



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1085258166

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	CRISTIAN FERNANDO MAIGUAL MUÑOZ	FECHA VISITA	29/04/2023
NIT / C.C CLIENTE	1085258166	FECHA INFORME	09/05/2023
DIRECCIÓN	Carrera 2 # 4-86 (certificado de nomenclatura)	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Rural Estrato 1	EDAD (AÑOS)	17 años
BARRIO	Fatima-Gualmatan	REMODELADO	
CIUDAD	Pasto	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Nariño	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ		
IDENTIFICACIÓN	87103056		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Carmen Esperanza Muñoz Maigual					
NUM. ESCRITURA	1494 Escritura De NOTARIA	Primera	FECHA	16/06/2014		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO		Nariño		
CIUDAD ESCRITURA	Pasto					
CEDULA CATASTRAL	52001080000030004000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución No. 52001-2-22-0375 del 29/09/2022					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
Casa	240-187500

OBSERVACIONES GENERALES

Nota 1: En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio evaluado. El acueducto es veredal, y se paga a la junta administradora del acueducto y alcantarillado, se adjunta factura.

Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Regular
Comedor	Normal	Regular
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 173,868,308.37

VALOR ASEGURABLE \$ COP 81,196,500.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Declara construcción, certificado adjunto. Avalúo actualizado el 25/05/2023.

NOMBRES Y FIRMAS


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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Área Lote	209.87	Frente	16.37
Forma	Irregular	Fondo	15.53
Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	1,14

Amenaza Riesgo Inundacion	
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	
Suelos De Proteccion	
Patrimonio	

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo N° 004 de 2003- PREDIO CUENTA CON LICENCIA 520012220375
Antejardín	
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
índice de ocupación	.63
índice de construcción:	.67
No. De Unidades:	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	209.87	AREA DE TERRENO	M2	156
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	AREA CONSTRUIDA	M2	116
CONSTRUIDA	M2	142.40	AVALUO	PESOS	25289000
LICENCIA			CATASTRAL 2023		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	209.87	AREA DE TERRENO	M2	209.87
AREA PISO 1	M2	56	AREA CONTRUIDA	M2	116
AREA PISO 2	M2	60	LICENCIA		

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	NO	NO

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO **Zonas verdes:** Si **Arborización:** SI

Impacto Ambiental

Aire: **Basura:** **Ruido:** **Cond.seguridad:** **Aguas servidas:**

NO NO NO NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Regular
Nº de pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	83
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Carrera 2 # 4-86 (certificado de nomenclatura)

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2006

Comentarios de estructura

El inmueble se encuentra construido con la siguiente estructura; Zapatas, vigas de cimentación, columnas de confinamiento y vigas aéreas en concreto reforzado: mampostería en ladrillo y losa de concreto.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	209.87	M2	\$441,551.00	53.30%	\$92,668,308.37
Area Construida	Construcción	116	M2	\$700,000.00	46.70%	\$81,200,000.00
TOTALES					100%	\$173,868,308.37
Valor en letras	Ciento setenta y tres millones ochocientos sesenta y ocho mil trescientos ocho Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$173,868,308.37
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

15

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

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

Si se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

CERTIFICADO: <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/800820230427213638clt.pdf>

ESCRITURA: <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/866520230427213646esc.pdf>

DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN: <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20230504210535921.pdf>

El predio no cuenta con garajes.

Nota: El estrato registrado en el Recibo Predial es Rural Centro Poblado El sector se caracteriza por ser de uso residencial. No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.

El inmueble se encuentra construido con la siguiente estructura; Zapatas, vigas de cimentación, columnas de confinamiento y vigas aéreas en concreto reforzado: mampostería en ladrillo y losa de concreto

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 0, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 6, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: Si, Zona verde: Si, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Fachada: repellada y pintada. Muros: repellados y pintado. Pisos: Primer piso en repellado y segundo piso en cerámica. Escaleras: enconcreto con escalones repellados, Cielo raso: concreto repellado y pintado. Puertas: externas metálicas e internas en madera. Ventanería: marco metálico y vidrio. Cocina: Cocina de primer piso con piso y paredes repellados y pintados con mesón en cerámica. Cocina segundo piso con piso, mitad de pared y mesón en cerámica, muros repellados y pintados. Baños: Baño primer piso repellado y baño del segundo piso con piso y paredes en cerámica con combo sanitario y accesorios.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Lote - Obonuco	\$200,000,000	0.90	\$180,000,000	6027215267	338	0	\$0	\$0
2	Lote - Catambuco	\$550,000,000	0.90	\$495,000,000	3013118100	1000	0	\$0	\$0
3	Casa - Catambuco	\$350,000,000	0.90	\$315,000,000	3157083421	176	352	\$650,000	\$228,800,000
Del inmueble					209.87	116			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$180,000,000	\$532,544	0.98	0.90	0.88	\$469,704
2	\$495,000,000	\$495,000	1.0	0.90	0.90	\$445,500
3	\$86,200,000	\$489,773	0.95	0.88	0.84	\$409,450
				PROMEDIO	\$441,551.38	
				DESV. STANDAR	\$30,320.52	
				COEF. VARIACION	6.87%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$441,551.00	AREA	209.87	TOTAL	\$92,668,308.37
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$700,000.00	AREA	116	TOTAL	\$81,200,000.00
VALOR TOTAL		\$173,868,308.37				

