



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-87514908

## RESUMEN EJECUTIVO

|                   |   |
|-------------------|---|
| CLIENTE           | JIMMY ALEXANDER GARCIA QUIROZ                 |
| NIT / C.C CLIENTE | 87514908                                      |
| DIRECCIÓN         | MANZANA C CASA 4 Condominio Caminos de Aragón |
| SECTOR            | Urbano      Estrato 2                         |
| BARRIO            | Condominio Caminos de Aragón                  |
| CIUDAD            | Ipiales                                       |
| DEPARTAMENTO      | Nariño  |
| PROPOSITO         | Modelo 8-14                                   |
| TIPO AVALUO       | valor comercial                               |
| VALUADOR          | CESAR RIGOBERTO MACHADO HERNANDEZ             |
| IDENTIFICACIÓN    | 13006658                                      |

## ANTECEDENTES

|                  |   |
|------------------|---|
| FECHA VISITA     | 06/03/2024                                      |
| FECHA INFORME    | 19/03/2024                                      |
| DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS)      | 13 años   |
| REMODELADO       |   |
| OCCUPANTE        | Propietario                                     |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa  |
| USO ACTUAL       | Vivienda  |

## ASPECTOS JURIDICOS

|                              |                               |             |                     |                  |
|------------------------------|-------------------------------|-------------|---------------------|------------------|
| PROPIETARIO                  | Alba Elizabeth Cuaical Quiroz |             |                     |                  |
| NUM. ESCRITURA               | 1570 Escritura De Propiedad   | #NOTARIA    | Primera del Circulo | FECHA 29/04/2022 |
| CIUDAD ESCRITURA             | Ipiales                       |             | DEPTO               | Nariño           |
| CEDULA CATASTRAL             | 01-00-127-5000-4000           |             |                     |                  |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | NO APORTADA                   |             |                     |                  |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | Condominio Caminos de Aragón  |             |                     |                  |
| VALOR ADMINISTRACIÓN         | No Tiene                      | MENSUALIDAD | VRxM2               |                  |

| M. INMOB. | Nº   |
|-----------|------|
| 244-91099 | Casa |

## OBSERVACIONES GENERALES

En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado.

**Inmueble ubicado en:** La urbanización Caminos de Aragón, de la Ciudad de Ipiales (N).

Cuenta con servicios públicos (agua, energía), contadores instalados y funcionales.

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

## ACABADOS

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

## DEPENDENCIAS

|             |         |           |    |            |    |
|-------------|---------|-----------|----|------------|----|
| Sala        | 1       | Estudio   | 0  | Alcobas    | 4  |
| Comedor     | 1       | Estar     | 0  | B. priv    | 0  |
| Cocina      | Semilnt | AlcServ.  | 0  | Terraza    |    |
| Zropia      | 1       | BServ     | 0  | Jardín     | No |
| Patio       | 0       | Bsocial   | 3  | Balcón     | 0  |
| Garajes     |         | Exclusivo | NO | Sencillo   |    |
| Cubierto    | NO      | Privado   | NO | Doble      |    |
| Descubierto | NO      | Comunal   | NO | Servidumb. |    |

**VALOR COMERCIAL \$ COP 240,410,612**

## DOTACIÓN COMUNAL

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

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 240,410,612**

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Cuenta con cerramiento, como conjunto, pero no está sometido a propiedad horizontal. Por ello la nomenclatura corresponde a la que se encuentra en la vivienda.

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)

## NOMBRES Y FIRMAS



CESAR RIGOBERTO MACHADO  
HERNANDEZ  
Perito Actuante  
C.C: 13006658  
RAA:



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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Uso Principal Según Norma    | Suelo de protección - Área residencial de mediana densidad R2 |
| Uso Compatible Según Norma   |   |
| Uso Condicionado Según Norma |   |
| Uso Prohibido Según Norma    |   |

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Amenaza Riesgo Inundacion         | NO       |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | NO       |
| Suelos De Proteccion              | LICENCIA |
| Patrimonio                        |          |

|            |             |                |      |
|------------|-------------|----------------|------|
| Área Lote  | 42.50       | Frente         | 5.0  |
| Forma      | Rectangular | Fondo          | 8.50 |
| Topografía | Ligera      | Rel. Fte./Fdo. | 1.70 |

