



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	21/01/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 12 #6 NORTE - 57 BARRIO SEMINARIO MANZANA D LOTE CUARENTA Y UNO		
Barrio	Urbanización Nubes Blancas		
Ciudad	Ipiales		
Departamento	Nariño		
Propietario	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
 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 \$170,404,416.00 pesos m/cte (Ciento setenta millones cuatrocientos cuatro mil cuatrocientos dieciséis).

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	98.00	M2	\$901,392.00	51.84%	\$88,336,416.00
Area Construida	Construccion	68.39	M2	\$1,200,000.00	48.16%	\$82,068,000.00
TOTALES					100%	\$170,404,416

Valor en letras
Ciento setenta millones cuatrocientos cuatro mil cuatrocientos dieciséis Pesos Colombianos

Perito actuante

CESAR RIGOBERTO MACHADO HERNANDEZ C.C: 13006658
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-01-30 08:58:00

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	359.7374
Integral	1,982,532	2,840,885	Valor del avalúo en UVR	473,691.13
Proporcional	91,183,403	170,404,416	Valor asegurable	170,404,416
% valor proporcional	53.51	46.49	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Certificado de nomenclatura adjunto, se recomienda protocolizar para que se actualice el certificado de tradición.

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, ventanería: 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.

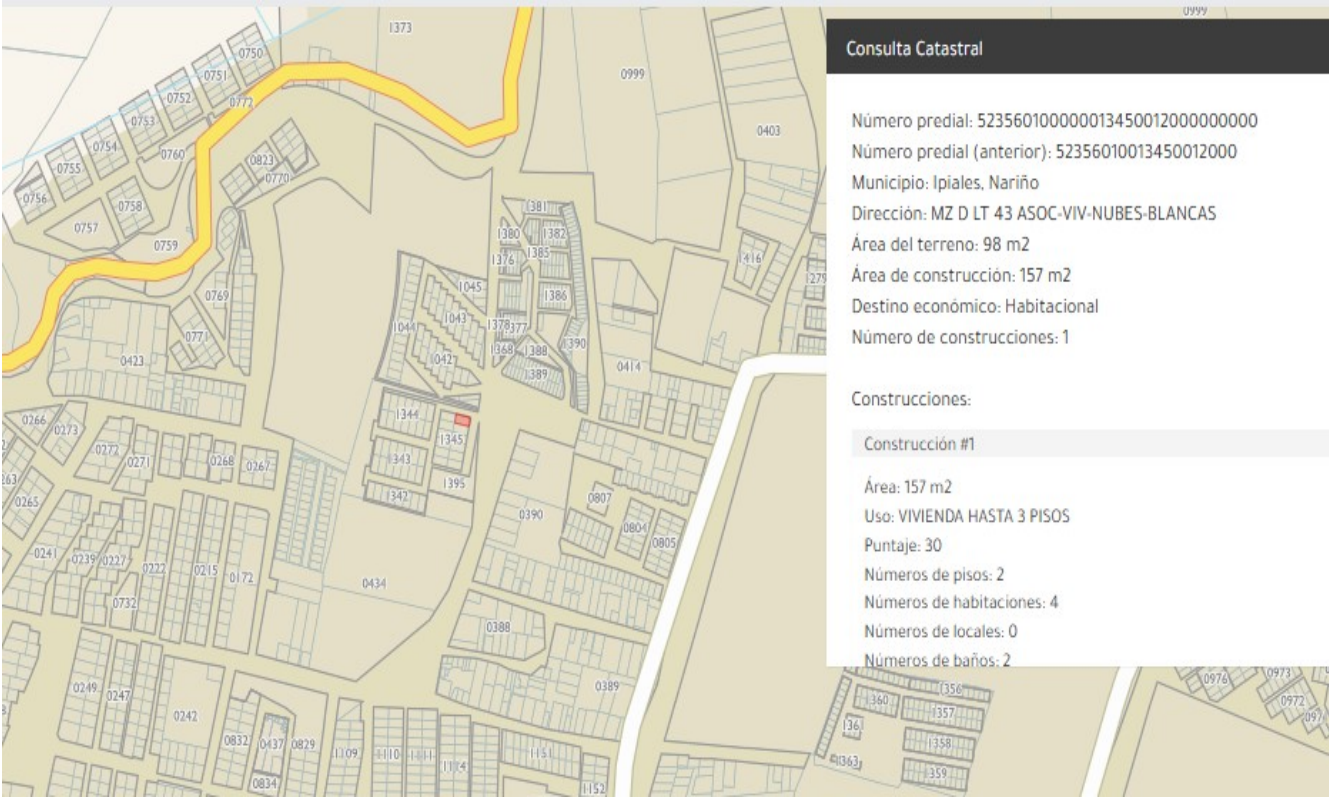
Código	LRCAJA-1085914785	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	PABLO HERIBERTO QUISTIAL CHACUA				
Tipo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

