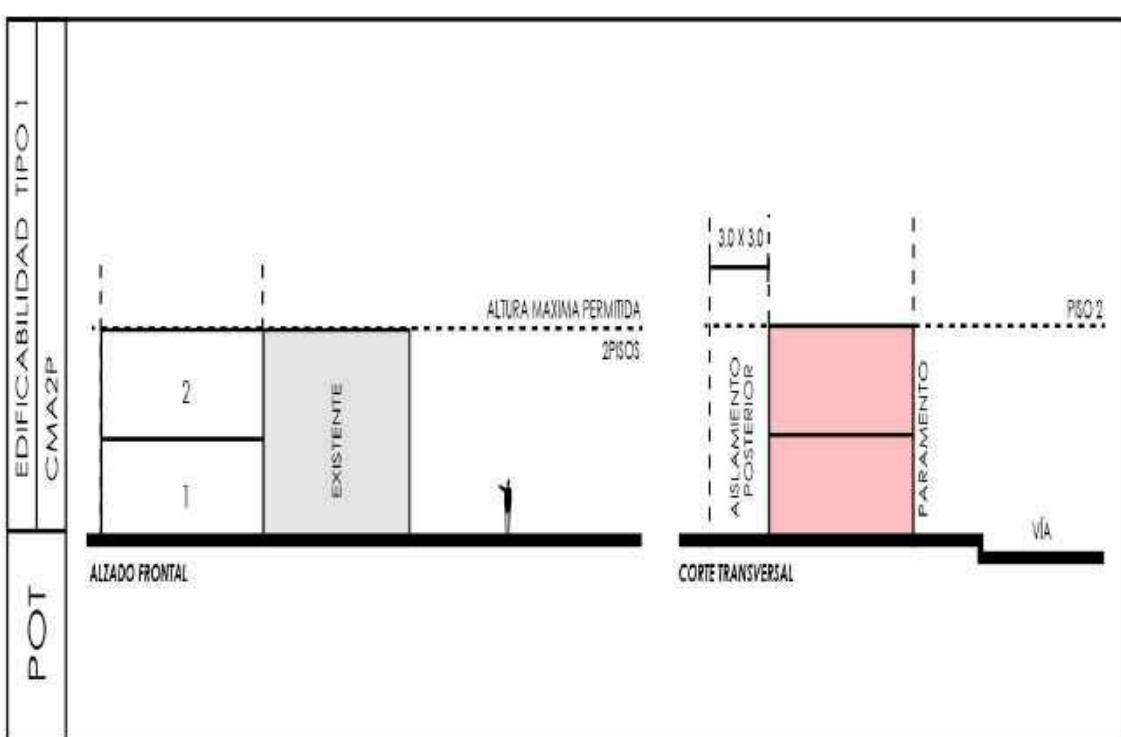
TRATAMIENTO URBANÍSTICO : Consolidacion con restriccion

Código Morfológico de Alturas: CMA2P

Edificabilidades: Tipo 1

Correcion Cartografica: No aplica

#### VOLUMEN A EDIFICAR Y AISLAMIENTOS



Volumen a edificar: Tipo 1 y CMA3P

#### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

EDIFICABILIDAD TIPO 1. Para la aplicación de este tipo de edificabilidad se deberán cumplir de forma obligatoria los siguientes parámetros:

Edificabilidad	Actuación Urbanística	Tipo Edificatorio	Código morfológico de altura	Índice de Construcción máximo	Índice de ocupación máximo	Altura	Cargas urbanísticas	Condicionantes
1	Edificación	Adosado	CMA2P	1.5	0,75	2 pisos	Cargas tipo 1.	Cumplimiento de normas volumétricas

\* Nota: Para acceder a una de las edificabilidades plasmadas en este concepto, se deben cumplir con cada una de las condicionantes y demás requisitos como rangos de altura, índices, áreas, frentes mínimos normas volumétricas, restricciones para las áreas en condición de riesgo entre otros.

