



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1124853889

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ALVARO JAVIER GONZALEZ MORA
NIT / C.C CLIENTE	1124853889
DIRECCIÓN	KR 18 23-85 COND LOS ALMENDROS DE LA CIUD DE PASTO AP ESTUDIO 901
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Centenario
CIUDAD	Pasto
DEPARTAMENTO	Nariño
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ
IDENTIFICACIÓN	87103056

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	31/10/2024
FECHA INFORME	06/11/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	2 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartaestudio
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Alvaro Javier González Mora				
NUM.	2455 Escritura De	NOTARIA	Primera	FECHA	26/09/2024
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Pasto	DEPTO	Nariño		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	01-05-00-00-0004-0018-9-0109-0001				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución LC-52001-1-15-0500 del 24 de Agosto del 2015 otorgada por la Curaduría Urbana Primera d				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Condominio Los Almendros P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	170000	VRxM2	2990.85
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1.61%				

M. INMOB.	N°
240-314167	Apartaestudio 901

OBSERVACIONES GENERALES

En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado.
Inmueble ubicado en: El Condominio Los Almendros, perteneciente al barrio Centenario del Municipio de Pasto (N).
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 190,584,520

VALOR ASEGURABLE \$ COP 190,584,520



CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS


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

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

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Comercial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartaestudio
Total unidades de vivienda	1 Unidad
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal mediante Escritura Publica No. 879 del 26 de Abril de 2022, otorgada por la Notaria Primera de Pasto.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	56.84	AREA	M2	57.00
			AVALUO	PESOS	51.167.000
			CATASTRAL 2024		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	56.84	AREA PRIVADA VALORADA	M2	56.84

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 18 23-85 COND LOS ALMENDROS DE LA CIUD DE PASTO AP ESTUDIO 901 | Centenario | Pasto | Nariño está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 879, fecha: 26/04/2022, Notaría: Primera y ciudad: Pasto.

SECTOR

Uso predominante		Residencial	
Demanda / interés		Media	
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	10 Pisos	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	2	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	98	Año de Construcción	2022
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	El inmueble presenta las siguientes características en su estructura: La estructura se encuentra: En sistema aporticado con zapatas y vigas de cimentación, columnas y vigas en concreto reforzado, losa en steel deck.	
Fecha de Remodelación		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 que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.	
Daños previos	NO		
Ubicación			



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartaestudio	56.84	M2	\$3,353,000.00	100.00%	\$190,584,520.00
TOTALES					100%	\$190,584,520
Valor en letras			Ciento noventa millones quinientos ochenta y cuatro mil quinientos veinte Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$190,584,520

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	Actualmente, existen proyectos en desarrollo en el sector. Los predios existentes son utilizados en su mayoría para uso residencial.

SALVEDADES

Jurídica: Nota: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: El sector se caracteriza por ser de uso residencial. No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.

Propiedad horizontal: Escritura: 879, Fecha escritura: 26/04/2022, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Pasto, Total unidades: 1 Unidad, Nro. Pisos: 10 Pisos, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Shut: Si, Citófono: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Dependencia: Apartaestudio. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Closet: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El apartamento cuenta con los siguientes acabados: Muros: repellados, estucados y pintados, pisos: zona social en cerámica y habitación en piso flotante, cielo raso: repellado, estucado y pintado con lamparas led, closets: en madera melanina, puertas: en madera, ventanería: marco en aluminio y vidrio, cocina integral con piso y pared de salpicadero enchapado en cerámica, mesón en granito pulido, cuenta con estufa empotrada y extractor de olores, baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario, accesorios, mobiliario en madera melanina y división en vidrio templado.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apartaestudio Ed Montecarlo Parque Infantil	4	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	0	\$0	0	\$0	\$3,861,788.62	315 8329581
2	Apartaestudio Ed Jacobe Centro	3	\$115,000,000	0.95	\$109,250,000	0	\$0	0	\$0	\$3,524,193.55	3187825441
3	Apartaestudio Galeras Centro	1	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	0	\$0	0	\$0	\$4,037,500.00	3157083421
4	Apartaestudio Santiago	4	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	0	\$0	0	\$0	\$3,443,750.00	3122366756
5	Apartamento Ed Nopal	7	\$230,000,000	1	\$230,000,000	1	\$30,000,000	0	\$0	\$3,448,275.86	3183866005
Del inmueble		9		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	S/I	40.59	40.59	1.0	1.0	1.0	1.0	0.92	0.92	\$3,552,845.53
2	S/I	31	31	1.0	1.0	1.0	1.0	0.92	0.92	\$3,242,258.07
3	S/I	40	40	1.0	1.0	1.0	1.0	0.90	0.9	\$3,633,750.00
4	S/I	40	40	1.0	1.0	1.0	1.0	0.92	0.92	\$3,168,250.00
5	4	58	58	1.0	1.0	1.0	1.0	0.92	0.92	\$3,172,413.79
	2 años									
									PROMEDIO	\$3,353,903.48
									DESV. STANDAR	\$222,352.44
									COEF. VARIACION	6.63%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,576,255.92	TOTAL	\$203,274,386.49
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,131,551.04	TOTAL	\$177,997,360.89
VALOR TOTAL	\$190,584,520.00			