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10955_2archivopdflinks.html

1-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-317d-2423efcb0910-a7b5-a759edbf-6e54?page=1&pos=1&t_sec=1&t_cr=2&t_pvrid=ecb2aa8-56fb-4eca-b8c5-13a18623d1e5®_somt=REV1S1RPUUDTRUR7J0VSDUs3D

2-<https://lincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/catambuco/pasto/7549147>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

Carrera 2 # 4-86 (certificado de nomenclatura) | Fatima-Gualmatan |
Pasto | Nariño

COORDENADAS (DD)

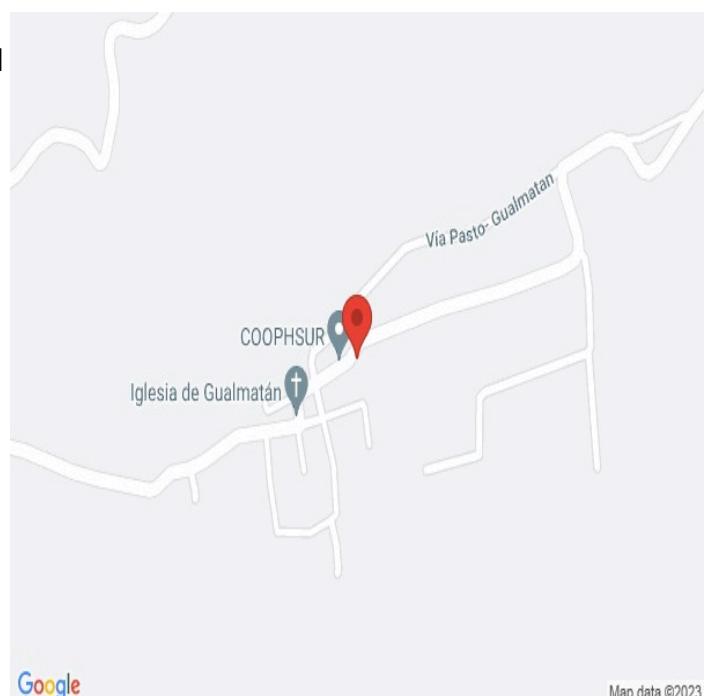
Latitud: 1.172565

Longitud: -77.316984

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 1° 10' 21.234''

Longitud: 77° 19' 1.1424''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

OTROS ANEXOS.

PAGO DE SERVICIO DE AGUA

JUNTA ADMINISTRADORA DEL ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

GUALMATAN - CENTRO

NIT.814.003.772-4

FACTURA No.

3729

Fecha de Pago: 13 de Mayo 2023

Nombre y Apellido Usuario: Carmen Esperanza Huñoz M Código: 89

Dirección: Gualmatan Centro

Periodo del Consumo desde: Enero 2023 hasta: Diciembre 2023

Fecha sin Recargo: _____ Fecha con Recargo: _____

ACUEDUCTO

Cargo Fijo	\$ <u>22000</u>
Reconexión	\$ _____
Multa	\$ _____
Otros	\$ <u>1000</u>
Total	\$ <u>23000</u>

ALCANTARILLADO

Cargo Fijo	\$ <u>22000</u>
Otros	\$ <u>1000</u>
Total	\$ <u>23000</u>
Gran Total	\$ <u>46000</u>

RECIBÍ:

Jairo Lopez
TESORERO

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

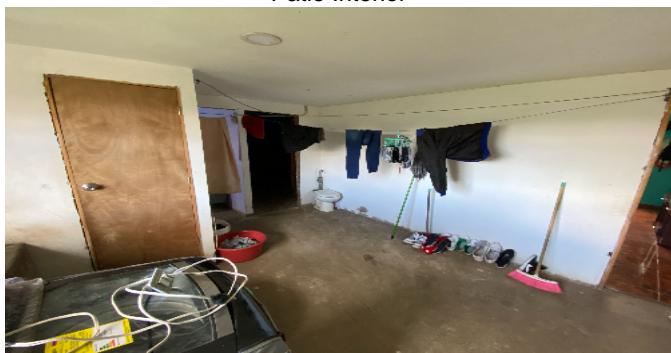
Sala Comedor



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Primer Piso Huerta



Escalera



Segundo Piso Habitación Principal



Segundo Piso Habitación 1



Segundo Piso Habitación 3



Segundo Piso Cocina



Segundo Piso Baño Social 2



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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 recibido del 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 LRCAJA-1085258166



PIN de Validación: bd5b0af2



<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: bd5b0af2



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



Asociación Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - 31 Oficina 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Miembros A.N.A.
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

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: bd5b0af2



<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 Semicomercio y Animales

Alcance

- Semicomercio, 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: bd5b0af2

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 26 N° 17 - 40 OFICINA 428

Teléfono: 3007834214

Correo Electrónico: ingcesarmachado@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario 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 la Cédula de ciudadanía No.



