



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

QR validez del avalúo



AVALUO: CO_PRG_2024_3546579

Fecha del avalúo	06/12/2024	Fecha de visita	16/10/2024
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	LT CHACHATOY SECCION CHACHATOY MUNICIPIO DE PASTO		
Barrio	Chachatoy		
Ciudad	Pasto		
Departamento	Nariño		
Propietario	GUERRA SANCHEZ LUIS FERNANDO		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	CARLOS ARTEMIO GUERRA SANCHEZ		
Nit/CC	12960193		
Consecutivo del bien	-		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 06/12/2024

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: CARLOS ARTEMIO GUERRA SANCHEZ

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 **GUERRA SANCHEZ LUIS FERNANDO** ubicado en la LT CHACHATOY SECCION CHACHATOY MUNICIPIO DE PASTO Chachatoy, 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 \$378,476,518.56 pesos m/cte (Trescientos setenta y ocho millones cuatrocientos setenta y seis mil quinientos dieciocho).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	APROBECHABLE GANADERIA-FUENTE IGAC	2.02	Ha	\$150,343,920.00	80.24%	\$303,694,718.40
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	48	M2	\$1,251,002.00	15.87%	\$60,048,096.00
Area de Terreno	UND FISIOGRAFICA	0.98	M2	\$15,034,392.00	3.89%	\$14,733,704.16
TOTALES					100%	\$378,476,518

Valor en letras

Trescientos setenta y ocho millones cuatrocientos setenta y seis mil quinientos dieciocho Pesos Colombianos

Perito actuante

CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ
RAANro: AVAL-87103056 C.C: 87103056
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-06 10:25:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAANro.: AVAL-88229287 C.C: 88.229.287
Visador
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-06 15:26:00

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	126,158,840	7,884,927	Valor del avalúo en UVR	1,052,091.10
Proporcional	303,689,558	378,476,518	Valor asegurable	378,476,518
% valor proporcional	80.24	19.76	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación			
Observación	<p>-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. Área construida: Se liquida el presente informe, área medida en visita, permitida por norma.</p> <p>-Para el presente avalúo se tasará el área útil del predio para uso agrícola de 2.02 Hectáreas determinado por el IGAC y adjuntado al presente avalúo. Y COMO UNIDAD FISIOGRÁFICA el área de terreno restante no aprovechable de 0.98 Has equivalente al 32.6%.</p>			

GENERAL

Código	CO_PRG_2024 _3546579	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
---------------	-------------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

Datos del dirigido a:

Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	

Datos del solicitante:

Solicitante	CARLOS ARTEMIO GUERRA SANCHEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	12960193	Teléfono	
Email					

Referencia cliente:

Nombre/razón social	CARLOS ARTEMIO GUERRA SANCHEZ				
Nit/CC	12960193				
Consecutivo del bien	-				

Datos del propietario:

Propietario	GUERRA SANCHEZ LUIS FERNANDO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	12.969.897	Ocupante	Arrendatario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	LT CHACHATOY SECCION CHACHATOY MUNICIPIO DE PASTO				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Pasto	Departamento	Nariño	Estrato	S/E_Rural
Sector	Rural	Barrio	Chachatoy	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Finca	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	LT CHACHATOY SECCION CHACHATOY MUNICIPIO DE PASTO.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1	
Clase inmueble	Lote	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	Ha	3.0	AREA DE TERRENO	Ha	3.0
AREA CONSTRUIDA	M2	No registra	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 58.645.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	N/A	AREA DE TERRENO	Ha	3.0
AREA PISO 1	M2	48.00	AREA PISO 1	M2	48.00

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	-	0
Indice construcción	-	0

Forma Geometrica	Irregular	Frente	ESCRITURA	
Fondo	ESCRITURA	Relación frente fondo	ESCRITURA	

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	Los predios existentes en el sector son utilizados en su mayoría para uso agropecuario y residencial.

Comportamien	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se
---------------------	--

**to Oferta y
Demanda**

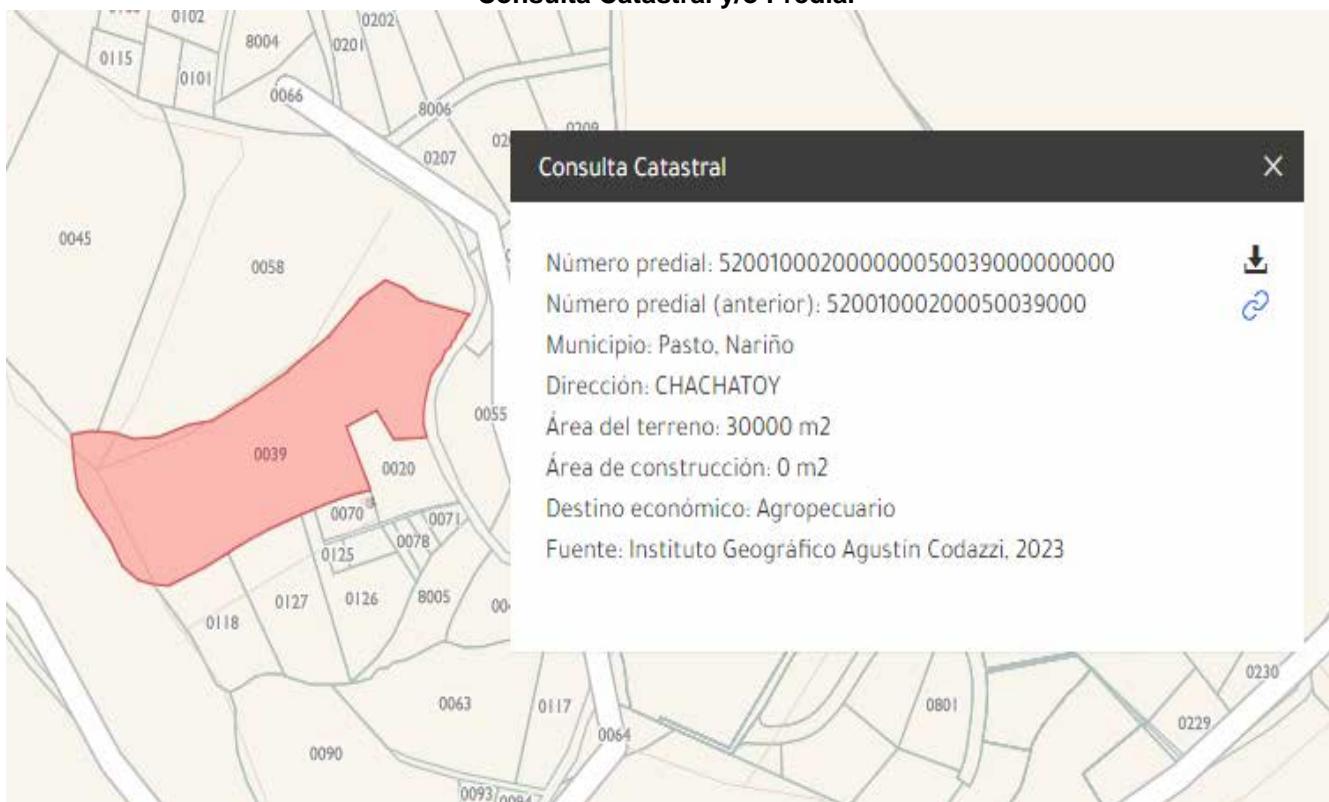
valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

