



QR validez del avalúo



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



| | | | |
|----------------------|---|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo | | 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.,

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

VALOR COMERCIAL

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

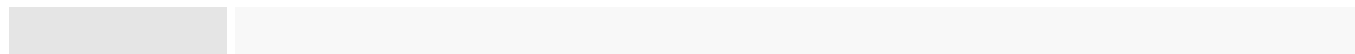
Valor en letras
Trescientos setenta y ocho millones cuatrocientos setenta y seis mil quinientos dieciocho Pesos Colombianos

Perito actuante

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAANro: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-06 13:22:00

| VALORES/TIPO DE AREA. | | | INFORMACIÓN UVR | |
|--------------------------|--|--------------|----------------------------------|----------------|
| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 1 |
| Integral | 126,158,840 | 7,884,927 | Valor del avalúo en UVR | 378,476,518.00 |
| 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 tasaré el área útil del predio para uso agrícola de 2.02 Hectáreas determinado por el IGAC y adjuntado al presente avalúo. Y COMO UNIDAD FISIOGRAFICA el área de terreno restante no aprovechable de 0.98 Has equivalente al 32.6%.</p> | | | |

| | | | | | |
|--------------------------------------|--|---------------|-------------|---------------|------------------------|
| Código | DUPLICADO_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. | | | | |



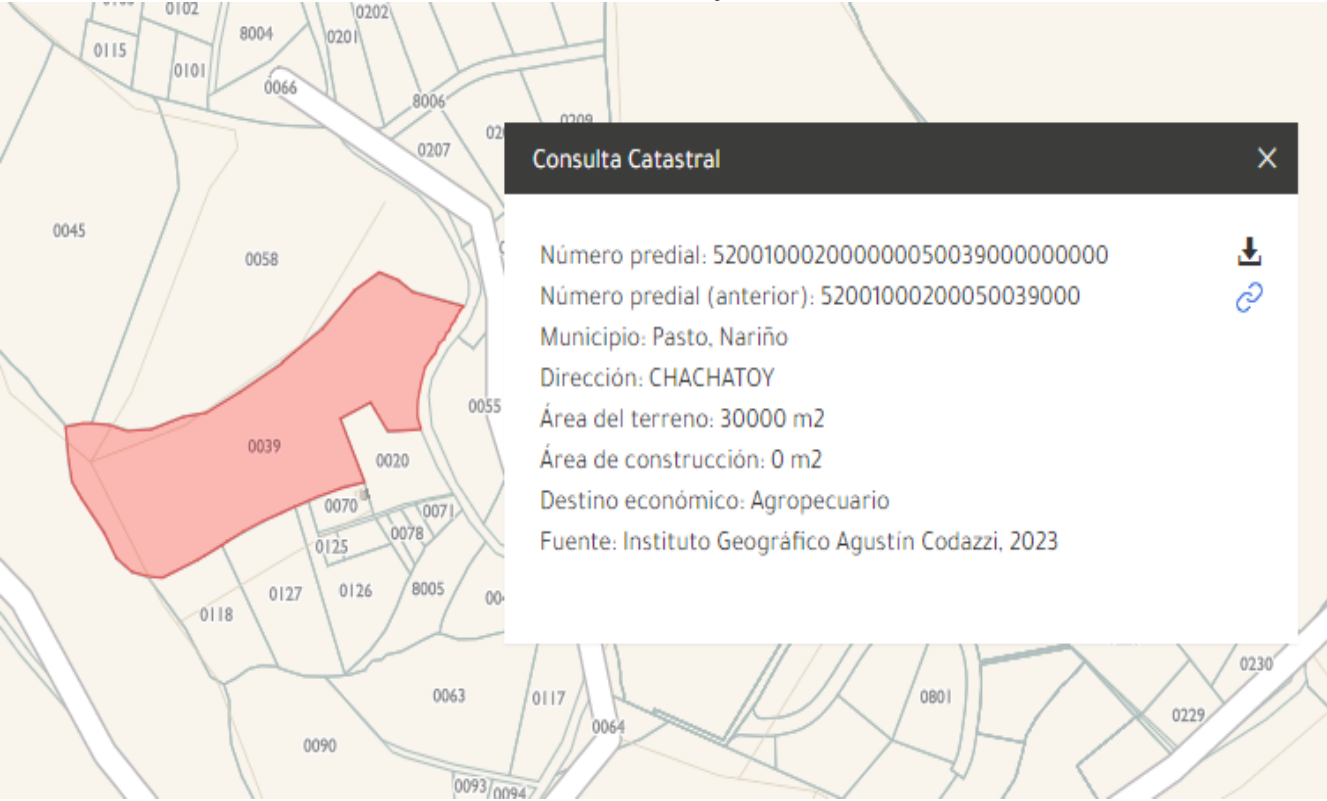
| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|-----------------------|-------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------|----|-------------|---------------------|----|-------|---|--|--|-----------------|-----|-------|-----------------|----|-----|-----------------------|-------|---------------|
| 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> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>No registra</td></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>Ha</td><td>3.0</td></tr></table> | | | ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | AREA CONSTRUIDA | M2 | No registra | AREA DE TERRENO | Ha | 3.0 | <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>Ha</td><td>3.0</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$ 58.645.000</td></tr></table> | | | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA DE TERRENO | Ha | 3.0 | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | \$ 58.645.000 |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | No registra | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA DE TERRENO | Ha | 3.0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA DE TERRENO | Ha | 3.0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | \$ 58.645.000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>N/A</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>48.00</td></tr></table> | | | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | AREA DE TERRENO | M2 | N/A | AREA PISO 1 | M2 | 48.00 | <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>Ha</td><td>3.0</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>48.00</td></tr></table> | | | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | AREA DE TERRENO | Ha | 3.0 | AREA PISO 1 | M2 | 48.00 |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA DE TERRENO | M2 | N/A | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PISO 1 | M2 | 48.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA DE TERRENO | Ha | 3.0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PISO 1 | M2 | 48.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>-</td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>-</td><td>0</td></tr></table> | | | ÁREAS POR NORMA | | VALOR | Indice ocupación | - | 0 | Indice construcción | - | 0 | | | | | | | | | | | | |
| 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**