PIN de Validación: bd5b0af2



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

bd5b0af2

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PASTO

CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230418363075391548

Nro Matrícula: 240-187500

Pagina 1 TURNO: 2023-240-1-34276

Impreso el 18 de Abril de 2023 a las 09:12:43 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: GUALMATAN

FECHA APERTURA: 08-04-2005 RADICACIÓN: 2005-5138 CON: ESCRITURA DE: 06-04-2005

CODIGO CATASTRAL: 0800003000 4000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

Contenidos en ESCRITURA Nro 1621 de fecha 05-04-2005 en NOTARIA 4 de PASTO LOTE NUMERO CUATRO (4) con area de 209,87M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

240 - 95800

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-04-2005 Radicación: 2005-5138

Doc: ESCRITURA 1621 DEL 05-04-2005 NOTARIA 4 DE PASTO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE CUATRO (4) LOTES, AUTORIZADO CON RESOLUCION NRO. SOE-0408-2-2.005 DE LA CURADURIA URBANA

PRIMERA DE PASTO

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

A: MAIGUAL MADROÑERO FRANCISCO JAVIER

CC# 5200187 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-11-2006 Radicación: 2006-240-6-21127

Doc: ESCRITURA 4413 DEL 10-08-2006 NOTARIA 4 DE PASTO

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODO DE ADQUIRIR

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

DE: MAIGUAL MADROÑERO FRANCISCO JAVIER

CC# 5200187

A: LOPEZ MEZA GLORIA DIGNA

CC# 27487779 X

A: MUÑOZ MERCHANTANO DILIO C.C. 98.325.880

X



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

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

Nro Matrícula: 240-187500

Certificado generado con el Pin No: 230418363075391548

Página 2 TURNO: 2023-240-1-34276

Impreso el 18 de Abril de 2023 a las 09:12:43 AM

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

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-07-2009 Radicación: 2009-240-6-10533

Doc: ESCRITURA 801 DEL 08-05-2009 NOTARIA PRIMERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: LOPEZ MEZA GLORIA DIGNA

CC# 27487779 X

DE: MUÑOZ MERCHANTCANO DILIO

CC# 98325880 X

A: GUAQUEZ GELPUD OMAR FAVIAN

CC# 98397228

A: GUAQUEZ JUAN ELIAS

CC# 12968219

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-04-2012 Radicación: 2012-240-6-5712

Doc: OFICIO 0130 DEL 26-01-2012 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO N° 2012-00026

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

DE: GUAQUEZ GELPUD OMAR FAVIAN

CC# 98397228

DE: GUAQUEZ JUAN ELIAS

CC# 12968219

A: LOPEZ MEZA GLORIA DIGNA

CC# 27487779 X

A: MUÑOZ MERCHANTCANO DILIO

CC# 98325880 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-09-2016 Radicación: 2016-240-6-17839

Doc: OFICIO 1764 DEL 22-08-2016 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PASTO DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación N°: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL PROCESO EJECUTIVO

HIPOTECARIO N° 2012-00026

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

DE: GUAQUEZ JUAN ELIAS

CC# 12968219

A: LOPEZ MEZA GLORIA DIGNA

CC# 27487779 X

A: MUÑOZ MERCHANTCANO DILIO

CC# 98325880 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-09-2016 Radicación: 2016-240-6-17840

Doc: ESCRITURA 1494 DEL 16-06-2014 NOTARIA PRIMERA DE PASTO

VALOR ACTO: \$19,500,000

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: LOPEZ MEZA GLORIA DIGNA

CC# 27487779

DE: MUÑOZ MERCHANTCANO DILIO

CC# 98325880

A: MUÑOZ MAIGUAL CARMEN ESPERANZA

CC# 59833460 X

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

CERTIFICADO generado con el Pin No: 230418363075391548
Página 3 TURNO: 2023-240-1-34276

Nro Matrícula: 240-187500

Impreso el 18 de Abril de 2023 a las 09:12:43 AM
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 09-12-2022 Radicación: 2022-240-6-24357

VALOR ACTO: \$10

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO RESOLUCION NO. 53001-2-22-0375 DEL 29/09/2022

A: MUÑOZ MAIGUAL, CARMEN ESPERANZA

CC# 59833460 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 23-03-2023 Radicación: 2023-240-6-4391

