



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial Local Urbano



AVALUO: CO_PRG_2023_1884848

Fecha del avalúo	09/07/2023	Fecha de visita	22/06/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CARRERA 6A.ED.PORTILLA #3-42, 3-46 Y 3-50 IPIALES LOCAL COMERCIAL 102		
Barrio	Edificio Portilla		
Ciudad	Ipiales		
Departamento	Nariño		
Propietario	LEON RATIVA FELIPE / ROJAS LEON MARINA		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	FELIPE LEON RATIVA		
Nit/CC	19280665		
Consecutivo del bien	-		

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
 Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 09/07/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: FELIPE LEON RATIVA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **LEON RATIVA FELIPE / ROJAS LEON MARINA** ubicado en la CARRERA 6A.ED.PORTILLA #3-42, 3-46 Y 3-50 IPIALES LOCAL COMERCIAL 102 Edificio Portilla, de la ciudad de Ipiales.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$786,500,000.00 pesos m/cte (Setecientos ochenta y seis millones quinientos mil).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	LOCAL 102	143	M2	\$5,500,000.00	100.00%	\$786,500,000.00
TOTALES					100%	\$786,500,000.00

Valor en letras
Setecientos ochenta y seis millones quinientos mil Pesos Colombianos

Perito actuante

CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ
RAA Nro: AVAL-87103056
C.C: 87103056

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA AVAL-88229287
RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	303.6323
Integral	0	5,800,000	Valor del avalúo en UVR	2,590,304.13
Proporcional	786,500,000	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional	100	0	Tiempo esperado comercialización	24
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación. Se recomienda registrar el área privada en escritura y certificado de tradición.			
Observación	En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado.			
	NOTA DE LIQUIDACIÓN: Se liquida área privada registrada en documentos en catastro, se adjunta predial; se recomienda registrar el área privada en escritura y certificado de tradición.			

GENERAL					
Código	CO_PRG_2023_1884848	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	FELIPE LEON RATIVA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	19280665	Teléfono	3186188666
Email	leonrfelipe@hotmail.com				
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	FELIPE LEON RATIVA				
Nit/CC	19280665				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	LEON RATIVA FELIPE / ROJAS LEON MARINA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	19280665 / 41726543	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 6A.ED.PORTILLA #3-42, 3-46 Y 3-50 IPIALES LOCAL COMERCIAL 102				
Conjunto	ED.PORTILLA				
Ciudad	Ipiales	Departamento	Nariño	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	Edificio Portilla	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Local	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado. 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.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial Local	Piso inmueble	1																				
Clase inmueble	Comercio	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de 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 ; 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>S/I</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>S/I</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	AREA PRIVADA	M2	S/I	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>143</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>\$ 69.520.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	143	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$ 69.520.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I																					
AREA PRIVADA	M2	S/I																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	143																					
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$ 69.520.000																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>143</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	143	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>143</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	143						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	143																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	143																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas																						
Actualidad edificadora	Actualmente, existen proyectos en desarrollo en el sector. Los predios existentes son utilizados en su mayoría para uso residencial.																						
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es alta.																						
Reglamentación urbanística:	INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. ESCRITURA 451 del 27-02-2006 NOTARIA 1 de IPIALES																						

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
919	EscrituraDePropiedad	11/04/2006	Primera	Ipiales

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
244-79475	07/06/2023	S/I	5235601000000005 409039000000046	Local Comercial 102

Observación

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro 451 de fecha 27-02-2006 en NOTARIA 1 de IPIALES "LOCAL COMERCIAL" 102 con area de VER LINDEROS = (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

No cuenta con garajes registrados.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

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

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	NO
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Comercial	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Fuerte
------------------	-----------	-------------------	------------	-------------------	--------

Estrato	Comercial	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Concreto	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector se caracteriza por ser de uso mixto con mayor influencia en su área comercial. No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.				

PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	451		Fecha escritura	27/02/2006	
Notaria escritura	Primera		Ciudad escritura	Ipiales	
Valor administración	No se paga Administracion	Total unidades	1	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	5	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No

Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 451, Fecha escritura: 27/02/2006, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Ipiales, Administración: No se paga Administracion, Total unidades: 1, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicléro: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	Enchapés o fachaletas	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2006	Edad Inmueble	17 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	Sin informacion				
Observación	El inmueble cuenta con las siguientes características en su estructura: Zapatas, vigas de cimentación, columnas y vigas aéreas en concreto reforzado, con mampostería en ladrillo, repellado y pintado y losa de concreto.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	2	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	1

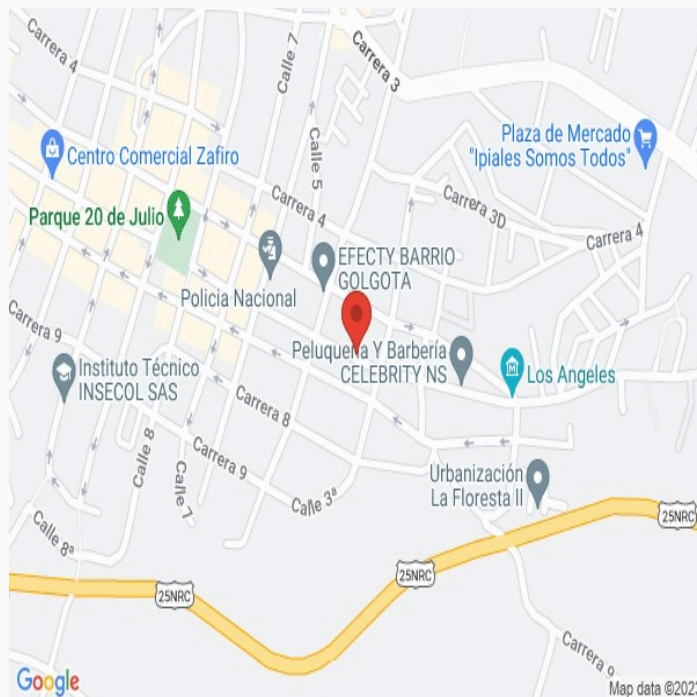
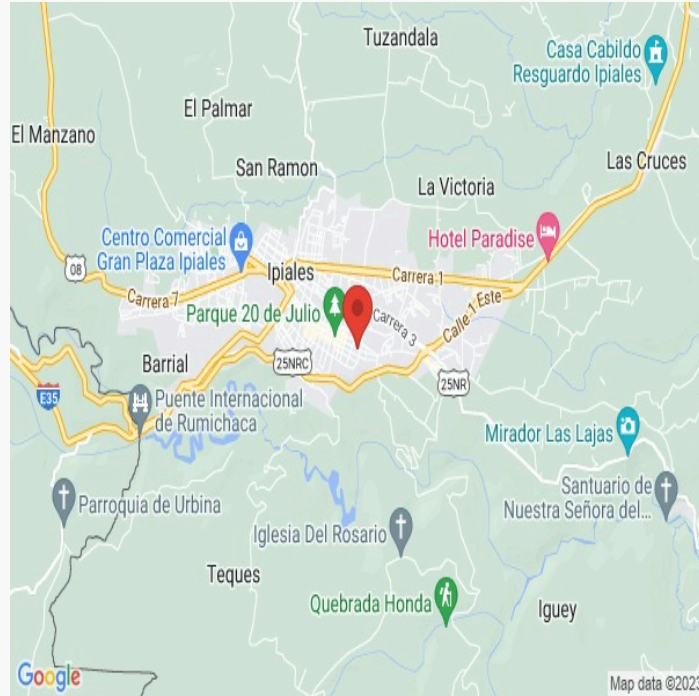
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	1	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Local. Consta de: sala: 0, Comedor: 0, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 0, Habitaciones: 0, Estar: 0, Bodega: 2, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 1, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. El inmueble es un local comercial que cuenta con Primer Piso y Mezanine Primer Piso: Local, cocina, zona de hornos, zona de lavandería, baño, bodega, cuarto con camerinos Segundo Piso: Oficina, bodega y baño				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad			Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado			Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	El inmueble presenta los siguientes acabados en sus muros; repellados, estucados y pintados, bodega, zona de lavandería y baño con mitad de pared en cerámica, pisos; en granito, bodega y zona de lavandería en cerámica, cielo raso; losa en concreto y parte posterior en teja plástica, puertas; externas con cortinas metálicas e internas metálicas, ventanearía; marco metálico y vidrio, cocina; mitad de pared y piso en cerámica, baños; pisos y mita de pared enchapados en cerámica con combo sanitario, escalera; piso en granito con pasamanos metálico, mezanine; piso en granito con ventanearía en madera y vidrio.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 6A.ED.PORTILLA #3-42, 3-46 Y 3-50 IPIALES LOCAL COMERCIAL 102 | Edificio Portilla | IpiALES | Nariño