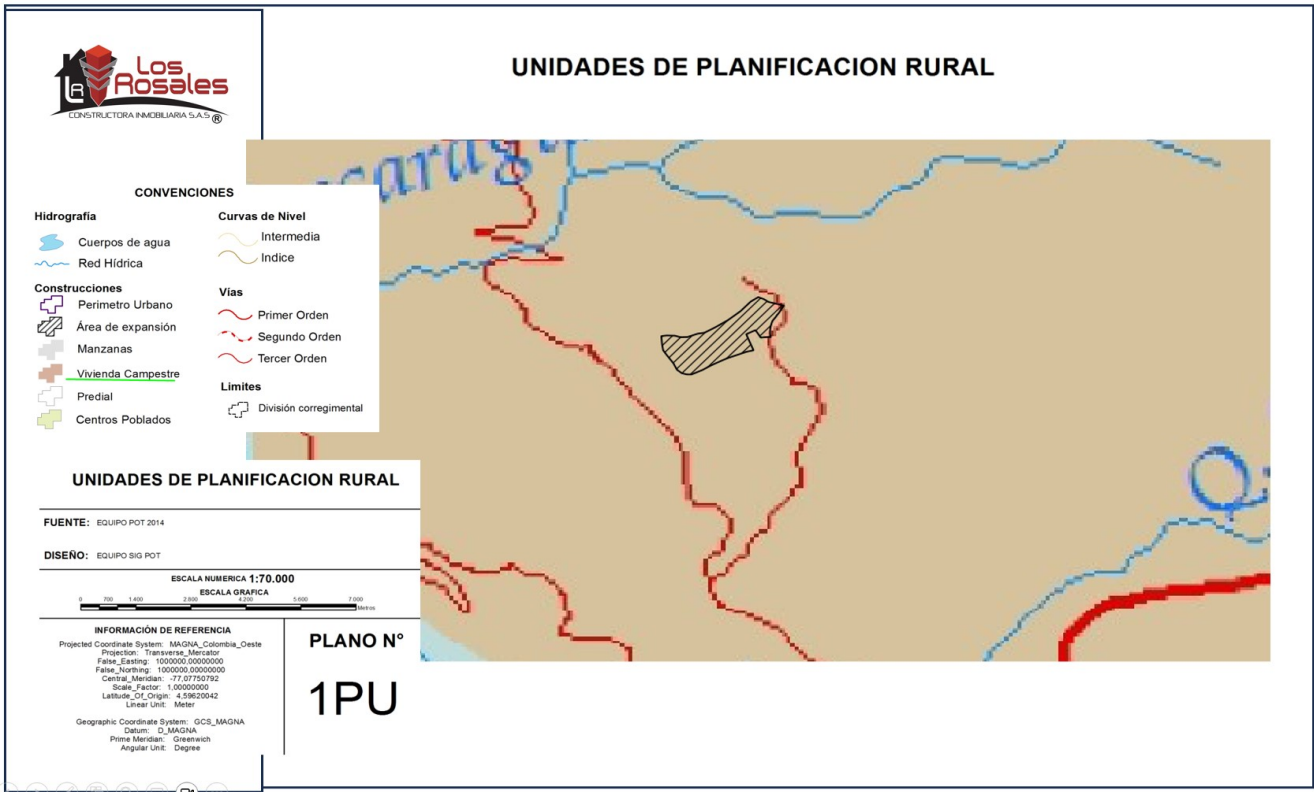
valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