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	98.00	
AREA CONSTRUIDA			M2	68.39	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	98.00	
AREA CONSTRUIDA			M2	68.39	
AVALUO CATASTRAL 2025			PESOS	939.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	98.00	
AREA PISO 1			M2	68.39	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.80	78.4	
Indice construcción			2.5	245	
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	7.00		
Fondo	14.00	Relación frente fondo	2.00		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas				
Actualidad edificadora	Actualmente, existen proyectos en desarrollo en el sector. Los predios existentes son utilizados en su mayoría para uso residencial.				

Comportamiento Oferta y Demanda

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

Consulta Catastral y/o Predial



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 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

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

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	NO
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	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. No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	concreto texturizado	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2024	Edad Inmueble	1 a±os	Vida útil	100 a±os
Estado construcción	Nueva	%Avance	100%		
Licencia construcción	Resolucion 406 del 30 de Diciembre de 2009 otorgada por la Secretaria de Planeación Municipal				
Observación	<p>El inmueble presenta las siguientes características en su estructura: Zapatas, vigas de cimentación, columnas y vigas aéreas en concreto reforzado: mampostería en ladrillo y losa de concreto.</p> <p>Nota: 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.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0

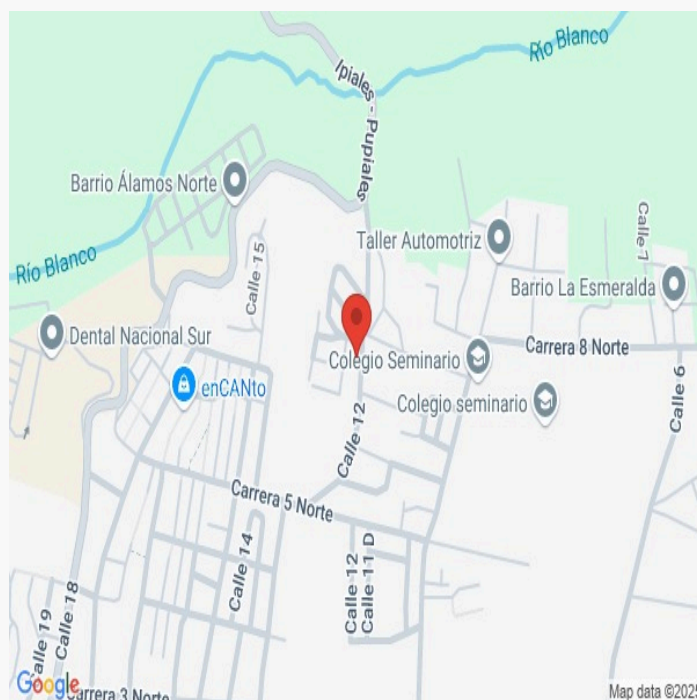
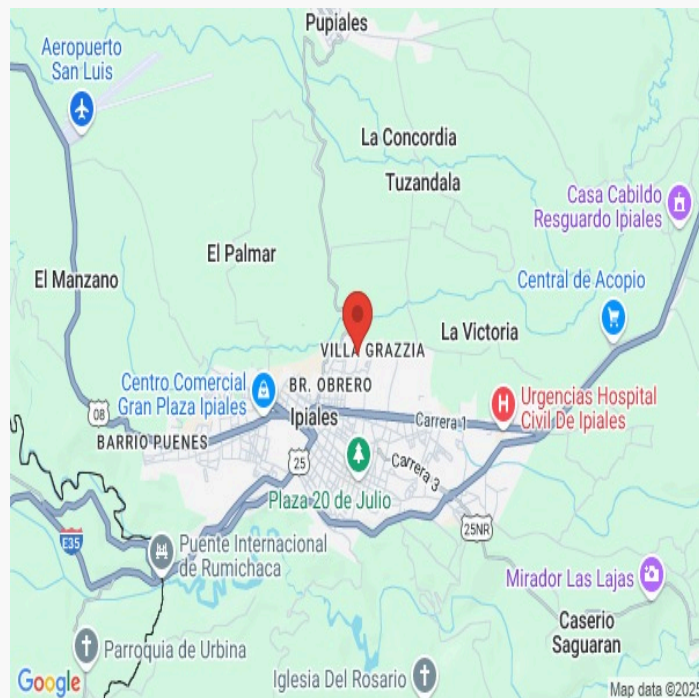
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: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

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
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.

