



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1085273431-V2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JAIME ALDEMAR JOJOA JOJOA
NIT / C.C CLIENTE	1085273431
DIRECCIÓN	CALLE 31 # 28B-15
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Nueva Aranda
CIUDAD	Pasto
DEPARTAMENTO	Nariño
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ
IDENTIFICACIÓN	87103056

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	05/07/2024
FECHA INFORME	17/07/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	26 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Wielder Florencio Escobar Portilla				
NUM.	485 EscrituraDe	#NOTARIA	Cuarta	FECHA	15/02/2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Pasto	DEPTO	Nariño		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	52001010505220018000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
240-134026	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado.  
1 apto 50% -1 local 50% Primer Piso: Local  
Segundo Piso: Sala - Comedor, cocina, dos habitaciones, baño social y patio con zona de lavandería.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	0	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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.

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	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 232,533,433

VALOR ASEGURABLE \$ COP 232,533,433

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
Nombre de la firma

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	comercial y de servicios
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	72.90	Frente	5.4
Forma	Rectangular	Fondo	13.5
Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	2.5

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 004 del 14 de abril de 2015
Antejardín	
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	Código Morfológico de Alturas 3 pisos
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	0.70
Índice de construcción:	2.5
No. De Unidades:	1 apto 50% -1 local 50%

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.90
AREA CONSTRUIDA	M2	Sin Informacion

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	73
AREA CONSTRUIDA	M2	107
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	56.889.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.90
AREA PISO 1	M2	51.58
AREA PISO 2	M2	51.58

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.90
AREA PISO 1	M2	51.58
AREA PISO 2	M2	51.58

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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

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

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	74
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 31 # 28B-15

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1998

## Comentarios de estructura

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. **Nota:** 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.



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	72.90	M2	\$1,530,850.00	47.99%	\$111,598,965.00
Area Construida	PISO 1	51.58	M2	\$1,172,300.00	26.00%	\$60,467,234.00
Area Construida	PISO 2	51.58	M2	\$1,172,300.00	26.00%	\$60,467,234.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$232,533,433</b>

Valor en letras

Doscientos treinta y dos millones quinientos treinta y tres mil cuatrocientos treinta y tres Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$232,533,433**

### 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

**General:** En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado.

**Inmueble ubicado en:** La urbanización Nueva Aranda, perteneciente a la Comuna 10 del Municipio de Pasto (N). Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**Jurídica:** Información tomada de documentos suministrados. **Nota:** 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

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Local: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno El inmueble cuenta con las siguientes dependencias en sus número de pisos: Primer Piso: Local Segundo Piso: Sala - Comedor, cocina, dos habitaciones, baño social y patio con zona de lavandería.

**Acabados:** Fachada: repellada y pintada, muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en cerámica, escaleras: en tabla de gres, cielo raso: en PVC con lámparas leed, closets, en madera, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: marco metálico y vidrio, cocina: piso, pared de salpicadero y mesón en cerámica, con mobiliario en madera, baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario y división en 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.

**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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa - Nueva Aranda	\$230,000,000	0.99	\$227,700,000	3012554949	44	120	\$1,350,000	\$162,000,000
2	Casa - Portal de Aranda	\$230,000,000	0.99	\$227,700,000	3012554949	90	122	\$900,000	\$109,800,000
3	Lote - Villas del Norte (Aranda)	\$290,000,000	0.90	\$261,000,000	3137685228	150	0	\$0	\$0
Del inmueble						72.90	103.16		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$65,700,000	\$1,493,182	0.98	1.05	1.03	\$1,536,484
2	\$117,900,000	\$1,310,000	1.02	1.08	1.10	\$1,443,096
3	\$261,000,000	\$1,740,000	1.03	0.90	0.93	\$1,612,980
					PROMEDIO	\$1,530,853.36
					DESV. STANDAR	\$85,081.86
					COEF. VARIACION	5.56%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,530,850.00	AREA	72.90	TOTAL	\$111,598,965.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,172,300.00	AREA	103.16	TOTAL	\$120,934,468.00
VALOR TOTAL	\$232,533,433.00					

Observaciones:

En los factores de homogenización se tiene en cuenta la ubicación, edad, acabados y características de los inmuebles comparables, adoptando así el valor para obtener el m2 del inmueble avaluado.

Se realiza la homogenización por negociación de los inmuebles

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

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

Se realiza la homogenización ubicación ya que el inmueble avaluado se encuentra en un mejor sector en su valor comercial.