## NORMAS DE USO DE SUELO

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Decreto / Acuerdo       | Acuerdo 024 del 14 de Julio de 2011                           |
| Antejardín              |   |
| Uso principal           | Suelo de protección - Área residencial de mediana densidad R2 |
| Altura permitida pisos  | 3 Pisos   |
| Aislamiento posterior   | 3 pisos   |
| Índice de ocupación     | 0.80  |
| Índice de construcción: | 2.5   |
| No. De Unidades:        | 1   |

## CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS         | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL       | UND   | VALOR      |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-------|------------|
| AREA DE TERRENO         | M2  | 42.50 | AREA DE TERRENO       | M2    | 43         |
| AREA CONSTRUIDA         | M2  | 75.00 | AREA CONSTRUIDA       | M2    | 75         |
|                         |     |       | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 15.975.000 |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS       | UND   | VALOR      |
| AREA DE TERRENO         | M2  | 42.50 | AREA DE TERRENO       | M2    | 42.50      |
| AREA DE CONSTRUCCION    | M2  | 75.00 | AREA DE CONSTRUCCION  | M2    | 75.00      |

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Uso predominante      | Residencial       |
| Demandas / interés    | Media             |
|                       |                   |
| Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
| Comercial             | Bueno             |
| Escolar               | Bueno             |
| Asistencial           | Bueno             |
| Estacionamientos      | Bueno             |
| Áreas verdes          | Bueno             |
| Zonas recreativas     | Bueno             |

|                    |                  |                    |
|--------------------|------------------|--------------------|
|                    | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
| Andenes            | SI               | Bueno              |
| Sardineles         | NO               | No hay             |
| Vías Pavimentadas  | SI               | Bueno              |
| Transporte Público | Bueno            |                    |
|                    | Sector           | Predio             |
| Acueducto          | SI               | SI                 |
| Alcantarillado     | SI               | SI                 |
| Energía Eléctrica  | SI               | SI                 |
| Gas Natural        | SI               | NO                 |

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si NO

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Estado de construcción   | Usada  |
| Tipo                     | No VIS   |
| Avance(En construcción)  | 100%   |
| Estado de conservación   | Bueno  |
| Nº de Pisos              | 3  |
| Nº de Sótanos            |  |
| Vida Util                | 100 años   |
| Vida Remanente           | 87   |
| Estructura               | Mixto  |
| Material de Construcción | concreto reforzado                               |
| Fecha de Remodelación    |  |
| Daños previos            | NO   |
| Ubicación                | MANZANA C CASA 4 Condominio<br>Caminos de Aragón |

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO                  |
| Cubierta                | Placa de concreto   |
| Fachada                 | ladrillo a la vista |
| Ancho Fachada           | 3-6 metros          |
| Irregularidad Planta    | No                  |
| Irregularidad Altura    | No                  |
| Tipología Vivienda      | Casa Continua       |
| Año de Construcción     | 2011                |

## Comentarios de estructura

El inmueble presenta las siguientes características en su estructura: zapatas, vigas de cimentación, columnas y vigas aéreas en concreto reforzado; mampostería en ladrillo y losa de concreto. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

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)

### CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área    | Descripción  | Área  | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total          |
|-----------------|--|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area de Terreno | Terreno  | 42.50 | M2     | \$2,412,485.00 | 42.65%      | \$102,530,612.50     |
| Area Construida | Construcción   | 75.00 | M2     | \$1,838,400.00 | 57.35%      | \$137,880,000.00     |
| <b>TOTALES</b>  |  |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$240,410,612</b> |
| Valor en letras | Doscientos cuarenta millones cuatrocientos diez mil seiscientos doce Pesos Colombianos |       |        |                |             |                      |

**TOTAL COMERCIAL** \$240,410,612  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

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

Actualmente, existen proyectos en desarrollo en el sector. Los predios existentes son utilizados en su mayoría para uso residencial.

### SALVEDADES

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

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

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

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 3, Habitaciones: 4, Closet: 4, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Primer piso: sala, cocina, comedor, baño social. Segundo piso: 3 habitaciones y un baño social. Tercer piso: 1 habitacion, un baño social y zona de ropa.

**Acabados:** Fachada: repellada, pintada y ladrillo a la vista, muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en cerámica, escaleras: en cerámica, cielo raso: placa de concreto, estucado y pintado, cubierta: marquesina en alimento y vidrio, cocina: Piso y media pared en cerámica con mesón en cerámica y con cocina integral en madera. Baños: pisos y paredes encapados en cerámica con combo sanitario.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

**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.

# MERCADO

| #                   | DIRECCION           | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR DEPURADO | TELEFONO   | TERRENO M2   | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|---------------------|---------------|------|----------------|------------|--------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1                   | Casa - Boque Madero | \$330,000,000 | 0.97 | \$320,100,000  | 3152186800 | 50           | 120                    | \$1,500,000           | \$180,000,000      |
| 2                   | Casa - Obrero       | \$450,000,000 | 0.97 | \$436,500,000  | 3152186800 | 92           | 167                    | \$1,300,000           | \$217,100,000      |
| 3                   | Casa - Santa Anita  | \$180,000,000 | 0.97 | \$174,600,000  | 3152186800 | 40           | 81                     | \$1,000,000           | \$81,000,000       |
| 4                   | Casa - Los Alamos   | \$315,000,000 | 1    | \$315,000,000  | 3312345678 | 97           | 130                    | \$900,000             | \$117,000,000      |
| 5                   | caminos aragon 2    | \$230,000,000 | 0.95 | \$218,500,000  | 3152186800 | 42.50        | 63                     | \$1,900,000           | \$119,700,000      |
| <b>Del inmueble</b> |                     |               |      |                |            | <b>42.50</b> | <b>75.00</b>           |                       |                    |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2  | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS     |
|---|------------------------|-------------|---------------|------------------|-------------------|----------------|
| 1 | \$140,100,000          | \$2,802,000 | 1.02          | 0.90             | 0.92              | \$2,572,236    |
| 2 | \$219,400,000          | \$2,384,783 | 1.05          | 1.0              | 1.05              | \$2,504,022    |
| 3 | \$93,600,000           | \$2,340,000 | 0.99          | 1.05             | 1.04              | \$2,432,430    |
| 4 | \$198,000,000          | \$2,041,237 | 1.05          | 1.04             | 1.09              | \$2,229,031    |
| 5 | \$98,800,000           | \$2,324,706 | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$2,324,706    |
|   |                        |             |               |                  | PROMEDIO          | \$2,412,484.91 |
|   |                        |             |               |                  | DESV. STANDAR     | \$137,529.75   |
|   |                        |             |               |                  | COEF. VARIACION   | 5.70%          |

|              |            |                  |      |       |       |                  |
|--------------|------------|------------------|------|-------|-------|------------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2 | \$2,412,485.00   | AREA | 42.50 | TOTAL | \$102,530,612.50 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,838,400.00   | AREA | 75.00 | TOTAL | \$137,880,000.00 |
| VALOR TOTAL  |            | \$240,410,612.50 |      |       |       |                  |

**Observaciones:****Enlaces:**1.-[https://www.doomos.com.co/de/8216323\\_se-vende-casa-bosque-madero.html?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.doomos.com.co/de/8216323_se-vende-casa-bosque-madero.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)2.-[https://www.doomos.com.co/de/8272505\\_se-vende-casa-barrio-obrero.html?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.doomos.com.co/de/8272505_se-vende-casa-barrio-obrero.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)3.-[https://www.doomos.com.co/de/8311358\\_se-vende-casa-conjunto-santa-anita.html?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.doomos.com.co/de/8311358_se-vende-casa-conjunto-santa-anita.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)4.-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ee-37018f71f95d-91a0-e3538ff0-3e0c?page=1&pos=0&t\\_sec=206&t\\_pr=2&t\\_pvid=32480faa-be68-471b-8ce0-0a3fb455fb1](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ee-37018f71f95d-91a0-e3538ff0-3e0c?page=1&pos=0&t_sec=206&t_pr=2&t_pvid=32480faa-be68-471b-8ce0-0a3fb455fb1)5.-[https://www.doomos.com.co/de/8298856\\_venta-de-casa-en-camino-s-de-aragon-2.html?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.doomos.com.co/de/8298856_venta-de-casa-en-camino-s-de-aragon-2.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)

# REPOSICION

Primer piso

## Depreciación Fitto y Corvini

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| Área construida total            | 75.00                |
| Área construida vendible         | 75.00                |
| Valor M2 construido              | \$2,480,000          |
| Valor reposición M2              | \$186,000,000        |
| Valor reposición presupuesto M2  | \$2,480,000          |
| Fuente                           | ConstruData          |
| Factor ajuste %                  | 20 %                 |
| Valor reposición M2 ajustado     | \$1,984,000          |
| Calificación estado conservación | 1                    |
| Vida útil                        | 100                  |
| VetusTez                         | 13                   |
| Edad en % de vida útil           | 13 %                 |
| Fitto y corvin %                 | 7.34 %               |
| Valor reposición depreciado      | \$1,838,374          |
| Valor adoptado depreciado        | \$1,838,400          |
| <b>Valor total</b>               | <b>\$137,880,000</b> |

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

MANZANA C CASA 4 Condominio Caminos de Aragón |  
Condominio Caminos de Aragón | Ipiales | Nariño

### COORDENADAS (DD)

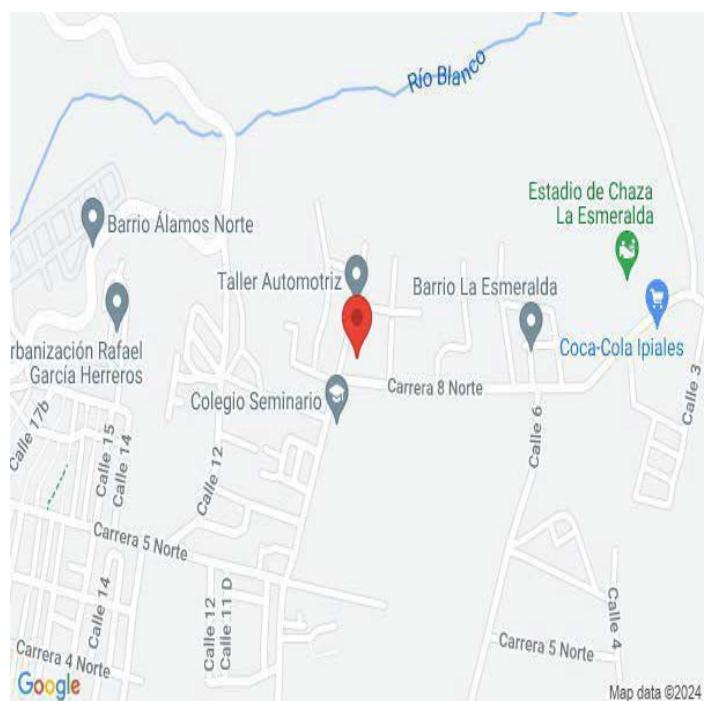
**Latitud:** 0.836393

**Longitud:** -77.632475

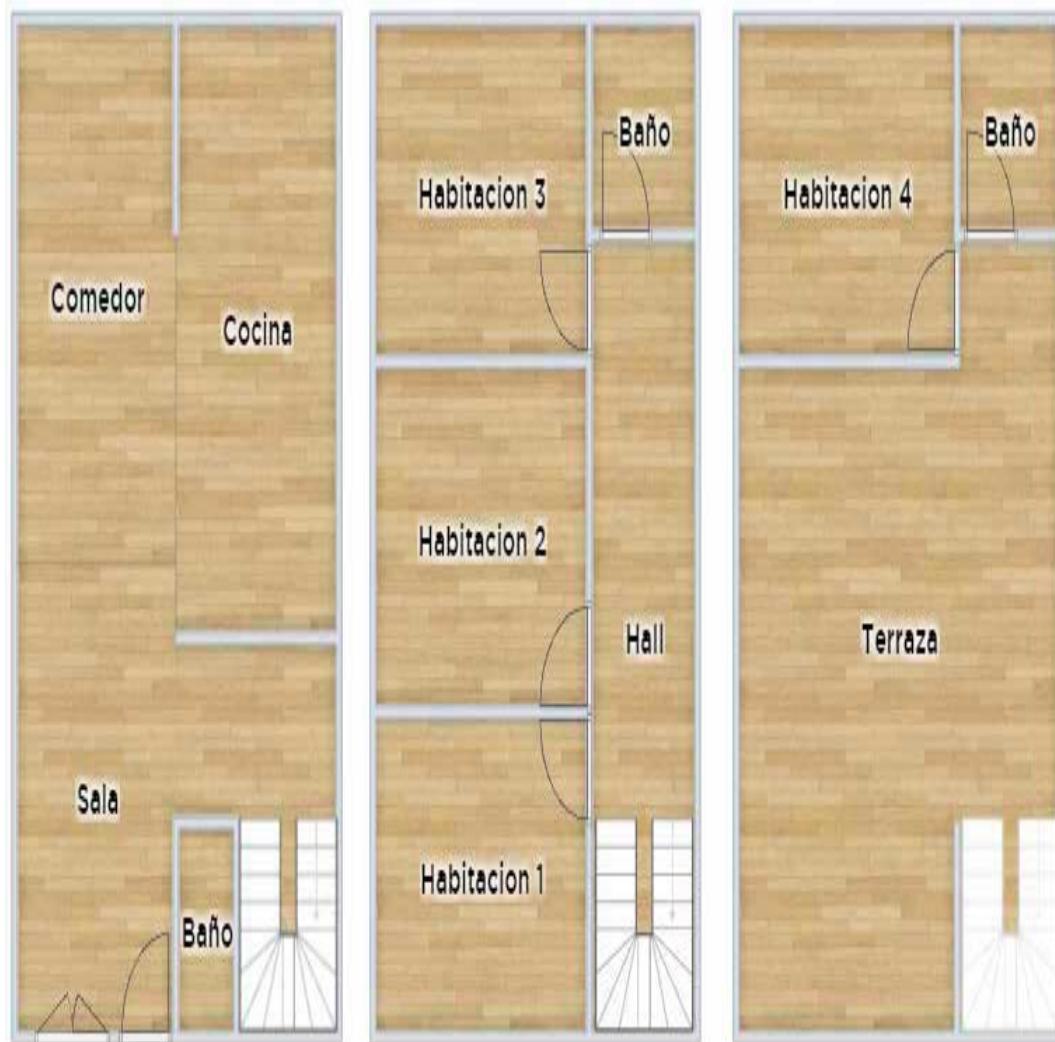
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 0° 50' 11.0148''

**Longitud:** 77° 37' 56.9094''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Sala



Cocina



Cocina



## FOTOS General



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 4



## FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 3



Baño Social 3



## 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---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-87514908**



PIN de Validación: b5c90aef

### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) CESAR RIGOBERTO MACHADO HERNANDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13006658, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-13006658.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR RIGOBERTO MACHADO HERNANDEZ 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  
27 Ene 2017

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
27 Ene 2017

Regimen  
Regímen de Transición

Fecha de actualización  
09 Sep 2022

Regimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

- Bienes ambientales, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables.

Fecha de inscripción  
09 Sep 2022

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b5c90aef

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción  
**09 Sep 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**09 Sep 2022**

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  
**09 Sep 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos.

Fecha de inscripción  
**09 Sep 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares



PIN de Validación: b5c90aeef

#### Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico.

Fecha de inscripción  
**09 Sep 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 10 Semicuentos y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Sep 2022**

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  
**09 Sep 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

- Marcas, patentes, fondo de comercio, otros similares.

Fecha de inscripción  
**09 Sep 2022**

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  
**09 Sep 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b5c90aef

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 Rurales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, 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: IPIALES, NARIÑO

Dirección: CARRERA 6 N° 12- 121 PISO 2

Teléfono: 3006119219

Correo Electrónico: arqcesarm@gmail.com

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

Arquitecto - Universidad Central (Ecuador)

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

**TRASLADOS DE ERA**

| ERA Origen   | ERA Destino  | Fecha traslado |
|--|--|----------------|
| Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA | Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV | 13 Mayo 2020   |

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR RIGOBERTO MACHADO HERNANDEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 13006658

El(la) señor(a) CESAR RIGOBERTO MACHADO HERNANDEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN de Validación: b5c90aef



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



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b5c90aef**

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 dieciocho (18) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-87514908 M.I.: 244-91099



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IPIALES

### CERTIFICADO DE TRADICION

#### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240123735788106911

Nro Matrícula: 244-91099

Página 1 TURNO: 2024-1517

Impreso el 23 de Enero de 2024 a las 09:46:28 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 244 - IPIALES DEPTO: NARINO MUNICIPIO: IPIALES VEREDA: LAS ANIMAS

FECHA APERTURA: 22-02-2011 RADICACIÓN: 2011-750 CON: ESCRITURA DE: 17-02-2011

CODIGO CATASTRAL: 52356010012750004000001 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 285 de fecha 16-02-2011 en NOTARIA 1 de IPIALES CASA 4 MANZ. "C" con area de LOTE: 42,60 M<sup>2</sup>, Y CONSTRUCCION DE 75 M<sup>2</sup> (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:

01) LA SOCIEDAD COMERCIAL CADINCO LIMITADA, ADQUIRIO POR COMPRA A: ARTURO CADAVID MESA, STELLA DE LA INMACULADA CADAVID DE CADAVID Y CARLOS ARTURO CADAVID CADAVID, POR ESCRITURA 107 DEL 28-01-2011, NOTARIA PRIMERA DE IPIALES, POR VALOR DE \$125.000.000, REGISTRADA EL 01-02-2011, INSCRITA A FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 244-0002925. 02) ARTURO CADAVID MESA, STELLA DE LA INMACULADA CADAVID DE CADAVID Y CARLOS ARTURO CADAVID CADAVID, POR COMPRA A: JORGE HERNANDO, FERNANDO ARTURO, LUIS ENRIQUE, LUZ MARINA, HECTOR ANTONIO Y ANA MARIA CHACON YEPEZ, POR ESCRITURA 3548 DEL 18-11-2009, NOTARIA PRIMERA DE IPIALES, POR VALOR DE \$120.000.000, REGISTRADA EL 24-11-2009, INSCRITA A FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 244-0002925. 03) JORGE HERNANDO, FERNANDO ARTURO, LUIS ENRIQUE, LUZ MARINA, HECTOR ANTONIO Y ANA MARIA CHACON YEPEZ, ADQUIRIERON DENTRO DEL PROCESO SUCESIONAL DE: LUIS ALBERTO CHACON TERAN, POR ESCRITURA 246 DEL 05-02-1997, NOTARIA SEGUNDA DE IPIALES, POR VALOR DE \$7.507.000, REGISTRADA EL 25-04-1997, INSCRITA A FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 244-0002925. 04) LUIS ALBERTO CHACON TERAN, ADQUIRIO JUNTO CON SU ESPOSA LUZ MARIA YEPEZ DE CHACON, POR COMPRA A: LUIS NORBERTO TOBAR, BLANCA ELISA ATIZ DE TOBAR, ZOILA ROSA TOBAR CUMBAL, GRACIELA TOBAR CUMBAL, POR ESCRITURA 781 DEL 19-08-1977, NOTARIA SEGUNDA DE IPIALES, POR VALOR DE \$50.000, REGISTRADA EL 14-11-1977, INSCRITA A FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 244-0002925.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CASA 4 MANZ. "C" CONDOMINIO CAMINOS DE ARAGON - IPIALES

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

244 - 2925

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-02-2011 Radicación: 2011-750

Doc: ESCRITURA 285 del 16-02-2011 NOTARIA 1 de IPIALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION CONDOMINIO CAMINOS DE ARAGON V.I.S.

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240123735788106911

Nro Matrícula: 244-91099

Página 2 TURNO: 2024-1517

Impreso el 23 de Enero de 2024 a las 09:46:28 AM

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

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

A: CADINCO S.A.S

NIT# 9002601853X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-10-2012 Radicación: 2012-6604

Doc: ESCRITURA 3580 del 11-10-2012 NOTARIA 1 de IPIALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (CON OTROS) =

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

DE: FIRMA COMERCIAL "CADINCO S.A.S." = X

A: BANCO "DAVIVIENDA S.A." =

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-12-2012 Radicación: 2012-8105

Doc: ESCRITURA 4468 del 21-12-2012 NOTARIA PRIMERA de IPIALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A ESC # 285 DEL 16-02-2011, NOT 1A DE IPIALES (CAMBIO DE RAZON SOCIAL QUE CORRESPONDE A SOCIEDAD "CADINCO S.A.S.")

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

A: "CADINCO S.A.S." X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-02-2014 Radicación: 2014-1081

Doc: ESCRITURA 299 del 11-02-2014 NOTARIA PRIMERA de IPIALES

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No. 2

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CONTENIDA EN LA ESCRITURA 3580 DEL 11-10-2012 DE LA NOTARIA 1RA. DE IPIALES. (LIBERACION PARCIAL) =

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

DE: DAVIVIENDA S.A. =

A: SOCIEDAD COMERCIAL "CADINCO S.A.S." =

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-02-2014 Radicación: 2014-1081

Doc: ESCRITURA 299 del 11-02-2014 NOTARIA PRIMERA de IPIALES

VALOR ACTO: \$49,500,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA TOTAL(SUP.42.50 M2.)VIVIENDA DE INTERES SOCIAL OBTENIDA CON SUBSIDIO OTORGADO POR CONFAMILIAR CONSTANCIA ASIGNACION 011 DEL 27-03-13 POR \$10,021,500.00 =

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

DE: SOCIEDAD "CADINCO S.A.S." =

A: JUAJINOY CHAMORRO RUTH YAZMIN

CC# 1085255429 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-02-2014 Radicación: 2014-1081

Doc: ESCRITURA 299 del 11-02-2014 NOTARIA PRIMERA de IPIALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991 BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO NO PODRAN



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

**Certificado generado con el Pin No: 240123735788106911**

**Nro Matrícula: 244-91099**

Página 3 TURNO: 2024-1517

Impreso el 23 de Enero de 2024 a las 09:46:28 AM

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

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

TRANSFERIR NINGUN DERECHO REAL DE LA VIVIENDA NI DEJAR DE RESIDIR EN ELLA ANTES DE HABER TRANSCURRIDO 10 A/OS DESDE LA FECHA DE SU TRANSFERENCIA =

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

DE: SOCIEDAD "CADINCO S.A.S." =

CC# 1085255429

A: JUAJINOY CHAMORRO RUTH YAZMIN

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 24-02-2014 Radicación: 2014-1081**

Doc: ESCRITURA 299 del 11-02-2014 NOTARIA PRIMERA de IPIALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991 UNA VEZ CUMPLIDO EL PLAZO ESTABLECIDO LOS OTORGANTES DEL SUBSIDIO TENDRAN DERECHO DE PREFERENCIA PARA LA COMPRA DE LOS INMUEBLES EN EL EVENTO QUE EL PROPIETARIO DECIDA VENDER SU VIVIENDA =

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

A: JUAJINOY CHAMORRO RUTH YAZMIN

CC# 1085255429

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 24-02-2014 Radicación: 2014-1081**

Doc: ESCRITURA 299 del 11-02-2014 NOTARIA PRIMERA de IPIALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: JUAJINOY CHAMORRO RUTH YAZMIN

CC# 1085255429

A: SUS HIJOS ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER =

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-02-2014 Radicación: 2014-1081**

Doc: ESCRITURA 299 del 11-02-2014 NOTARIA PRIMERA de IPIALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA =

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

DE: JUAJINOY CHAMORRO RUTH YAZMIN

CC# 1085255429 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A. =

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 19-06-2014 Radicación: C2014-264**

Doc: ESCRITURA 299 del 11-02-2014 NOTARIA PRIMERA de IPIALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DE 1996

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

A: JUAJINOY CHAMORRO RUTH YAZMIN

CC# 1085255429 X

**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 16-05-2017 Radicación: 2017-2590**

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

Certificado generado con el Pin No: 240123735788106911

Nro Matrícula: 244-91099

Página 4 TURNO: 2024-1517

Impreso el 23 de Enero de 2024 a las 09:46:28 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 1390 del 08-05-2017 NOTARIA PRIMERA de IPIALES

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA CONTENIDO EN ESCR. 299 DEL 11-02-2014 NOTARIA 1 DE IPIALES

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

A: GAVILANES PEREZ CARLOS ALBERTO

CC# 1085246470

A: JUAJINOY CHAMORRO RUTH YAZMIN

CC# 1085255429 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 16-05-2017 Radicación: 2017-2590

Doc: ESCRITURA 1390 del 08-05-2017 NOTARIA PRIMERA de IPIALES

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR CONTENIDA EN ESCR. 299 DEL 11-02-2014 NOTARIA 1 DE IPIALES

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

A: GAVILANES PEREZ CARLOS ALBERTO

CC# 1085246470

A: JUAJINOY CHAMORRO RUTH YAZMIN

CC# 1085255429 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 16-05-2017 Radicación: 2017-2591

Doc: ESCRITURA 2905 del 18-10-2016 NOTARIA PRIMERA de IPIALES

VALOR ACTO: \$5,153,386.5

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO: 0113 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO (LA CASA AVALUADA EN \$12.272.000 Y UN PASIVO DE \$7.118.613,50)

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

DE: GAVILANES PEREZ CARLOS ALBERTO

CC# 1085246470

A: JUAJINOY CHAMORRO RUTH YAZMIN

CC# 1085255429 X (HIJUELA UNICA =

100%)

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 15-03-2022 Radicación: 2022-1642

Doc: ESCRITURA 779 del 01-02-2022 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$23,700,000

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES A HIPOTECA CONSTITUIDA SEGUN ESCRITURA N.299 DEL 11-02-2014 DE LA NOTARIA 1A DE IPIALES .

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

DE: DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: JUAJINOY CHAMORRO RUTH YAZMIN

CC# 1085255429 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 17-06-2022 Radicación: 2022-3890



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IPiales**

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240123735788106911 Nro Matrícula: 244-91099

Pagina 5 TURNO: 2024-1517

Impreso el 23 de Enero de 2024 a las 09:46:28 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 1570 del 29-04-2022 NOTARIA PRIMERA de IPIALES

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6,7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PROHIBICION DE TRANSFERENCIA Y DERECHO DE PREFERENCIA EN APLICACION DEL ART. 13 DEL DECRETO 2079 DE 2021

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

A: JUA-JINOV CHAMORRO RUTH YAZMIN CC# 10852

Digitized by srujanika@gmail.com

CC# 1085255429 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 17-06-2022 Radicación: 2022-3890

Doc: ESCRITURA 1570 del 29-04-2022 NOTARIA PRIMERA de IPiales

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA TOTAL

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

DE: JUAJINOY CHAMORRO RUTH YAZMIN

CC# 1085255429

A: CUAICAL QUIROZ ALBA ELIZABETH

CC# 1085593253 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "16"

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

## Anotación Nro: 10

Nro corrección: 1

Radicación: C2014-264

Fecha: 20-06-2014

SE INCLUYE AFECT. A VVDA FAMILIAR LA CUAL SE OMITIO EN SU OPORTUNIDAD, ASI COMO EL VALOR DE LA VENTA. ART. 59 DCTO LEY 1579/12.



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

Certificado generado con el Pin No: 240123735788106911

Nro Matrícula: 244-91099

Página 6 TURNO: 2024-1517

Impreso el 23 de Enero de 2024 a las 09:46:28 AM

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

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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-1517 FECHA: 23-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA VICTORIA CAICEDO CALDERON  
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
y REGISTRO  
al servicio de la justicia y la seguridad de la fe pública