Doc: ESCRITURA 268 DEL 13-02-2023 NOTARIA CUARTA DE PASTO

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION DE HIPOTECA CONSTITUIDA POR
ESCRITURA 801 DEL 08/5/2009

ESCRITURA 801 DEL 08/5/2009

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incopiable) La guarda de la finca pública

DE: GUAQUEZ GELPUD OMAR FAVIAN

CC# 98397228

DE: GUAQUEZ JUAN ELIAS

CCW 18868810

A: LOPEZ MEZA GLORIA D

A: MUÑOZ MERCANCANO DILI

CC# 27487779

CC# 98325880

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: 3

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
NTAD DE LAS PARTES CANCELACION DE HIPOTECA CONS
& REGISTRO**
real de dominio, l-Titular de dominio incompleto)
La guarda de la fe pública
007 98397228

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: 8

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

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

Certificado generado con el Pin No: 230418363075391548

Página 4 TURNO: 2023-240-1-34276

Nro Matrícula: 240-187500

Impreso el 18 de Abril de 2023 a las 09:12:43 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: 2023-240-1-34276 FECHA: 18-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

República de Colombia



NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO DE PASTO:

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTIDOS (8.222)
FECHA DE OTORGAMIENTO: NOVIEMBRE 30 DE 2022

NATURALEZA DEL ACTO:

DECLARACION DE CONSTRUCCION

OFICINA DE REGISTRO:

PASTO

MATRICULA INMOBILIARIA:

240-187500

CEDULA CATASTRAL :

080000030004000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: UN LOTE DE TERRENO, UBICADO EN LA SECCION GUALMATAN,
JURISDICCION DE PASTO.

PERSONAS QUE INTERVIENE EN EL ACTO

OTORGANTE: CARMEN ESPERANZA MUÑOZ MAIGUAL C.C. No. 59.833.460 de Pasto

DECLARACION DE CONSTRUCCION \$ 10.000.000

En la ciudad de Pasto, Departamento de Nariño, República de Colombia, a los treinta -----

(30) días del mes de noviembre del año Dos Mil Veintidós (2022), ante mí, JAIME RENE ZAMBRANO CABRERA, Notario Cuarto del Círculo de Pasto Comparece: CARMEN ESPERANZA MUÑOZ MAIGUAL mayor(es) de edad, vecino(s) de la ciudad de Pasto, de estado civil soltera por viudez, sin unión marital de hecho vigente, identificada con cédula de ciudadanía No. 59.833.460 expedida en Pasto (Nariño), quien en este acto obra en nombre propio, de todo lo cual doy fe y manifestó: PRIMERO.- Que es propietaria del siguiente inmueble: UN LOTE DE TERRENO, UBICADO EN LA SECCION GUALMATAN, JURISDICCION DE PASTO, con una extensión de 209.87 metros cuadrados, determinado por los siguientes linderos tomados del título de adquisición: FRENTE, en extensión de 16.37 metros, con la carrera 2^a, esta al medio; DERECHO, entrando, en extensión de 10.92 metros, con el predio No. 3 de Orlando Maigual, muro propio al medio; LADO IZQUIERDO, entrando, en 16.11 metros con propiedades de Angel Hermogenes Maigual, muro al medio; y LADO POSTERIOR, en 15.53 metros, con propiedades de Angel Hermogenes Maigual, alambre al medio y termina. TRADICION: Que adquirió el inmueble antes

15-09-22 P0012740574

24-10-22 PC065370533

2KMZD8X
2M6BQJ

descrito mediante escritura pública No. 1494 del 16 de junio de 2014 otorgada en la Notaría Primera del círculo de Pasto, registrada en la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Pasto a folio de matrícula inmobiliaria No. 240-187500. SEGUNDO.- Que sobre el inmueble antes descrito, el compareciente con recursos propios construyó una vivienda bifamiliar según Resolución de Reconocimiento de edificación No. 52001-2-22-0375 del 29 de septiembre de 2022 de la Curaduría urbana Segunda de Pasto, construida hace más de 5 años en dos (2) pisos. Consta de: PRIMER PISO: Apto 1 con sala comedor, cocina, 3 alcobas, 1 baño. En SEGUNDO PISO: Apto 2 con estar, sala comedor, cocina, 2 Alcobas, 1 baño. En NIVEL SUPERIOR: Terraza. TERCERO.- Que el valor invertido en la construcción fue de DIEZ MILLONES PESOS M/cte (\$10.000.000). PARAGRAFO: De acuerdo con lo previsto en el art. 61 de la ley 2010 del 2019, el compareciente declara bajo la gravedad de juramento, que el valor invertido en la construcción es real, corresponde al efectivamente invertido y que no existen pactos, acuerdo o contratos privados en los cuales se haya acordado un valor diferente, ni tampoco se han convenido, pagado o facturados sumas distintas por fuera del precio aquí estipulado, es decir el precio total de la construcción. En todo caso las partes del contrato de enajenación del inmueble deberán informar si existen valores o pactos distintos y asumirán exclusivamente los efectos legales que conlleven las declaraciones sobre sumas no declaradas en la presente escritura pública. Igualmente las partes reconocen que, la autoridad tributaria podrá fiscalizar el precio y determinar un valor en el evento en que el precio no se ajuste a las condiciones legales respectivas e imponer las sanciones que de conformidad a la normatividad considere. CONSTANCIA NOTARIAL: Dando cumplimiento a la Ley 258 de 1.996, artículo 6º. El Suscrito Notario Cuarto del Círculo de Pasto, hace constar que indagada la compareciente manifestó bajo la gravedad del juramento que es soltera por viudez con sociedad conyugal vigente y que no afecta el inmueble a vivienda familiar. .- HASTA AQUI LA ESCRITURA elaborada con datos suministrados por los comparecientes.- ADVERTENCIA DEL NOTARIO. ART. 35 Ley 960 de 1970. Se advirtió a los otorgantes de esta escritura, de la obligación que tienen 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