Enlaces:

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	107
Area construida vendible	107
Valor M2 construido	\$2,001,600
Valor reposición M2	\$214,171,200
Valor reposición presupuesto M2	\$2,001,600
Fuente	Construdata
Factor ajuste %	30 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,401,120
Calificación estado conservación	1
Vida útil	100
VetusTez	26
Edad en % de vida útil	26 %
Fito y corvin %	16.33 %
Valor reposición depreciado	\$1,172,317
Valor adoptado depreciado	\$1,172,300
Valor total	\$125,436,100

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 31 # 28B-15 | Nueva Aranda | Pasto | Nariño

### COORDENADAS (DD)

Latitud: 1.227882

Longitud: -77.270403

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 1° 13' 40.3746''

Longitud: 77° 16' 13.4508''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

### Esquema Primer Piso



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

Esquema Segundo Piso





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Local



Local





## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS General

Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior





# 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 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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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-1085273431-V2





PIN de Validación: a88b0a55



<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: a88b0a55



<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: 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, 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: 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 INSCRIPCION 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



 <b>ALCALDÍA DE PASTO</b>	<b>PROCESO GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b>			
	<b>NOMBRE DEL FORMATO</b>			
	<b>CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA</b>			
<b>VIGENCIA</b> 7-oct-16	<b>VERSIÓN</b> 01	<b>CÓDIGO</b> GOT-F-009	<b>CONSECUTIVO</b> 172022385656	

**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.:

**52001010505220018000**

No. Predial Nacional: 520010105000005220018000000000

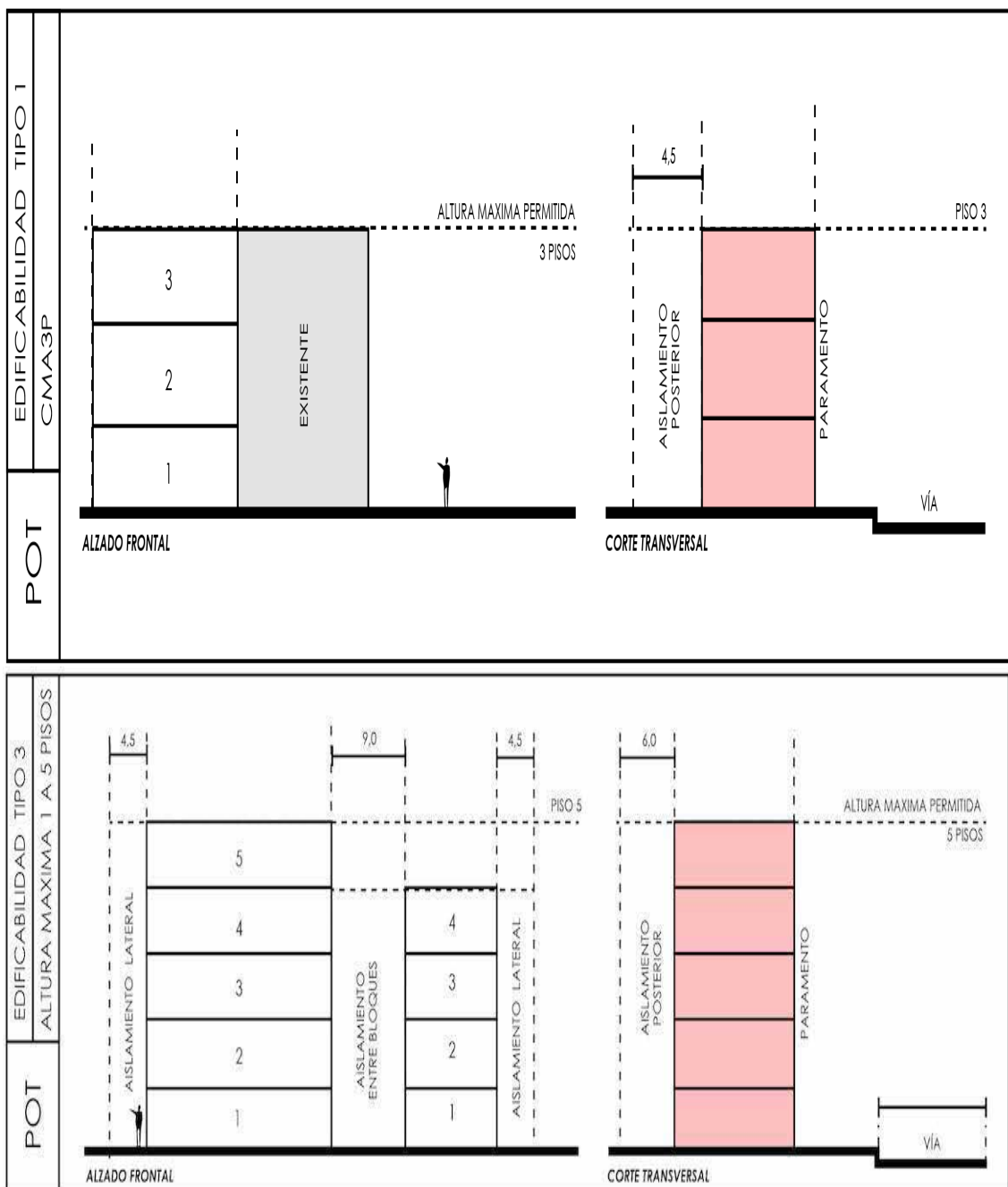
En el Municipio de Pasto, se clasifica de la siguiente manera:


Clase de suelo: Urbano  
Unidad territorial: Morasurco  
Áreas morfológicas homogéneas: M-3  
Sector normativo: 4

**TRATAMIENTO URBANÍSTICO : Consolidacion con densificacion moderada**

Código Morfológico de Alturas: CMA3P  
Edificabilidades: Tipo 1 y tipo 3 rango 1  
Correccion Cartografica: No aplica

**VOLUMEN A EDIFICAR Y AISLAMIENTOS**



 <b>ALCALDÍA DE PASTO</b>	<b>PROCESO GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b>			
	<b>NOMBRE DEL FORMATO</b>			
	<b>CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA</b>			
	<b>VIGENCIA</b> 7-oct-16	<b>VERSIÓN</b> 01	<b>CÓDIGO</b> GOT-F-009	<b>CONSECUTIVO</b> 1720222385656

**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	CMA3P	2.25	0,75	3 pisos	Cargas tipo 1.	Cumplimiento de normas volumétricas

EDIFICABILIDAD TIPO 3. Para la aplicación de este tipo de edificabilidad se deberán cumplir de forma obligatoria los siguientes parámetros:

Edificabilidad	Actuación Urbanística	Tipo Edificatorio	Índice de Construcción máximo	Índice de ocupación máximo	Rangos de altura	Área mínima de predio (m2)	Frente mínimo de predio (metros)	Cargas urbanísticas	Condicionantes
3	Edificación	Aislado	2,5	0,5	0 a 5 pisos	625	25	Cargas tipo 3	Cumplimiento de normas volumétricas
3	Edificación	Aislado	3.5	0,35	6 a 10 pisos	900	30	Cargas tipo 3	Cumplimiento de normas volumétricas
3	Edificación	Aislado	4,5	0,3	11 a 15 pisos	1225	35	Cargas tipo 3	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**

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

**OBSERVACIONES**

**A1 aplicación edificabilidad:**

Acuerdo 004 de 2015, ARTÍCULO 239: Edificabilidad aplicable al tratamiento de consolidación con densificación moderada. Edificabilidad aplicable tipo 1 y tipo 3 únicamente aplicable en rango de 1 a 4 pisos.

**A3 aplicación edificabilidad:**

Acuerdo 004 de 2015, En los sectores clasificados en tratamiento de consolidación con densificación moderada no es posible el acceso a la edificabilidad tipo 2.

**C1 Cargas urbanísticas:**

Acuerdo 004 de 2015, ARTÍCULO 253. Cargas tipo 1 o 3.

**C2 Cargas urbanísticas:**


Acuerdo 004 de 2015, ARTÍCULOS: 252 al 261.

**N1 Normas complementarias:**

Acuerdo 004 de 2015, ARTÍCULO 214: Modelo de asignación de normas por capacidad de soporte del territorio municipal, ARTÍCULO 215: definiciones: Modelo morfológico de alturas, espacializados en el PLANO EE 6 - Modelo morfológico de alturas.

**N2 Normas complementarias:**

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.

 <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> 1720222385656

**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, 5 de julio de 2024

  
DANIEL CAMILO BASTIDAS  
Subsecretario de Aplicación de Normas Urbanísticas

**Normas Nacionales:**

Fallo de segunda Instancia del H. Concejo de Estado, 12 de diciembre de dos mil diecinueve (2019) numeral TERCERO.- ORDENAR a la Alcaldía Municipal de Pasto que disponga de lo conducente para que de manera inmediata se suspendan las solicitudes de licencias de construcción en la zona de influencia alta del volcán Galeras, de acuerdo con el nuevo Mapa de Amenaza Volcánica del Volcán Galeras, y se ejerzan los controles del caso, mientras se materializa procedimiento de revisión y modificación del componente de gestión del riesgo de desastre del P.O. T., de conformidad con el nuevo Mapa de menaza Volcánica del Volcán Galeras, dispuesto en el ordinal DECIMO SEGUNDO.