| | |
|---|--|
| 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 tasaré 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> <p>USO ESPECÍFICO DE SUELO : https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2024112115112222Concepto%20Uso%20de%20Suelo%20Rural%2052001000200050039000%20(1).pdf</p> <p>RIESGOS ESPECÍFICOS: https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2024112115117382Concepto%20de%20Riesgos%20y%20Restricciones%20Rural%205200100020000000500390000000000%20CHACHATOY.pdf</p> |

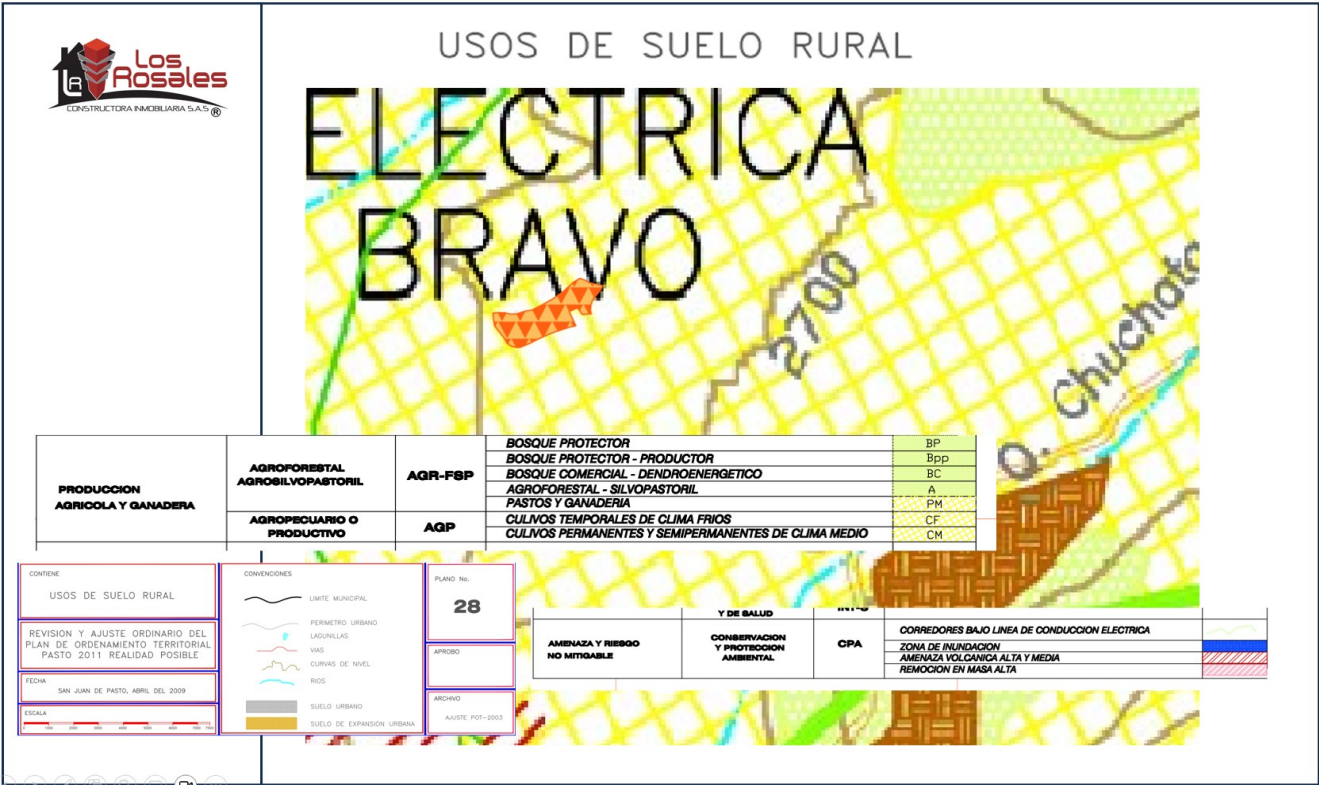
Consulta Catastral y/o Predial



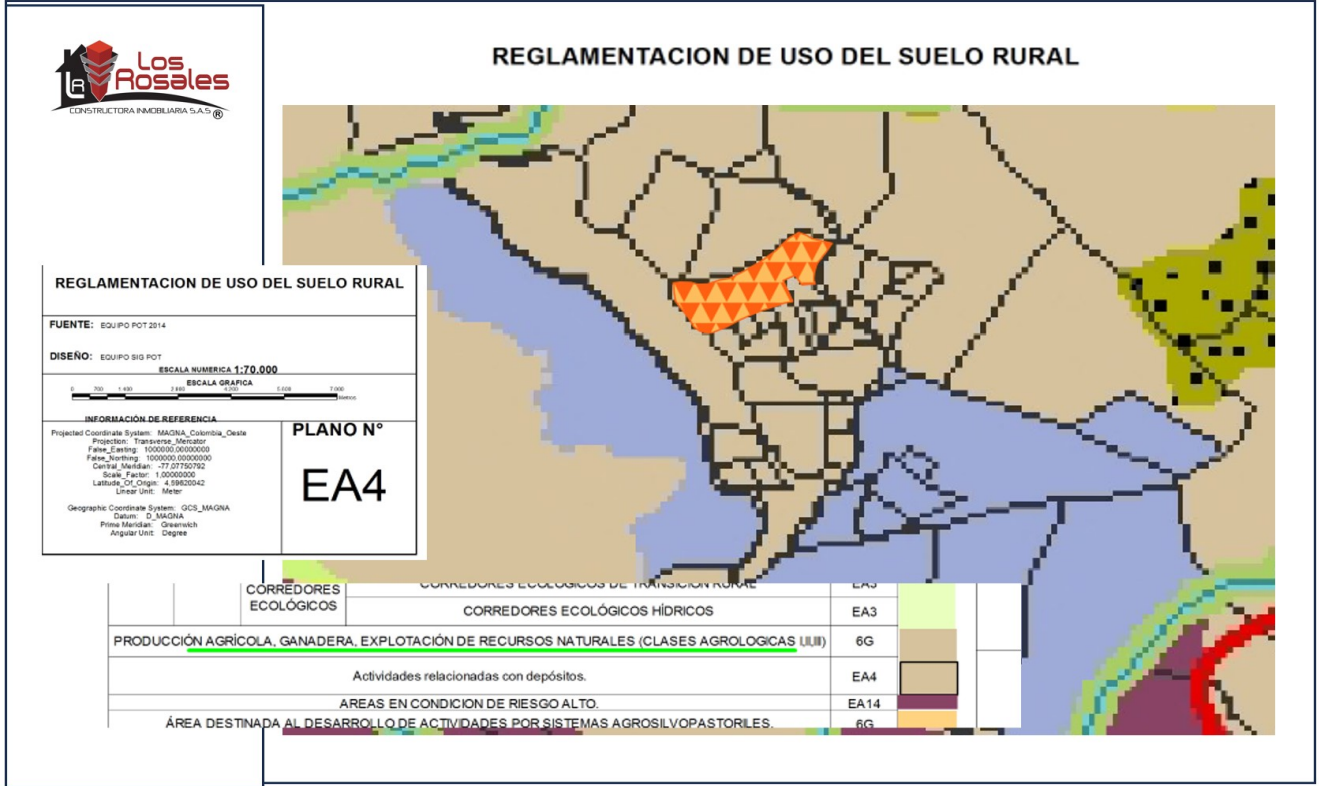
Plano Planeamiento Local



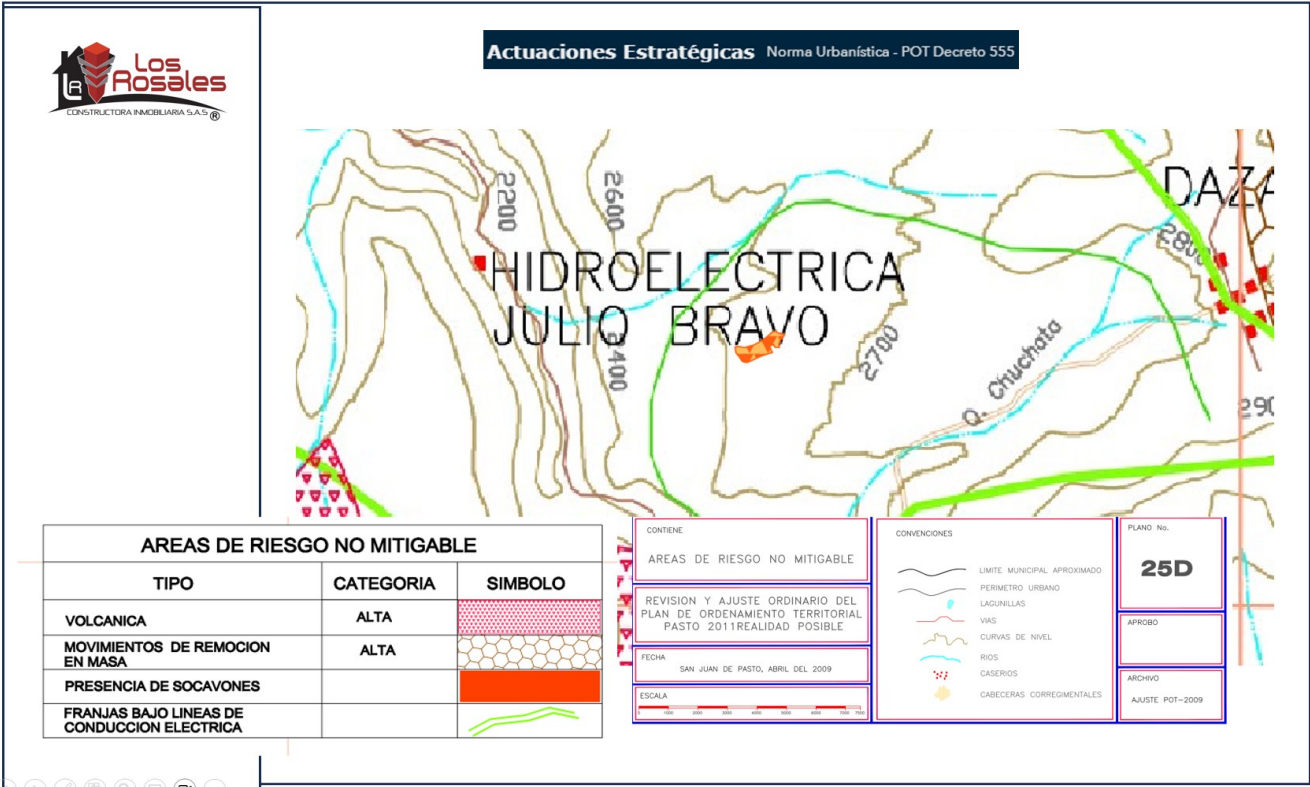
Plano Uso de suelo-actividad



Plano Uso de suelo-actividad



Plano de riesgos



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).

Observación

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

SERVICIOS PÚBLICOS

| | Sector | Inmueble |
|----------------|--------|----------|
| Energía | SI | SI |
| Acueducto | SI | NO |
| Alcantarillado | SI | SI |
| Gas | NO | NO |

AMOBLAMIENTO URBANO

| | Sector |
|--------------|--------|
| Alumbrado | SI |
| Arborizacion | SI |
| Alamedas | 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. | | | | |

| | | | | | |
|---------------------------|---|----------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|
| 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 | Tipologia vivienda | Casa Aislada | Otro tipologia vivienda | |
| Año construcción | 2014 | Edad Inmueble | 10 años | Vida útil | 100 años |
| Estado construcción | Usada | %Avance | 100% | | |
| Licencia construcción | Escritura Publica No. 6947 del 18 de Diciembre de 2014 Notaria 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> | | | | |

| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS | | | | | |
|--------------------------|---|----------------|---|--------------|----------|
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Cocina | Sencilla |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 0 | Habitaciones | 1 |
| Closet | 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 | | | | |

| | | | | | | | | |
|---------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| | 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 enchapado en cerámica, baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario y accesorios. |
|-------------|--|

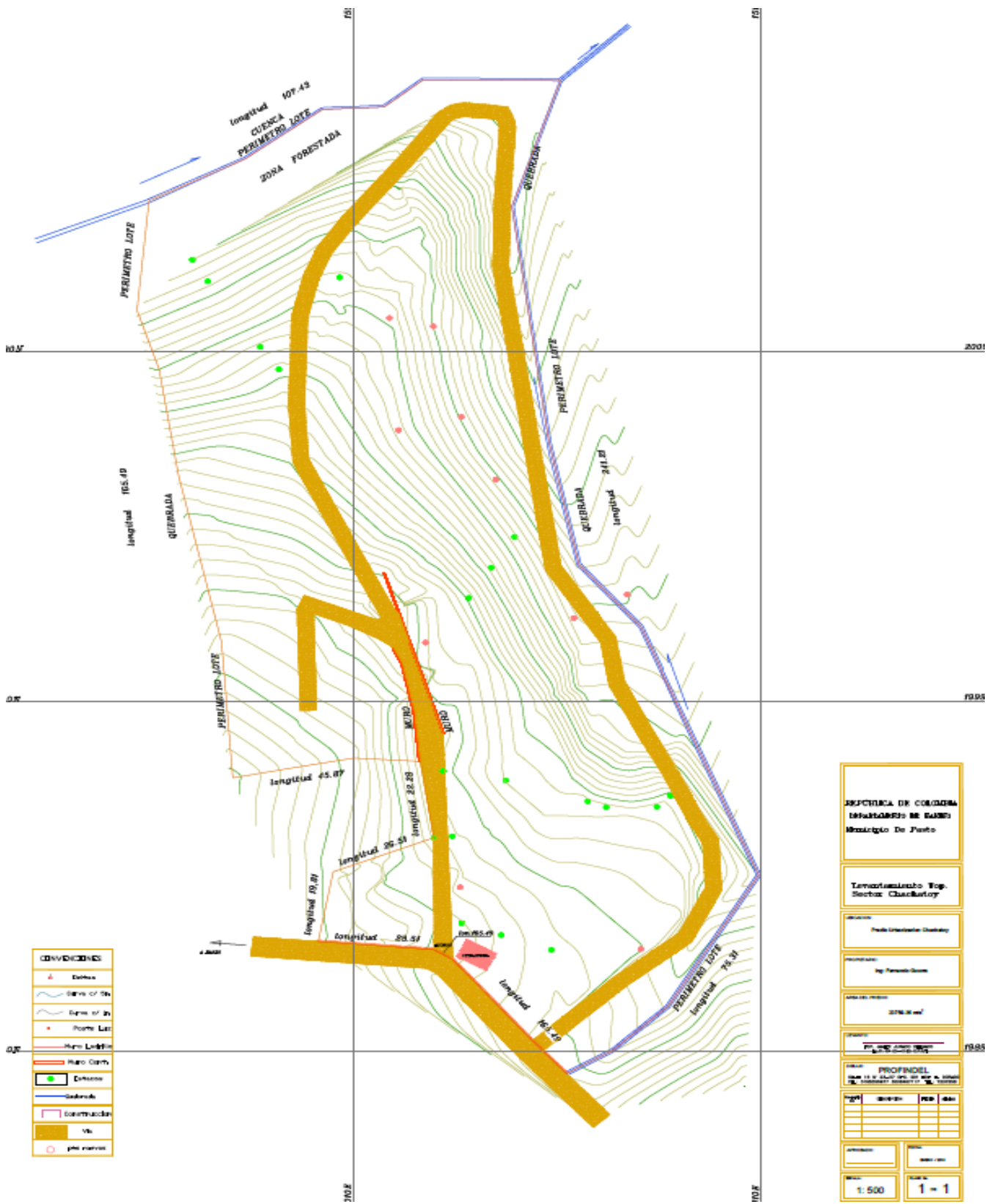
Dirección: LT CHACHATOY SECCION CHACHATOY MUNICIPIO DE PASTO | Chachatoy | Pasto | Nariño



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

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

Plano



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Cocina



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



Vista aerea sector oriente del predio



Vista aerea sector oriente del predio



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 valorar 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

DUPLICADO_CO_PRG_2024_3546579



PIN de Validación: b70f0b1d

<https://www.raa.org.co>**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88229287, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-88229287.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO se encuentra actualizado y consta 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
17 Oct 2017Regimen
Regimen de TransiciónFecha de actualización
11 Mayo 2020Regimen
Régimen Académico**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
19 Mayo 2020Regimen
Régimen Académico**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 Mayo 2020Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



<https://www.rsg.com.co>

Alcance

- Fecha de inscripción
17 Oct 2017

Regimen
Régimen Académico

Alcance

- Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Alcance

- Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Alcance

- Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b70f0b1d



<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 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

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 Mayo 2020

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: b70f0b1d


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

 Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

 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 derecho no contemplado en las clases anteriores.

 Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

 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-0105, vigente desde el 01 de Abril de 2015 hasta el 11 de Octubre de 2017, 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: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 151 N° 18 A - 34, OF. 505, ED. SANTELMO

Teléfono: +57 3046401610

Correo Electrónico: cesar.jq@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico laboral por competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial

Ingeniero Civil - Universidad Francisco de Paula Santander

Especialista en Gestión Territorial y Avalúos - Universidad Santo Tomás

TRASLADOS DE ERA

| ERA Origen | ERA Destino | Fecha traslado |
|---|--|----------------|
| Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA | Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV | 16 Ene 2023 |



PIN de Validación: b70f0b1d



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 88229287. El(la) señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VERIFICACIÓN

b70f0b1d

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 seis (06) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



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.

| | |
|--|-----------------------------------|
| FACTURA NO. 224004251 | |
| FECHA DE EXPEDICIÓN 23-Feb-24 | FECHA DE VENCIMIENTO 31-May-24 |
| Cod Predial 00020000000500390000000000 | |
| Estrato RG-RURAL HASTA 5 HA | |
| Dir Correo - | |
| 0 Mts 0 Const 3 ha \$ 58,645,000 | |
| Debe 2024 | Paga 2024 |

LIQUIDACION OFICIAL DEL IMPUESTO PREDIAL

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

| 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 | TOTAL |
| 2024 3 | \$ 58,645,000 | \$ 175,935 | \$ 0 | \$ 0 | \$ 2,639 | \$ 0 | \$ 0 | \$ 0 | \$ 0 | \$ 178,574 |
| TOTAL | | \$ 175,935 | \$ 0 | \$ 0 | \$ 2,639 | \$ 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

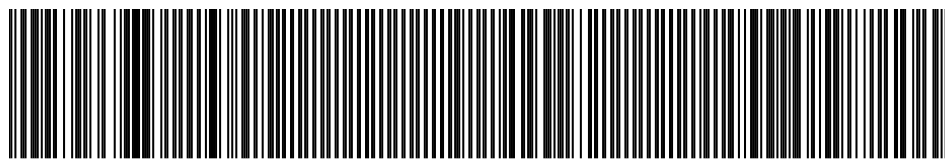
Powered By Sysman SAS www.sysman.com.co

CONTRA EL PRESENTE DOCUMENTO PROCEDEN LOS RECURSOS DE LEY

| | | | | | |
|---|--|------------------------|--|--------------------------------|---------------------------------|
| 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. 0002000000050039000000 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)00000000000000224004251(3900)00000000152184(96)20240531

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

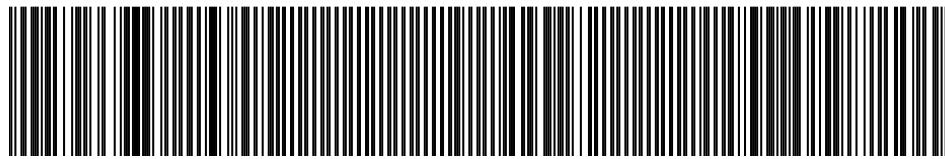
Generado vía WEB por 12969897

Powered By Sysman SAS www.sysman.com.co

| | | | | | |
|---|--|------------------------|--|--------------------------------|---------------------------------|
| 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. 0002000000050039000000 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)00000000000000224004251(3900)00000000152184(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

BANCO

MUNICIPIO



Gobierno del
Cambio

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI



Información de clases agrológicas



COLOMBIA EN MAPAS

Información general

Municipio: Pasto, Nariño



Identificación general

Número predial: 520010002000000050039000000000

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

AFECTACIONES

| | |
|---|--------------|
| 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

CONSECUTIVO
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

Pagina 1 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

CIRCULO REGISTRAL: 240 - PASTO DEPTO: NARIÑO MUNICIPIO: PASTO VEREDA: CHACHATOY

FECHA APERTURA: 09-02-1998 RADICACIÓN: 1998-2087 CON: ESCRITURA DE: 06-02-1998

CODIGO CATASTRAL: 52001000200050039000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

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).

AREA Y COEFICIENTE

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

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EN BASE A LA MATRICULA 240-0032495 .-JORGE ALFREDO GOMAJOA,ADQUIRIO OIR COMPRA A JOSE RAFAEL MONCAYO,POR ESCRITURA #2290 DE 06-07-82 NOTARIA 2A.PASTO,REGISTRADA EL 21-07-82 ANOTACION 002.-.-JOSE RAFAEL MONCAYO,ADQUIRIO EN MAYOR AREA CON ANTERIORIDAD AL LAPSO A QUE SE CONTRAE ESTE CERTIFICADO (POR COMPRA A RAMIRO SALAZAR GUERRA,POR ESCRITURA #2015 DE 13-07-73 NOTARIA 2A.PASTO,REGISTRADA EL 22-08-73 ANOTACION 001).-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LT CHACHATOY SECCION CHACHATOY MUNICIPIO DE PASTO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

240 - 32495

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-02-1998 Radicación: 1998-2087

Doc: ESCRITURA 367 DEL 03-02-1998 NOTARIA 3A. DE PASTO

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: GOMAJOA JORGE ALFREDO

CC# 5203252

DE: PAZ DE GOMAJOA SOCORRO

CC# 30704206

A: DELGADO ACOSTA ANDRES

CC# 80422377 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-09-2013 Radicación: 2013-240-6-18735

Doc: ESCRITURA 2165 DEL 23-08-2013 NOTARIA SEGUNDA DE PASTO

VALOR ACTO: \$154,443,000



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

Certificado generado con el Pin No: 2410081981101956738

Nro Matrícula: 240-143524

Pagina 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 COMPRAVENTA

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 COMPRAVENTA

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*

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)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410081981101956738

Nro Matrícula: 240-143524

Pagina 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

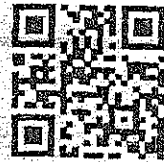
EXPEDIDO EN: BOGOTA

WOLFGANG FELIO PLAZA JOAQUÍN
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



República de Colombia



Aa018948034

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 COMPRAVENTA

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

UBICACION 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

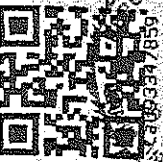
VALOR DE LA COMPRAVENTA.

\$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 mí: **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

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

18-03/2014
10274/CL/SC230ED22
República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escritura pública, certificadas y documentos del archivo notarial



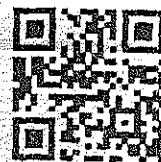
JAIME RENE
ZAMBRANO
CABRERA
NOTARIO CUARTO

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 Notaria 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



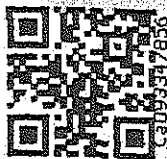
Aa018948035



República de Colombia

10-09-2014 10:27:11 DEE22NCO.992

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



JAIPE PERE
ZAMBRANO
NOTARIO

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 sí, 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

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

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- P A 19-43

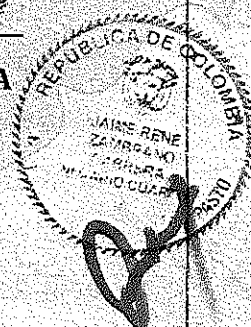
TELEFONO 7376998

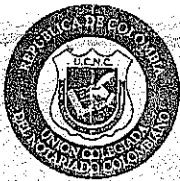
ACTIVIDAD ECONOMICA -INDEPENDIENTE

VENDEDOR



HUELLA





República de Colombia



AaD18948036

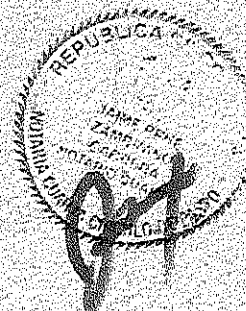
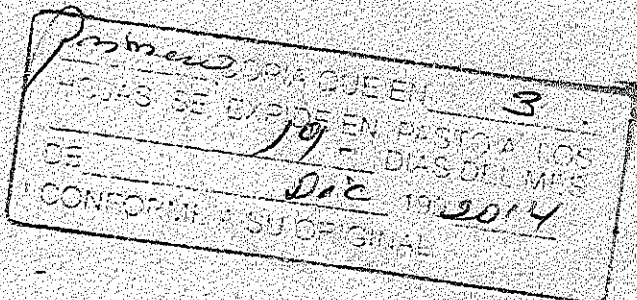


Luis Fernando Guerra Sanchez
LUIS FERNANDO GUERRA SANCHEZ
DIRECCION Calle 16 N° 37-51 Apto 902
TELEFONO 3006148571
ACTIVIDAD ECONOMICA Ing. Civil
COMPRADOR



HUELLA

Jaime Rene Zambrano Cabrera
DR. JAIME RENE ZAMBRANO CABRERA
NOTARIO CUARTO DE PASTO



18-09-2014 18273aCUBRECC2NC
República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, rectificaciones y documentos del archivo notarial



Ca095348268