República de Colombia



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, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por quienes intervienen en la inicial y sufragada por los mismos. **TERMINO PARA INSCRIBIR ESTA ESCRITURA EN REGISTRO**, Art, 37 Ley 960/70, Se les advirtió que deben registrar esta escritura dentro del término de dos meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de la misma, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo., manifiestan además los contratantes que se conocen entre sí y que los documentos aportados para la elaboración de este instrumento son auténticos. 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 PROTOLOGADOS**: Fotocopia de la cédulas de ciudadanía de los otorgantes, Resolución de Reconocimiento de edificación No. 52001-2-22-0375 del 29 de septiembre de 2022. Derechos notariales \$ **51.931** Recaudos \$ **21.400** Constancia notarial \$ 7.500. Resolución No. 00755 del 26 de enero del 2022 de la Superintendencia de notariado y registro, IVA \$ **22.198**. Papel de seguridad Notarial No. PO012740574, PO011558998.

~~Carmen~~ Carmen muñoz

CARMEN ESPERANZA MUÑOZ MAIGUAL

C.C. No. 59.833.460

Dirección: Eurolínea

Ocupación: Hojas

HUELLA INDICE DERECHO

Telefono: 3127471877

E-mail: [✉](mailto:)

NOTARIO CUARTO DEL CIRCUITO DE PASTO



07-07-22 P0011558998

GBKA1NOX1



El Curador Urbano Segundo de Pasto, Arquitecto Carlos Andrés Melo Guerrero en uso de las facultades consagradas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Nacional 1077 del 2015, en la Ley 1796 de 2016 y en sus Decretos Reglamentarios.

CONSIDERANDO:

- Que la señora CARMEN ESPERANZA MUÑOZ MAIGUAL identificada con cedula de ciudadanía N.º 59.833.460, propietaria del predio identificado con la matrícula inmobiliaria N.º 240-187500 y código catastral N.º 080000030004000, realizó una solicitud de RECONOCIMIENTO.
- Que el solicitante presentó la documentación exigida como requisito para este tipo de solicitud, conforme a lo estipulado en el decreto nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.4.2.2.
- Que se surtió la comunicación de esta solicitud a los vecinos, atendiendo lo establecido en el decreto nacional 1077 de 2015 y en la reglamentación vigente, y no se presentaron objeciones.
- Que el solicitante canceló los impuestos municipales de construcción según consta en liquidación N.º 2439 cancelada de fecha 22/09/2022 por valor de \$494.200 y saldó las expensas a la Curaduría Segunda de Pasto según factura N.º CU2-1977 de fecha 21/06/2022 y C2U-2342 de fecha 22/09/2022.
- Que en los planos y documentos aportados bajo el Radicado N.º 520012220305 de fecha 21/06/2022, se ha verificado el cumplimiento de las Normas Urbanísticas, Arquitectónicas y Estructurales establecidas en el Acuerdo municipal N.º 004 de abril 14 de 2015, en la Ley 400 de 1997, en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, en el decreto nacional 1077 del 2015, en Ley 1796 de 2016 y es procedente su otorgamiento.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º. Conceder RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN

Descripción: RECONOCIMIENTO de VIVIENDA BIFAMILIAR existente construida hace más de 5 años en dos (2) pisos y la obligación para REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL. Consta de: En PRIMER PISO: Apto #1 con Sala comedor cocina, 3 Alcobas, 1 Baño. En SEGUNDO PISO: Apto #2 con Estar, Sala comedor cocina, 2 Alcobas, 1 Baño. En NIVEL SUPERIOR: Terraza.