REGLAMENTACION URBANISTICA

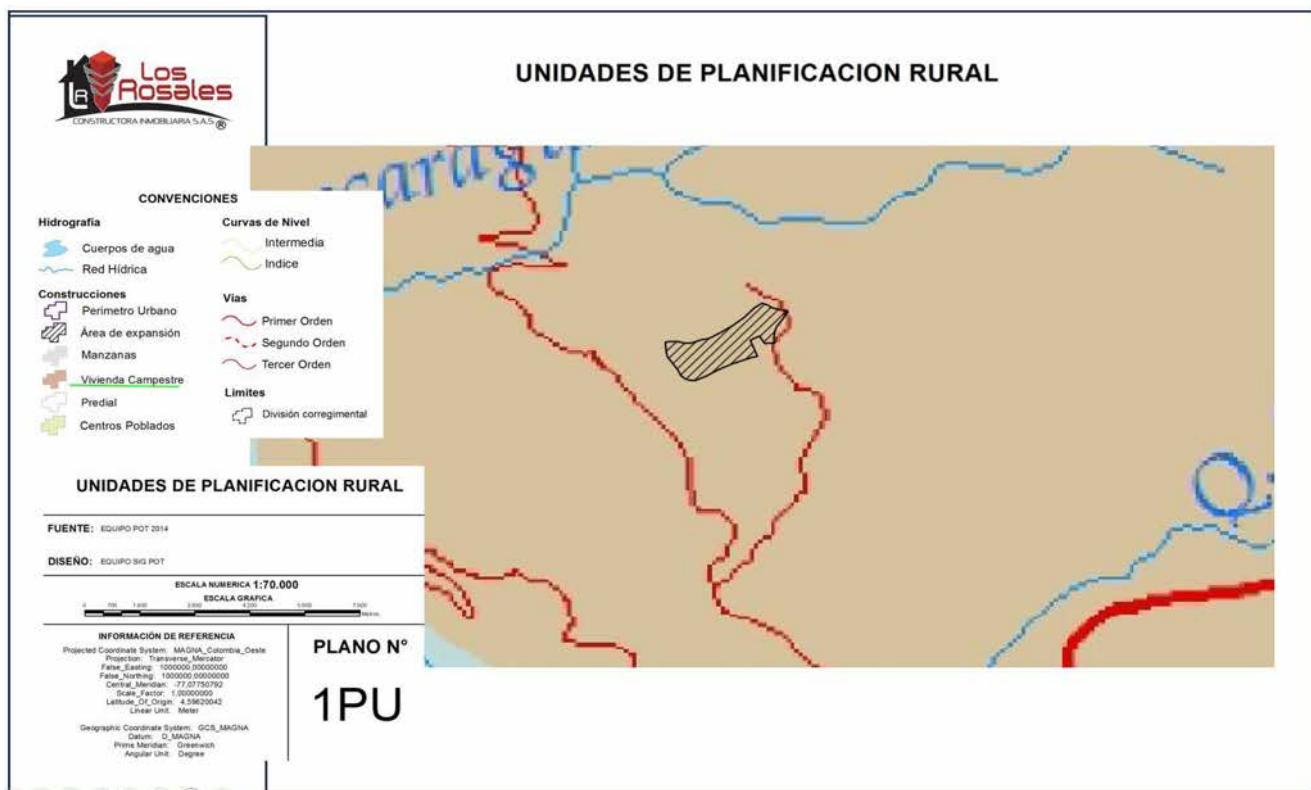
Acuerdo Decreto	POT Acuerdo No 004 del 14 de abril de 2015.
Area Del Lote	3 Has
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Inclinada
Clasificacion Del Suelo	Rural
Uso Principal Norma	Producción agrícola, ganadera, explotación de recursos naturales
Uso Compatible Norma	CULTIVOS TEMPORALES DE CLIMAS FRIOS
Uso Condicionado Norma	CULTIVOS PERMANENTES Y SEMIPERMANENTES DE CLIMA FRIO
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	BAJO-MEDIO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>Áreas en condición de riesgo medio. Son las áreas en las que la población y los elementos expuestos se localizan en pendientes que oscilan entre 25° y 45° constituyéndose en áreas de impacto indirecto - moderado del fenómeno.</p> <p>Para el presente avalúo se tasará el área útil del predio para uso agrícola de 2.02 Hectáreas determinado por el IGAC y adjuntado al presente avalúo. Y COMO UNIDAD FISIOGRÁFICA el área de terreno restante no aprovechable.</p>
	USO ESPECÍFICO DE SUELO : https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2024112115112222Concepto%20Uso%20de%20Suelo%20Rural%2052001000200050039000%20(1).pdf RIESGOS ESPECÍFICOS: https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2024112115117382Concepto%20de%20Riesgos%20y%20Restricciones%20Rural%205200100020000005003900000000%20CHACHATOY.pdf