Observación	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, 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 CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Urbanizacion Santa Anita (Ipiales)	\$230,000,000	0.90	\$207,000,000	3152186800	45.00	100	\$1,550,000	\$155,000,000
2	Bosque Madero	\$280,000,000	0.90	\$252,000,000	3152186800	50	150	\$1,300,000	\$195,000,000
3	Urbanización Chambu	\$570,000,000	0.90	\$513,000,000	3152186800	120	250	\$1,500,000	\$375,000,000
4	seminario	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000	3216424706	53.79	70	\$1,600,000	\$112,000,000
Del inmueble						98.00	68.39		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$52,000,000	\$1,155,556	1	0.80	0.80	\$924,444
2	\$57,000,000	\$1,140,000	1	0.80	0.80	\$912,000
3	\$138,000,000	\$1,150,000	1.05	0.80	0.84	\$966,000
4	\$43,200,000	\$803,123	1.0	1.0	1.00	\$803,123
					PROMEDIO	\$901,391.93
					DESV. STANDAR	\$69,461.94
					COEF. VARIACION	7.71%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$901,392.00	AREA	98.00	TOTAL	\$88,336,416.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	68.39	TOTAL	\$82,068,000.00
VALOR TOTAL	\$170,404,416.00					

Observaciones:					
Enlaces:					
1.-	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7c02-d292ddfe4258-ad5d-190586b-28d?2page=1&pos=1&t_sec=1&t_ovid=5689234e-8a59-40ce-baba-c0743e28411f				
2.-	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7f3f-8686495a07a7-9586-193957a-9da?2page=1&pos=3&t_sec=1&t_ovid=3b791dd9-f55b-4691-8216-77282fd56b32				
3.-	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7411-23992bde2f64-909d-19468b9-1f5d?2page=1&pos=8&t_sec=1&t_ovid=3b791dd9-f55b-4691-8216-77282fd56b32				
4.-	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191133624				

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 %	30 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,311,800
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	1
Edad en % de vida útil	1 %
Fito y corvin %	8.55 %
Valor reposición depreciado	\$1,199,641
Valor adoptado depreciado	\$1,200,000
Valor total	\$82,716,000

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



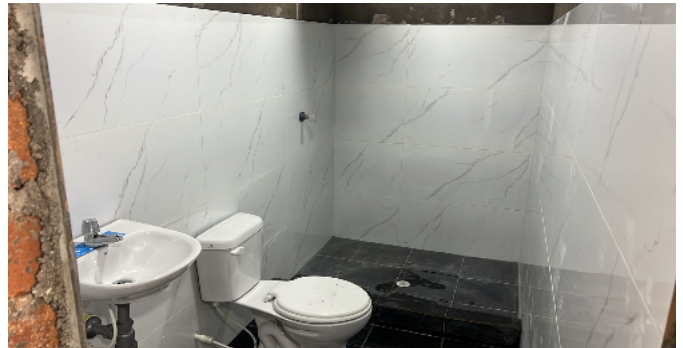
Habitación 2



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 --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I

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

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

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

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

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

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: bbd90b38



https://www.raa.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 inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL- 13006658.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Ene 2017

Regimen
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: bbd90b38



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, casinos, 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: bbd90b38



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



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: bbd90b38



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 1192 19
 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 2 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

Doc: ESCRITURA 5246 DEL 19-12-2016 NOTARIA PRIMERA DE IPIALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION DE UBICACION, SEGUN CERTIFICADO EXPEDIDO POR LA OFICINA ASESORA DE PLANEACION Y DIRECCIONAMIENTO MUNICIPAL DE IPIALES, EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO EN EL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE IPIALES (NAR) Y NO EN LA RURAL.

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

A: ASOCIACION DE VIVIENDA NUBES BLANCAS

NIT# 8370008145

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 31-07-2019 Radicación: 2019-244-6-4977

Doc: ESCRITURA 2672 DEL 11-07-2019 NOTARIA PRIMERA DE IPIALES

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA TOTAL AREA 7.00 MTS DE FRENTE POR 14.00 MTS DE FONDO (98.00 M2)

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

DE: ASOCIACION DE VIVIENDA NUBES BLANCAS

NIT# 8370008145

A: POTOSI PISTALA ARTURO ARMANDO

CC# 1085951891 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-11-2024 Radicación: 2024-244-6-7074

Doc: ESCRITURA 3908 DEL 13-11-2024 NOTARIA PRIMERA DE IPIALES

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO AUTORIZADA POR RESOLUCION N. 406 DEL 30-12-2009

SECRETARIA DE PLANEACION MPAL DE IPIALES - AREA TOTAL DE CONSTRUCCION: 68.39 MTS2

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

A: POTOSI PISTALA ARTURO ARMANDO

CC# 1085951891 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



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

 ALCALDÍA MUNICIPAL DE ipiales NIT.800092095-7	Proceso:	GESTION DE PLANEACIÓN	Código:	FR-GP-GU -01	Página:	1 de
	Subproceso:	GESTION URBANISMO	Fecha de Emisión:	Febrero 23 de 2024	Versión:	2.0
	Nombre del Formato:					
CONSTANCIA DE NOMENCLATURA						

LA SUBSECRETARIA DE URBANISMO

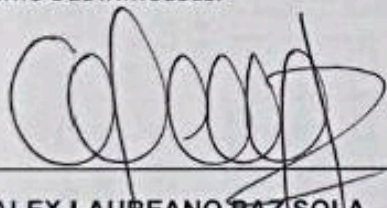
HACE CONSTAR

ER 10162

QUE, A LA PROPIEDAD DEL SEÑOR (A) ARTURO ARMANDO POTOSI PISTALA IDENTIFICADO (A) CON CEDULA DE CIUDADANIA O NIT 1.085.951.891 DE IPIALES, SEGÚN ESCRITURA PUBLICA No. 2672 DE LA NOTARIA PRIMERA DE IPIALES Y REGISTRADA BAJO FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 244-97379 Y CÓDIGO PREDIAL: 01-00-1345-0002-000 LE CORRESPONDE LA SIGUIENTE NOMENCLATURA: CASA 41 MANZANA D URBANIZACIÓN NUBES BLANCAS.

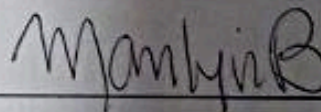
DADA A LOS OCHO (8) DÍAS DEL MES AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024).

ESTA OFICINA SE ATIENE AL PRINCIPIO DE LA BUENA FE, POR TAL RAZÓN DAMOS COMO CIERTOS LOS DATOS SUMINISTRADOS; SIN EMBARGO, DE ENCONTRAR ALGUNA IRREGULARIDAD ESTA DEPENDENCIA NO SE RESPONSABILIZA. EL PRESENTE CERTIFICADO NO DETERMINA TITULARIDAD, POSESIÓN Y/O DOMINIO DEL INMUEBLE.



ALEX LAUREANO PAZ SOLA

SUBSECRETARIO DE URBANISMO



MARILYN BENAVIDES PORTILLA

ARQUITECTA URBANISMO

FIRMA PROPIETARIO Y/O REPRESENTANTE

C.C. #

NOTA:

1. EL PROPIETARIO DEBERÁ CONSERVAR EL ORIGINAL DE ESTE DOCUMENTO.
2. DEBERÁ CORREGIRSE EN EL PREDIO LA NOMENCLATURA CERTIFICADA
3. ESTE CERTIFICADO TIENE UN (1) AÑO DE VIGENCIA A PARTIR DE SU ELABORACIÓN

0641

ELABORADO POR	REVISADO POR	APROBADO POR
MARILYN BENAVIDES	ALEX LAUREANO PAZ SOLA	ALEX LAUREANO PAZ SOLA



330
Radicación

406
Licencia

ASOCIACION DE VIVIENDA NUBES BLANCAS
Propietaria

MARIA ALEJANDRINA PISTALA REVELO.
Representante Legal

RESOLUCION 406
(30 DIC 2009)
POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACION Y
CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA

EL SECRETARIO DE PLANEACION, en uso de sus atribuciones legales y en especial las establecidas en el Decreto 564 de febrero de 2006 y el Decreto 4397 de 2006 y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la señora MARIA ALEJANDRINA PISTALA REVELO identificada con cédula de ciudadanía 27.249.875 expedida en Ipiales, representante legal de la ASOCIACION DE VIVIENDA NUBES BLANCAS propietaria del inmueble ubicado en la CALLE 12 # 6 NORTE - 57 ASOCIACION DE VIVIENDA NUBES BLANCAS, adquirido mediante escritura pública N° 1414 DEL 18 DE MAYO DE 2007 de la NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE IPIALES, con matricula inmobiliaria N° 244-45092 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales y Código Predial N° 434-007-01. Solicitó en DICIEMBRE 07 DE 2007, se le conceda LICENCIA DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA para el proyecto denominado: ASOCIACION DE VIVIENDA NUBES BLANCAS y adelantar las siguientes obras: URBANIZACION Y CONSTRUCCION PROYECTO "ASOCIACION DE VIVIENDA NUBES BLANCAS", área total del lote: 10127.12 m.2, área total a urbanizar (48 lotes): 4.704.00 m.2 m. 2, área total de cesión: 5423.12 m. 2, área vías: 1807.01 m.2, áreas andenes: 118.73 m. 2, áreas parqueaderos: 182.51 m. 2, áreas zonas verdes públicas: 2314.87 m.2, número de lotes: 48, número de soluciones de vivienda: 48 VIVIENDAS BIFAMILIARES, UN PISO Y CUBIERTA DE 98.00 m.2 CADA UNA que consta de: ANTEJARDIN, SALA - COMEDOR, COCINA, DOS ALCOBAS, BAÑO, PATIO DE ROPAS, PLACA - CUBIERTA EN LOSA DE CONCRETO PARA AMPLIACION VIVIENDA SEGUNDO PISO (QUE SERA TRAMITADA POSTERIORMENTE), área por vivienda a construir: 68.39 m.2., Área Total Construcción: 3.282.72 m.2.
2. Que, de acuerdo al artículo 24 del Decreto 610 de febrero de 2006 se efectuó la diligencia de citación a los vecinos colindantes según aparece en el formulario N°: 0835 POMPILIO MARDOQUEO CHAMORRO, IRMA MORENO CHAVEZ, SEGUNDO NARVAEZ BRAVO, VICTOR HUGO GUERRERO MARTINEZ.



3. Que, dentro del término legal, los vecinos colindantes no propusieron objeciones y observaciones en el trámite de solicitud de licencia
4. Que, los planos arquitectónicos y estructurales cumplen con los requisitos exigidos en la Ley 400 de 1.997 y decretos reglamentarios, y además cuentan con el certificado de delineación urbana
5. Ordenar al solicitante que haga el correcto manejo de las culatas que queden visibles en la edificación. Las cuales deberán ser blanqueadas en su totalidad con pintura o cal
6. Que según acuerdo 014 del 2008 en todo permiso o licencia de construcción urbanización y obras menores se deberá tener el correcto manejo de las culatas que queden visibles en toda edificación
7. Que, el titular de la presente licencia se encuentra a paz y salvo con el impuesto predial del Municipio.
8. Que, el proyecto cuenta con certificado de delineación urbana expedido por la Subsecretaría de Urbanismo.
9. Que, el inmueble cuenta con disponibilidad de servicios públicos:
 - Acueducto y alcantarillado: Resolución 022 del 29 de diciembre de 2009 expedida por EMPOOBANDO E.S.P.
 - Telefonía: Resolución 175 del 09 de Octubre de 2009, por medio de la cual se aprueba el diseño telefónico de la "ASOCIACION DE VIVIENDA NUBES BLANCAS" expedida por UNIMOS S.A E.S.P.
 - Energía Eléctrica: Oficio 710 del 21 de Agosto de 2009 emitido por CEDENAR S.A E.S.P
10. Que, el proyecto cuenta con Licencia Ambiental expedida por la Corporación Autónoma Regional de Nariño CORPONARIÑO.
11. Que, de acuerdo con las disposiciones vigentes, el término en que se efectuaran las obras comenzará a correr a partir de la ejecutoria de la presente Resolución.

Por lo anteriormente expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Conceder LICENCIA DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA, por el término de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, a la señora MARIA ALEJANDRINA PISTALA REVELO identificada con cédula de



ciudadanía 27.249.875 expedida en Ipiales, representante legal de la ASOCIACION DE VIVIENDA NUBES BLANCAS propietaria del inmueble ubicado en la CALLE 12 # 6 NORTE - 57 ASOCIACION DE VIVIENDA NUBES BLANCAS, adquirido mediante escritura pública N° 1414 DEL 18 DE MAYO DE 2007 de la NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE IPIALES, con matricula inmobiliaria N° 244-45092 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales y Código Predial N° 434-007-01 para adelantar las siguientes obras: URBANIZACION Y CONSTRUCCION PROYECTO "ASOCIACION DE VIVIENDA NUBES BLANCAS", área total del lote: 10127.12 m.2, área total a urbanizar (48 lotes): 4.704.00 m.2 m. 2, área total de cesión: 5423.12 m. 2, área vías: 1807.01 m.2, áreas andenes: 118.73 m. 2, áreas parqueaderos: 182.51 m. 2, áreas, áreas zonas verdes públicas: 2314.87 m.2, número de lotes: 48, número de soluciones de vivienda: 48 cada VIVIENDAS BIFAMILIARES UN PISO Y CUBIERTA DE 98.00 m.2 CADA UNA que consta de: ANTEJARDIN, SALA - COMEDOR, COCINA, DOS ALCOBAS, BAÑO, PATIO DE ROPAS, PLACA - CUBIERTA EN LOSA DE CONCRETO PARA AMPLIACION VIVIENDA SEGUNDO PISO (QUE SERA TRAMITADA POSTERIORMENTE)) TERRAZA, área por vivienda a construir: 68.39 m.2, Área Total Construcción: 3.282.72 m.2

ARTICULO SEGUNDO: Reconocer como responsable de los diseños urbanísticos y arquitectónicos: Arquitecto: ALVARO EFRAIN TORRES HERRERA, matricula profesional N° 1770068937 de CALDAS e inscripción ante el municipio N° 061. Reconocer como Ingeniero Civil responsable de los diseños urbanísticos de instalaciones de servicios públicos domiciliarios y diseños estructurales al Ingeniero: LEON HARVEY QUIROZ, con matricula profesional N° 52202-110275 de NARIÑO, reconocer como Constructor responsable del proyecto al Arquitecto: ALVARO EFRAIN TORRES HERRERA, matricula profesional N° 1770068937 de CALDAS e inscripción ante el municipio N° 061.

ARTICULO TERCERO: Ordenar al constructor responsable mantener en todo momento los planos aprobados y la licencia de construcción en el lugar donde se adelanta la obra, así como también la instalación de la valla de identificación, la cual se instalara a mas tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de expedición de la licencia, de acuerdo con el diseño y tamaño establecidos por la Secretaría de Planeación.

ARTICULO CUARTO: El titular asumirá bajo su responsabilidad los daños ocasionados a terceros en la construcción de redes eléctricas, telefónicas, alcantarillado y otras.

ARTICULO QUINTO: Las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas como la estabilidad de los terrenos, edificaciones, el buen diseño de andenes y demás elementos constitutivos del espacio público.

ARTICULO SEXTO: El titular deberá instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 y los decretos que la reglamentan.

ARTICULO SEPTIMO: El titular de la licencia tiene la obligación de realizar los controles de calidad de los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes.



ARTICULO OCTAVO: El titular deberá solicitar a la Secretaría de Planeación el permiso correspondiente de ocupación de espacio público en andenes y vías cuando la ejecución de la obra lo requiera

ARTICULO NOVENO: La titular de la licencia una vez concluidas las obras, deberá solicitar ante la Subsecretaría de Urbanismo CERTIFICADO de permiso de Ocupación en los términos que establece el artículo 46 del Decreto 564 de febrero 24 de 2006

ARTICULO DECIMO: La Subsecretaria de Urbanismo ejercerá las funciones de control y vigilancia de la obra de URBANIZACION Y CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA, tal como lo establece el artículo 45 del Código Contencioso Administrativo

ARTICULO DECIMO PRIMERO: La licencia será notificada personalmente al solicitante, a los vecinos colindantes y a los terceros que se hayan hecho parte dentro del trámite en los términos de que trata el artículo 44 del Código Contencioso Administrativo.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO: Contra el presente acto administrativo proceden los recursos de reposición ante la Secretaría de Planeación y de apelación ante el Alcalde Municipal dentro de los cinco (5) días siguientes a su notificación o publicación según sea el caso.