Solicitante (s): CARMEN ESPERANZA MUÑOZ MAIGUAL

Teléfono

Identificado con C. C. ó Nit N.º 59.833.460

Para el predio N.º 080000030004000

M.I. 240-187500

Barrio/Urb. GUALMATÁN

Dirección: CARRERA 2 # 4 - 86

Estrato: 1

ARTÍCULO 2º. Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establezcan en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

Arquitecto: LORENA ECHEVERRIA

Matrícula: A137162015-1085262778

Tel. 3188815039

Constructor Responsable de la Obra: LORENA ECHEVERRIA

Matr. / c.c.: A137162015-1085262778

Tel. 3188815039

Ingeniero Calculista de la Obra: PEDRO LEYTON

Matrícula: 52202-244723

Tel. 3207674046

Ingeniero Suelos: FERNANDO FUERTES

Matrícula: 52202-38718

Tel. 3155821460

CARACTERISTICAS BASICAS DEL PROYECTO

Suelo	P.O.T.		USOS		EDIFICABILIDAD		AREAS	
			General	RESIDENCIAL	VOLUMETRIA	EDIFICACION		
Actividad	AREA DE TRANSICION DEL CENTRO POBLADO		Especifico	BIFAMILIAR	No. Sótanos			
Tratamiento			AREA POR USOS		Semisótano			
AMH			Vivienda	142,40	No. Pisos	2	2P	72,72
Vía			Comercio		Altura 1		SP	
Afectación			Servicios		Altura 2		4P	
Io	0.63	ALTURA	Institucional				SP	
Ic	0.67		Industrial				PA	
Ics			Total	142,40			1C	142,40
ESPACIO PUBLICO			PROGRAMA		AISLAMIENTOS		AREAS	
Línea 1	Línea 2		No. Edificios	1	Posterior		1C	
Tramo: carrera 2								
Lado: D								
Tipología de vía:	VRS	Tipología de vía:	No. Viviendas	2	Lateral		INNOVADAS	
C. Principal 1:	6,00	C. Principal 2:	No. de Locales		Entre edificios		0W + Nueva	

PC065370531



Andén 1:	2,00	Andén 2:		No. de Oficinas		Patio 1		Ampliación	
Zona Verde 1:		Zona Verde 2:		No. de Bodegas		Patio 2		Adecuación	
Antejardín 1:		Antejardín 2:		Otros		Voladizo 1		Modificación	
Distancia al eje:	5,00	Distancia al eje:		ESTACIONAMIENTOS		Voladizo 2		Reconocimiento	142,40
				Públicos				Total Área	
				Privados				M. L.	
Observaciones:			Visitantes					Cerramiento	

COMPLEMENTACIONES:

- I. Concepto de Norma Urbanística N.º 2267 Expedida: 11/05/2022 y perfil vial No. 1539 expedido: 09/05/2022.
- II. Esta licencia autoriza movimiento de tierras, edificaciones con carácter temporal y la reconstrucción de los andenes.
- III. El andén debe tener continuidad peatonal sin escalonamientos y tránsito para personas con movilidad reducida, construido con materiales antideslizantes.
- IV. Que cuenta con declaración juramentada suscrita por la señora CARMEN ESPERANZA MUÑOZ MAIGUAL, de fecha 10/06/2022, en la que se señala que la construcción que se somete a reconocimiento fue realizada hace más de 5 años.

Si es del caso en esta Resolución de reconocimiento de la existencia de edificación se deberá tener en cuenta los siguientes artículos:

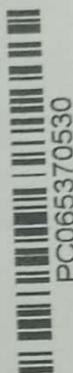
ARTICULO 3º. VIGENCIA: Veinticuatro (24) meses improrrogables, contados a partir de la fecha de la ejecutoria.

ARTÍCULO 4º. Los planos con el levantamiento topográfico, los planos arquitectónicos aprobados y sellados, los estudios Geotécnicos y de suelos, los planos estructurales aprobados y sellados, las memorias de cálculo, así como los demás documentos aportados por el solicitante, hacen parte integral de esta resolución, en caso de presentarse dudas, ausencia, contradicción o conflicto prevalecen los contenidos de los planos sobre el texto escrito, a excepción de lo consignado en el concepto de norma urbana, que es de estricto cumplimiento por parte del titular del presente acto.

ARTÍCULO 5º. El titular de la Licencia deberá cumplir con las obligaciones Urbanísticas y/o Arquitectónicas que se deriven de ella, y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de la obra (Artículo 60 Decreto Nacional 2150 de 1995).

ARTICULO 6º. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE.

- a) Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- b) Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
- c) Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- d) Cumplir con lo estipulado en la Resolución 0472 de 2017 del Ministerio de Ambiente por la cual se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición – RCD y se dictan otras disposiciones.
- e) Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- f) Solicitar LA AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN al concluir las obras de edificación a la entidad competente de CONTROL URBANO quien mediante Acta detallada certificará el cabal cumplimiento de lo autorizado en esta licencia con los planos integrantes de la misma en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto nacional 1077 de 2015.
- g) Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- h) Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- i) Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- j) Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.