Observaciones:

Factor de Homologación por Ubicación: Se toman muestras comparables, pero el sector presenta algunos puntos cercanos de inseguridad, lo cual afectaría en el momento de la compra del predio, por lo cual se afectan todas las encuestas para determinar el valor del inmueble.

Enlaces:

1.-
https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7ed9-2d8adda0c83-9ca0-192cbb-b-7ce8?page=1&pos=13&l_sec=1&l_pvid=b501f0c3-b0a8-498c-8674-b8f83de6f8a2

2.-<https://casas.trovit.com.co/listing/apartaestudio-en-venta.61D1dP1j1s1IK>

3.-<https://casas.trovit.com.co/listing/apartaestudio-en-venta.121edU111vQ>

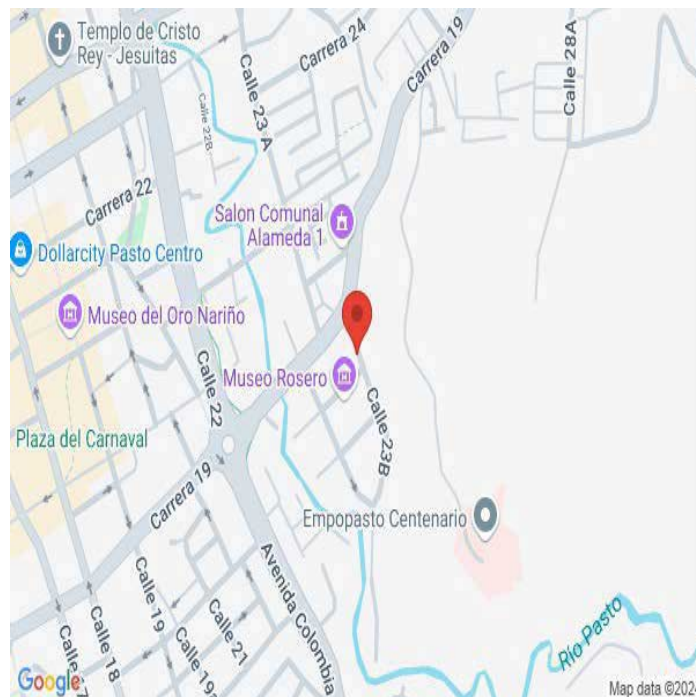
4.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/836286291910215?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ac9558912-b877-431d-905c-51aac5074e23&locale=es_LA

5.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/495529946469293?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ac9558912-b877-431d-905c-51aac5074e23&locale=es_LA

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 18 23-85 COND LOS ALMENDROS DE LA CIUD DE PASTO
AP ESTUDIO 901 | Centenario | Pasto | Nariño



COORDENADAS (DD)

Latitud: 1.211313

Longitud:-77.271256

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 1° 12' 40.7268''

Longitud:77° 16' 16.521''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Esquema Apartaestudio



FOTOS General

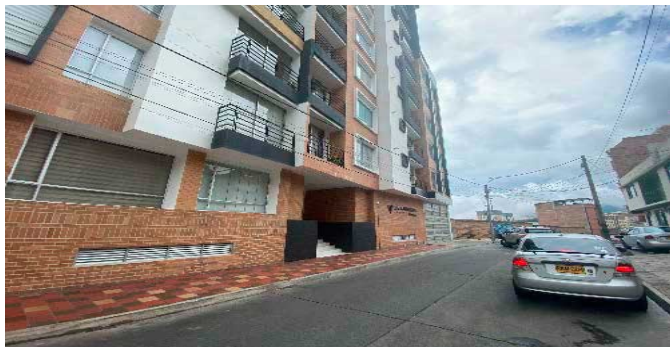
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Fachada del Conjunto



