



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

QR validez del avalúo

Fecha del avalúo	Fecha de visita	05/07/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 31 # 28B-15	
Barrio	Nueva Aranda	
Ciudad	Pasto	
Departamento	Nariño	
Propietario	Wielder Florencio Escobar Portilla	

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JAIME ALDEMAR JOJOA JOJOA

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 **Wielder Florencio Escobar Portilla** ubicado en la CALLE 31 # 28B-15 Nueva Aranda, 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 \$232,533,433.00 pesos m/cte (Doscientos treinta y dos millones quinientos treinta y tres mil cuatrocientos treinta y tres).

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 Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

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
TOTALES					100%	\$232,533,433

Valor en letras

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

Perito actuante

CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ

RAA Nro: AVAL-87103056

C.C: 87103056

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	3,189,759	2,254,105	Valor del avalúo en UVR	232,533,433.00
Proporcional	111,592,794	232,533,433	Valor asegurable	232,533,433
% valor proporcional	47.99	52.01	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La nomenclatura del certificado de tradición es calle 31 # 28n-15, debe instalarla físicamente. Segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.			
Observación	<p>General: En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio evaluado. 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.</p> <p>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.</p> <p>Garaje: No cuenta con garajes registrados.</p> <p>Entorno: El sector se caracteriza por ser de uso residencial. No presenta problemas de</p>			

seguridad, ni de salubridad

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 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 led, 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.

Código	LRCAJA-10852 73431.V2	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JAIME ALDEMAR JOJOA JOJOA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1085273431	Teléfono	3212189699
Email	jojoa.jaime20@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	Wielder Florencio Escobar Portilla				
Tipo identificación	C.C.	Documento	13.093.652 expedida en Ancuya (N)	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 31 # 28B-15				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Pasto	Departamento	Nariño	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Nueva Aranda	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	<p>En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado.</p> <p>1 apto 50% -1 local 50% Primer Piso: Local Segundo Piso: Sala - Comedor, cocina, dos habitaciones, baño social y patio con zona de lavandería.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.90	AREA DE TERRENO	M2	73
AREA CONSTRUIDA	M2	Sin Informacion	AREA CONSTRUIDA	M2	107
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	56.889.000

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

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.75	54.675		
Indice construcción	2.25	164.025		

Forma Geometrica	Rectangular	Frente	5.4	
-------------------------	-------------	---------------	-----	--

Fondo	13.5	Relación frente fondo	2.5	
--------------	------	------------------------------	-----	--

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

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

Comportamiento Oferta y Demanda

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Acuerdo Decreto	Acuerdo 004 del 14 de abril de 2015						
Area Del Lote	72.90						
Forma Del Lote	Rectangular						
Topografia	Inclinada						
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1 apto 50% -1 local 50%						
Clasificacion Del Suelo	Urbano						
Uso Principal Norma	Residencial						
Uso Compatible Norma	comercial y de servicios						
Tratamiento	Consolidacion con densificacion moderada						
Indice DeOcupacion	0.70						
Indice DeContrucción	2.5						
Altura Permitida	Código Morfológico de Alturas 3 pisos						
Amenaza Riesgo Inundacion	NO						
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO						
Suelos De Protección	NO						
Patrimonio	NO						
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>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:</p> <table> <tr> <td>USO PRINCIPAL: con mezcla de usos baja.</td> <td>Residencial, comercial y de servicios</td> </tr> <tr> <td>USO COMPLEMENTARIO:</td> <td>Áreas por fuera de la centralidad.</td> </tr> <tr> <td>ALTURA PERMITIDA:</td> <td>Código Morfológico de Alturas 3 pisos</td> </tr> </table>	USO PRINCIPAL: con mezcla de usos baja.	Residencial, comercial y de servicios	USO COMPLEMENTARIO:	Áreas por fuera de la centralidad.	ALTURA PERMITIDA:	Código Morfológico de Alturas 3 pisos
USO PRINCIPAL: con mezcla de usos baja.	Residencial, comercial y de servicios						
USO COMPLEMENTARIO:	Áreas por fuera de la centralidad.						
ALTURA PERMITIDA:	Código Morfológico de Alturas 3 pisos						

