



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

|                         |   |                        |            |
|-------------------------|---|------------------------|------------|
| <b>Fecha del avalúo</b> |   | <b>Fecha de visita</b> | 21/01/2025 |
| <b>Dirigido a</b>       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía                       |                        |            |
| <b>Dirección</b>        | CALLE 12 #6 NORTE - 57 BARRIO SEMINARIO MANZANA D LOTE CUARENTA Y UNO |                        |            |
| <b>Barrio</b>           | Urbanización Nubes Blancas  |                        |            |
| <b>Ciudad</b>           | Ipiales   |                        |            |
| <b>Departamento</b>     | Nariño  |                        |            |
| <b>Propietario</b>      | POTOSI PISTALA ARTURO ARMANDO   |                        |            |

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: PABLO HERIBERTO QUISTIAL CHACUA

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 **POTOSI PISTALA ARTURO ARMANDO** ubicado en la CALLE 12 #6 NORTE - 57 BARRIO SEMINARIO MANZANA D LOTE CUARENTA Y UNO Urbanización Nubes Blancas, 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 \$194,288,101.00 pesos m/cte (Ciento noventa y cuatro millones doscientos ochenta y ocho mil ciento uno).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

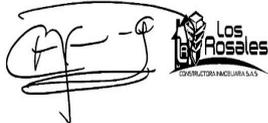
| Tipo de Área    | Descripción  | Área  | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total          |
|-----------------|--------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area de Terreno | Terreno      | 98.00 | M2     | \$1,462,000.00 | 73.74%      | \$143,276,000.00     |
| Area Construida | Construcción | 68.39 | M2     | \$745,900.00   | 26.26%      | \$51,012,101.00      |
| <b>TOTALES</b>  |              |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$194,288,101</b> |

Valor en letras  
Ciento noventa y cuatro millones doscientos ochenta y ocho mil ciento uno Pesos Colombianos

Perito actuante



**CESAR RIGOBERTO MACHADO HERNANDEZ** C.C.: 13006658  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-01-29 16:34:00



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

**VALORES/TIPO DE AREA.**

**INFORMACIÓN UVR**

|                      | Terreno   | Construcción | Valor UVR                        |             |
|----------------------|-----------|--------------|----------------------------------|-------------|
| Integral             | 1,982,532 | 2,840,885    | Valor del avalúo en UVR          | 359.7374    |
| Proporcional         | 0         | 194,288,101  | Valor asegurable                 | 540,083.13  |
| % valor proporcional |           | 100          | Tiempo esperado comercialización | 194,288,101 |

**Calificación garantía**

**No Favorable**

**Observación calificación**

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA 1: se solicita que instalen nomenclatura, la registrada en certificado es CALLE 12 #6 NORTE - 57. NOTA 2: SE NECESITA ESCRITURA 3908 DEL 13-11-2024 NOTARIA PRIMERA DE IPIALES, donde declaran construcción, debido a que se encuentra en zona de riesgos, pero sí esta declaración está soportada con licencia, esta daría derecho, y podría indicar si el riesgo está mitigado, por tanto, necesitamos poder revisarla y revisar las áreas registradas. NOTA 3: debe pedir un certificado de no riesgo de remoción en masa, inundación y suelos de protección, ante planeación.

**Observación**

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Declara construcción anotación 4 del certificado suministrado.

**Garaje:** El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

**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: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** La construcción cuenta con los siguientes acabados: Fachada: repellada, muros: repellados, pisos: repellados, escaleras: repelladas, cielo raso: repellado, closets: no tiene, puertas: externas metálicas e internas no tiene, ventaneria: marco metálico y vidrio, cocina: meson y pared de salpicadero enchapado en ceramica, baños: pisos y mitad de paredes enchapados en cerámica con combo sanitario.