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 0.822222
GEOGRAFICAS : 0° 49' 19.9992''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -77.631634
GEOGRAFICAS : 77° 37' 53.8824''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Local Comercial - Ipiales	1	\$1,000,000,000	.90	\$900,000,000	0	\$0	0	\$0	\$6,000,000.00	3152186800
2	Local Comercial - Torre Empresarial Ipiales	1	\$170,000,000	.90	\$153,000,000	0	\$0	0	\$0	\$6,652,173.91	3152186800
3	Local Comercial -	1	\$220,000,000	.93	\$204,600,000	0	\$0	0	\$0	\$5,246,153.85	3152186800
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12		150	0.90	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$5,400,000.00
2	15		23	1.0	1.0	1.0	0.90	1.0	0.9	\$5,986,956.52
3	23		39	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,246,153.85
	17 años									
									PROMEDIO	\$5,544,370.12
									DESV. STANDAR	\$390,933.75
									COEF. VARIACION	7.05%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,935,303.88	TOTAL	\$848,748,454.15
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,153,436.37	TOTAL	\$736,941,401.12
VALOR TOTAL	\$786,500,000.00			

Observaciones:		
Enlaces:		
1.- https://www.doomos.com.co/de/8184047_se-vende-local-en-zona-comercial.html?utm_source=Ufull:connect&utm_medium=referrer	2.- https://www.doomos.com.co/de/7201158_venta-de-local-edificio-torre-empresarial.html?utm_source=Ufull:connect&utm_medium=referrer	3.- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3802-797eb3f0a163-a1b5-d184f308-safa?page=1&pos=3&l_sec=1&l_or=2&l_pvid=a8bd03cd-5549-4d90-825c-e60cd85bb311&reg_sgmt=REVTS1RPUDITRU87UUVSUDs%3D

FOTOS 3

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada de Local Comercial



Vista interna del Local



Vista Interna del Local



Cocina



FOTOS 3

Zona de hornos



Zona de hornos desde otro angulo



Zona de lavandería



Acceso a bodega primer piso



Bodega



Baño



Fachada del Inmueble



Cuarto de camerinos



FOTOS 3

Nomenclatura



Escaleras a Mezzanine



Vista Mezzanine



Vista mezzanine desde otro angulo



Baño Mezzanine



Bodega



Vista primer piso desde Mezzanine



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**

----- **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 evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien 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 CO_PRG_2023_1884848



PIN de Validación: bae40b1b



<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: bae40b1b



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: bae40b1b



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: bae40b1b



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 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: bae40b1b



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

bae40b1b

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 Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RECIBO DE PAGO
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FECHA DE EMISIÓN 30/03/2021
No. DE RECIBO 21010310029898

CÉDULA CATASTRAL 010000540046903	NOMBRE PROPIETARIO TITULAR LEON RATIVA FELIPE	CÉDULA/NIT 000000000000	DIRECCIÓN DEL PREDIO K 6 3 41 EDIF.PORTILLA LOCAL 1	DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN K 6 3 41 EDIF.PORTILLA LOCAL 1					
MATRICULA INMOBILIARIA	TIPO DE PREDIO CABECERA MUNICIPAL	CLASIFICACIÓN DEL PREDIO	AREA TERRENO 0 ha - 53 m2	AREA EDIFICADA 143 m2					
INFORMACION DEL ULTIMO PAGO									
NUMERO DE RECIBO DE PAGO 20010310032161		FECHA DE PAGO 31/07/2020		VALOR PAGADO 1.047.522					
VIGENCIA	AVALUO PREDIO	TARIFA	PREDIAL	CORPONARIÑO	SOB. BOMBERIL	INT. PREDIAL	INT. CORPONARIÑO	DESCUENTO	TOTAL
2021	69.520.000	16.00 MIL	1.112.320		22.246			166.848	967.718
TOTALES		1.112.320		22.246				166.848	967.718