10/22 PC065370530



- k) Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales (Estructuras menores a 2.000 m²) y someterse a una supervisión técnica independiente en los términos que señala la ley 1796 de 2016 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR 10 (Estructuras mayores a 2.000 m²).
l) Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
m) Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad (Ley 361 de 1997 - Decreto 1538 de 2005).
n) Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
o) Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
p) Garantizar la funcionalidad en circulación y estacionamiento de vehículos.
q) Dar cumplimiento a los requisitos de protección contra incendios y vidrios, según título J y K del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente - NSR 10 y obtener el certificado del sistema contra incendios expedido por el cuerpo de bomberos voluntarios de Pasto cuando se requiera (Ley 1575 del 2012).
r) Dar cumplimiento a las normas sobre manejo de residuos sólidos según reglamento de prestación del servicio público de aseo (decreto 2981 de 2013).
s) Deberá instalarse una valla para la identificación de la obra en el sitio durante el término de ejecución de la construcción que contenga la descripción del proyecto según los parámetros establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.9 Decreto nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione o lo modifique.
t) Tramitar ante las empresas de servicios públicos la aprobación del diseño de instalaciones y obtención de las matrículas de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía, voz y datos, gas domiciliario, de acuerdo a las exigencias técnicas de cada empresa. En suelo rural deben obtener el PERMISO DE VERTIMIENTOS y Concesión de Aguas de CORPONARIÑO.
u) Ejecutar las instalaciones eléctricas según el Reglamento de Instalaciones Eléctricas RETIE por personal calificado con matrícula profesional e inspeccionadas por el ente habilitado.
v) Pedir a la oficina de Planeación Municipal el permiso correspondiente de ocupación del espacio público en andenes y vías cuando la ejecución de la obra lo requiera.
w) Cumplir con las disposiciones de seguridad y salud ocupacional vigentes relativas a la industria de la construcción.

ARTICULO 7º. De conformidad con lo previsto en el Artículo Art. 2.2.6.1.4.11 del Decreto nacional 1077 de 2015, corresponde al Municipio de Pasto, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras objeto de la presente Resolución, quienes realizarán visitas técnicas periódicas durante y después de la ejecución de las obras de lo cual se dejará constancia en Actas. La garantía legal de la construcción se establece en el numeral 3 artículo 2060 código Civil, Artículo 8 ley 1480 del 2011 y artículo 8 ley 1796 del 2016.

ARTICULO 8º. La responsabilidad sobre la veracidad de la información consignada en los planos del levantamiento topográfico, los planos arquitectónicos, los estudios Geotécnicos y de suelos, los planos estructurales, las memorias de cálculo, así como los demás documentos aportados por el solicitante, corresponde exclusivamente al profesional y al propietario que suscriben la solicitud.

ARTICULO 9º. Contra el presente acto proceden los Recursos de Reposición ante este despacho y el de Apelación ante Planeación Municipal de Pasto dentro de los 10 días siguientes a su notificación personal o a la notificación por aviso según sea el caso.

ARTÍCULO 10º. La presente resolución quedará en firme una vez se hubiere agotado la vía gubernativa, acorde con lo establecido en el artículo 87 de la Ley 1437 de 2011 y el interesado sólo podrá dar inicio a las obras cuando el presente acto administrativo se encuentre debidamente ejecutoriado.

Notifíquese y Cúmplase.

ARQ. CARLOS ANDRÉS MELO GUERRERO
CURADOR URBANO SEGUNDO DE PASTO

Revisó: Juliana Vela del Hierro.
Elaboró: Elisa Córdoba Suárez.

Calle 20 A # 27 A - 27
ventanillaunica@curaduria2pasto.com | Cel: 311226029
Tel: 602 - 722161

www.curaduria2pasto.com

La Curaduría Urbana Segundo de Pasto no asume responsabilidad alguna por la inobservancia de lo expuesto en esta Resolución y por las que de ellas se deriven.



21-10-22 PC065370529

PC065370529

NOTIFICACIÓN PERSONAL: En la fecha notifico de manera personal y directa al Señor. (a), CARMEN ESPERANZA MUÑOZ MAIGUAL identificada con cedula de ciudadanía No. 59.833.460, del contenido de la resolución que antecede. Al notificado se le hace entrega gratuita de una copia autentica de la misma y se le informa que contra ella proceden los recursos, de reposición ante este despacho y de apelación ante la Secretaria de Planeación Municipal, dentro de los 10 días siguientes a la presente notificación de acuerdo a lo dispuesto en el Art 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

El presente acto se notifica de manera personal como apoderado del titular, al Señor, (a):
Carmen Echeverría identificado

con Cédula de Ciudadanía 1685262718 de pasto, de conformidad a poder presentado.