|   |   |                      |  |                      |                           |
|---|---|----------------------|--|----------------------|---------------------------|
| <b>Código</b>                               | LRCAJA-10859<br>14785   | <b>Propósito</b>     | Modelo 8-14  | <b>Tipo avalúo</b>   | valor comercial           |
| <b>Datos del dirigido a:</b>                |   |                      |  |                      |                           |
| <b>Dirigido A</b>                           | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía   |                      |  |                      |                           |
| <b>Tipo identificación</b>                  | NIT.  | <b>Documento</b>     | NIT<br>860021967-7   | <b>Email</b>         |                           |
| <b>Datos del solicitante:</b>               |   |                      |  |                      |                           |
| <b>Solicitante</b>                          | PABLO HERIBERTO QUISTIAL CHACUA   |                      |  |                      |                           |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.  | <b>Documento</b>     | 1085914785   | <b>Teléfono</b>      | 3105990933                |
| <b>Email</b>                                | johanapotosi58@gmail.com  |                      |  |                      |                           |
| <b>Datos del propietario:</b>               |   |                      |  |                      |                           |
| <b>Propietario</b>                          | POTOSI PISTALA ARTURO ARMANDO   |                      |  |                      |                           |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.  | <b>Documento</b>     | 1.085.951.891<br>expedida en<br>Ipiales (Nar)                        | <b>Ocupante</b>      | Desocupado                |
| <b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b> |   |                      |  |                      |                           |
| <b>Dirección</b>                            | CALLE 12 #6 NORTE - 57 BARRIO SEMINARIO MANZANA D LOTE CUARENTA Y UNO   |                      |  |                      |                           |
| <b>Conjunto</b>                             | Urbanización Nubes Blancas  |                      |  |                      |                           |
| <b>Ciudad</b>                               | Ipiales   | <b>Departamento</b>  | Nariño   | <b>Estrato</b>       | 1                         |
| <b>Sector</b>                               | Urbano  | <b>Barrio</b>        | Urbanización<br>Nubes Blancas  | <b>Ubicación</b>     | Terreno –<br>Construcción |
| <b>Tipo Inmueble</b>                        | Casa  | <b>Tipo subsidio</b> | No Vis Fuera<br>de<br>Aglomeracione<br>s o VIS<br>Aglomeracione<br>s | <b>Sometido a PH</b> | No                        |
| <b>Observación</b>                          | <p>En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado.</p> <p><b>Inmueble ubicado en:</b> La urbanización Nubes Blancas, perteneciente al Municipio de Ipiales (N).</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua y energía), contadores instalados y funcionales.</p> |                      |  |                      |                           |

|                                     |  |                              |                        |                          |                             |
|-------------------------------------|--|------------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Uso actual</b>                   | Vivienda   | <b>Piso inmueble</b>         | 1                      |                          |                             |
| <b>Clase inmueble</b>               | Unifamiliar  | <b>Otro</b>                  |                        | <b>Método evaluación</b> | METODO MERCADO Y REPOSICION |
| <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</b>; <b>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> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p> |                              |                        |                          |                             |
| <b>ÁREAS JURÍDICAS</b>              | <b>UND</b>   | <b>VALOR</b>                 | <b>ÁREAS CATASTRAL</b> | <b>UND</b>               | <b>VALOR</b>                |
| AREA DE TERRENO                     | M2   | 98.00                        | AREA DE TERRENO        | M2                       | 98.00                       |
| AREA CONSTRUIDA                     | M2   | 68.39                        | AREA CONSTRUIDA        | M2                       | 68.39                       |
|                                     |  |                              | AVALUO CATASTRAL 2025  | PESOS                    | 939.000                     |
| <b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>      | <b>UND</b>   | <b>VALOR</b>                 | <b>ÁREAS VALORADAS</b> | <b>UND</b>               | <b>VALOR</b>                |
| AREA DE TERRENO                     | M2   | 98.00                        | AREA DE TERRENO        | M2                       | 98.00                       |
| AREA PISO 1                         | M2   | 68.39                        | AREA PISO 1            | M2                       | 68.39                       |
| <b>ÁREAS POR NORMA</b>              |  | <b>VALOR</b>                 |                        |                          |                             |
| Indice ocupación                    | 0.80   | 78.4                         |                        |                          |                             |
| Indice construcción                 | 2.5  | 245                          |                        |                          |                             |
| <b>Forma Geometrica</b>             | Rectangular  | <b>Frente</b>                | 7.00                   |                          |                             |
| <b>Fondo</b>                        | 14.00  | <b>Relación frente fondo</b> | 2.00                   |                          |                             |
| <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.   |                              |                        |                          |                             |

**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 alta, y se considera que la demanda es alta.



**ESCRITURAS**

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria | Ciudad  |
|----------------|----------------------|------------|---------|---------|
| 2.672          | EscrituraDePropiedad | 11/07/2019 | Primera | Ipiales |

**MATRÍCULAS**

| Nro. Matrícula | Fecha      | Cédula catastral              | Detalle |
|----------------|------------|-------------------------------|---------|
| 244-97379      | 13/01/2025 | 01000000134500120000<br>00000 | Casa    |

**Observación**

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.  
Declara construcción anotación 4 del certificado suministrado.

**Observación**

El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

**SERVICIOS PÚBLICOS**

**AMOBLIAMIENTO 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**

|                         |             |                                  |              |                          |        |
|-------------------------|-------------|----------------------------------|--------------|--------------------------|--------|
| <b>Uso predominante</b> | Residencial | <b>Área de actividad</b>         | Residencial. | <b>Demanda / Interés</b> | Media  |
| <b>Estrato</b>          | 1           | <b>Barrio legal</b>              | Si           | <b>Topografía</b>        | Ligera |
| <b>Transporte</b>       | Bueno       | <b>Condiciones de salubridad</b> | Bueno        |                          |        |

| EQUIPAMIENTO      |   |                 | VIAS, ANDENES Y SARDINELES |             |              |
|-------------------|---|-----------------|----------------------------|-------------|--------------|
|                   | Nivel   | Nivel Distancia |                            | Sector      | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno   | 100-200         | Andenes                    | SI          | Bueno        |
| Áreas verdes      | Bueno   | 0-100           | Sardineles                 | SI          | Bueno        |
| Estacionamiento   | Bueno   | 0-100           | Vías pavimentadas          | SI          | Bueno        |
| Asistencial       | Bueno   | mas de 500      | Tipo de vía                | Concreto    |              |
| Escolar           | Bueno   | 100-200         |                            |             |              |
| Comercial         | Bueno   | 100-200         |                            |             |              |
| IMPACTO AMBIENTAL |   |                 |                            |             |              |
| Aire              | NO  | Basura          | NO                         | Inseguridad | NO           |
| Ruido             | NO  | Aguas           | NO                         | Otro        | NO           |
| Observación:      | El sector se caracteriza por ser de uso residencial.<br>No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad. |                 |                            |             |              |

|                                  |   |                                   |                             |                                |                   |
|----------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------|
| <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>            | Porticos:Vigas_<br>Columnas |                                |                   |
| <b>Daños por Sismos</b>          | NO  | <b>Ajustes sismos resistentes</b> | NO                          | <b>Cubierta</b>                | Placa de concreto |
| <b>Fachada</b>                   | concreto texturizado  | <b>Ancho fachada</b>              | 6-9 metros                  | <b>Irregularidad planta</b>    | No                |
| <b>Irregularidad altura</b>      | No  | <b>Tipología vivienda</b>         | Casa Continua               | <b>Otro tipología vivienda</b> |                   |
| <b>Año construcción</b>          | 2024  | <b>Edad Inmueble</b>              | 1 aÑ±os                     | <b>Vida útil</b>               | 100 aÑ±os         |
| <b>Estado construcción</b>       | Nueva   | <b>%Avance</b>                    | 100%                        |                                |                   |
| <b>Licencia construcción</b>     | Resolucion 406 del 30 de Diciembre de 2009 otorgada por la Secretaria de Planeaci3n Municipal de I  |                                   |                             |                                |                   |
| <b>Observaci3n</b>               | <p>El inmueble presenta las siguientes características en su estructura: Zapatas, vigas de cimentaci3n, columnas y vigas aéreas en concreto reforzado: mampostería en ladrillo y losa de concreto.</p> <p><b>Nota:</b> Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasaci3n no constituye un dictamen estructural, de cimentaci3n 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 inspecci3n física.</p> |                                   |                             |                                |                   |

### INFORMACI3N DEPENDENCIAS

|                       |   |                       |   |                     |          |
|-----------------------|---|-----------------------|---|---------------------|----------|
| <b>Sala</b>           | 1 | <b>Comedor</b>        | 1 | <b>Cocina</b>       | Sencilla |
| <b>Baños Sociales</b> | 1 | <b>Patio interior</b> | 1 | <b>Habitaciones</b> | 2        |
| <b>Closet</b>         | 0 | <b>Baños privados</b> | 0 | <b>Estar</b>        | 0        |

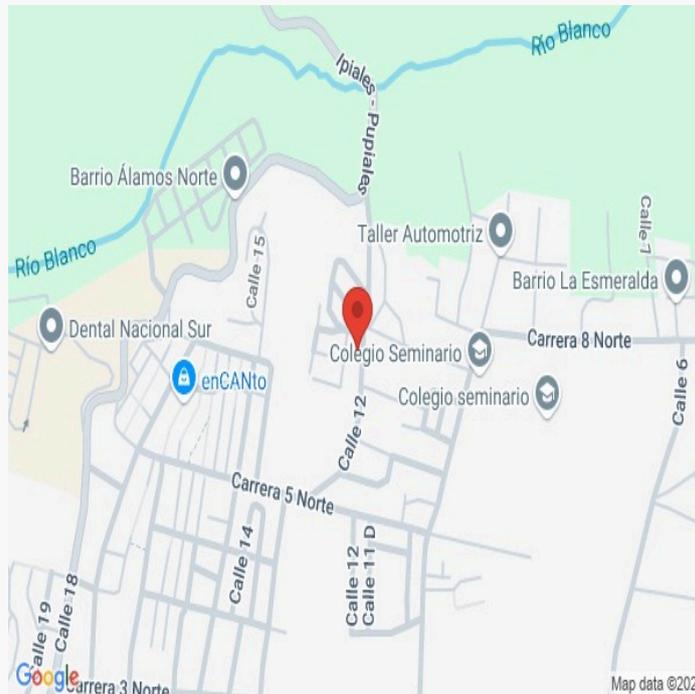
|                       |   |                    |       |                        |       |
|-----------------------|---|--------------------|-------|------------------------|-------|
| <b>Bodega</b>         | 0   | <b>Estudio</b>     | 0     | <b>Cuarto servicio</b> | 0     |
| <b>Baños servicio</b> | 0   | <b>Zona ropas</b>  | 1     | <b>Local</b>           | 0     |
| <b>Balcón</b>         | 0   | <b>Jardín</b>      | No    | <b>Zona verde</b>      | No    |
| <b>Oficina</b>        | 0   | <b>Ventilación</b> | Bueno | <b>Iluminación</b>     | Bueno |
| <b>Observación</b>    | Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno |                    |       |                        |       |

|         | <b>Sala</b> | <b>Comedor</b> | <b>Cocina</b> | <b>Baño</b> | <b>Piso</b> | <b>Techo</b> | <b>Muro</b> | <b>Carpintería</b> |
|---------|-------------|----------------|---------------|-------------|-------------|--------------|-------------|--------------------|
| Calidad | Sin acabado | Sin acabado    | Sin acabado   | Normal      | Sin acabado | Sin acabado  | Sin acabado | Sin acabado        |
| Estado  | Bueno.      | Bueno.         | Bueno.        | Bueno.      | Bueno.      | Bueno.       | Bueno.      | Bueno.             |

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>Observación</b> | La construcción cuenta con los siguientes acabados:<br>Fachada: repellada, muros: repellados, pisos: repellados, escaleras: repelladas, cielo raso: repellado, closets: no tiene, puertas: externas metálicas e internas no tiene, ventanería: marco metálico y vidrio, cocina: mesón y pared de salpicadero enchapado en cerámica, baños: pisos y mitad de paredes enchapados en cerámica con combo sanitario. |
|--------------------|---|

**Dirección:**

CALLE 12 #6 NORTE - 57 BARRIO SEMINARIO MANZANA D LOTE CUARENTA Y UNO | Urbanización Nubes Blancas | IpiALES | Nariño



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 0.835891  
GEOGRAFICAS : 0° 50' 9.2076''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -77.635124  
GEOGRAFICAS : 77° 38' 6.4464''

| #                   | DIRECCION                          | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR DEPURADO | TELEFONO   | TERRENO M2   | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|------------------------------------|---------------|------|----------------|------------|--------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1                   | Urbanizacion Santa Anita (Ipiales) | \$230,000,000 | 0.90 | \$207,000,000  | 3152186800 | 45.00        | 100                    | \$1,280,000           | \$128,000,000      |
| 2                   | Bosque Madero                      | \$280,000,000 | 0.90 | \$252,000,000  | 3152186800 | 50           | 150                    | \$1,150,000           | \$172,500,000      |
| 3                   | Urbanización Chambu                | \$570,000,000 | 0.90 | \$513,000,000  | 3152186800 | 120          | 250                    | \$1,350,000           | \$337,500,000      |
| <b>Del inmueble</b> |                                    |               |      |                |            | <b>98.00</b> | <b>68.39</b>           |                       |                    |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2  | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS     |
|---|------------------------|-------------|---------------|------------------|-------------------|----------------|
| 1 | \$79,000,000           | \$1,755,556 | 0.95          | 0.95             | 0.90              | \$1,584,389    |
| 2 | \$79,500,000           | \$1,590,000 | 0.95          | 0.95             | 0.90              | \$1,434,975    |
| 3 | \$175,500,000          | \$1,462,500 | 1.05          | 0.95             | 1.00              | \$1,458,844    |
|   |                        |             |               |                  | PROMEDIO          | \$1,492,735.88 |
|   |                        |             |               |                  | DESV. STANDAR     | \$80,266.03    |
|   |                        |             |               |                  | COEF. VARIACION   | 5.38%          |

| TERRENO      | ADOPTADOM2 | \$1,462,000.00 | AREA | 98.00 | TOTAL | \$143,276,000.00 |
|--------------|------------|----------------|------|-------|-------|------------------|
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$745,900.00   | AREA | 68.39 | TOTAL | \$51,012,101.00  |
| VALOR TOTAL  |            |                |      |       |       | \$194,288,101.00 |

**Observaciones:**

En los factores de homogenización se tiene en cuenta la ubicación, edad, acabados y características de los inmuebles comparables, adoptando así el valor para obtener el m2 del inmueble avaluado.  
 Se realiza la homogenización por negociación de los inmuebles  
 Se realiza homogenización por tamaño debido a que a menor valor su valor por m2 es más costoso.  
 Se realiza la homogenización ubicación ya que el inmueble avaluado se encuentra en un mejor sector en su valor comercial.

**Enlaces:**

- 1- [https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7c02-d292dffe4258-ad5d-190586b-28d?page=1&pos=1&t\\_sec=1&t\\_vid=5689234e-8a59-40cc-b8ba-c0743e28411f](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7c02-d292dffe4258-ad5d-190586b-28d?page=1&pos=1&t_sec=1&t_vid=5689234e-8a59-40cc-b8ba-c0743e28411f)
- 2- [https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7f3f-8686495a07a7-9586-193957a-9daa?page=1&pos=3&t\\_sec=1&t\\_vid=3b791dd9-f55b-4691-8216-77282fd56b32](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7f3f-8686495a07a7-9586-193957a-9daa?page=1&pos=3&t_sec=1&t_vid=3b791dd9-f55b-4691-8216-77282fd56b32)
- 3- [https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7411-23992bde2f64-909d-19468b9-1f5d?page=1&pos=8&t\\_sec=1&t\\_vid=3b791dd9-f55b-4691-8216-77282fd56b32](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7411-23992bde2f64-909d-19468b9-1f5d?page=1&pos=8&t_sec=1&t_vid=3b791dd9-f55b-4691-8216-77282fd56b32)

**Depreciación Fitto y Corvini**

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| Area construida total            | 68.93               |
| Area construida vendible         | 68.93               |
| Valor M2 construido              | \$1,874,000         |
| Valor reposición M2              | \$129,174,820       |
| Valor reposición presupuesto M2  | \$1,874,000         |
| Fuente                           | Construdata         |
| Factor ajuste %                  | 60 %                |
| Valor reposición M2 ajustado     | \$749,600           |
| Calificación estado conservación | 1                   |
| Vida útil                        | 100                 |
| VetusTez                         | 1                   |
| Edad en % de vida útil           | 1 %                 |
| Fito y corvin %                  | 0.50 %              |
| Valor reposición depreciado      | \$745,852           |
| Valor adoptado depreciado        | \$745,900           |
| <b>Valor total</b>               | <b>\$51,414,887</b> |

Plano

# Esquema del Inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2 desde otro Ángulo



Baño Social 1



Garaje



**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 --- **Etapas:** 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.

**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.

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1085914785**



PIN de Validación: tbd90b38



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



**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 inscrib(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  
Regimen 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: tbd90b38



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



**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, centros, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los números 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: tbd90b38



**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
09 Sep 2022

Regimen  
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

- Semovientes, 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: tbd90b38



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



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: 3006 119219  
 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 | Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV) | 13 Mayo 2020   |

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN de Validación: bbd90b38



**PIN DE VALIDACIÓN**

**bbd90b38**

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 quince (15) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2501138419106546232

Nro Matrícula: 244-97379

Pagina 1 TURNO: 2025-244-1-569

Impreso el 13 de Enero de 2025 a las 07:26:25 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: NARIÑO MUNICIPIO: IPIALES VEREDA: LAS ANIMAS

FECHA APERTURA: 06-12-2012 RADICACIÓN: 2012-7316 CON: ESCRITURA DE: 22-11-2012

CODIGO CATASTRAL: 01000000134500120000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 4020 de fecha 19-11-2012 en NOTARIA 1 de IPIALES "MANZANA D" LOTE CUARENTA Y UNO = con area de 98 M2.= (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 ASOCIACION DE VIVIENDA NUBES BLANCAS, ADQUIRIO POR COMPRA A: TERESA DEL CARMEN MORENO CHAVES, POR ESCRITURA 1414 DEL 18-05-2007, NOTARIA PRIMERA DE IPIALES, POR VALOR DE \$50.000.000, REGISTRADA EL 23-05-2007, INSCRITA A FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 244-0045092. 02) TERESA DEL CARMEN MORENO CHAVES, ADQUIRIO EL REFERIDO INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA HECHA A IRMA IMELDA CHAVES DE MORENO, MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 2997 DEL 30-12-1992 OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE IPIALES, POR UN VALOR DE \$1.400.000, REGISTRADA EL 12-01-1993, INSCRITA A FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 244-0045092. 03) IRMA IMELDA CHAVES DE MORENO, ADQUIRIO POR COMPRA A: JOSE PAZMIÑO, ROSA YEPEZ DE PAZMIÑO, LUIS EDUARDO PAZMIÑO, CARMEN Y BEATRIZ PAZMIÑO, MEDIANTE ESCRITURA 87 DEL 01-02-1967, NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE IPIALES, POR LA SUMA DE \$20.000, REGISTRADA EL 06-02-1967, INSCRITA A FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 244-00045090 CON ANOTACION NO. 001.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 12 ASOCIACION DE VIVIENDA "NUBES BLANCAS" "MANZANA D" CASA CUARENTA Y UNO = IPIALES =

2) CALLE 12 #6 NORTE - 57 BARRIO SEMINARIO "MANZANA D" LOTE CUARENTA Y UNO = MUNICIPIO DE IPIALES - NARIÑO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

244 - 45092

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-11-2012 Radicación: 2012-244-6-7316

Doc: ESCRITURA 4020 DEL 19-11-2012 NOTARIA 1 DE IPIALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE0

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

A: ASOCIACION DE VIVIENDA "NUBES BLANCAS"

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-12-2016 Radicación: 2016-244-6-8523





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

**Certificado generado con el Pin No: 2501138419106546232**

**Nro Matrícula: 244-97379**

Pagina 3 TURNO: 2025-244-1-569

Impreso el 13 de Enero de 2025 a las 07:26:25 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

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

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-244-1-569**

**FECHA: 13-01-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**MARIA VICTORIA CAICEDO CALDERON  
REGISTRADOR SECCIONAL**

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública





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

**Certificado generado con el Pin No: 2501138419106546232**

**Nro Matrícula: 244-97379**

Página 1 TURNO: 2025-244-1-569

Impreso el 13 de Enero de 2025 a las 07:26:25 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 última página

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

FECHA APERTURA: 06-12-2012 RADICACIÓN: 2012-7316 CON ESCRITURA DE: 22-11-2012

CODIGO CATASTRAL: 01 0000001 345001 2000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenido en ESCRITURA Nro 4020 de fecha 19-11-2012 en NOTARIA 1 de IPIALES "MANZANA D" LOTE CUARENTA Y UNO = con area de 98 M2 = (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 : %

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

**COMPLEMENTACION:**

01) LA ASOCIACION DE VIVIENDA NUBES BLANCAS, ADQUIRIO POR COMPRA A: TERESA DEL CARMEN MORENO CHAVES, POR ESCRITURA 1414 DEL 18-05-2007, NOTARIA PRIMERA DE IPIALES, POR VALOR DE \$50.000.000, REGISTRADA EL 23-05-2007, INSCRITA A FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 244-0045092. 02) TERESA DEL CARMEN MORENO CHAVES, ADQUIRIO EL REFERIDO INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA HECHA A IRMA IMELDA CHAVES DE MORENO, MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 2997 DEL 30-12-1992 OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE IPIALES, POR UN VALOR DE \$1.400.000 REGISTRADA EL 12-01-1993, INSCRITA A FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 244-0045092. 03) IRMA IMELDA CHAVES DE MORENO, ADQUIRIO POR COMPRA A: JOSE PAZMIO, ROSA YEPEZ DE PAZMIO, LUIS EDUARDO PAZMIO, CARMEN Y BEATRIZ PAZMIO, MEDIANTE ESCRITURA 87 DEL 01-02-1967, NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE IPIALES, POR LA SUMA DE \$20.000, REGISTRADA EL 06-02-1967, INSCRITA A FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 244-00045090 CON ANOTACION NO. 001.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 12 ASOCIACION DE VIVIENDA "NUBES BLANCAS" "MANZANA D" CASA CUARENTA Y UNO = IPIALES =

2) CALLE 12 #6 NORTE - 57 BARRIO SEMINARIO "MANZANA D" LOTE CUARENTA Y UNO = MUNICIPIO DE IPIALES - NARIÑO

**DETERMINACION DEL INMUEBLE**

DESTINACION ECONOMICA:

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

244 - 45092

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-11-2012 Radicación: 2012-244-6-7316**

Doc: ESCRITURA 4020 DEL 19-11-2012 NOTARIA 1 DE IPIALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE0

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

**A: ASOCIACION DE VIVIENDA "NUBES BLANCAS"**

**X**





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

**Certificado generado con el Pin No: 2501138419106546232**

**Nro Matrícula: 244-97379**

Página 3 TURNO: 2025-244-1-569

Impreso el 13 de Enero de 2025 a las 07:26:25 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 última página

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO Realtech

TURNO: 2025-244-1-569

FECHA: 13-01-2025

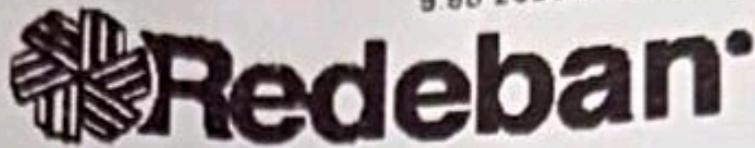
EXPEDIDO EN BOGOTA

**MARIA VICTORIA CAICEDO CALDERON  
REGISTRADOR SECCIONAL**



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

9 90 230901 EMVCO



ENE 17 2025 14:36:14 RBMICT 9.90

**CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA  
DISTRICOL COMPU JUANES  
CR 2 1B 55**

C. UNICO: 3007044978 TER: AB1IZ030

RECIBO: 220364

RRN: 320363  
APRO: 502670

**RECAUDO**

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 0000000000000001085914785

**VALOR \$ 300.000**

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR  
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios  
prestados por el CB. El CB no puede prestar  
servicios financieros por su cuenta. Verifique  
que la informacion en este documento este  
correcta. Para reclamos comuniquese al  
018000912345. Conserve esta tirilla como  
soporte.

\*\*\*

**CLIENTE**

\*\*\*



Comprobante de pago

**Nequi**  
✓ ¡Pago exitoso!



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Pago en

Los Rosales Cons Inm

¿Cuánto?

\$ 90.000,00

Fecha

20 de enero de 2025 a  
las 02:20 p. m.

Referencia

M6252450

VIGILADO  
Superintendencia Financiera  
de Colombia