Consulta catastral

Consulta Catastral

Número predial: 520010105000005220018000000000
Número predial (anterior): 52001010505220018000
Municipio: Pasto, Nariño
Dirección: MZ B 4 CS 18 UR NUEVA ARANDA
Área del terreno: 73 m²
Área de construcción: 107 m²
Destino económico: Habitacional
Número de construcciones: 1

Construcciones:

Construcción #1

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
485	EscrituraDePropiedad	15/02/2019	Cuarta	Pasto

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
240-134026	27/06/2024	52001010505220018000	Casa

Observación

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.

Observación

No cuenta con garajes registrados.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Concreto en regular estado de conservación	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			
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 presenta problemas de seguridad, ni de salubridad				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1998	Edad Inmueble	26 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	Sin información				
Observación	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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	0	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closest	0	Baños privados	0	Estar	0

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

Observación	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 lavanderia.
--------------------	--

OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área

	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	Fachada: repellada y pintada, muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en cerámica, escaleras: en tabla de gres, cielo raso: en PVC con lámparas led, 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.
--------------------	--

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.227882
GEOGRAFICAS : 1° 13' 40.3746''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -77.270403
GEOGRAFICAS : 77° 16' 13.4508''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION 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 TAMAÑO	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 avaliado.

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 avaliado se encuentra en un mejor sector en su valor comercial.

Enlaces:

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	107
Área 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
Vetus Tez	26
Edad en % de vida útil	26 %
Fitto y corvin %	16.33 %
Valor reposición depreciado	\$1,172,317
Valor adoptado depreciado	\$1,172,300
Valor total	\$125,436,100

Plano

Esquema Primer Piso



Plano

Esquema Segundo Piso



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Local



Local



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



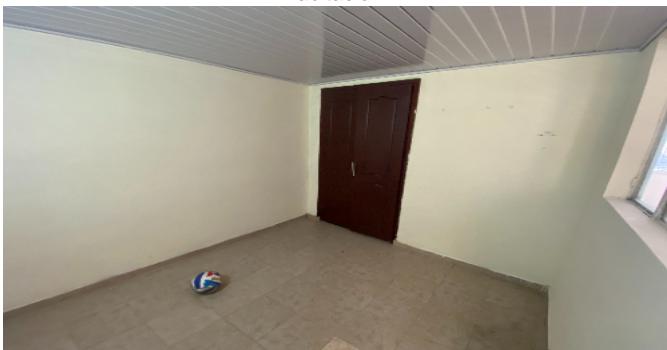
Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- METODOLOGÍA:

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

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

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

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

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

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.

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 evaluador 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: a88b8a55



<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

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a88b1e55



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



<https://anacolombia.org.co>
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá 160 91 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Régimen
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

Régimen
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 radio comunicación. 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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a88b1e55



<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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Régimen
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

Régimen
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: a88b1e55



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



Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Régimen
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 de recho no contemplado en las clases anteriores.

RAA AVALUO: LRCAJA-1085273431.V2 M.I.: 240-134026
19 Oct 2021 | Régimen
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

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 dia 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.



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



ALCALDÍA DE PASTO

PROCESO GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

NOMBRE DEL FORMATO
CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICAVIGENCIA
7-oct-16VERSIÓN
01CÓDIGO
GOT-F-009CONSECUTIVO
1720222385656CONCEPTO 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: 5200101050000522001800000000

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

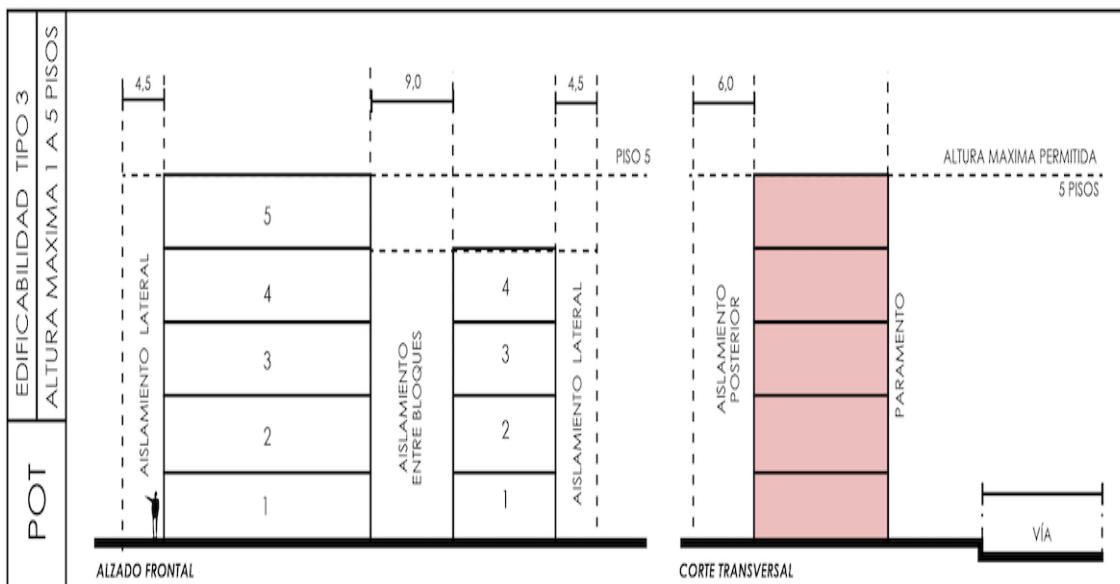
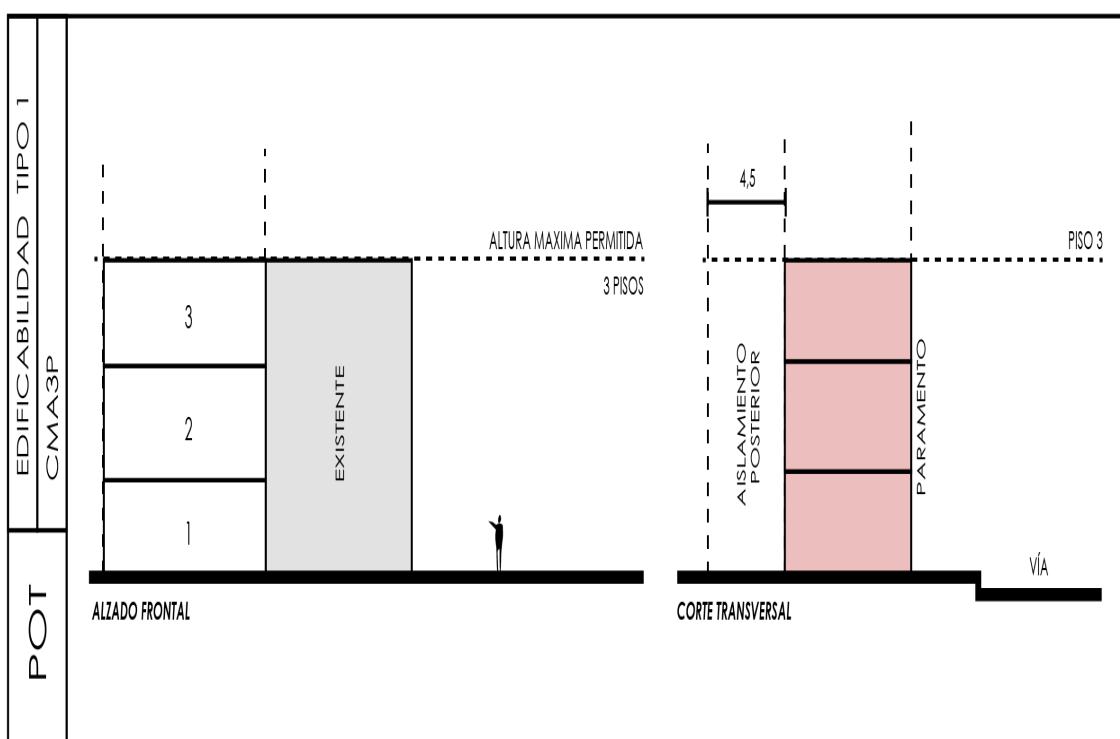
TRATAMIENTO URBANÍSTICO : Consolidacion con densificación moderada

Código Morfológico de Alturas: CMA3P

Edificabilidad: Tipo 1 y tipo 3 rango 1

Corrección Cartográfica: No aplica

VOLUMEN A EDIFICAR Y AISLAMIENTOS



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

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 Subsidiencia:	No aplica
Condición de Riesgo Inundación:	No aplica
Líneas Alta Tensión:	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.

 ALCALDÍA DE PASTO	PROCESO GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL NOMBRE DEL FORMATO CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA <table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">VIGENCIA 7-oct-16</td><td style="text-align: center;">VERSIÓN 01</td><td style="text-align: center;">CÓDIGO GOT-F-009</td><td style="text-align: center;">CONSECUITIVO 1720222385656</td></tr> </table>				VIGENCIA 7-oct-16	VERSIÓN 01	CÓDIGO GOT-F-009	CONSECUITIVO 1720222385656
VIGENCIA 7-oct-16	VERSIÓN 01	CÓDIGO GOT-F-009	CONSECUITIVO 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.								

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

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

Certificado generado con el Pin No: 240627185296534593

Nro Matrícula: 240-134026

Página 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.-

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
y Registro
La guarda de la fe pública

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:
CUADRADOS
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 ASTRI SCHENEIDER 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, MATRICUAL 240-129685. LOTES QUE FUERON ENGLOBADOS 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 MATRICUAL 240-39502.TERCERO.-ELMER HOWAR SCHNEIDER SCHUMANN ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOCIEDA CONTRUCTORA 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 240-17317; 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 ENGLOBADOS 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

Página 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 última 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 COMPROVVENTA

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
pagina 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 COMPROVENTA

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: PIANDOY 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: PIANDOY 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
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240627185296534593

Nro Matrícula: 240-134

Pagina 4 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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: PIANDOY JOSA YANETH DEL CARMEN CC# 37084277 X

A: RUALES MORA LAUREANO ALVARO CC# 1085253517 X

Digitized by srujanika@gmail.com

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 08-03-2019 Radicacion: 2019-240-6-4155

Doc: ESCRITURA 485 DEL 15-02-2019 NOTARIA CUARTA DE PASTO VALOR ACTO: \$70,000,000

EST. 1919. TASCHE. MODO BEARACISSION. 0120 COMPAGNIA

RE: PIANO BY ISSA XANETH BEL CARMEN
CCW 07001277

DE: RUIALES MORA LAUREANO ALVARO CC# 1085252517

A: ESCOBAR PORTILLA WIELDER FLORENCIO CC# 13093652 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

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)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2024-240-3-2123 Fecha: 21-06-2024

SE INCLUYE CASA CONSTRUIDA DE CONFORMIDAD CON ESCRITURA 2259 DEL 24/4/1998 NOTARIA 3A DE PASTO, ASI VALE. ART. 59 LEY 1579/2014

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

Certificado generado con el Pin No: 240627185296534593
5 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

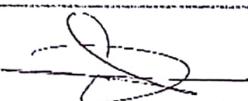
===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
ESTADO DE COLOMBIA
SOPORTE AL REGISTRO
SOPORTE AL REGISTRO - IN QUOTIDIANO DE LA FE PÚBLICA