San Juan de Pasto, 05 de octubre de 2022 Hora: 4:17 am pm

NOTIFICADO:

Nombre: Carmen Echeverría

Firma: Juventud

Nombre: _____

Cédula de ciudadanía _____ Firma: _____

NOTIFICADOR:

Nombre: William O. Monroy B

Firma: W. O. Monroy B

Cédula de ciudadanía 1233188166

Reunión a Términos de ejecución

Juventud



CURADURÍA
URBANA
SEGUNDA
IPASTO

ESTA RESOLUCIÓN SE EJECUTORIÓ
06 OCT 2022

EL DÍA



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 59.833.460

MUÑOZ MAIGUAL

APPELLIDOS

CARMEN ESPERANZA

NOMBRES

Carmen Muñoz

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 04-NOV-1961

PASTO
(NARINO)

ESTATURA

1.52

O+

G.S. RH

F

SEXO

31-OCT-1994 PASTO

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR HACIENDA
CARLOS AULI SANCHEZ TORIBIA



A-2300100-00147831-F-0059833460-20090124

0000670150A 2

00300291100



21-10-22 PC065370712

PC065370712

ciudad de Pasto, Departamento de Nariño, República de Colombia, el treinta (30) de noviembre de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Cuarta (4) del Círculo de Pasto, compareció: CARMEN ESPERANZA MUÑOZ GUAL, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 59833460.

Carmen muñoz



4xzg0grknwl7

30/11/2022 - 14:51:00

----- Firma autógrafo -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de declaración de construcción y compraventa signado por el compareciente con número de referencia 240-187500 del día treinta (30) de noviembre de dos mil veintidos (2022).

JAIME RENE ZAMBRANO CABRERA

Notario Cuarto (4) del Círculo de Pasto, Departamento de Nariño

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: 4xzg0grknwl7



PC065370713

**FORMULARIO DE CALIFICACION
CONSTANCIA DE INSCRIPCION**

Página: 1

Impreso el 26 de Diciembre de 2022 a las 05:57:53 pm

Con el turno 2022-240-6-24357 se calificaron las siguientes matriculas:

240-187500

Nro Matricula: 240-187500

CIRCULO DE REGISTRO: 240 PASTO No. Catastro: 0800003000 4000

MUNICIPIO: PASTO DEPARTAMENTO: NARINO VEREDA: GUALMATAN TIPO PREDIO: SIN INFORMACION

DIRECCION DEL INMUEBLE

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 09/12/2022 Radicación 2022-240-6-24357

DOC: ESCRITURA 8222 DEL: 30/11/2022 NOTARIA CUARTA DE PASTO VALOR ACTO: \$ 10

ESPECIFICACION: OTRO : 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO - RSOLUCION NO. 52001-2-22-0375 DEL 29 /09/2022

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

A: MUÑOZ MAIGUAL CARMEN ESPERANZA CC# 59833460 X

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

| Fecha: | El registrador(a) |

| Día | Mes | Año | Firma |

| | | | |

Usuario que realizo la calificacion: 91663



ALCALDÍA DE PASTO

PROCESO GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

NOMBRE DEL FORMATO

CERTIFICACIÓN

VIGENCIA	VERSIÓN	CÓDIGO	CONSECUITIVO
7-OCT-2016	01	GOT-F-024	0506

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

Suelo: Rural

No Radicado: 0506 del Año: 2023

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

Hace constar que, de conformidad con lo ordenado en la LEY 142 DE 1994, la Alcaldía de Pasto, estableció al inmueble ubicado en el predio No. 52001080000030004000

NOMENCLATURA ACTUAL (BASE DE DATOS PLANEACIÓN MUNICIPAL):

Carrera 2 No 4-86

VEREDA: Fatima

CORREGIMIENTO: Gualmatan

NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR EL IGAC:

K 2 4 86 GUALMATAN

Se informa al usuario que la nomenclatura denominada "Nomenclatura Actual" es la asignación realizada por la Secretaría de Planeación Municipal en cumplimiento a la normatividad nacional vigente. De presentarse diferencia entre la nomenclatura suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC y la nomenclatura actual, el usuario debe realizar los trámites con las entidades competentes para que en los documentos donde se registre la nomenclatura suministrada por el IGAC se actualice a la "Nomenclatura Actual". Si la nomenclatura suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, no registra información, soló debe tener en cuenta la Nomenclatura asignada por la Secretaría de Planeación Municipal.

La presente certificación se expide en San Juan de Pasto el día, 16 de Mayo del 2023

Arq. DIEGO IVAN HIDALGO ERAZO
Subsecretario de Aplicación de Normas Urbanísticas

Para su validez, este documento requiere estampillas según lo estipulado en el estatuto tributario Municipal vigente, salvo en las excepciones contempladas en el mismo.

Revisó : LUIS ENRIQUE TORRES R.



Se anula Estampillas según recibo No.: