



QR validez del avalúo



## AVALUO: CO\_PRG\_2023\_1884848

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

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$786,500,000.00</b>

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		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	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
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación. Se recomienda registrar el área privada en escritura y certificado de tradición.			
<b>Observación</b>	En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio evaluado.			
<b>NOTA DE LIQUIDACIÓN:</b> 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_18 84848	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
<b>Datos del solicitante:</b>					
Solicitante	FELIPE LEON RATIVA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	19280665	Teléfono	3186188666
Email	leonrfelipe@hotmail.com				
<b>Referencia cliente:</b>					
Nombre/razón social	FELIPE LEON RATIVA				
Nit/CC	19280665				
Consecutivo del bien	-				
<b>Datos del propietario:</b>					
Propietario	LEON RATIVA FELIPE / ROJAS LEON MARINA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	19280665 / 41726543	Ocupante	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
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 evaluado. <b>Salvedades:</b> 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

<b>Uso actual</b>	Comercial Local	<b>Piso inmueble</b>	1	
<b>Clase inmueble</b>	Comercio	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b> MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>			
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	AREA AVALUO CATASTRAL 2023	M2 PESOS
AREA PRIVADA	M2	S/I		143 \$ 69.520.000
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	143	AREA PRIVADA VALORADA	M2
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas			
<b>Actualidad edificadora</b>	Actualmente, existen proyectos en desarrollo en el sector. Los predios existentes son utilizados en su mayoría para uso residencial.			
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.			
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<b>INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL.</b> 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 40903900000046	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			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	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		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	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

<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	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, Bicicletero: 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

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	pórticos		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	Enchapes o fachaletas	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2006	<b>Edad Inmueble</b>	17 años	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia construcción</b>	Sin informacion				
<b>Observación</b>	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

<b>Sala</b>	0	<b>Comedor</b>	0	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	2	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	0
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	2	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropas</b>	1	<b>Local</b>	1

Balcón	0	Jardín	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 ropa: 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

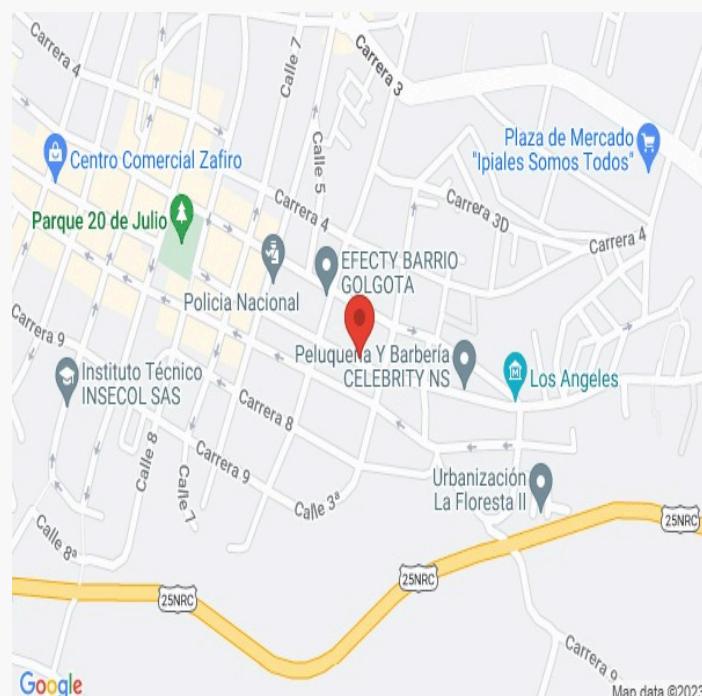
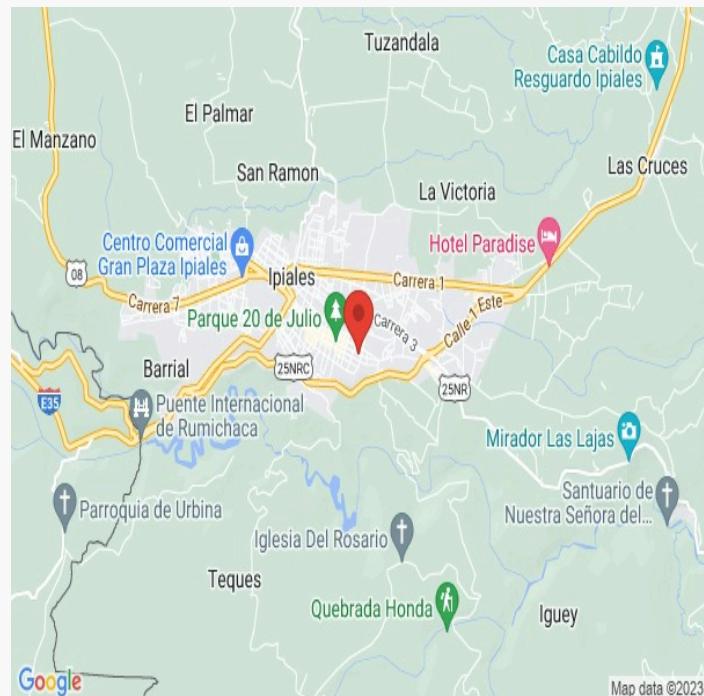
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad			Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado			Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

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, ventanería; 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 ventanería 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
<b>Del inmueble</b>		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	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
	<b>17 años</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	\$5,544,370.12
									<b>DESV. STANDAR</b>	\$390,933.75
									<b>COEF. VARIACION</b>	7.05%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$5,935,303.88	<b>TOTAL</b>	\$848,748,454.15
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$5,153,436.37	<b>TOTAL</b>	\$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=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.doomos.com.co/de/8184047_se-vende-local-en-zona-comercial.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)

2.-[https://www.doomos.com.co/de/7201158\\_venta-de-local-edificio-torre-empresarial.html?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.doomos.com.co/de/7201158_venta-de-local-edificio-torre-empresarial.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)

3.-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3802-797eb3f0e163-a1b5-d184f308-ee6a?page=1&pos=3&t\\_sec=1&t\\_pr=2&t\\_pv\\_id=a8bd03c4-5549-4d90-825c-e60cd85bb311&reg\\_sgmt=REVTS1RPUDTRU87U0VSUDs%3D](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3802-797eb3f0e163-a1b5-d184f308-ee6a?page=1&pos=3&t_sec=1&t_pr=2&t_pv_id=a8bd03c4-5549-4d90-825c-e60cd85bb311&reg_sgmt=REVTS1RPUDTRU87U0VSUDs%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 --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE

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

1. **Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
2. **Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.
3. **Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.
- 4-) **Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO CO\_PRG\_2023\_1884848**



PIN de Validación: bae40b1b



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



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

## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**18 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**18 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Oct 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: 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, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
**19 Oct 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Oct 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Oct 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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



PIN de Validación: 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO

Dirección: CARRERA 26 N° 17 - 40 OFICINA 428

Teléfono: 3007834214

Correo Electrónico: [ingcesarmachado@gmail.com](mailto: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



ALCALDÍA  
MUNICIPAL

SECRETARIA DE HACIENDA

**ALCALDÍA DE IPIALES – NARIÑO**  
**SECRETARÍA DE HACIENDA**  
**NIT. 800.099.095-7**

✓ 3-1234567890  
1234567890

**RECIBO DE PAGO  
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**

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

CONTRIBUYENTE -



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

#### **ENTIDADES BANCARIAS AUTORIZADAS**

Banco de Bogotá CTE: 035-06171-2 Banco Av Villas CTE: 210-43072-4 Banco de Bogotá CTE: 053-03372-0 Bancolombia CTE: 888-064604-90 Banreservas CTE: 3461-6999-9957 BBVA CTA CTE 445-0208

GENERADO: PPANTOJA -30/03/2021 - 192.168.45.21

**RECIBO IMPRESO EN VENTANILLA**

 | ALCALDÍA  
MUNICIPAL  
SECRETARÍA DE HACIENDA

**ALCALDÍA DE IPIALES – NARIÑO  
SECRETARÍA DE HACIENDA  
NIT 800.099.095-7**

*Entire page  
corrected*

CÉDULA CATASTRAL <b>010000540046903</b>	NOMBRE PROPIETARIO TITULAR <b>LEON RATIVA FELIPE</b>	CÉDULA/NIT <b>000000000000</b>	DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN <b>K 6 341 EDIF.PORTILLA LOCAL 1</b>
MATRICULA INMOBILIARIA	TIPO DE PREDIO <b>CABECERA MUNICIPAL</b>	CÉDULA/NIT <b>000000000000</b>	DIRECCIÓN DEL PREDIO <b>K 6 341 EDIF.PORTILLA LOCAL 1</b>