- COPIA CONTRIBUYENTE -



(415)7709998783447(8020)21010310029898(3900)00000000967718(96)20210331

PÁGUESE HASTA 31/03/2021
VALOR DEUDA 1.134.566
MENOS DESCUENTOS 166.848
TOTAL A PAGAR 967.718

ENTIDADES BANCARIAS AUTORIZADAS

Banco de Occidente	CTE: 035-06171-2	Banco AV Villas	CTE: 210-43072-4	Banco de Bogotá	CTE: 053-03172-0	Bancolombia	CTE: 888-064604-90	Banco de la Nación	CTE: 3461-6999-9957	BBVA	CTA: 445-020860
--------------------	------------------	-----------------	------------------	-----------------	------------------	-------------	--------------------	--------------------	---------------------	------	-----------------

RECIBO IMPRESO EN VENTANILLA

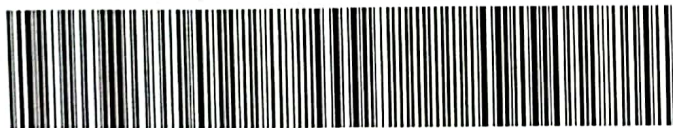
GENERADO: PPANTOJA - 30/03/2021 - 192.168.45.21

ALCALDÍA DE IPIALES - NARIÑO
SECRETARÍA DE HACIENDA
NIT. 800.099.095-7
RECIBO DE PAGO
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FECHA DE EMISIÓN 30/03/2021
No. DE RECIBO 21010310029898

CÉDULA CATASTRAL 010000540046903	NOMBRE PROPIETARIO TITULAR LEON RATIVA FELIPE	CÉDULA/NIT 000000000000	DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN K 6 3 41 EDIF.PORTILLA LOCAL 1
MATRICULA INMOBILIARIA	TIPO DE PREDIO CABECERA MUNICIPAL	CÉDULA/NIT 000000000000	DIRECCIÓN DEL PREDIO K 6 3 41 EDIF.PORTILLA LOCAL 1

- COPIA MUNICIPIO -



(415)7709998783447(8020)21010310029898(3900)00000000967718(96)20210331

PÁGUESE HASTA 31/03/2021
VALOR DEUDA 1.134.566
MENOS DESCUENTOS 166.848
TOTAL A PAGAR 967.718

Imprimió: PPANTOJA - 30/03/2021 - 192.168.45.21

Banco de Occidente	Banco AV Villas	Banco de Bogotá	Bancolombia	Banco de la Nación	BBVA
CTE: 035-06171-2	CTE: 210-43072-4	CTE: 053-03172-0	CTE: 888-064604-90	3461-6999-9957	CTA: 445-020860

SR. CONTRIBUYENTE IMPRIMIR EN IMPRESORA LASER

SELLO DE LA ENTIDAD RECAUDADORA

Ya está cobrado



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

Certificado generado con el Pin No: 230607312977832933

Nro Matrícula: 244-79475

Pagina 1 TURNO: 2023-18879

Impreso el 7 de Junio de 2023 a las 04:03:40 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: 244 - IPIALES DEPTO: NARINO MUNICIPIO: IPIALES VEREDA: IPIALES

FECHA APERTURA: 06-03-2006 RADICACIÓN: 2006-928 CON: ESCRITURA DE: 01-03-2006

CODIGO CATASTRAL: 52356010000000540903900000046 COD CATASTRAL ANT: 52356010000540046903

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 451 de fecha 27-02-2006 en NOTARIA 1 de IPIALES "LOCAL COMERCIAL" 102 con area de VER LINDEROS = (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:

1- BENITEZ SUARES SANTOS IBAN ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A MARIA NELLY PATI/O CHAVEZ MEDIANTE ESCRITURA 956 DEL 01-08-2005 NOTARIA 2 DE IPIALES, POR VALOR DE \$60.000.00 M.CTE, REGISTRADA EL 11-08-2005. 2- MARIA NELLY PATI/O CHAVEZ ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A LUIS MARCIAL PORTILLA MEDIANTE ESCRITURA 778 DEL 20-03-2001 NOTARIA 2 DE IPIALES, POR VALOR DE \$25.500.000 M.CTE., REGISTRADA EL 21-03-2001. 3- LUIS MARCIAL PORTILLA ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A AUA JUSTINA CABRERA DE BUSTOS MEDIANTE ESCRITURA 2712 DEL 25-10-2000 NOTARIA 2 DE IPIALES, POR VALOR DE \$25.000.000 REGISTRADA EL 26-10-2000- 3- AURA JUSTINA CABRERA DE BUSTOS ADQUIRIO POR ADJUDICACION CAUSA DE MUERTE DENTRO DEL PROCESO SUCESORAL DE LA CAUSANTE MARIANA VILLOTA VDA DE BUSTOS MEDIANTE ESCRITURA 2097 DEL 22-08-2000 NOTARIA 2 DE IPIALES, POR VALOR DE \$11.100.000 M.CTE, REGISTRADA EL 25-08-2000. 4- MARIANA VILLOTA VDA DE BUSTOS ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A MARIA TREJO V. DE VILLOTA MEDIANTE ESCRITURA 438 DEL 08-05-1983 NOTARIA 3 DE PASTO, POR VALOR DE \$500 M.CTE, REGISTRADA EL 02-07-1953. LAS ANTERIORES ANOTACIONES SE ENCUENTRAN INSCRITAS A FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 244-0009984.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 6A."ED.PORTILLA" #3-42, 3-46 Y 3-50 IPIALES = "LOCAL COMERCIAL" 102

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

244 - 9984

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-03-2006 Radicación: 2006-928

Doc: ESCRITURA 451 del 27-02-2006 NOTARIA 1 de IPIALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 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: BENITEZ SUAREZ SANTOS IBAN

CC# 5268258 X



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

Certificado generado con el Pin No: 230607312977832933

Nro Matrícula: 244-79475

Pagina 2 TURNO: 2023-18879

Impreso el 7 de Junio de 2023 a las 04:03:40 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-04-2006 Radicación: 2006-1757

Doc: ESCRITURA 919 del 11-04-2006 NOTARIA 1 de IPIALES

VALOR ACTO: \$7,800,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA TOTAL (SUP. VER LINDEROS) =

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

DE: BENITEZ SUAREZ SANTOS IBAN

CC# 5268258

A: LEON RATIVA FELIPE

CC# 19280665 X

A: ROJAS LEON MARINA

CC# 41726543 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: C2011-240

Fecha: 05-09-2011

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radificación: C2014-248

Fecha: 07-07-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-18879

FECHA: 07-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARIA VICTORIA CAICEDO CALDERON



ESCRITURA No. **919** -----

NOVECIENTOS DIECINUEVE ~~~~~

En la ciudad de Ipiales, Departamento de Nariño, República de

Colombia, a los **Once** (11) día(s) del mes de Abril ~~~~~

del Dos mil Seis (2.006), ante mí, MAURICIO VELA ORBEGOZO

Notario Primero (1o) del círculo de Ipiales, compareció(eron)

SANTOS IBAN BENITEZ SUAREZ, mayor de edad,

domiciliado en el municipio de Ipiales (Nar), de estado civil soltero, identificado con la cédula de ciudadanía número **5.268.258** expedida en Ipiales (Nar), a quien conozco en este acto de lo cual doy fe y manifesté: **PRIMERO.- OBJETO DEL CONTRATO.-** Que transfiere a

título de **VENTA** en favor de **FELIPE LEON RATIVA y MARINA ROJAS LEON**

mayor de edad, domiciliados en el municipio de Ipiales (Nar), de estado civil casados entre si, con sociedad conyugal vigente, identificados respectivamente con las cédulas de ciudadanía números **19.280.665 y 41.726.543** expedidas en Bogotá D.C., a saber: El derecho de dominio pleno y la posesión real que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: Un **LOCAL**

COMERCIAL identificado en la nomenclatura interna con el número **CIENTO DOS (102)** que forma parte del Edificio **PORTILLA**, con acceso de entrada por la **CARRERA**

SEXTA (6ª) número **TRES-CUARENTA Y DOS (3-42)** del municipio de Ipiales (Nar), inmueble que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos especiales, según el título de

adquisición, así: Norte en **6.40 mts**, colinda con propiedades de la Comunidad de Madres

Oblatas, Sur en **5.22.5 mts** fachada de acceso con carrera **6ª**, de la ciudad de Ipiales, Oriente

lote posterior en **6.42 mts**, siguiendo la línea en **90°** dirección occidente en **0.14 cms.**,

siguiendo la línea en **90°** dirección sur en **19.34 mts**, colinda con propiedad de la Comunidad

de Madres Oblatas. Occidente lote posterior en **9.50** con **pared-** al medio lote posterior local

101, siguiendo la línea occidental girando hacia el occidente en **0.40 cms.**, con mojones al

medio lote posterior local **101**, siguiendo la línea occidental girando hacia el sur en **2.10 mts**

con **pared-** al medio lote posterior local **101**, siguiendo la línea oriental en **10.60 mts** colinda

pared medianera con local comercial **101**, siguiendo la línea girando hacia el oriente en **1.20**

mts colinda pared medianera con acceso comunitario apartamentos, siguiendo la línea girando

hacia el sur en **3.40 mts** colinda pared medianera con acceso comunitario apartamentos.

CENIT: placa de concreto al medio. **PARAGRAFO 1:** El propietario del local **101** podrá realizar

una construcción en el lote posterior **NO** mayor a la altura de un piso para que no afecte el

coeficiente de propiedad horizontal de este inmueble. **PARAGRAFO 2:** El propietario del local

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

101 podrá realizar una construcción de la misma elevación que tiene el edificio con aislamiento mínimo de 3.00 mts a partir del segundo piso con marquesina de iluminación y ventilación sobre el mezanine, el aislamiento tiene que ser en toda su extensión con relación al edificio ya construido, para lo cual el proyecto arquitectónico para esta ampliación en el lote posterior deberá ser presentado ante la oficina de subsecretaría de urbanismo previa autorización de los copropietarios y también se presentará la modificación correspondiente a este reglamento de copropiedad; el local comercial incluye el **MEZANINE LOCAL 102**: Norte en 6.50 mts, pared medianera con vacío hacia aislamiento posterior. Sur en 5.225 mts fachada de acceso con carrera 6ª de la ciudad de Ipiales internamente vacío existente, siguiendo la línea en 1,275 mts con pared medianera con escaleras de acceso apartamentos. Oriente en 9.45 con propiedades de la Comunidad de Madres Oblatas. Occidente en 9.25 con mezanine local 101, siguiendo la línea occidental en 0.20 mts con escaleras acceso apartamentos. Nadir: con local 102, placa de concreto al medio. Cenit: con Segundo piso placa de concreto al medio. El inmueble se conoce con el nombre de EDIFICIO PORTILLA, se distingue en la nomenclatura urbana de Ipiales, con el No. 3-42, 3-46 Y 3-50; de la carrera 6a. Se edificó sobre un terreno que tiene una cabida superficial de 348 mts² con linderos generales según planos así: NORTE ORIENTE, antes con propiedades que fueron de MERCEDES REVELO ARO, tapias al medio, hoy con la COMUNIDAD DE MADRES OBLATAS, pared de ladrillo al medio, SUR: con la carrera 6 de la ciudad de Ipiales. OCCIDENTE: con las propiedades de MARÍA TREJO DE VILLOTA, tapias al medio, hoy con las de GUILLERMINA CORAL DE VILLOTA. **Parágrafo.-** El(la)(los) vendedor(a)(es) manifiesta(n) que entrega(n) el inmueble a Paz y Salvo por concepto de servicios públicos y que el Edificio Portilla carece de administración, de igual manera el(la)(los) comprador (a)(es) manifiesta(n) que recibe(n) a conformidad el inmueble que adquiere(n) para sí.-