CRUCE CARTOGRÁFICO

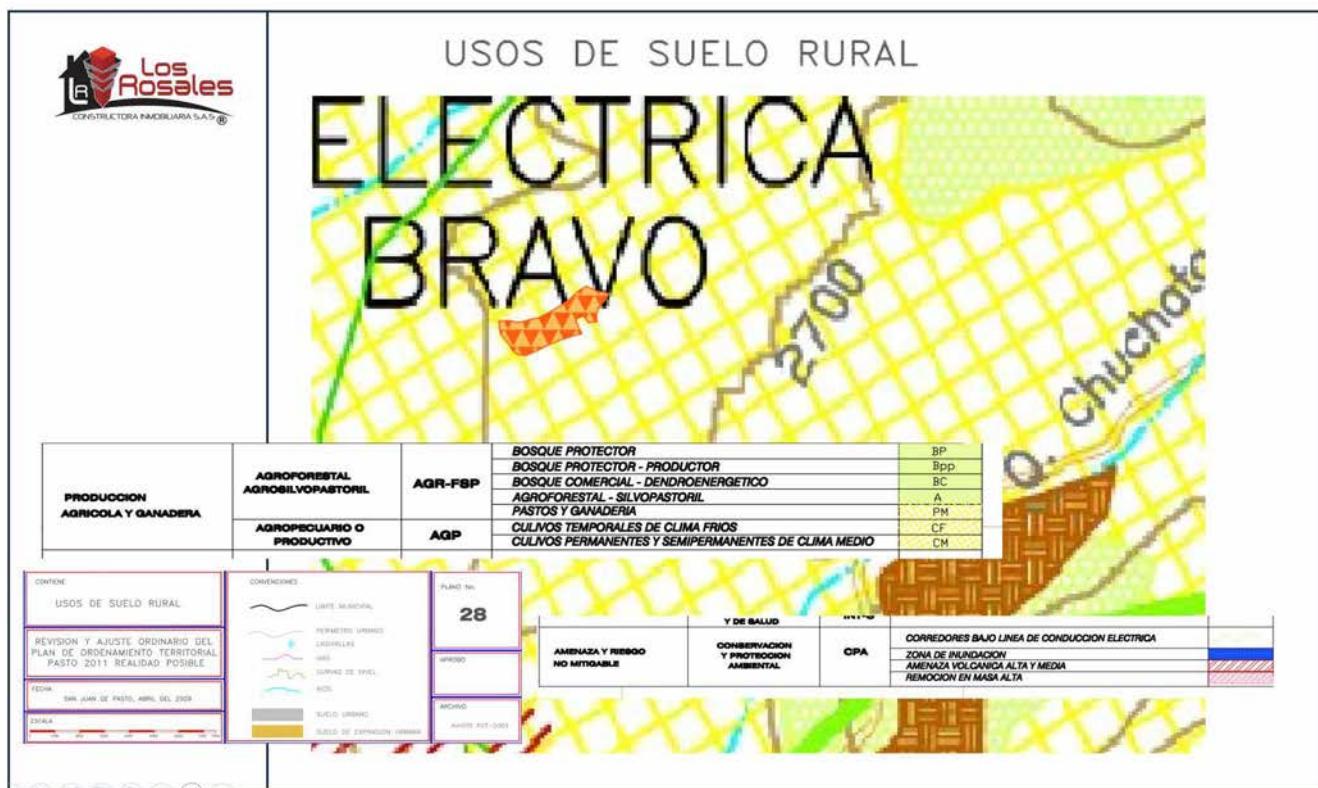
Consulta Catastral y/o Predial



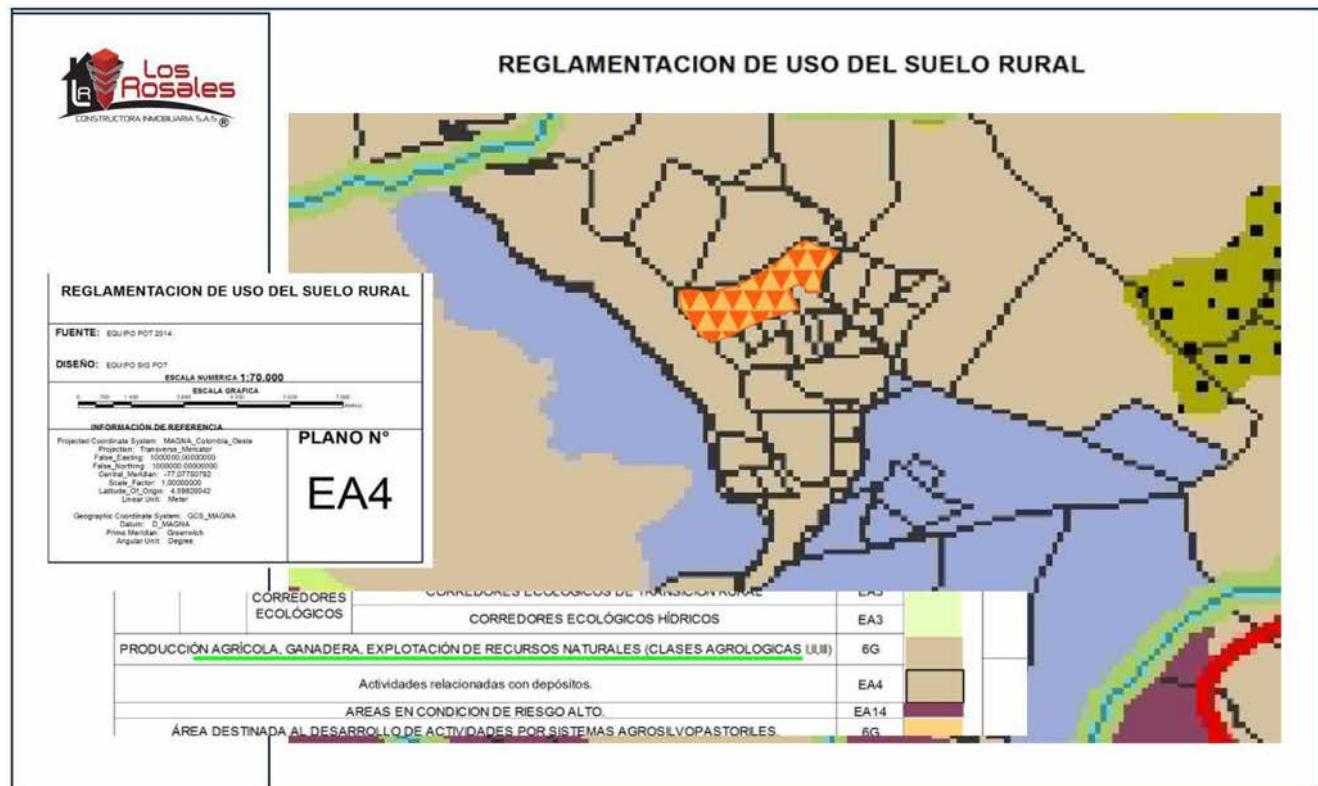
Plano Planeamiento Local



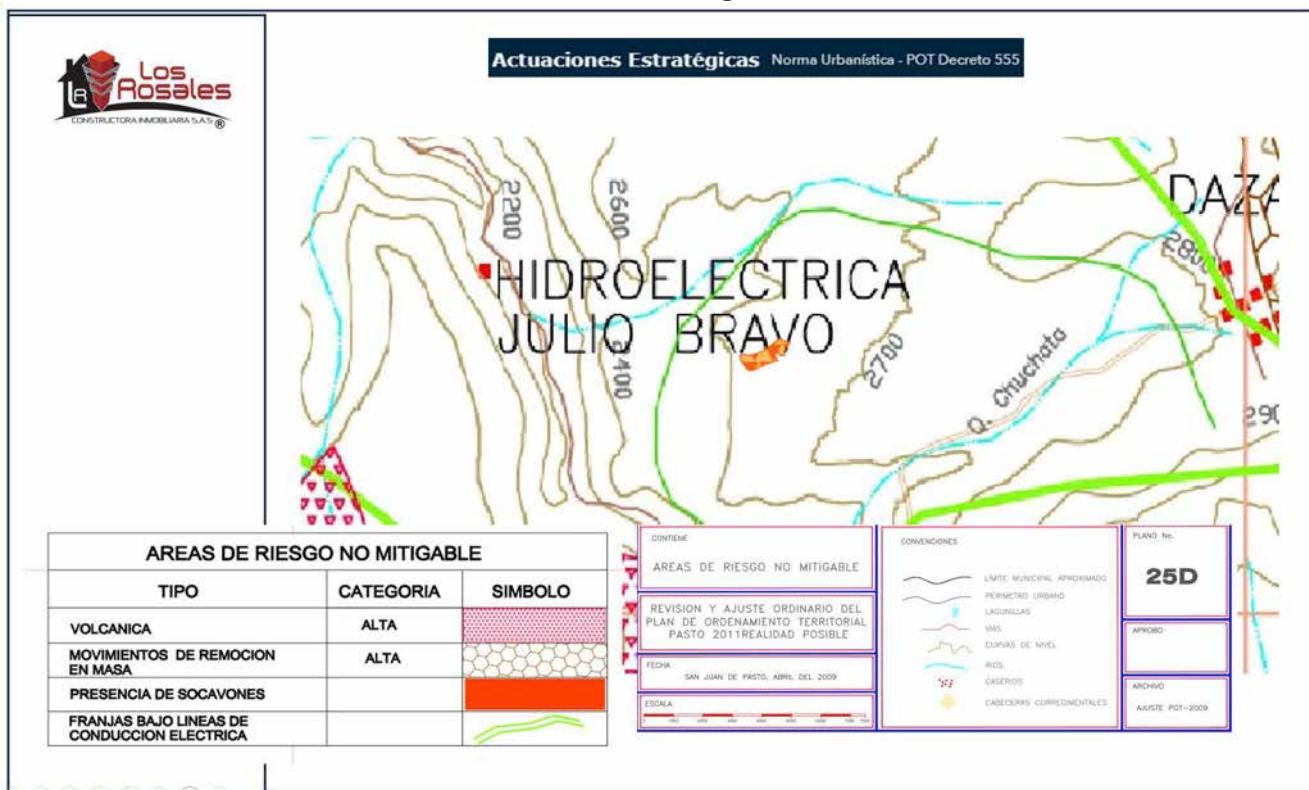
Plano Uso de suelo-actividad



Plano Uso de suelo-actividad



Plano de riesgos



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
6.947	EscrituraDePropiedad	18/12/2014	Cuarta	Pasto

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
240-143524	08/10/2024	52001000200050039000	FINCA

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.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro 367 de fecha 03-02-98 en NOTARIA 3A. de PASTO LOTE DE TERRENO "HACHATOY" con area de 3 HECT. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la FINCA, por tanto, forma parte de la misma.