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

ENTIDADES BANCARIAS AUTORIZADAS					
 Banca de Origenes	 Banco AV Villas	 Banco de Bogota	 Bancolombia	 BANCA MOLINA	 BBVA
CTE: 035-04171-3	CTE: 210-43072-4	CTE: 053-03172-0	CTE: 888-064604-90	3461-6999-9957	CTA CTE 445-020860

\*\*\*SB CONTRIBUYENTE IMPRIMIR EN IMPRESORA LASER\*\*\*

Imprimió: PPANTOIA - 30/03/2021 - 192.168.45.31

SELLO DE LA ENTIDAD RECAUDADORA

SEU DE LA ENTIDAD RECAUDADORA  
Y de otra Comisión



**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

CÓDIGO CATASTRAL : 523560100000000540903900000046 COD CATASTRAL ANT: 52356010000540046903

SUBJEC-

N LIPPE:

ESTADO DEL EQUO: 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

Contenidos en ESCRITURA Nro 451 de fecha 27-02-2006 en NOTARIA 1 de IPiales "LOCAL COMERCIAL" 102 con área de VER LIN  
DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

# SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública

#### **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 INM

Tipo Predio: URBANO

## DETERMINACION DEL INMUEBLE DESTINACION ECONOMICA

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA ALTA SIGUIENTE(S) (En caso de interrupción o retiro)**

**MATRÍCULA**

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

VALOR ACTO: \$

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X Titular de derecho real de dominio | Títulos de dominio incompleto)**

A. BENITEZ SUAREZ SANTOS IRAN

CC# E2682E8



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IPIALES

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230607312977832933

Nro Matrícula: 244-79475

Página 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: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA 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 Radicación: 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 Radicación: 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 N° 919 -----

NOTARIO PRIMERO

MAURICIO VELA ORBEGOZO

NOVECIENTOS DIECINUEVE ~~~~~  
En la ciudad de Ipiales, Departamento de Nariño, República de  
Colombia, a los Once (11) dia(s) del mes de Abril ~~~~~  
del Dos mil Seis (2.006) ante mí, MAURICIO VELA ORBEGOZO  
Notario Primero (1o) del círculo de Ipiales, compareció(erón)

**SANTOS IBAN BENITEZ SUAREZ**, mayor de edad,

domiciliada 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 manifestó: **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 sí,  
con sociedad conyugal vigente, identificados respectivamente con las cédulas de ciudadanía  
números 19.280.665 y 41.726.543 expedidas en Bogota 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 (6<sup>a</sup>) número TRES-CUARENTA Y DOS (3-42) del municipio de Ipiales (Nar), inmueble que  
se encuentra comprendida 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 6<sup>a</sup> 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 majones 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 este la 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 6<sup>a</sup> 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. Oenit: 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 mts<sup>2</sup> 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 si.-

**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 ídolo 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



NOTARIO PRIMERO

NOTARIO DE SEGURO

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 vendida ni ensajenada a persona alguna. **CUARTO.**  
**PRECIO Y FORMA DE PAGO.** - Se hace la venta del 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(s)los vendedor(s)es declara(n) haber recibido a satisfacción de su(s) comprador(a)s(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)s(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)s comprador(a)s(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 m<sup>2</sup> ÁREA CONSTRUIDA: 278 m<sup>2</sup> VIGENCIA 2.006. - FIRMADO: En Ipiales, el 07 de Abril de 2006. FIRMA ilegible, Néstor Francisco Caicedo C. - Jefe de Delegada.

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION.** Leída 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 término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha del otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes a 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 COMPARCIENTES,

X *Iban Suárez*  
SANTOS IBAN BENITEZ SUAREZ

X *Felipe León Rativa*  
FELIPE LEÓN RATIVA

X *Marina Rojas*  
MARINA ROJAS LEON

El Notario,

MAURICIO VELA ORBEGOZO  
NOTARIO PRIMERO



ES FIEL *Primera (1)* FOTOCOPIA DE EL  
ORIGINAL QUE EMPUSO EN *Cinco (5) HOJAS -*  
UTILES DEBIDAMENTE VALIDADAS Y PUBLICADAS CON  
DESTINO A *Interesado (2)*  
HOY *11 ABR 2006* DEL

DR. MAURICIO VELA ORBEGOZO  
NOTARIO PRIMERO