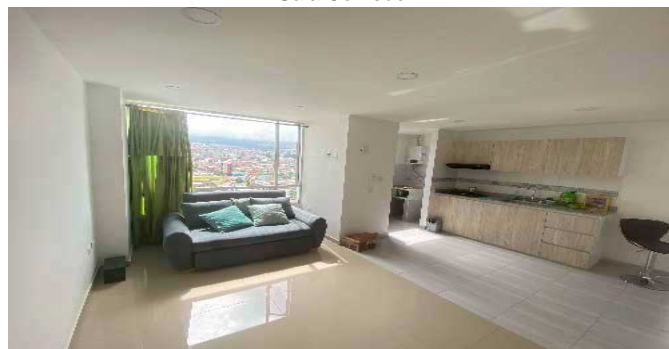
Nomenclatura del Conjunto



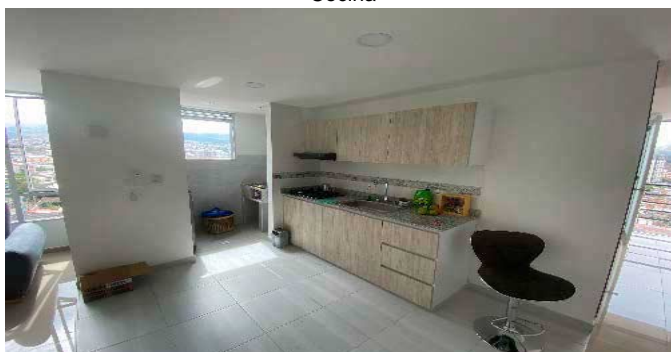
Sala Comedor



Sala Comedor



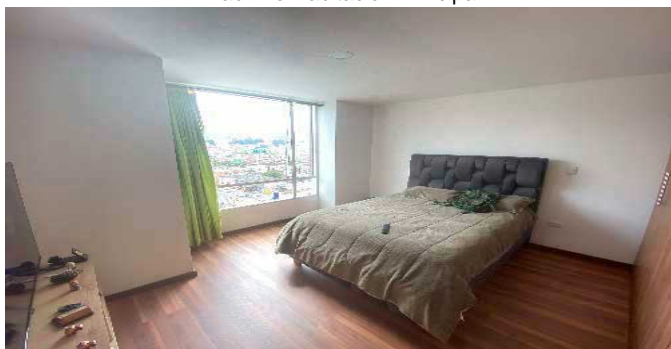
Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



FOTOS General

Baño Social 1



Ascensor-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta:** 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.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1124853889



PIN de Validación: b4ed0a84



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 87103056, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-87103056.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4ed0a84



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: b4ed0a84



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b4ed0a84



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



Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO

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

Teléfono: 3007834214

Correo Electrónico: ingcesarmachado@gmail.com

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 87103056



PIN de Validación: b4ed0a84



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



El(la) señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.




PIN DE VALIDACIÓN

b4ed0a84

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

 ALCALDÍA DE PASTO	PROCESO GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL			
	NOMBRE DEL FORMATO			
	CERTIFICACIÓN			
	VIGENCIA	VERSIÓN	CODIGO	CONSECUTIVO
	07-oct-16	01	GOT-F-024	0260

DATOS DE SOLICITUD :

No. Radicado : 0260
 Fecha y Hora : 13/02/2023 17:40:10
 Nombre del Solicitante : OSCAR PUCHANA B
 C.C. /Nit : 12998309
 Tipo de Trámite : Solicitud Certificado de Nomenclatura
 Correo Electrónico : oficinapuchana40@gmail.com

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA
SUELO: Urbano
No. Radicado 0260 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. **52001 0105000000040018901090001**

NOMENCLATURA ACTUAL (BASE DE DATOS PLANEACIÓN MUNICIPAL):

Carrera 18 No 23-85 Apartaestudio 901

Barrio : Centenario, 11

NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR EL IGAC:

00000000000000000000000000000000 código predial:

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, sólo 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, jueves, 16 de febrero de 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.:	20283286
----------------------------------------	----------



PASTO
LA GRAN CAPITAL
ALCALDÍA MUNICIPAL

SECRETARÍA
DE PLANEACIÓN

SUBSECRETARÍA
DE APLICACIÓN DE
NORMAS URBANÍSTICAS



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

Certificado generado con el Pin No: 2410293292103103594

Nro Matrícula: 240-314167

Pagina 1 TURNO: 2024-240-1-104443

Impreso el 29 de Octubre de 2024 a las 01:54:33 PM

"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: PASTO
FECHA APERTURA: 24-05-2022 RADICACIÓN: 2022-240-6-8258 CON: ESCRITURA DE: 26-04-2022
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTA-ESTUDIO 901 CON coeficiente de propiedad 1.61% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 879, 2022/04/26, NOTARIA PRIMERA PASTO. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 56 CENTIMETROS CUADRADOS: 8400
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
CUADRADOS
COEFICIENTE : 1.61%%

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
1) KR 18 # 23 - 85 COND LOS ALMENDROS DE LA CIUDAD DE PASTO APTO ESTUDIO 901

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
240 - 175823

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-05-2022 Radicación: 2022-240-6-8258

Doc: ESCRITURA 879 DEL 26-04-2022 NOTARIA PRIMERA DE PASTO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -

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

A: PUCHANA BETANCOURTH OSCAR FRANCISCO CC# 12998309 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-10-2024 Radicación: 2024-240-6-16973

Doc: ESCRITURA 2455 DEL 26-09-2024 NOTARIA PRIMERA DE PASTO VALOR ACTO: \$170,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (VIS) CON SUBSIDIO DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y POLICIA. EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA QUE ADQUIERE POR EL TERMINO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DEL PRESENTE SUBSIDIO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 2.6.2.1.1.16 DEL DECRETO 1070 DE 2015.

