



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-98230084

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DILMER EMIRO VILLARREAL ARTEAGA
NIT / C.C CLIENTE	98230084
DIRECCIÓN	CALLE 17 5N-61. MANZANA 23 URB TOTORAL. CASA SOLAR.
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	Totoral
CIUDAD	Ipiales
DEPARTAMENTO	Nariño
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ
IDENTIFICACIÓN	87103056

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	04/05/2024
FECHA INFORME	07/05/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	50 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	NARVAEZ GOYES CRYSTIAN JONSSON				
NUM.	1180 Escritura De	NOTARIA	Primera	FECHA	18/04/2024
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Ipiales	DEPTO	Nariño		
ESCRITURA					
CEDULA	01000000023900030000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
244-32948	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El Barrio Totoral, de la Ciudad de Ipiales, Nariño.
Cuenta con servicios públicos (agua y energía), contadores instalados y funcionales.

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	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 227,808,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 227,808,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La información catastral del predio registra la dirección C 16 C N 5 N 61. No obstante, la placa física de nomenclatura registra la dirección del certificado de tradición.

NOMBRES Y FIRMAS


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

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

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial R2
Uso Compatible Según Norma	Comercio Grupo I y II
Uso Condicionado Según Norma	Comercio Grupo III
Uso Prohibido Según Norma	Las demás

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	92.16 m2	Frente	9.60 metros
Forma	Cuadrado	Fondo	9.60 metros
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:1

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 024 del 14 de Julio de 2011
Antejardín	Sin información
Uso principal	Residencial R2
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	3 ml
Índice de ocupación	0.80
Índice de construcción:	2.5
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	92.16
AREA CONSTRUIDA	M2	-

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	115
AREA CONSTRUIDA	M2	72
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$17.987.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	92.16
AREA PISO 1	M2	72.00

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	92.16
AREA PISO 1	M2	72.00

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

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
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	50
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 17 5N-61. MANZANA 23 URB TOTORAL. CASA SOLAR.

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	Enchapes o fachaletas
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1974

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, 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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	92.16	M2	\$1,300,000.00	52.59%	\$119,808,000.00
Area Construida	Construcción	72.00	M2	\$1,500,000.00	47.41%	\$108,000,000.00
TOTALES					100%	\$227,808,000

Valor en letras

Doscientos veintisiete millones ochocientos ocho mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$227,808,000**

OFERTA Y DEMANDA

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

SALVEDADES

Jurídica: 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: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno, cuenta con terraza con baño y zona de lavandería.

Acabados: Fachada: enchapada en cerámica, cubierta: losa de concreto y teja de plástico transparente, muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en cerámica, escaleras: enchapados en cerámica, cielo raso: en PVC con lámparas led, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: en aluminio y vidrio, cocina: piso, salpicadero y mesón enchapado en cerámica, baños: pisos y mitad de pared enchapados en cerámica con combo sanitario.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN:Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. Área construida: Se liquida el presente informe, el área medida en visita, que es permitida por norma actual.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa - Barrio Obrero	\$410,000,000	0.95	\$389,500,000	3152186800	92	167	\$1,600,000	\$267,200,000
2	Casa - Barrio Totoral	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	3152186800	122.58	110	\$1,550,000	\$170,500,000
3	Casa - Barrio Totoral	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3169041951	92	58	\$1,000,000	\$58,000,000
Del inmueble						92.16	72		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$122,300,000	\$1,329,348	1.0	1	1.00	\$1,329,348
2	\$162,000,000	\$1,321,586	1.0	1.0	1.00	\$1,321,586
3	\$113,000,000	\$1,228,261	1.0	1	1.00	\$1,228,261
					PROMEDIO	\$1,293,064.87
					DESV. STANDAR	\$56,255.94
					COEF. VARIACION	4.35%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,300,000.00	AREA	92.16	TOTAL	\$119,808,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,500,000.00	AREA	72	TOTAL	\$108,000,000.00
VALOR TOTAL	\$227,808,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3317-687998eeea0b-bdb8-19a38991-2746?page=1&pos=13&l_sec=1&l_or=1&l_pvid=8732b246-5926-4461-8f4c-9fc95b15767

2.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/59f5-adcd-18f3ca8-9eeafec51de0-7c5f>

3.-https://es-la.facebook.com/marketplace/item/809747541004464/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 17 5N-61. MANZANA 23 URB TOTORAL. CASA SOLAR. | Totoral | Ipiales | Nariño

COORDENADAS (DD)

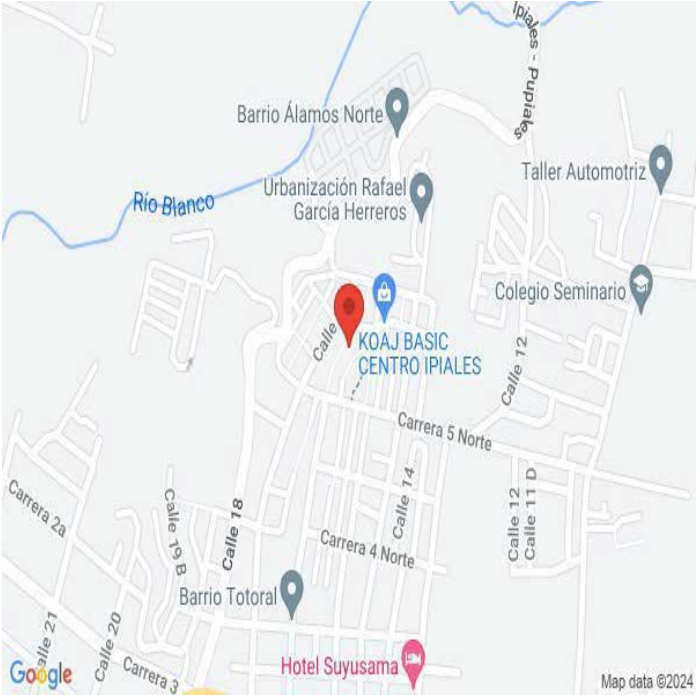
Latitud: 0.835166

Longitud:-77.638280

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 0° 50´ 6.5976´´

Longitud:77° 38´ 17.8074´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Esquema Segundo Piso



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

Esquema Primer Piso



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



FOTOS General

Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble



FOTOS General

Patio Interior



Baño 2 en la terraza



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

Información del Predio

Referencia Catastral	Destino
010002390003000	HABITACIONAL
Matricula Inmobiliaria	Dirección
	C 16 C N 5 N 61

Información Detallada

- Estado Financiero
- Recibos Emitidos
- Historial de Pagos
- Notificaciones Jurídicas

Información del Predio

Referencia Catastral:	010002390003000
Mat. Inmobiliaria:	
Dirección:	C 16 C N 5 N 61
Destino:	HABITACIONAL
Tipo:	URBANO
Clase:	
Estrato:	--
Propietario:	(*****4911) - CARM*****ERRO
A. Terreno:	0 Ha - 115 Mtc.
A. Edificada:	72 Mtc.
Ult. Vigencia:	2024
Ult. Avaluo:	17.987.000

Cerrar

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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 SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-98230084



PIN de Validación: ab090a91



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ab090a91



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: ab090a91



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: ab090a91



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



Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO
Dirección: CARRERA 26 N° 17 - 40 OFICINA 428
Teléfono: 3007834214
Correo Electrónico: ingcesarmachado@gmail.com

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

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

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



PIN de Validación: ab090a91



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



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

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



PIN DE VALIDACIÓN

ab090a91

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240430299093784860

Nro Matrícula: 244-32948

Pagina 1 TURNO: 2024-15203

Impreso el 30 de Abril de 2024 a las 03:54:36 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: 20-04-1989 RADICACIÓN: 1989-1332 CON: ESCRITURA DE: 03-04-1989

CODIGO CATASTRAL: 0100000002390003000000000000 COD CATASTRAL ANT: 010002390003000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER LINDEROS DE ESCRITURA # 959 DEL 10-04-74 DE LA NOTARIA 2 DE IPIALES, (DECRETO LEY 1711 DE 06-07-84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1- EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA HECHA A CORNELIO BASTIDAS BENITEZ POR ESCRITURA NO 142 DEL 12-02-70 DE LA NOTARIA 2. DE IPIALES POR LA SUMA DE \$ 438.472,35 LA CUAL SE ENCUENTRA REGISTRADA AL LIBRO 1. TOMO 2. FOLIO 136 PARTIDA 625 DEL 16-03-70 2- CORNELIO BASTIDAS BENITEZ ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA HECHA A ABELARDO BURGOS POR ESCR NO 510 DEL 11-08-43 DE LA NOTARIA 1. DE IPIALES POR LA SUMA DE \$ 5.400 LA CUAL SE ENCUENTRA REGISTRADA AL LIBRO 1 TOMO 2 FOLIO 130 PARTIDA 1441 DEL 27-08-43.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 17 5N-61. MANZANA 23 URB TOTORAL. CASA SOLAR.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-07-1974 Radicación: S.N.

Doc: ESCRITURA 959 del 10-04-1974 NOTARIA 2. de PASTO

VALOR ACTO: \$24,900

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: FIERRO AGUIRRE CARMEN

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-01-1992 Radicación: 00230

Doc: ESCRITURA 566 del 22-04-1991 NOTARIA 1. de IPIALES

VALOR ACTO: \$950,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA (TOTAL)

SUP 92, 16 M.2.

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: 240430299093784860

Nro Matrícula: 244-32948

Pagina 2 TURNO: 2024-15203

Impreso el 30 de Abril de 2024 a las 03:54:36 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

DE: FIERRO AGUIRRE CARMEN

A: VILLARREAL FIERRO ALIRIO EFRAIN

CC# 13006762 X

A: VILLARREAL FIERRO CARMEN ALICIA

CC# 36994911 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-06-1992 Radicación: 2456

Doc: ESCRITURA 810 del 12-06-1992 NOTARIA de IPIALES

VALOR ACTO: \$3,750,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA 1 GRADO HASTA POR.

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

DE: VILLARREAL FIERRO ALIRIO EFRAIN

CC# 13006762 X

DE: VILLARREAL FIERRO CARMEN ALICIA

CC# 36994911 X

A: BANCO POPULAR

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-02-1999 Radicación: 1999-646

Doc: OFICIO 0092 del 11-02-1999 JGDO.2DO.C.MPAL. de IPIALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO ACCION REAL (PROCESO EJEC.HIPOTECARIO 98/0550)

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

DE: BANCO POPULAR

A: QHERRERA LADINO ISIDRO

A: VILLARREAL FIERRO ALIRIO EFRAIN

CC# 13006762 X

A: VILLARREAL FIERRO CARMEN ALICIA

CC# 36994911 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-03-2000 Radicación: 2000-1407

Doc: OFICIO 817 del 26-10-1999 JGDO.2DO C.MPAL de IPIALES

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 791 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION REAL (PROCESO EJEC.HIPOTECARIO 98/0550)

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

DE: BANCO POPULAR IPIALES

A: HERRERA LADINO ISIDRO

CC# 13008715

A: VILLARREAL FIERRO ALIRIO EFRAIN

CC# 13006762 X

A: VILLARREAL FIERRO CARMEN ALICIA

CC# 36994911 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-09-2008 Radicación: 2008-5507

Doc: ESCRITURA 2814 del 16-09-2008 NOTARIA 1 de IPIALES

VALOR ACTO: \$8,920,000

ESPECIFICACION: DONACION: 0138 DONACION DERECHOS DE CUOTA 50% TOTAL (SUP. 92.16 MTS.2.) =

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

DE: VILLARREAL FIERRO ALIRIO EFRAIN

CC# 13006762



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

Certificado generado con el Pin No: 240430299093784860

Nro Matrícula: 244-32948

Pagina 3 TURNO: 2024-15203

Impreso el 30 de Abril de 2024 a las 03:54:36 PM

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

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

A: VILLARREAL FIERRO CARMEN ALICIA

CC# 36994911 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 24-10-2008 Radicación: 2008-6056

Doc: ESCRITURA 1255 del 21-10-2008 NOTARIA 2 de IPIALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AMPLIACION DE HIPOTECA: 0201 AMPLIACION DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CONTENIDA EN LA ESCRITURA 810 DEL 12-07-92 DE LA NOTARIA 1RA. DE IPIALES =

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

DE: VILLARREAL FIERRO CARMEN ALICIA

CC# 36994911 X

A: BANCO POPULAR S.A. =

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 14-05-2012 Radicación: 2012-2817

Doc: OFICIO 1163 del 16-03-2012 JUZGADO 1 C. MPAL. de IPIALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO NO. 2012-0052-00

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

DE: BANCO POPULAR S.A.

A: VILLARREAL FIERRO CARMEN ALICIA

CC# 36994911 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-05-2023 Radicación: 2023-2827

Doc: OFICIO 1434 del 20-10-2016 JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL DE IPIALES de IPIALES

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL A EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO NO. 2012-0052

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

DE: BANCO POPULAR S.A.

NIT# 8600077389

A: VILLARREAL FIERRO CARMEN ALICIA

CC# 36994911 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 22-04-2024 Radicación: 2024-2229

Doc: ESCRITURA 1180 del 18-04-2024 NOTARIA PRIMERA de IPIALES

VALOR ACTO: \$18,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA TOTAL AREA: 92.16 M2

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

DE: VILLARREAL FIERRO CARMEN ALICIA

CC# 36994911

A: NARVAEZ GOYES CRYSTIAN JONSSON

CC# 1085925794 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 23-04-2024 Radicación: 2024-2243

Doc: ESCRITURA 2566 del 20-03-2024 NOTARIA SESENTA Y DOS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$13,750,000

Se cancela anotación No: 3,7



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

Certificado generado con el Pin No: 240430299093784860

Nro Matrícula: 244-32948

Pagina 4 TURNO: 2024-15203

Impreso el 30 de Abril de 2024 a las 03:54:36 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

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES A HIPOTECA
CONSTITUIDA SEGUN ESCRITURA N.810 DEL 12-06-1992 DE LA NOTARIA 1A DE IPIALES Y AMPLIACION DE HIPOTECA CONSTITUIDA SEGUN
ESCRITURA N. 1255 DEL 21-10-2008 DE LA NOTARIA 2A DE IPIALES.

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

DE: BANCO POPULAR S.A.

NIT# 8600077389

A: VILLARREAL FIERRO ALIRIO EFRAIN

CC# 13006762

A: VILLARREAL FIERRO CARMEN ALICIA

CC# 36994911

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 1

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 25-07-1974

CORRECCION NOTARIA 2. PASTO. ANOTACION 001. ARTICULO 35 DCTO. 1250 DE 1970.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-15203

FECHA: 30-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA VICTORIA CAICEDO CALDERON

REGISTRADORA PRINCIPAL