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

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 240627185296534593****Nro Matrícula: 240-134026**

Pagina 1 TURNO: 2024-240-1-61101

Impreso el 27 de Junio de 2024 a las 11:10:18 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: ARANDA

FECHA APERTURA: 01-04-1997 RADICACIÓN: 1997-4444 CON: ESCRITURA DE: 31-03-1997

CODIGO CATASTRAL: 52001010505220018000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 1408 DE FECHA 14-03-97 EN NOTARIA 3A. DE PASTO MANZANA B-4 LOTE 18 CON AREA DE 72.9 M2. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).---CONSTA DE CASA CONSTRUIDA.-

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 72 CENTIMETROS CUADRADOS: 9000

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS0

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

COMPLEMENTACION PRIMERO: LA SOCIEDA TRUJILLO SERRANO & CIA S. EN C. ADQUIRIO ASI:A.-UNA PARTE POR COMPRA A ROLAND SCHNEIDER VILLAMARIN Y A ASTRID SCHNEIDER VILLAMARIN MEDIANTE ESCRITURA 4017 DE 23-08-1996 DE LA NOTARIA TERCERA DE PASTO REGISTRADA EN 27-08-1996, MATRICULA 240-129683;B.-OTRA PARTE POR COMPRA A ROLAND SCHNEIDER VILLAMARIN Y ASTRID SCHNEIDER VILLAMARIN, MEDIANTE ESCRITURA 4016 DE 23-08-1996 DE LA NOTARIA TERCERA DE PASTO REGISTRADA EN 27-08-1996, MATRICULA 240-129684;C.- OTRA PARTE POR COMPRA A ROLAND SCHNEIDER VILLAMARIN Y ASTRID SCHNEIDER VILLAMARIN MEDIANTE ESCRITURA 4018 DE 23-08-1996, NOTARIA TERCERA DE PASTO REGISTRADA EN 27-08-1996, MATRICULA 240-129685. LOTES QUE FUERON ENGLOBALADOS MEDIANTE ESCRITURA 1408 DE 14-03-1997 DE LA NOTARIA TERCERA DE PASTO, REGISTRADA EL 17-03-1997, MATRICULA 240-133791.SEGUNDO.-ROLAND SCHNEIDER VILLAMARIN Y ASTRID SCHNEIDER VILLAMARIN ADQUIRIERON POR COMPRA EN MAYOR EXTENSION A ELMER HOWARD SCHNEIDER SCHUMANN MEDIANTE ESCRITURA 9994 DE 04-10-1990 DE LA NOTARIA DECIMA DE CALI REGISTRADA EN 30-10-1990 MATRICULA 240-39502.TERCERO.-ELMER HOWARD SCHNEIDER SCHUMANN ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOCIEDA CONSTRUCTORA NARI/O LIMITADA MEDIANTE ESCRITURA 6272 DE 24-12-1985 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PASTO REGISTRADA EL 11-02-1986 MATRICULA 240-39502.CUARTO.-LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA NARI/O LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA A ANGEL MARIA MEJIA MEJIA MEDIANTE ESCRITURAS:761 DE 09-09-1978 DE LA NOTARIA TERCERA DE PASTO REGISTRADA EN 13-02-1979 MATRICULA 240-17314; ESCRITURA 762 DE 09-09-1978 DE LA NOTARIA TERCERA DE PASTO REGISTRADA EL 13-02-1979 MATRICULA 240-17316; ESCRITURA 763 DE 09-09-1978 DE LA NOTARIA TERCERA DE PASTO REGISTRADA EL 13-02-1979 MATRICULA 240-17317; ESCRITURA 764 DE 09-09-1978 DE LA NOTARIA TERCERA PASTO REGISTRADA EL 13-02-1979 MATRICULA 240-17318 Y ESCRITURA 765 DE 09-09-1978 NOTARIA TERCERA DE PASTO REGISTRADA EL 13-02-1979 MATRICULA 240-17319, LOTES QUE FUERON ENGLOBALADOS POR LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA NARI/O LTDA. MEDIANTE ESCRITURA 2300 DE 04-07-1983 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PASTO REGISTRADA EN 04-10-1983 MATRICULA 240-39502.;