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

DE: PUCHANA BETANCOURTH OSCAR FRANCISCO CC# 12998309



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

Certificado generado con el Pin No: 2410293292103103594

Nro Matrícula: 240-314167

Pagina 2 TURNO: 2024-240-1-104443

Impreso el 29 de Octubre de 2024 a las 01:54:33 PM

"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

A: GONZALEZ MORA ALVARO JAVIER

CC# 1124853889 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 1

Nro corrección: 1

Radicación: 2022-240-3-4572

Fecha: 26-12-2022

SE ELIMINA COMENTARIO DE CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN NO APLICA POR EXISTIR SOLICITUD DE LICENCIA CON FECHA ANTERIOR A JULIO DE 2017 (DTO 945 DE 05/06/2017), ASÍ VALE. ART. 59 LEY 1579/2012

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-240-1-104443

FECHA: 29-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

La guarda de la fe pública

WOLFGANG FELIO PLAZA JOAQUÍN
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

CURADURIA URBANA PRIMERA DE PASTO

Cra. 29 No. 18-23 Piso 2 Tel. 7311498 - 7316190 - Cel: 314 8127513

Email: robertofrancoerazo@gmail.com - San Juan de Pasto

RESOLUCION No. LC-52001-1-15-0500 De: 2.015

Mes: Agosto

Día: 24

Por la cual se concede LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA

El Curador Urbano Primero de Pasto, en uso de sus atribuciones legales y en especial de las establecidas en la Ley 388 de 1.997 y en el Decreto 1.468 del 30 de Abril de 2.010

CONSIDERANDO

- Que el señor OSCAR FRANCISCO PUCHANA BETANCOURTH, actuando en su propio nombre y representación, realizó una solicitud de LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA sobre un predio de su propiedad, y que después de efectuada la notificación a los vecinos colindantes y terceros interesados de acuerdo a lo preceptuado en el Art. 29 del Decreto 1.468 de 2.010 para que se hicieran parte y pudieran hacer valer sus derechos, no se presentaron objeciones.
- Que en los planos y documentos aportados bajo el Radicado No. 52001-1-15-0045 en fecha 03 de Febrero de 2.015, se ha verificado el cumplimiento de las Normas Urbanísticas y Arquitectónicas del Plan de Ordenamiento Territorial compilado mediante el Decreto 0084 del 2.003 y ajustado mediante Acuerdo Municipal 026 de Noviembre de 2.009.
- Que el peticionario canceló el impuesto municipal de delimitación urbana con recibo de caja No. 2015004781, de compensación al FONCEP con recibo de caja No. 2015003906 y las expensas de la Curaduría Urbana con facturas Nos. 1.659 y 1.189.
- Que de acuerdo con las disposiciones vigentes, el término en que se efectuarán las obras comenzará a correr a partir de la ejecutoria de la presente Resolución. Por lo expuesto, este Despacho.

RESUELVE

ARTICULO 1º. Conceder LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA para construir un edificio de vivienda multifamiliar con sótano, semisótano y seis pisos, que consta de: SOTANO: Planta de parqueaderos con 14 estacionamientos vehiculares mas zonas de circulación y maniobra, rampa de acceso y punto fijo. SEMISOTANO: Planta de parqueaderos con 16 estacionamientos vehiculares mas zonas de circulación y maniobra, rampa de acceso y punto fijo. PRIMER PISO: Hall de acceso y recepción. Un apartamento con sala, comedor, cocina, dos alcobas y dos baños. Un apartamento con sala, comedor, cocina y ropas, dos alcobas y dos baños. Un apartaestudio con sala, comedor, cocina, alcoba y baño. Punto fijo escaleras y ascensor. SEGUNDO, TERCERO, CUARTO, QUINTO Y SEXTO PISOS: En cada piso, un apartamento con sala, comedor, cocina y ropas, dos alcobas y dos baños. Tres apartamentos con sala, comedor, cocina y ropas, tres alcobas y dos baños. Total aprobado: 23 apartamentos, un apartaestudio y 30 parqueaderos.			
SOLICITANTE TITULAR DE LA LICENCIA: OSCAR FRANCISCO PUCHANA		Tel: 311 762 4918	
BETANCOURTH			
Identificado con	C.C.	X	NIT.
Para el predio No. 01-05-0004-0018	Matrícula Inmobiliaria 240-175823	Escritura 244	Fecha: 20/02/2.015
Dirección: Carrera 18 No. 23-85		Barrio: Centenario	Notaria Primera de Pasto
Vigencia: Veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de la ejecutoria. La licencia se podrá prorrogar por una sola vez, por un plazo adicional de doce (12) meses previa solicitud de la prórroga, la cual deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la licencia.		Estrato: 3	
ARTICULO 2º: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establezcan en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:			
Concepto Normativo No. 20141915 del 30/10/2.014 de Planeación Municipal	Suelo Urbano	Area de actividad Residencial Mixta R2	Tratamiento Consolidación con densificación
Arquitecto: ROBINSON A. BETANCOURTH	Mat: A14022013-1085268302	Tel: 311 382 1289	
Ingeniero Civil: FRANCIS MAURICIO CABRERA	Mat: 52202-76116	Tel: 313 690 5038	
Suelos: ANDRES GEOVANNY HILLON S.	Mat: 52202-156096	Tel: 313 683 0513	
Constructor Responsable: OSCAR F. PUCHANA B.	Mat: 52202-64344	Tel: 311 762 4918	