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media

Estrato	S/E_Rural	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	No hay	mas de 500	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	No hay	mas de 500	Vías pavimentadas	NO	No hay
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	Recebada en regular estado de conservación	
Escolar	No hay	mas de 500			
Comercial	No hay	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector se caracteriza por ser de vivienda tipo campestre con uso residencial. No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
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	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Aislada	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2014	Edad Inmueble	10 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	Escritura Pública No. 6947 del 18 de Diciembre de 2014 Notaría Cuarta de Pasto				
Observación	<p>El inmueble presenta las siguientes características en su estructura: Zapatas, vigas de cimentación, columnas y vigas aéreas en concreto reforzado: mampostería en ladrillo y losa de concreto.</p> <p>Nota: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.</p>				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

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

Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	Si	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Lote - construcción. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Bodega: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

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

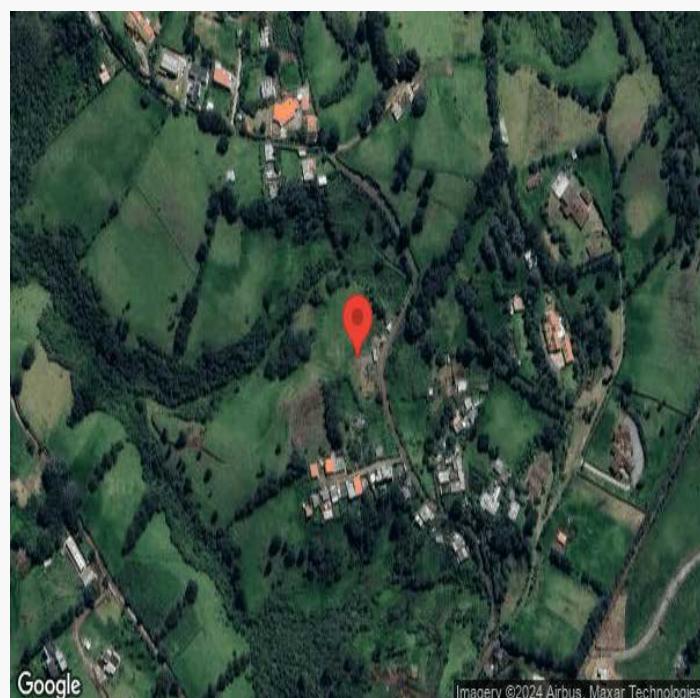
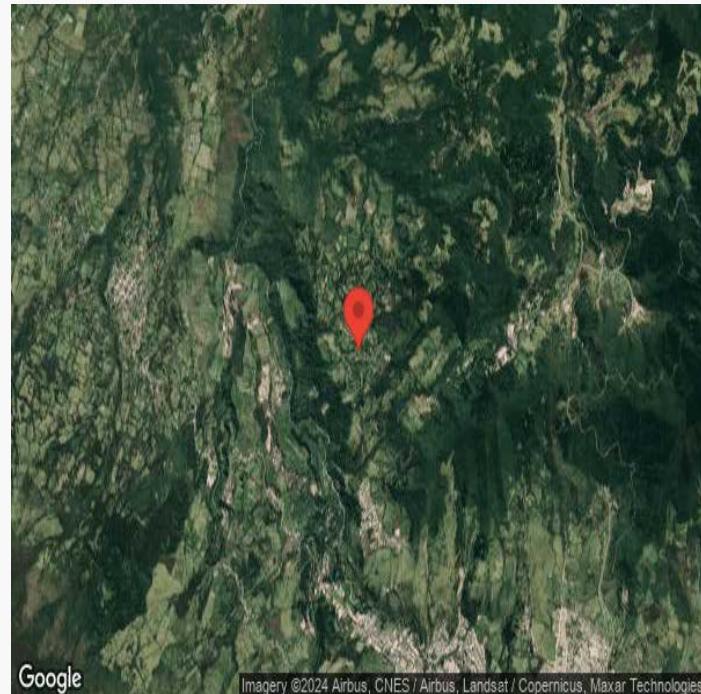
Observación

La construcción cuenta con los siguientes acabados:

Fachada: repellada, estucada y pintada, cubierta: losa de concreto, muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en cerámica, escaleras externas: en concreto y pasamanos metálico, cielo raso: losa de concreto repellado, estucado y pintado con plafón y bombillo, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: marco metálico y vidrio, cocina: piso, pared de salpicadero y mesón encapado en cerámica, baños: pisos y paredes encapados en cerámica con combo sanitario y accesorios.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: LT CHACHATOY SECCION CHACHATOY MUNICIPIO DE PASTO | Chachatoy | Pasto | Nariño



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.263003
GEOGRAFICAS : 1° 15' 46.8108''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -77.301360
GEOGRAFICAS : 77° 18' 4.896''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO HA	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Lote - Mapachico	\$75,000,000	0.95	\$71,250,000	3015063950	0.5000	0	\$0	\$0
2	lote - Vereda Campanero	\$420,000,000	0.95	\$399,000,000	3233937963	3	0	\$0	\$0
3	Lote - Mapachico	\$420,000,000	0.90	\$378,000,000	3014337492	2.3300	0	\$0	\$0
Del inmueble					3	48.00			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO HA	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$71,250,000	\$142,500,000	1.0	1.0	1.00	\$142,500,000
2	\$399,000,000	\$133,000,000	1.0	1.10	1.10	\$146,300,000
3	\$378,000,000	\$162,231,760	1.0	1	1.00	\$162,231,760
				PROMEDIO	\$150,343,919.89	
				DESV. STANDAR	\$10,469,028.17	
				COEF. VARIACION	6.96%	

TERRENO	ADOPTADOHA	\$150,343,920.00	AREA	3	TOTAL	\$451,031,760.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,251,002.00	AREA	48.00	TOTAL	\$60,048,096.00
VALOR TOTAL		\$511,079,856.00				

Observaciones:

Las ofertas cuentan con la misma tipología de pendiente, que el predio objeto de avalúo, por ello se liquida de manera integral.

Enlaces:

1.- https://www.facebook.com/marketplace/item/517389954418502/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Abaed18d3-a904-4d5a-b55c-4e6e8dea657e&locale=es_LA

2.- https://www.facebook.com/marketplace/item/2419523831772298/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A3ba1f5921-8555-4b55-8feb-092ec69e2ba&locale=es_LA

3.- https://www.facebook.com/marketplace/item/1275193586840185/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A07005fc1-8a28-4282-9871-9f016f5d8f67&locale=es_LA

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

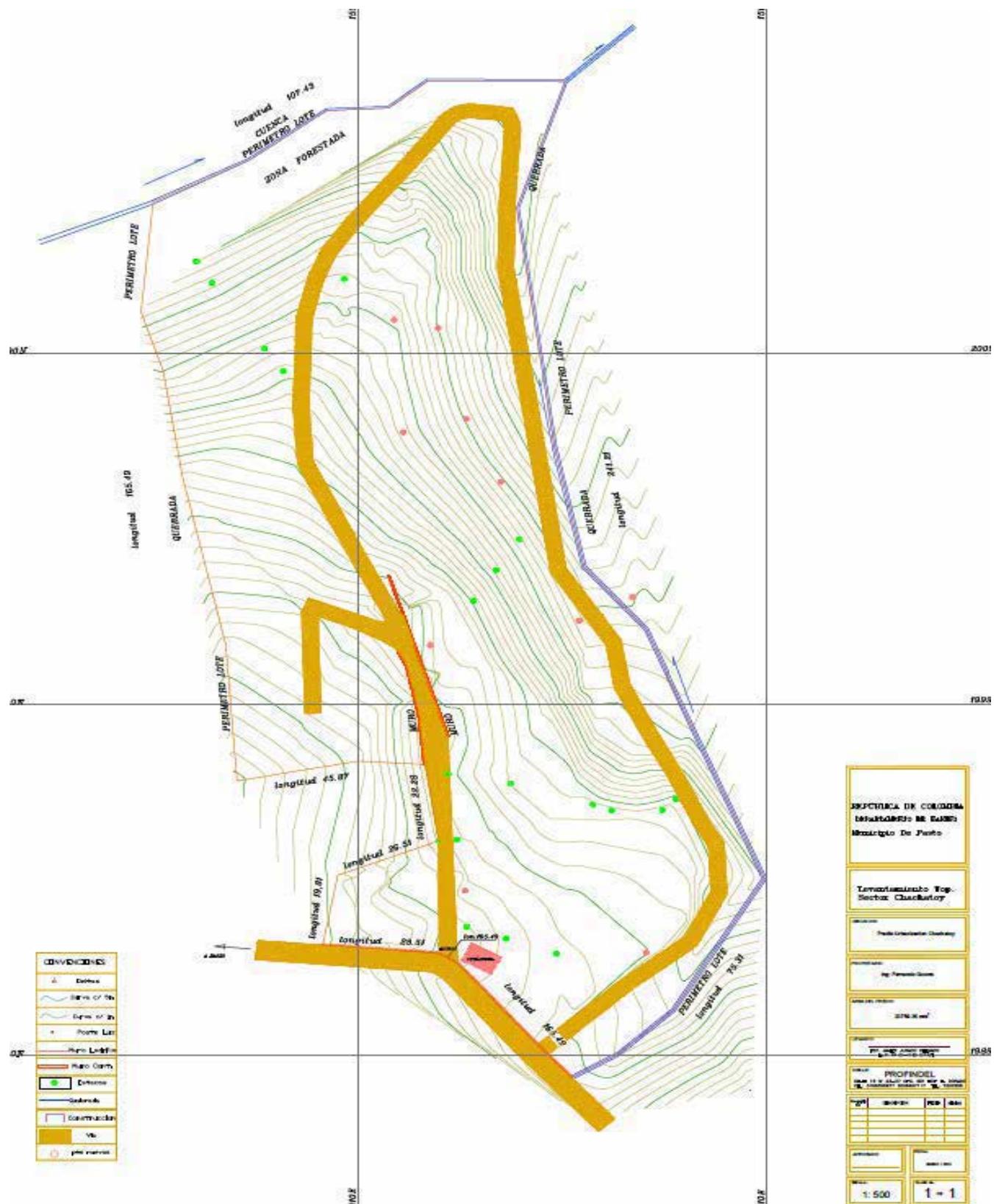
Area construida total	48.00
Area construida vendible	48.00
Valor M2 construido	\$1,472,000
Valor reposición M2	\$70,656,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,472,000
Fuente	PRESUPUESTO
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,472,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
Vetus Tez	14
Edad en % de vida útil	14 %
Fitto y corvin %	24.53 %
Valor reposición depreciado	\$1,110,918
Valor adoptado depreciado	\$1,251,002
Valor total	\$60,048,096

Observaciones:

VALORES DE REPOSICIÓN TIPOLOGÍA RESIDENCIAL NPH										
TIPOLOGÍA	DESCRIPCIÓN	CENTRO		ANTIOQUIA		NORTE		SUR		IMAGEN DE REFERENCIA
		COSTO DIRECTO m ²	COSTO TOTAL m ²	COSTO DIRECTO m ²	COSTO TOTAL m ²	COSTO DIRECTO m ²	COSTO TOTAL m ²	COSTO DIRECTO m ²	COSTO TOTAL m ²	
ECONOMICO T02	Vivienda en Tipo 02, con un Área construida promedio hasta 120 m ² , con acabados típicos del tipo, de dos (02) piezas(1) de altura, sistema portante. Estructura en Mampostería, muros con Paredes gruesas, de 4 habilitaciones(1), cuenta con dos (02)báscula(s) y 1 cochera(s), y la Cubierta en placa.	\$ 1,276,457	\$ 1,468,000	\$ 1,312,554	\$ 1,569,000	\$ 1,311,158	\$ 1,508,000	\$ 1,279,854	\$ 1,472,000	

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Cocina



FOTOS General

Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Social 1



Vista Satelital del Predio



Vista aerea acceso al predio y sector sur



Vista aerea sector sur del predio



Vista aerea planimetrica del predio



Vista aerea planimetrica del predio



FOTOS General

Vista aerea sector oriente del predio



Vista aerea sector oriente del predio



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO CO_PRG_2024_3546579



PIN de Validación: b15b0a9e



<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 evaluador AVAL-87103056.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
18 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b15b0a9e



<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: b15b0a9e



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

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b15b0a9e

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0751, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0523, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO

Dirección: CARRERA 25 # 15 - 62 CC ZAGÚAN DEL LAGO OFICI 324

Teléfono: 3007834214

Correo Electrónico: ingcesarmachado@gmail.com

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.

Ingeniero Civil - Universidad de Nariño.

Especialista en Patología de la Construcción - La Universidad Santo Tomás.



PIN de Validación: b15b0a9e

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

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

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

b15b0a9e

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Noviembre 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
Secretaría de Hacienda

La Secretaría de Hacienda del Municipio de Pasto, obra conforme a las facultades conferidas por el Estatuto Tributario del Municipio de Pasto, Acuerdo 046 del 17 de Diciembre de 2017, por medio del cual se liquida y determina el monto adeudado por Impuesto Predial Unificado.