#### AFFECTACIONES

Condición de Riesgo Volcánico: Bajo

Condición de Riesgo Flujos de lodo: No aplica

Restricción por flujos de lodo (Sector): No aplica

Condición de Riesgo Remoción en Masa: No aplica

Ronda Hídrica: No aplica

Condición de Riesgo Subsistencia: No aplica

Condición de Riesgo Inundación: No aplica

Líneas Alta Tensión: No aplica

 <b>ALCALDÍA DE PASTO</b>	PROCESO GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL			
	<b>NOMBRE DEL FORMATO</b> CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA			
	VIGENCIA 7-oct-16	VERSIÓN 01	CÓDIGO GOT-F-009	CONSECUITIVO 1721395244389

#### OBSERVACIONES

##### A1 aplicación edificabilidad:

Acuerdo 004 de 2015, ARTÍCULO 237: Edificabilidad aplicable al tratamiento de consolidación por restricción. La Edificabilidad aplicable en este tratamiento es la tipo 1.

##### A2 aplicación edificabilidad:

Acuerdo 004 de 2015, ARTÍCULO 236: Consolidación con restricción. Se aplica a sectores cuyo proceso de consolidación se ve condicionado por una determinante de riesgo, la cual limita su posibilidad de densificación.

##### C1 Cargas urbanísticas:

Acuerdo 004 de 2015, ARTÍCULO 253: Cargas tipo 1.

##### C2 Cargas urbanísticas:

Acuerdo 004 de 2015, ARTÍCULOS: 252 al 261.

##### N1 Normas complementarias:

Acuerdo 004 de 2015, Aplicación ARTÍCULO 266: Aislamientos para edificación adosada, Iconrespeto a los aislamientos posteriores para edificación.

##### N2 Normas complementarias:

Acuerdo 004 de 2015, Aplicación de normas volumétricas, ARTÍCULO 266: Aislamiento para edificación adosada, ARTÍCULO 267: Aislamiento para edificación aislada, Artículo 268: Aislamiento de los edificios de acuerdo al RETIE, ARTÍCULO 269: Antejardines, ARTÍCULO 271: Cerramiento de antejardines, ARTÍCULO 273: Altura de piso, ARTÍCULO 275: Dimensiones máximas de voladizos, ARTÍCULO 276: Altura libre mínima para el voladizo, ARTÍCULO 278: Culatas, ARTÍCULO 283: Iluminación y ventilación de espacios, ARTÍCULO 284: Paramentos, ARTÍCULO 285: Fachadas.

##### Condición de Riesgo Volcánico:

Acuerdo 004 de 2015, ARTÍCULO 91: Restricciones para las áreas en condición de riesgo por el fenómeno de amenaza volcánica Galeras.

Fecha de expedición: viernes, 19 de julio de 2024


  
 DANIEL CAMILO BASTIDAS
   
 Subsecretario de Aplicación de Normas Urbanísticas

Nota: Cualquier inquietud u observación de este documento generado desde esta plataforma dirigirse al correo electrónico unidaddecorrespondencia@pasto.gov.co



## **ESTO PREDIAL UNIFICADO**

Cod. Postal: 520001

EXPIRACIÓN:	30/may/2024	Fecha de Vencimiento:	31-may.-24		
APELL. Y NOMBRE RAZÓN SOCIAL:	JOSE MARIA INSUASTY INSUASTY				
DOCUMENTO DE IDENTIFICACION:	5379641	No. PROP:	001		
DIRECCIÓN:	K 5 12 66				
COD. PREDIAL (25 DÍGITOS):	01010000090100140000000000				
COD. EQUIV. (15 DÍGITOS):	010109010014000				
ESTRATO:	B2 - URBANO ESTRATO 2				
AREA:	306 Mts	308 Cst	0 HA	AVALUO:	205,523,000
DEBE DESDE:	1 Ene 2024		PAGA HASTA:	31 Dic 2024	

**HECHO GENERADOR**

De acuerdo con el artículo 26 del Estatuto Tributario Municipal. El hecho generador del impuesto predial municipalizado está constituido por la propiedad o posesión que se ejerce sobre un bien inmueble, en este sentido, la tasa se fijo en relación con las condiciones y categorías señaladas en el artículo 32 del E.T.M.