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) CL 31 # 28 B - 15

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN\_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

240 - 133791





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

**Certificado generado con el Pin No: 240627185296534593**

**Nro Matrícula: 240-134026**

Pagina 2 TURNO: 2024-240-1-61101

Impreso el 27 de Junio de 2024 a las 11:10:18 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: 31-03-1997 Radicación: 1997-4444

Doc: ESCRITURA 1408 DEL 14-03-1997 NOTARIA 3A. DE PASTO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 350 CONSTITUCION URBANIZACION "LA NUEVA ARANDA"

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

A: SOCIEDAD "TRUJILLO SERRANO & CIA. S.EN C."

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-01-1998 Radicación: 1998-211

Doc: RESOLUCION 138 DEL 09-10-1997 PLANEACION MUNICIPAL DE PASTO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS PERMISO PARA ENAJENAR. (ACLARADO MEDIANTE RESOLUCION 173 DE 09-12-97 PLANEACION MUNICIPAL)

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

DE: PLANEACION MUNICIPAL

A: SOCIEDAD "TRUJILLO SERRANO & CIA. S. EN C."

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-05-1998 Radicación: 1998-9024

Doc: ESCRITURA 2259 DEL 24-04-1998 NOTARIA 3A DE PASTO

VALOR ACTO: \$15,923,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: TRUJILLO SERRANO & CIA. S. EN C.

NIT# 890330656

A: MORA DIAZ MARLENY CECILIA

CC# 30727123 X

A: ROSERO BRAVO GERMAN EDUARDO

CC# 12981000 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-05-1998 Radicación: 1998-9024

Doc: ESCRITURA 2259 DEL 24-04-1998 NOTARIA 3A DE PASTO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: MORA DIAZ MARLENY CECILIA

CC# 30727123 X

DE: ROSERO BRAVO GERMAN EDUARDO

CC# 12981000 X

A: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-07-2004 Radicación: 2004-11429

Doc: OFICIO 754 DEL 01-06-2004 JUZGADO 1 C MPAL DE PASTO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL 50% DE PREDIO . PROCESO 2004-0465.

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

DE: BANCO COLMENA.

A: ROSERO BRAVO GERMAN EDUARDO

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240627185296534593  
Página 3 TURNO: 2024-240-1-61101

Nro Matrícula: 240-134026

Impreso el 27 de Junio de 2024 a las 11:10:18 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: 06-11-2007 Radicación: 2007-240-6-20273

Doc: OFICIO 1627 DEL 23-10-2007 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL PROCESO 2004-0465

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

DE: ROSERO BRAVO GERMAN EDUARDO

X

A: COLMENA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 01-06-2011 Radicación: 2011-240-6-10234

Doc: ESCRITURA 1882 DEL 30-05-2011 NOTARIA TERCERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

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

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

DE: BCSC S.A. ANTES COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO

A: MORA DIAZ MARLENY CECILIA

X

A: ROSERO BRAVO GERMAN EDUARDO

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 02-06-2011 Radicación: 2011-240-6-10329

Doc: ESCRITURA 1071 DEL 30-05-2011 NOTARIA PRIMERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$23,000,000

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: MORA DIAZ MARLENY CECILIA

CC# 30727123

DE: ROSERO BRAVO GERMAN EDUARDO

CC# 12981000

A: PIANDROY JOSA YANETH DEL CARMEN

CC# 37084277 X

A: RUALES MORA LAUREANO ALVARO

CC# 1085253517 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-06-2011 Radicación: 2011-240-6-10329

Doc: ESCRITURA 1071 DEL 30-05-2011 NOTARIA PRIMERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: PIANDROY JOSA YANETH DEL CARMEN

CC# 37084277 X

A: RUALES MORA LAUREANO ALVARO

CC# 1085253517 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 08-03-2019 Radicación: 2019-240-6-4155

Doc: ESCRITURA 485 DEL 15-02-2019 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9





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

Documento generado con el Pin No: 240627185296534593  
TURNO: 2024-240-1-61101

Nro Matrícula: 240-134026

Impreso el 27 de Junio de 2024 a las 11:10:18 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

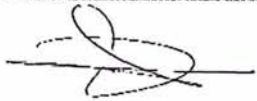
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-240-1-61101

FECHA: 27-06-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA



**DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO**  
REGISTRADOR PRINCIPAL