LIQUIDACION OFICIAL DEL IMPUESTO PREDIAL

Apellidos y LUIS FERNANDO GUERRA SANCHEZ
Documento de 12969897 No Prop.: 001
Dirección CHACHATOY

FACTURA NO.	224004251	FECHA DE VENCIMIENTO	31-May-24
FECHA DE EXPEDICIÓN	23-Feb-24	Cod Predial	000200000050039000000000
		Estrato	RG-RURAL HASTA 5 HA
		Dir Correo	-
		0 Mts 0 Const 3 ha	\$ 58,645,000
		Debe	2024
		Paga	2024

BASE GRAVABLE	LIQUIDACION DE IMPUESTOS				LIQUIDACION DE INTERESES INTERESES POR MORA				TOTAL		
	AÑO %M TAR	AVALÚO	Predial	CorpoNar	Alum. Púb	Bomberos	Int. Pred	Int. Cor	Int. Alum	Int. Bmb	
2024 3 \$ 58,645,000	\$ 175,935	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 2,639	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 178,574
TOTALES											
	\$ 175,935	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 2,639	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 178,574
Pague hasta el 31/05/2024 con el 15% de descuento (\$ -26390) para la vigencia 2024											\$ 152,184

CONTRIBUYENTE

SUBSECRETARIO DE INGRESOS

Generado vía WEB por 12969897

Powered By Sysman SAS www.sysman.com.co

BANCO



NIT: 891.280.000-3

Liquidación oficial del Impuesto Predial Unificado. Esta factura presta merito ejecutivo conforme al Artículo 99 del C.P.C.A. en concordancia del Artículo 828 del E.T.N.

FACTURA No:
224004251

FECHA DE EXPEDICIÓN
23-Feb-24

FECHA DE VENCIMIENTO
31-May-24

Prop. LUIS FERNANDO GUERRA SANCHEZ

Cod. Pred. 00020000005003900000 C.C. o NIT: 12969897

Conceptos	Valores
PREDIAL	\$ 175,935
CORPONARIÑO	\$ 0
ALUMBRADO	\$ 0
BOMBEROS	\$ 2,639
DESCUENTO	-\$ 26,390
SALDO EN CONTRA	\$ 0
TOTAL CON DCTO	\$ 152,184
TOTAL SIN DCTO	\$ 178,574

ACTUALICE SUS DATOS AL RESPALDO DE ESTA FACTURA

SUBSECRETARIO DE INGRESOS

MUNICIPIO



NIT: 891.280.000-3

Liquidación oficial del Impuesto Predial Unificado. Esta factura presta merito ejecutivo conforme al Artículo 99 del C.P.C.A. en concordancia del Artículo 828 del E.T.N.

FACTURA No:
224004251

FECHA DE EXPEDICIÓN
23-Feb-24

FECHA DE VENCIMIENTO
31-May-24

Prop. LUIS FERNANDO GUERRA SANCHEZ

Cod. Pred. 00020000005003900000 C.C. o NIT: 12969897

Conceptos	Valores
PREDIAL	\$ 175,935
CORPONARIÑO	\$ 0
ALUMBRADO	\$ 0
BOMBEROS	\$ 2,639
DESCUENTO	-\$ 26,390
SALDO EN CONTRA	\$ 0
TOTAL CON DCTO	\$ 152,184
TOTAL SIN DCTO	\$ 178,574

ACTUALICE SUS DATOS AL RESPALDO DE ESTA FACTURA

SUBSECRETARIO DE INGRESOS

(415)7709998012998(8020)0000000000000000224004251(3900)0000000152184(96)20240531

Pague hasta el 31/05/2024 con el 15% de descuento (\$ -26390) para la vigencia 2024

Generado vía WEB por 12969897

Powered By Sysman SAS www.sysman.com.co



Gobierno del
Cambio

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZO

Información de clases agrológicas



COLOMBIA EN MAPAS



Gobierno del
Cambio



Información de clases agrológicas

Información general

Municipio: Pasto, Nariño



Identificación general

Número predial: 5200100020000005003900000000

Número predial (anterior): 52001000200050039000

Municipio: Pasto, Nariño

Norte (m): 1697979.805411

Este (m): 4521177.574257

Dirección: CHACHATOY

Área del terreno: 30000 m²

Área de construcción: 0 m²

Destino económico: Agropecuario

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

Fecha del reporte: 2024-12-06 09:48:57

[Link a Colombia en Mapas](#)



Clases agrológicas

Código	Descripción	Área	%
■ 3c-2	<p>Principales limitantes: Cultivos de ciclo corto. Ganadería semi intensiva / extensiva. 2.02 ha</p> <p>Aplicar riego suplementario y optimizar uso del agua; Siembras en curvas a nivel;</p> <p>Siembra / cosecha evitando heladas. Evitar sobrepastoreo</p> <p>Usos recomendados: Cultivos de ciclo corto. Ganadería semi intensiva / extensiva.</p> <p>Aplicar riego suplementario y optimizar uso del agua; Siembras en curvas a nivel;</p> <p>Siembra / cosecha evitando heladas. Evitar sobrepastoreo</p> <p>Prácticas de manejo: Aplicar riego suplementario y optimizar uso del agua.</p> <p>Siembras en curvas de nivel. Siembra / cosecha evitando heladas. Evitar</p> <p>sobrepastoreo.</p> <p>Estudio: Estudio semidetallado de suelos en un sector del municipio de Pasto,</p> <p>departamento de Nariño.</p> <p>Escala: 1:25.000</p> <p>Año: 2014</p>		100.00%

 ALCALDÍA DE PASTO	PROCESO GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL			
	NOMBRE DEL FORMATO CONCEPTOS DE PRESENCIA DE RIESGOS Y RESTRICCIONES			
	VIGENCIA 7-oct-16	VERSIÓN 01	CÓDIGO GOT-F-009	CONSECUTIVO 1732036511533

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

En atención a la solicitud radicada con consecutivo 1732036511533

CERTIFICA

Que el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pasto – POT, contenido en el Acuerdo 004 del 2015, clasifica al predio con código catastral No:

520010002000000050039000000000

No. Predial Nacional: 520010002000000050039000000000

ubicado en el Corregimiento de Morasurco, de la siguiente manera:

AFFECTACIONES

Condición de Riesgo Volcánico:	Bajo
Restricción por flujos de lodo:	No aplica
Condición de riesgo por remoción en masa:	Bajo - Medio
Condición de Riesgo Subsistencia:	No aplica
Condición de Riesgo Inundación:	No aplica
Líneas Alta Tensión:	No aplica

OBSERVACIONES

Riesgo volcánico - Mapa EA27

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

Condición de Riesgo Remoción en Masa

Acuerdo 004 de 2015, Cumplimiento ARTÍCULO 95: Niveles de las áreas en condición de riesgo por el fenómeno amenazante de remoción en masa en el suelo rural:- Áreas en condición de riesgo alto. Son las áreas en las que la población y los elementos expuestos se localizan en pendientes mayores a 45° y existe un alto deterioro de la capa vegetal, presentándose colapsos fuertes con frecuencia; Áreas en condición de riesgo medio. Son las áreas en las que la población y los elementos expuestos se localizan en pendientes que oscilan entre 25° y 45° constituyéndose en áreas de impacto indirecto - moderado del fenómeno y Áreas en condición de riesgo bajo. Son las áreas en las que la población y los elementos expuestos se localizan en pendientes menores a 25°, constituyéndose de baja magnitud con posibilidades de ocurrencia mínima del fenómeno en áreas de impacto indirecto – moderado. Las áreas clasificadas en los diferentes niveles de riesgo por el fenómeno amenazante de remoción en masa en suelo rural se encuentran espacializadas en el Plano No. EA21. ARTÍCULO 98: Restricciones para las áreas en condición de riesgo por el fenómeno amenazante de remoción en masa.

De acuerdo a lo anterior y de conformidad al Artículo 45 y lo contenido en el capítulo II del POT referente a la Gestión del Riesgo, el predio:

NO TIENE RESTRICCIÓN POR ESTE CONCEPTO.