ALCALDÍA  
DE PASTO

## MÉRITO EJECUTIVO

## **NOTIFICACIÓN**

Notifíquese el contenido de la presente factura por medio de inserción en la página web oficial del municipio de Pasto y publicación en medios físicos en lugares de acceso al público de la secretaría de hacienda del municipio de Pasto, de conformidad con lo establecido en los artículos 45.5 del E.T.M. y 538 del artículo 354 de la ley 1819 del 2015 y esta medida viene a sustituir a partir de la vigencia 2020 en concordancia con los artículos 45.5 y 538 del E.T.M. Se informa que una vez ejecutado el presente acto administrativo y de no haberse cancelado los valores adeudados se dará inicio al proceso administrativo de cobro coactivo.

RECURSOS

Contra la presente factura que presta mérito ejecutivo, procede el recurso de reconsideración de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45.6.374 de E.T.M. el cual deberá interponerse dentro de los dos (2) meses siguientes a la notificación de la presente, cumpliendo los requisitos del artículo 361 del E.T.M. Dirigido a la subsecretaría de ingresos de la secretaría de hacienda del municipio de Pasto, y deberá radicarse en la unidad de correspondencia ubicada en la sede San Andrés Cra 18A No. 16-05 Pasto o al correo:

LIQUIDACIÓN DE INTERES POR MORA				TOTAL
Int. Pred	Int. Cor	Int. Alum	Int. Bmb	
0	0	0	0	TOTAL 1.238.687

## TOTALES

1,208,475

CHI - CHI - CHI

181271

**PAGUE HASTA:**

31/05/2024 con el 15% de descuento (S-181271) para la vigencia 2024.

1057415



卷四

FACTURA N°.	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO
224301343	30/may/2024	31-may-24
PROPIETARIO:	JOSE MARIA INSUASTY INSUASTY	
CÓDIGO PRED:	010100009010014000000000	C.C. O.N.I.T:
		5379641

<b>CONCEPTOS</b>	<b>VALORES</b>
Predial	1,208,475
Corporario	0
Alumb. Público	0
Bomberos	30,212
Descuento	-181,271
<b>Saldo en Contra</b>	<b>0</b>
<b>Saldo a Favor</b>	<b>0</b>
Total con dcto.	1,057,416
Total sin dcto.	1,238,687

Pasto  
SÍ PAGA

Subsecretario de Ingresos

(415)770998012996(8020)00000000000000224301343(3900)00000001057416(96)20240531  
31/05/2024 con el 15% de descuento



La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

Certificado generado con el Pin No: 240509274194195913

Nro Matricula: 240-108951

Página 1 TURNO: 2024-240-1-44735

Impreso el 9 de Mayo de 2024 a las 12:30:17 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 26-01-1994 RADICACIÓN: 1994-00786 CON: ESCRITURA DE: 20-05-1993

CÓDIGO CATASTRAL: 52001010109010014000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

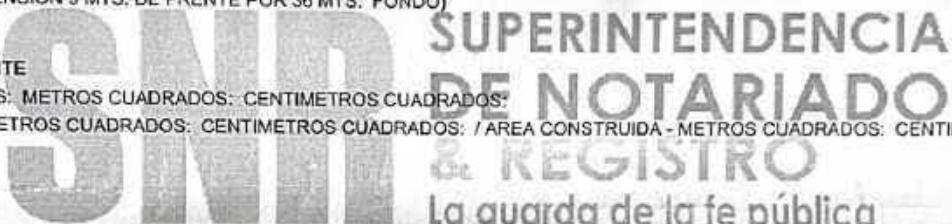
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

(CON BASE EN EL FOLIO 27170 T.113) LOS LINDEROS ESTAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA 1612 DE 20-05-93 NOTARIA 3A. PASTO (DECRETO 1711 DE 1984) EXTENSION 9 MTS. DE FRENTE POR 36 MTS. FONDO)



COMPLEMENTACION:

1.- BEATRIZ ACHICANOY CEBALLOS, ROSAURA ACHICANOY CEBALLOS Y LEONARDO JOSE DOLORES ACHICANOY CEBALLOS, ADUJIEREN EN MAYOR PORCION POR ADJUDICACION EN LA PARTICION DE LOS BIENS DEJADOS POR REINALDO ACHICANOY Y RAUEL JOJOA CEBALLOS DE ACHICANOY, SEGUN SENTENCIA PROFERIDA POR EL JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE PASTO EL 22 DE MARZO DE 1976 REGISTRADA EL 6 DE OCTUBRE DE 1976 A FOLIOS 429 PARTIDA 1891 DEL LIBRO 1. DE REGISTRO. - 2.- REINALDO ACHICANOY Y RAUEL JOJOA CEBALLOS DE ACHICANOY, ADUJIREN EN MAYOR EXENSION CON ANTERIORIDAD AL LAPSO A UNE SE CONTRAE ESTE CERTIFICADO (ESCRITURA 606 DE 13 DE AGOSTO DE 1926 NOARIA 1. DE PASTO, REGISTRADA EL 14 DE AGOSTO DE 1926 A FOLIO 338 PARTIDA 473 DEL LIBRO 1. DE REGISTRO)

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) BR CHAPAL LT

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-01-1994 Radicación: S.N

Doc: ESCRITURA 1612 DEL 20-05-1993 NOTARIA 3 DE PASTO

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA

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

DE: ACHICANOY CEBALLOS LEONARDO JOSE DOLORES

DE: ACHICANOY CEBALLOS ROSAURA

DE: ACHICANOY CEBALLOS VDA DE CASTRO BEATRIZ

A: ALZATE ZULUAGA RUBEN JAVIER X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-12-1995 Radicación: 18251



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

Certificado generado con el Pin No: 240509274194195913

Nro Matrícula: 240-108951

Página 2 TURNO: 2024-240-1-44735

Impreso el 9 de Mayo de 2024 a las 12:30:17 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 1845 DEL 28-11-1995 NOTARIA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO Y SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALZATE ZULUAGA RUBEN JAVIER

X

A: BANCO DE COLOMBIA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-10-2010 Radicación: 2010-240-6-19432

Doc: ESCRITURA 5721 DEL 26-10-2010 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 1845 DE 28-11-95 NOTARIA 4A PASTO. EN CUANTO A INCLUIR COMO GARANTIZADO AL SEÑOR JOSE MARIA GERARDO INSUASTY INSUASTY.

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

DE: ALZATE ZULUAGA RUBEN JAVIER

CC# 71956586 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-05-2012 Radicación: 2012-240-6-7318

Doc: ESCRITURA 881 DEL 14-05-2012 NOTARIA PRIMERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$140,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ALZATE ZULUAGA RUBEN JAVIER

CC# 71596586

A: INSUASTY JOSE MARIA GERARDO

CC# 5379641 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-02-2013 Radicación: 2013-240-6-2390

Doc: OFICIO 0239 DEL 13-02-2013 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PASTO DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL - PROCESO EJECUTIVO 2013-00061-00

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

DE: AGREDA BENAVIDES ALFONSO

C. 12979617

A: INSUASTY JOSE MARIA GERARDO

X C. 5379641

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-12-2013 Radicación: 2013-240-6-26930

Doc: OFICIO 2363 DEL 11-12-2013 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PASTO DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación Nro: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL PROCESO EJECUTIVO N° 2013-00061-00

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

DE: AGREDA BENAVIDES ALFONSO



La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

Certificado generado con el Pin No: 240509274194195913

Nro Matrícula: 240-108951

Página 3 TURNO: 2024-240-1-44735

Impreso el 9 de Mayo de 2024 a las 12:30:17 PM

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

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

A: INSUASTY INSUASTY JOSE MARIA GERARDO

CC# 5379641 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 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)

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-240-1-44735 FECHA: 09-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO

REGISTRADOR PRINCIPAL



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE NARIÑO

## NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE PASTO - NARIÑO

Copia de la Escritura No.

881 ( OCHOCIENTOS OCHENTA Y UNO )

De Fecha:

14

del mes:

MAYO

del año:

2.012

Otorgantes:

RUBEN JAVIER ALZATE ZULUAGA

JOSE MARIA GERARDO INSUASTY INSUASTY

Matrícula Inmobiliaria:

240 - 108951

Ubicación del Inmueble:

CARRERA 5 No 12 - 66 BARRIO CHAPAL

Acto Jurídico:

COMPROVENTA

Cuantías: \$

140.000.000,00

El Notario, garantiza  
la guarda de la fé pública



NOTARÍA  
PRIMERA  
DEL CÍRCULO DE PASTO  
Nº. 27 479 250 - 1

Dra. MABEL MARTÍNEZ VARGAS  
Notaría Primera

Calle 20 # 24 - 13 Frente a la Iglesia Cristo Rey - Tel. 7235360. Telefax. 7225258 Pasto - Nariño

7 700176 579517



# 881 NUMERO: OCHOCIENTOS OCHENTA Y UNO

FECHA: MAYO 14 DE 2012

CLASE DE CONTRATO: COMPRAVENTA.

VENDEDOR: RUBEN JAVIER ALZATE ZULUAGA.

COMPRADOR: JOSE MARIA GERARDO INSUASTY

INSUASTY.

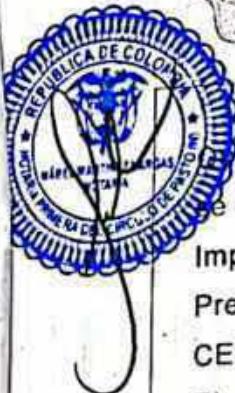
UBICACIÓN DEL INMUEBLE: MUNICIPIO DE PASTO.

En la ciudad de San Juan de Pasto, Departamento de Nariño, República de Colombia, a los CATORCE - - - (14) días del mes de MAYO - - - del dos mil doce (2012), ante mi MABEL MARTÍNEZ VARGAS Notaria Primera del Circulo de Pasto, compareció el señor RUBEN JAVIER ALZATE ZULUAGA mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía numero 71.596.586 expedida en Medellín, de estado civil SOITERO - - - - - ciudadano colombiano, de todo lo cual doy fe y dije: PRIMERO: Que transfiere a titulo de venta real y enajenación perpetua a favor del señor JOSE MARIA GERARDO INSUASTY INSUASTY igualmente mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía numero 5.379.641 expedida en Yacuanquer (N), de estado civil SOITERO - el derecho de dominio y la posesión material que EL EXPONENTE VENDEDOR tiene y posee sobre el siguiente bien inmueble: UN LOTE DE TERRENO, ubicado en el Barrio Chapal, Municipio de San Juan de Pasto, con nomenclatura urbana actual K 5 12 - 66, inscrito en el catastro con el número 010109010014000, con una extensión aproximada de 9 metros de frente por 36 metros de fondo, VENTA TOTAL, comprendido dentro de los siguientes linderos generales tomados del título de adquisición así: LADO DERECHO, con Alba Nelly Portilla de Ramírez, mojones de piedra al medio; LADO IZQUIERDO, con lote de los vendedores (SIC); FRENTE, con carrera 4<sup>a</sup> y Nicolás Maya al medio; RESPALDO, con propiedades de la Cigarra, muro de ladrillo al medio y termina. 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 comprende todos los derechos, anexidades, dependencias, reformas, adiciones y modificaciones del inmueble. SEGUNDO: Que el inmueble anteriormente determinado fue adquirido por EL VENDEDOR en los términos de la escritura pública

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

número 1.612 del veinte (20) del mes de Mayo del año 1993, otorgada en la Notaria Tercera del Círculo de Pasto, debidamente registrada bajo el folio de Matricula Inmobiliaria No. 240-108951 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto. TERCERO: PRECIO: El valor pactado por los contratantes como precio de venta es la suma de CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$140.000.000.00) que EL VENDEDOR declara haber recibido del COMPRADOR a su entera satisfacción. CUARTO: Que entrega al COMPRADOR lo vendido con todas sus anexidades, usos, derechos, costumbres, servidumbres y demás acciones consiguientes sin reservas ninguna. QUINTO: Que el inmueble vendido se encuentra libre de toda clase de gravámenes, tales como censo, hipoteca, venta, arrendamiento por escritura pública, pleito pendiente, embargo judicial, y que saldrá al saneamiento por evicción en los casos de ley. SEXTO: El bien materia de este contrato, le será entregado por EL VENDEDOR al COMPRADOR a paz y salvo por todo concepto, en especial, en impuestos de valorización, tasas, contribuciones, acueducto, alcantarillado, energía, etc. Presente EL COMPRADOR señor JOSE MARIA GERARDO INSUASTY INSUASTY de las notas civiles anteriormente indicadas manifestó: Que acepta esta escritura con todas sus estipulaciones y la VENTA que ella contiene a su favor.

CONSTANCIA DE LOS INTERESADOS Y ADVERTENCIA DEL NOTARIO: Han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, el numero de sus documentos de identidad, igualmente los números de matriculas inmobiliarias y linderos. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y que en consecuencia asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas. Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero NO de la veracidad de las declaraciones de los interesados. TERMINO PARA INSCRIBIR ESTA ESCRITURA EN REGISTRO: El notario le advirtió a los otorgantes, que deben presentar esta escritura para registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, dentro del término perentorio de dos meses (2) contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, su incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes retardado. NOTA: LOS INTERESADOS MANIFIESTAN ESTAR NOTIFICADOS DE QUE UN ERROR NO CORREGIDO EN ESTA ESCRITURA ANTES DE SER FIRMADA, DA LUGAR A UNA ESCRITURA ACLARATORIA QUE CONLLEVA NUEVOS GASTOS PARA LOS CONTRATANTES CONFORME LO MANDA EL



ARTICULO 102 DEL DECRETO 960 DE 1970, Y POR NO OBSERVAR ERROR ALGUNO DE SU CONTENIDO LE IMPARTEN SU APROBACIÓN. Leída la aprueba (n) y firma (n) por ante mí, el Notario que da fe, advertido el registro. DOCUMENTO: PAZ Y SALVO No. 201204995 - - - - -

EL JEFE DE IMPUESTOS MUNICIPALES CERTIFICA:

que el (los) señor (es) ALZATE ZULUAGA RUBEN JAVIER - - - - - se encuentra a PAZ Y SALVO con el Tesoro Municipal por concepto de Impuestos Municipales. Valorización No. 127676 - - - - -

Predio (S) No. (S). 010109010014000 - - - - -

CERTIFICADO CATASTRAL No. 00162056 - - - - -

EL SUSCRITO DIRECTOR DE LA SECCIONAL DE CATASTRO DE NARIÑO A SOLICITUD DEL INTERESADO CERTIFICA: Que revisados los documentos catastrales correspondientes al Municipio de Pasto, se encuentra vigente la siguiente inscripción. Predio No. 010109010014000 - Avaluó \$ 139.800.000.00(fdo) ilegible.

Derechos Notariales: \$ 478.261 - - - - -

Iva: \$ 76.522 - - - - -

Superintendencia \$ 9.635 - - - - -

Fondo Especial de la Superintendencia de Notariado y Registro \$ 9.635 -

Resolución No. 11439 del 29 de Diciembre de 2011 - - - - -

Hojas Nos. 7700176579517 - 7700176550158. Retencion en la fuente \$ 1.400.000 Ley 55/85.-

LOS COMPARECIENTES:

RUBEN JAVIER ALZATE ZULUAGA

DIRECCION Kno 47 # 47-92

TELEFONO 2692149.

JOSE MARIA GERARDO INSUASTY INSUASTY

DIRECCION M. 21 E. 18 Tancasag-2

TELEFONO 7214192.

DRA. MABEL MARTINEZ VARGAS

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE PASTO