SEGUNDO.- TRADICIÓN.- El vendedor adquirió este inmueble por compra hecha mediante escritura pública número 956 del primero (01) de agosto del año dos mil cinco (2005), otorgada por la Notaría Segunda del Círculo de Ipiales y registrada a folio de matrícula inmobiliaria No.244-9984 de la oficina de Instrumentos Públicos de Ipiales. El inmueble se conoce con el nombre de EDIFICIO PORTILLA fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante la escritura pública número 451 de 27 de Febrero de 2.006 otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Ipiales (Nar), correspondiéndole al inmueble objeto de esta venta el folio de matrícula inmobiliaria número **244-79475** en la oficina de registro de instrumentos públicos de Ipiales, es venta **TOTAL**- **TERCERO.- LIBERTAD.-** El vendedor manifiesta y declara que lo que hoy se transfiere a título de venta se encuentra libre de todo

WK

2606957



gravamen real y personal, pleito pendiente, embargo judicial, inscripción de demanda civil, censos y en general de toda condición resolutoria o limitativa del dominio y antes de la presente fecha no ha sido vendido ni enajenado a persona alguna. - **CUARTO.**

PRECIO Y FORMA DE PAGO. - Se hace la venta de referido inmueble junto con todas sus anexidades, usos, costumbres, servidumbres y mejoras por la suma de **SIETE**

MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M.L. (\$7.800.000.00)

cantidad de dinero que el(la)los vendedor(a)es declara(n) haber recibido a satisfacción de su(s) comprador(a)es en este acto. - **QUINTA. - ENTREGA Y SANEAMIENTO.** - A

partir de hoy se hace entrega del inmueble objeto de este contrato a su(s) comprador(a)es en el estado en que se encuentra obligándose a salir al saneamiento de la venta en los casos previstos en la ley. - **ACEPTACION.** - Presente el(la)los comprador(a)es, de notas civiles

antes indicadas, a quien(es) también conozco en este acto de lo cual doy fe, manifestó(aron)

Que acepta(n) la presente escritura en todas sus partes junto con el contrato de compraventa que ella contiene. **COMPROBANTES.** - Se anexa al presente instrumento los siguientes

documentos: 1.- Fotocopias de las cédulas de ciudadanía. - 2.- Paz y Salvo Municipal No. 2513 expedido por la Tesorería Municipal de Ipiales (Nar), el 07 de Abril de 2006. Firma ilegible, el

Tesorero municipal. - 3.- Certificado Catastral No. 000670 expedido por la Oficina delegada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - Ipiales (Nar), en donde se CERTIFICA: PREDIO NUMERO

010000540004000.- AVALUO: \$52.202.000.00.- DIRECCION O NOMBRE: K 6 3 42 46 50.-

AREA TOTAL: 302 m² AREA CONSTRUIDA: 278 m² VIGENCIA 2.006.- FIRMADO: En Ipiales, el 07 de Abril de 2006. FIRMA ilegible, Néstor Francisco Caicedo C. - Jefe de Delegada.-

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION. Leído que les fue el instrumento precedente a los comparecientes le imparten su aprobación a todas y cada una de sus cláusulas y en señal de asentimiento lo firman por ante mi y conmigo el Notario y de lo expuesto doy fe. - Se advirtió a

los otorgantes el deber de registro ante la Oficina respectiva, dentro del termino perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha del otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causara intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. Se autoriza

en la(s) hoja(s) de papel notarial número(s) WK2606956 WK2606957. DERECHOS \$35.307.00

RESOLUCION 7200 DE DICIEMBRE 14 DE 2.005. Retención en la Fuente \$78.000.00 Enmendado "pared". Vale y se autoriza. Así firman.

Pasan firmas

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

LOS COMPARECIENTES,

x Iban Suarez.
SANTOS IBAN BENITEZ SUAREZ

x Felipe Leon Rativa
FELIPE LEON RATIVA

x Marina Rojas Leon
MARINA ROJAS LEON

El Notario,

MAURICIO VELA ORBEGOZO
NOTARIO PRIMERO



ES FIEL Primer copia FOTOCOPIA DE EL
ORIGINAL QUE EXPUSO EN cinco (5) HOJAS -
UTILES DEBIDAMENTE VALIENDES Y PUBLICADAS CON
DESTINO A Interesado
HOY 11 ABR 2006 DEL

DR. MAURICIO VELA ORBEGOZO
NOTARIO PRIMERO