Fecha de expedición: martes, 19 de noviembre de 2024



DANIEL CAMILO BASTIDAS

Subsecretario de Aplicación de Normas Urbanísticas

El documento idóneo para los trámites para licencia de construcción ante curaduría urbana es el concepto de norma urbanística (Decreto 1077 de 2015).

Para su validez este documento requiere estampillas según lo estipulado en el Estatuto Tributario Municipal. Salvo en las acepciones contempladas en el mismo.

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

 ALCALDÍA DE PASTO	PROCESO GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL			
	NOMBRE DEL FORMATO CONCEPTO DE USO DE SUELO			
	VIGENCIA 7-oct-16	VERSIÓN 01	CÓDIGO GOT-F-009	CONSECUITIVO 1732030596344

CONCEPTO DE USO DE SUELO

Número de Radicado 1732030596344 de 2024

Suelo: RURAL

De conformidad con lo establecido en el acuerdo 04 de 2015 por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial “PASTO –Territorio Con Sentido”, el predio identificado con el código predial:

Número Predial: **52001 000200050039000**

Tiene el siguiente concepto de uso de suelo:

USO DE SUELO

Producción agrícola, ganadera, explotación de recursos naturales (clases agrologicas I,II,III)

Con base en lo anterior, la actividad económica con código CIIU

0162

Actividades de apoyo a la ganadería

Para Producción agrícola, ganadera, explotación de recursos naturales (clases agrologicas I,II,III) es:

PRINCIPAL

Fecha de expedición: martes, 19 de noviembre de 2024


DANIEL CAMILO BASTIDAS
 Subsecretario de Aplicación de Normas Urbanísticas

El presente Concepto es el dictamen escrito por medio del cual la Secretaría de planeación municipal, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos NO OTORGA DERECHOS NI OBLIGACIONES a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

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: 2410081981101956738

Nro Matrícula: 240-143524

Página 2 TURNO: 2024-240-1-97305

Impreso el 8 de Octubre de 2024 a las 09:33:12 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: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: DELGADO ACOSTA ANDRES

A: DEL CASTILLO MUÑOZ PATRICIA X 50 %

A: DELGADO DEL CASTILLO JAVIER ENRIQUE X 25 %

A: DELGADO DEL CASTILLO JUAN ESTEBAN X 25 %

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-12-2014 Radicación: 2014-240-6-22318

Doc: ESCRITURA 3308 DEL 13-11-2014 NOTARIA SEGUNDA DE PASTO

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVVENTA

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

DE: DEL CASTILLO MUÑOZ PATRICIA C.C. 30722960

DE: DELGADO DEL CASTILLO JAVIER ENRIQUE

DE: DELGADO DEL CASTILLO JUAN ESTEBAN C.C. 1085329920

A: VILLOTA BERNAL JUAN JAIME

CC# 12970887 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-12-2014 Radicación: 2014-240-6-24604

Doc: ESCRITURA 6947 DEL 18-12-2014 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: VILLOTA BERNAL JUAN JAIME

CC# 12970887 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-12-2014 Radicación: 2014-240-6-24604

Doc: ESCRITURA 6947 DEL 18-12-2014 NOTARIA CUARTA DE PASTO

VALOR ACTO: \$80,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVVENTA

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

DE: VILLOTA BERNAL JUAN JAIME

CC# 12970887

A: GUERRA SANCHEZ LUIS FERNANDO

CC# 12969897 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

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

Salvedades: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-240-3-732 Fecha: 16-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410081981101956738

Nro Matrícula: 240-143524

Página 3 TURNO: 2024-240-1-97305

Impreso el 8 de Octubre de 2024 a las 09:33:12 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: 2024-240-1-97305

FECHA: 08-10-2024

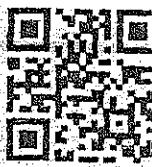
EXPEDIDO EN: BOGOTA

**WOLFGANG FELIO PLAZA JOAQUI
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)**

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



República de Colombia



Aa018946034

ESCRITURA PUBLICA NUMERO SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y Siete

(6.947)

FECHA DE OTORGAMIENTO: DICIEMBRE 18 DE 2014

NATURALEZA DEL ACTO: DECLARACION DE MEJORAMIENTO EN LOTE LOTE DE TERRENO Y COMPROVENTA

VENDEDOR:

JUAN JAIME VILLOTA BERNAL.

C.C. No. 12.970.887

COMPRADOR: LUIS FERNANDO GUERRA SANCHEZ.

C.C. No. 12.969.897

MATRICULA INMOBILIARIA No. 240-143524.

CEDULA CATASTRAL No: 000200050039000

UBICACIÓN INMUEBLE: RURAL: (X).

CIUDAD: PASTO DEPARTAMENTO: NARIÑO.

INMUEBLE OBJETO DEL ACTO O CONTRATO: LOTE DE TERRENO DENOMINADO

CHACHATOY, SECCION CHACHATOY, MUNICIPIO DE PASTO.

VALOR DECLARACION DE MEJORAMIENTO

\$15.000.000

VALOR DE LA COMPROVENTA.

\$80.000.000

En el Círculo Notarial de Pasto, Departamento de Nariño, República de Colombia, a los dieciocho (18) días del mes de Diciembre del año dos mil catorce (2014), ante mi:

JAIME RENE ZAMBRANO CABRERA, Notario Cuarto del mencionado Círculo, Compareció el señor: JUAN JAIME VILLOTA BERNAL, mayor de edad, vecino de Pasto,

identificado con la cédula de ciudadanía número 12.970.887 expedida en Pasto, de

estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, y manifestó: PRIMERO.- Que

mediante escritura pública número 3.308 del 13 de Noviembre de 2014 otorgada en la

Notaría Segunda de Pasto, registrada a folio de matrícula inmobiliaria número 240-

143524 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto, adquirió: Un lote

de terreno denominado CHACHATOY, ubicado en la Sección Chachatoy del Municipio

de Pasto, con una extensión de 3 has, determinado por los linderos y especificaciones

citadas en la mencionada escritura. SEGUNDO.- Que el compareciente con recursos

propios realizó mejoramiento sobre el lote de terreno antes descrito, consistentes en

acometidas de agua, redes internas, cerramiento y limpieza general del lote, en las

cuales invirtió la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000). En este estado comparece: JUAN JAIME VILLOTA BERNAL, mayor de edad, vecino de Pasto, identificado con la cédula de ciudadanía número 12.970.887 expedida en Pasto, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, quien en adelante se denominará EL VENDEDOR y manifestó: PRIMERO.- Que mediante el presente y público instrumento transfiere a título de venta real y efectiva a favor de LUIS FERNANDO GUERRA SANCHEZ, mayor de edad, vecino de Pasto, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.969.897 de Pasto, de estado civil soltero por divorcio, sin unión marital de hecho, los derechos de dominio y posesión real y efectiva que tiene y ejerce sobre el inmueble que a continuación se determina Un lote de terreno denominado CHACHATOY, ubicado en la Sección Chachatoy del Municipio de Pasto, con una extensión de 3 has, comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición: CABECERA, con predios de Carmela Salazar, en parte y la otra parte carretera al medio; POR EL COSTADO DERECHO, bajando, con propiedades del señor Zarama, cerco de alambre y acequia al medio; POR EL COSTADO IZQUIERDO, con propiedades de Jorge Jimenez, cerco de alambre al medio; Y POR EL PIE, con propiedades de Fernando Bravo, zanja de agua al medio y encierra. PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de área y linderos la venta se hace como cuerpo cierto. SEGUNDA.- ADQUISICIÓN: El vendedor declara que el inmueble referido lo adquirió mediante escritura pública No. 3.308 del 13 de Noviembre de 2014 otorgada en la Notaría Segunda de Pasto, registrada a folio de matrícula inmobiliaria número 240-143524 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto. TERCERO.- Que el inmueble que por medio de esta escritura vende se encuentra libre de embargo, pleitos pendientes, condiciones resolutorias del dominio, anticresis, censos, arrendamientos por escritura pública, de hipotecas y de cualquier otro gravamen o limitación de dominio. Etc. Pero en todo caso se obliga al saneamiento en los casos previstos por la ley. CUARTO: El vendedor entrega el inmueble objeto de este contrato, junto con todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le corresponden, sin reserva ni limitación alguna y en el estado en que se encuentra, y totalmente a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, etc. hasta la fecha de otorgamiento de esta escritura y entrega del inmueble. QUINTO.- Que el





República de Colombia



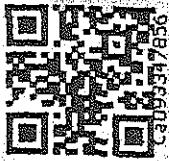
AaD18948035



R. Múltiples En Línea

1627100522000392

15-69-2814



precio de esta venta es la suma de OCHENTA MILLONES DE PESOS M.CTE. (\$80.000.000), los cuales el VENDEDOR declara haber recibido a entera satisfacción de manos del comprador en dinero en efectivo. **ACEPTACIÓN:** Presente el comprador **LUIS FERNANDO GUERRA SANCHEZ**, de notas civiles antes indicadas, manifestó que acepta esta escritura, con todas sus estipulaciones y la venta en ella contenida a su favor, por encontrarla a entera satisfacción. y b) Que ya se encuentra en posesión quieta y pacífica del inmueble que adquiere. **ADVERTENCIAS: ARTICULO 35 DECRETO 960 DE 1970:** Se advirtió a los otorgantes de esta escritura, de la obligación que tiene de LEER la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia el NOTARIO no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario. En tal caso, esos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por quienes intervinieron en la inicial sufragada por los mismos. Los comparecientes manifiestan bajo la gravedad del juramento que la presente escritura pública ha sido elaborada a solicitud suya, que se conocen entre si, que los documentos aportados para la elaboración de la misma son legales y que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, el número de sus documentos de identidad, igualmente los números de matrículas inmobiliarias y linderos. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, que en consecuencia asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas, manifestando estar notificado que un error no corregido antes de ser firmada, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes, por lo que en el evento de que el instrumento contenga cualquier imprecisión, incorrección o inconsistencia, el costo de su aclaración será de su cargo.

OBLIGACION ANTE EL REGISTRO ART. 37 DECRETO 960 DE 1970: Se les advirtió a los otorgantes la obligación que tienen de registrar esta escritura ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en un tiempo perentorio de 2 meses contados a partir del otorgamiento de la misma, el retardo en su registro causará interés de mora por mes o fracción de mes de retardo. **OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:** El



Este documento precedente fue leído en forma legal por los comparecientes quienes previa revisión minuciosa y no obstante las advertencias insisten en el otorgamiento e imparten su aprobación al verificar que no hay ningún error y por encontrar que expresa su voluntad en forma fidedigna. Por lo cual el Notario da fe que las declaraciones firmadas por las partes, fueron aprobadas por los comparecientes de conformidad con la Ley.

DOCUMENTOS PROTOCOLIZADOS.-

1) PAZ Y SALVO MUNICIPAL 201420888. EL SUSCRITO JEFE DE IMPUESTOS CERTIFICA: Que en los archivos de la Tesorería del Municipio de Pasto, aparece inscrito el predio 000200050039000. El cual se encuentra a Paz y Salvo por concepto de Impuestos Municipales y Gravámenes de Valorización.

2) CERTIFICADO CATASTRAL 8745-446761-70493-172144. EL SUSCRITO DIRECTOR TERRITORIAL NARIÑO CERTIFICA: Que revisados los archivos catastrales correspondientes al Municipio de Pasto, se encontró la siguiente inscripción: Predio No. 00-02-00-00-0005-0039-0-00-00-0000. Avalúo \$45.000.000. 3) Fotocopia de cédulas de los comparecientes. Papel Aa018948034, Aa018948035, Aa018948036. Derechos Notariales \$60.694, \$255.694. Resolución 0088/14. IVA \$50.622. Ley 633/00. Recaudos \$13.900. Retefuente \$800.000 Ley 55/85.



JUAN JAIME VILLOTA BERNAL

DIRECCION K - 35 - 12 # 19 - Y 3

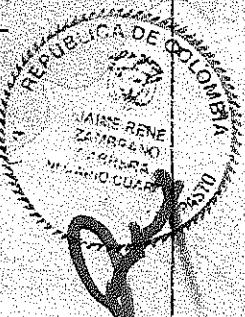
TELEFONO 7376998

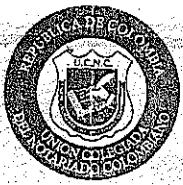
ACTIVIDAD ECONOMICA - INDEPENDIENTE

VENDEDOR



HUELLA





República de Colombia



Aa012949036



R. PÚBLICA DE COLOMBIA

LUIS FERNANDO GUERRA SANCHEZ

DIRECCION Calle 16 N° 37-51 Aparto 902

TELEFONO 3006148521

ACTIVIDAD ECONOMICA Ing. Civil
COMPRADOR

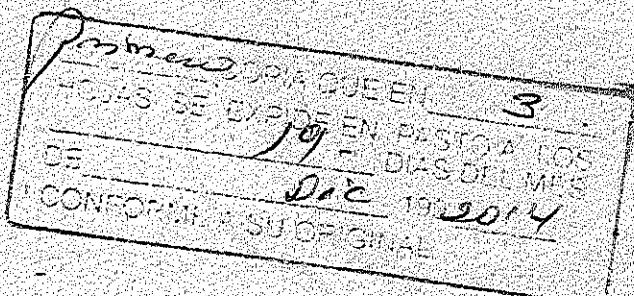
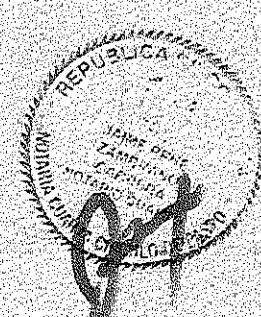


HUELLA

DR. JAIME RENE ZAMBRANO CABRERA

NOTARIO CUARTO DE PASTO

JEIME RENE
ZAMBRANO
CABRERA
NOTARIO CUARTO
PASTO



18-09-2014 102734UBDEGC2NC

Papel notarial para uso exclusivo de oficinas de escritura pública, trámites y documentos del archivo notarial.



Caja3333208



ARCHIVO: CO_PRG_2024_3546579

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	CO_PRG_2024_3546579
	Hash documento:	7d402d3eb9
	Fecha creación:	2024-12-06 13:26:47

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 2

Perito actuante: CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ Documento: 87103056 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 928798	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: ingcesarmachado@gmail.com,admsst.tatianadiaz@gmail.com Celular: 3007834214 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 181.206.30.178 2024-12-06 10:25:00	
Visador: CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO Documento: 88.229.287 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 556639	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: cesar.jimenez@losrosales.com Celular: 3046401610 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Visador 190.69.232.0 2024-12-06 15:26:00	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>