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO CUADRO GENERAL DE ÁREAS

Áreas Proyecto Arquitectónico M2		Área Por Usos M2		Áreas Intervénidas M2	
Área Lote	497.00	Vivienda	3.414.74	Obra Nueva	3.414.74
Área Libre	139.16	Comercio y servicios	-	Ampliación	-
Sótano	497.00	Industrial	-	Modificación	-
Semisótano	497.00	Institucional	-	Adecuación	-
Primer piso	357.84			Otros - Demolición	-
Segundo piso	412.56			Total Área Intervénida	3.414.74
Tercer piso	412.56				
Cuarto piso	412.56				
Quinto piso	412.56				
Sexto piso	412.56				
Total a construir	3.414.74	TOTAL	3.414.74	M.L. Cerramiento	-
USOS		EDIFICABILIDAD		AISLAMIENTOS	
General	Residencial	VOLUMETRIA			
Específico	Vivienda	No. Edificios	1	Posterior Lateral	2.90 x 2.90
ESTACIONAMIENTOS					



CURADURIA URBANA PRIMERA DE PASTO

Cra. 29 No. 18-23 Piso 2 Tel. 7311498 - 7316190 - Cel: 314 8127513

Email: robertofrancoerazo@gmail.com - San Juan de Pasto

RESOLUCION No. LC-52001-1-15-0500 De: 2.015					
Privado / Residenciales		30	Mes: Agosto		Día: 24
Visitantes / Públicos		-	No. de Pisos	6	Entre Edificios
			Altura (metros)	19.96	Patios
			Indice de Ocupación	-	Voladizos
			Indice de construcción	-	0.60
COMPLEMENTACIONES Y PARAMENTOS: Concepto Normativo No. 20141915 del 30/10/2014 de Planeación Municipal					
ESPACIO PUBLICO - CALLE 24 - VIA TERCARIA LOCAL VEHICULAR					
Calzada Principal = 5.80 mts - Anden = 2.00 mts - Distancia al eje = 4.90 mts					
CARRERA 18 - VIA TERCARIA LOCAL VEHICULAR					
Calzada Principal = 6.60 mts - Anden = 1.60 mts - Distancia al eje = 4.90 mts					

ARTICULO 3º. La iniciación de las obras solo podrá efectuarse una vez ejecutoriado el presente Acto Administrativo, que será cuando culmine el proceso de notificación a las personas que se hubieren hecho parte dentro del trámite y se resuelvan los recursos de reposición y/o apelación que se llegaren a presentar.

ARTICULO 4º. OBLIGACIONES DEL SOLICITANTE O TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DE LA OBRA: Según el Art. 39 del Decreto Nacional 1.469 del 30 de Abril de 2.010, son obligaciones del titular de la Licencia:

1. 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.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización. Ejecutar las obras 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 Entidad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 5041 de 1.994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2.005 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Art. 53 del Decreto 1.469 de 2.010.
6. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistente, cuando la licencia autorice una construcción con estructura mayor de tres mil metros cuadrados (3.000 M2) de área.
7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalen las normas de construcción sismorresistente, cuando la licencia autorice construcciones con estructura menor de tres mil metros cuadrados (3.000 M2) de área.
8. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua establecidos en la Ley 373 de 1.997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional, Municipal o Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.
11. El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro con setenta centímetros (1.70 mt) por setenta centímetros (0.70 mt), localizado en un lugar visible desde la vía pública mas importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. La valla o aviso deberá indicar al menos la clase y número de identificación de la licencia, y de la autoridad que la expidió, el nombre o razón social del titular de la licencia, la dirección del inmueble y la vigencia de la licencia. (Art. 29, Parágrafo 1 del Decreto 1.469 de 2.010).
12. Asumir bajo su responsabilidad los daños ocasionados a terceros, redes eléctricas, telefónicas, tuberías de acueducto, alcantarillado y otros.
13. Solicitar a la oficina de Planeación Municipal el permiso de ocupación de espacio público en andenes y vías cuando la ejecución de la obra lo requiera.
14. Cumplir con las obligaciones contenidas en el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE y en el Código Eléctrico Colombiano NTC 2050 contenidas en la Resolución No. 180398 de Abril de 2.004 expedida por el Ministerio de Minas y Energía.
15. Cumplir con las obligaciones contenidas en el Título 2 - Capítulo 2 del Decreto 2981 de 2013 con respecto al manejo de residuos sólidos y disposición técnica de basuras.

ARTICULO 5º. Corresponden a la Oficina de Control Físico de la Secretaría de Gobierno las funciones de control y vigilancia de la obra objeto de la presente resolución. (Art. 63 del Decreto 1.469 de 2.010).

ARTICULO 6º. La presente resolución se notificará personalmente al titular de la licencia, y a las personas que se hubieren hecho parte dentro del trámite, tal como lo establece el Art. 40 del Decreto 1.469 de 2.010.

ARTICULO 7º. Contra el presente acto proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano y el de apelación ante la Oficina de Planeación Municipal de Pasto, dentro de los diez (10) días siguientes a la diligencia de notificación personal.

Los planos aprobados y la información consignada forman parte integral de la Licencia. La Curaduría Urbana no asume responsabilidad alguna por la inobservancia de lo expuesto en esta Resolución y por las consecuencias que de ello se deriven.

Notifíquese y Cúmplase

Dada en Pasto a los veinticuatro (24) días del mes de Agosto de Dos mil quince (2.015)

MR. LUIS ALFONSO LOPEZ
CURADOR URBANO PRIMERO DE PASTO

LUIS ALFONSO LOPEZ CEBALLOS
CURADOR URBANO PRIMERO DE PASTO (P)



CURADURIA URBANA SEGUNDA DE PASTO

Sitio web: <http://gevelu.googlepages.com>

RESOLUCION # 52001-2-LC-16-0908 de Año: 2017 Mes: 08 Día: 31

Por la cual se expide una LICENCIA DE CONSTRUCCION
El Curador Urbano Segundo de Pasto, en uso de las facultades consagradas en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 del 2015,

CONSIDERANDO:

- Que OSCAR FRANCISCO PUCHANA BETANCOURTH con C.C. 12.988.309, realizó (aron) una solicitud de LICENCIA DE CONSTRUCCION y que hecha la comunicación de esta solicitud a los vecinos. Se presentaron las siguientes quejas: 1) La señora Lyda Camenzia Montero Silva presento quejas según los siguientes oficios: 1.1) Según escrito de fecha 21/10/2016, las que fueron respondidas por esta Curaduría según oficio CUS-0353 de fecha 24/10/2016. 1.2.) según escrito de fecha 2/05/2017, las que fueron respondidas por esta Curaduría según oficio CUS-0154 de fecha 08/05/2017. 2) El señor VICTOR JULIO NASSIF FIGUEROA representante legal del Consorcio INGECOL PASTO 2016 presenta quejas según escrito de fecha 16/05/2017, las que fueron respondidas por esta Curaduría según escrito CUS-0188 de fecha 30/05/2017.
- Que entre los señores OSCAR FRANCISCO PUCHANA Constructor Responsable del Condominio Los Almendros y el Ing Alvaro Santacruz representante de la señora Lyda Camenzia Montero titular, vecina colindante del inmueble, se suscribió un acta de vecindad en fecha 05/05/2017, la que es de estricto cumplimiento entre las partes.
- Se deja expresa constancia que, cualquier daño causado a terceros con ocasión de las obras que se autorizan, son de responsabilidad total del propietario del proyecto y de los profesionales a cargo y deben asumir su resarcimiento, situación que se manifestó de manera expresa al representante legal del Consorcio INGECOL PASTO 2016 y al titular del presente acto administrativo.
- Que el solicitante canceló los impuestos municipales según consta en el recibo de caja # 2017011813 de fecha 23/08/2017 y realizó compensación de espacio público según recibo de caja No. 2017010336 de fecha 08/08/2017 y las expensas a la Curaduría, según Facturas Nos. 7553 de fecha 07/09/2016 y 8579 de fecha 24/08/2017.
- Que el inmueble cuenta con disponibilidad de servicios públicos.
- Que en los planos y documentos aportados bajo el Radicado # 520012160908 de fecha 07/09/2017, se ha verificado el cumplimiento de las Normas Urbanísticas y Arquitectónicas del Plan de Ordenamiento Territorial de Pasto (Acuerdo No. 004 de Abril 14 de 2015) y estructurales (Ley 400 de 1997 y NSR 10) y es procedente su otorgamiento.
- Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º. Conceder LICENCIA DE CONSTRUCCION en la modalidad de MODIFICACION Y AMPLIACION	
Descripción: MODIFICACIÓN por introducción de cambios arquitectónicos sin modificar diseño estructural en primer piso y AMPLIACIÓN de 4 Apartamentos y 16 Aparta estudios en el séptimo, octavo, noveno y décimo piso del EDIFICIO MULTIFAMILIAR en un (1) Sótano, Semisótano y diez (10) pisos con Parqueaderos para 36 vehículos privados, 25 Apartamentos y 16 Aparta estudios. La edificación existente con licencia de construcción No. LC-52001-1-15-0500.	
Consta de: En PRIMER PISO modificado: 6 Parqueaderos, Recepción con baño, 2 Apartamentos cada uno con Sala comedor cocina, Ropas; 1 Apto con 3 Alcobas, 2 Baños y 1 Apto con 2 Alcobas, 2 Baños. Desde el SEPTIMO AL DECIMO PISO: 1 Apartamento y 4 Aparta estudios por piso, El apto sencillo con Sala comedor cocina, Ropas, 3 Alcobas, 2 Baños y los aparta estudios cada uno con Sala comedor cocina, Ropas, 1 Alcoba, 1 Baño. En NIVEL SUPERIOR: Terraza.	
Solicitante (s): OSCAR FRANCISCO PUCHANA BETANCOURTH	Teléfono
Identificado con C.C. <input checked="" type="checkbox"/> 6 Nit <input type="checkbox"/> N° 12.988.309	
Para el predio N° 010500040018000	M.I. 240-175823 Barrio/Urb.: CENTENARIO
Dirección: CARRERA 18 # 23 -85	Estrato: 3
VIGENCIA: Veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha de la ejecutoria. La licencia se podrá prorrogar por una sola vez, por un plazo adicional de doce (12) meses, previa solicitud de la prórroga, la cual deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la licencia.	

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

Arquitecto: BAYARDO ORTEGA	Matrícula: 25700-44856	Tel. 3103787818
Constructor Responsable de la Obra: OSCAR FRANCISCO PUCHANA	Matr. / c.e.: 5220264344	Tel. 3117624918
Ingeniero Calculista de la Obra: FRANCIS MAURICIO CABRERA	Matrícula: 52202-76116	Tel. 3136905038
Ingeniero Suelos: ANDRES HILLON SARMIENTO	Matrícula: 52202-156096	Tel.

CARACTERISTICAS BASICAS DEL PROYECTO			
P.O.T.		USOS	EDIFICABILIDAD
Suelo	URBANO	General	Residencial
Actividad		Específico	Multifamiliar
Tratamiento		VOLUMETRIA	
RENOVACION POR REACTIVACION		No. Sótanos	1
AMH		Semisótano	
C-2		No. Pisos	10
Vía		AREAS	
VIAS ARTERIAS INTERMEDIAS A3		Loie	497,28
Afectación		IP a modificar	219,92
lo		Área Sótano a Sexto Piso	3.414,74
le		7P a ampliar	416,28
lcs		8P	346,99
ALTURA		9P	346,95
		10P	343,30
		Pq.	
		TC	4.868,26
PROGRAMA		AISLAMIENTOS	
Tramo: Calle 2ª, Lado A		Posterior	3
Tramo: Carrera 18, Lado: B		Latera	3
Tramo: Carrera 24, Lado: C		AREAS INTERVENIDAS	
Tipología de vía: VAI A3		No. Edificios	1
		No. Viviendas	41

Calle 18 No. 19-95 Ofc. 208 Tel: 7207955 Telefax: 7330203 - Correo curaduria2pasto@gmail.com



CURADURIA URBANA SEGUNDA DE PASTO

Sitio web: <http://gevelu.googlepages.com>

Continuación de la Resolución No. 52001-2-IC-16-0908 de fecha 31/08/2017									
C. Principal 1:	5.80	6.60	6.50	No. de Locales		Entre edificios		Obra Nueva	
Andén 1:				No. de Oficinas		Patio 1	2.90 X 2.90	Ampliación	1.453,52
Zona Verde 1:				No. de Bodegas		Patio 2		Adecuación	
Antejardín 1:			Variable	Otros		Voladizo 1	0.80	Modificación	219,92
Distancia al eje:	4.90	4.90	2.00	ESTACIONAMIENTOS		Voladizo 2		Demolición	
Franja de circulación peatonal:	2.00	1.60	10.90+Antejardín	Públicos				Total Área	1.453,52
Separador:			2.00	Privados	36			M. L. Cerramiento	
Franja ambiental:			1.40	Visitantes					
Observaciones:									

COMPLEMENTACIONES:

- Concepto de Norma Urbanística N° 2531 Expedida: 30/09/2015.
- Esta licencia autoriza movimiento de tierras, edificaciones con carácter temporal y la reconstrucción de los andenes. El andén debe tener continuidad peatonal sin escalonamientos y tránsito para personas con movilidad reducida.
- Las cullatas deberán tener un tratamiento de acabado en los mismos materiales y colores de acabado de fachada (Art. 278 POT).

ARTÍCULO 3°. La iniciación de las obras sólo podrá efectuarse una vez ejecutoriada el presente Acto Administrativo, que será cuando se culmine el proceso de notificación de vecinos y se resuelvan los Recursos de Reposición y/o de Apelación que se llegaren a presentar.

ARTÍCULO 4°. 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 Nal. 2150 de 1995).

ARTÍCULO 5°. OBLIGACIONES DEL SOLICITANTE O TITULAR DE LA LICENCIA Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE.

- Ejecutar las obras de forma tal que garantice tanto 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. Cumplir con las disposiciones de seguridad y salud ocupacional vigentes relativas a la industria de la construcción.
- Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el manejo ambiental que regula el cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros. (Resolución 541 de 1994 del Ministerio de Ambiente).
- Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistentes vigentes. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales (Estructuras menores a 3.000 M²) y someterse a una supervisión técnica en los términos que señala la NSR 10 (Estructuras mayores a 3.000 M²).
- Instalar los equipos e implementos de bajo consumo de agua (Ley 373 de 1997).
- Dar cumplimiento a las normas sobre eliminación de barreras arquitectónicas y sin escalonamientos para personas con movilidad reducida (Ley 361 de 1997 - Decreto 1538 de 2005). Garantizar funcionalidad en circulación y estacionamiento de vehículos.
- Dar cumplimiento a los requisitos de protección contra incendios y vidrios, según título J y K de la NSR 10 y obtener el certificado del sistema contraincendios expedido por el cuerpo de bomberos voluntarios de Pasto cuando se requiera (Ley 1575 del 2012).
- Dar cumplimiento a las normas sobre manejo de residuos sólidos según reglamento de prestación del servicio público de aseo (Decreto 2981 de 2013).
- Durante la construcción, se debe instalar una valla con una dimensión mínima de 1,00 mts x 0,70 mt ó de 0,30 mts x 0,50 mts para obra menor, en un lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente el desarrollo, la cual deberá contener: Clase y número de licencia, Curaduría, titular, dirección del inmueble, vigencia, descripción de la obra, uso, metros de construcción, altura, número de estacionamientos, y número de unidades habitacionales, comercial o de otros usos (Art. 2.2.6.1.4.9 Decreto del 1077/2015).
- Tramitar ante las empresas de servicios públicos la aprobación del diseño de instalaciones y obtención de las matrículas de agua, acueducto, alcantarillado, energía y teléfono, de acuerdo a las exigencias técnicas de cada empresa.
- Ejecutar las instalaciones eléctricas según el Reglamento de Instalaciones Eléctricas RETIE por personal calificado con matrícula profesional e inspeccionadas por el ente habilitado.
- 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.
- Solicitar el Certificado de PERMISO DE OCUPACIÓN al concluir las obras de edificación a la oficina de Control Físico Municipal quien mediante Acta detallada certificará el cabal cumplimiento de lo autorizado en esta licencia con los planos integrantes de la misma (Art. 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015).

N. Someterse al control y vigilancia de INVIPASTO para desarrollar actividades de construcción y enajenación de inmuebles según Acuerdo Municipal 034/1999 y Ley 962/2005.

ARTÍCULO 6°: De conformidad con lo previsto en el Artículo Art. 2.2.6.1.4.11 del Decreto 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.

ARTÍCULO 7°: La responsabilidad sobre la veracidad de los documentos presentados corresponde exclusivamente al profesional y al propietario que suscriben la solicitud. Los planos arquitectónicos y/o estructurales, hacen parte integral de la presente 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 8°. Contra el presente acto proceden los Recursos de Reposición ante el Curador Urbano Segundo 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.

Los planos aprobados y la información consignada forman parte integral de la Licencia. La Curaduría Urbana no asume responsabilidad alguna por la inobservancia de lo expuesto en esta Resolución y por las que de ellas se deriven.

Notifíquese y Cúmplase

Curador Urbano
Segundo de Pasto (P)

HERNANDO CASTILLO BRAVO