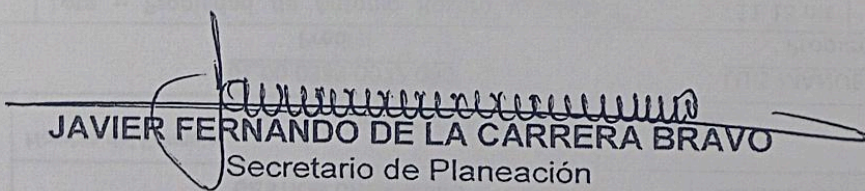
ARTICULO DECIMO TERCERO: Contra el presente acto administrativo procede la revocatoria directa ante el Secretario de Planeación Municipal o ante el Alcalde Municipal, en los términos previstos en el Título V de la parte primera del Código Contencioso Administrativo, la revocatoria directa la podrán solicitar los solicitantes de la licencia, los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud, los terceros que se hayan hecho parte en el trámite y las autoridades administrativas competentes.

ARTICULO DECIMO CUARTO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

Dada en IpiALES,

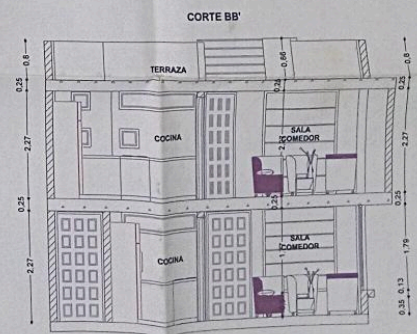
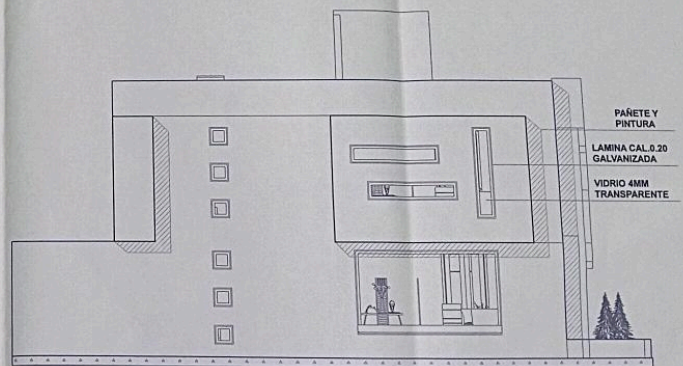
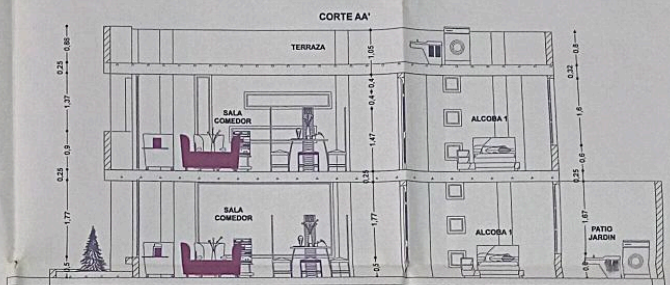
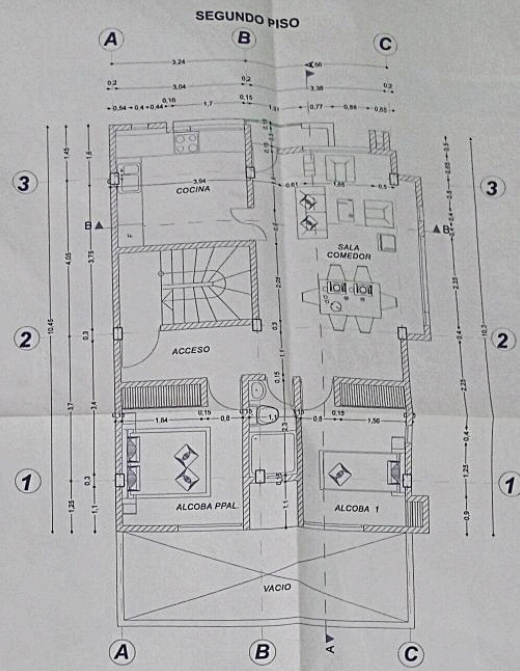
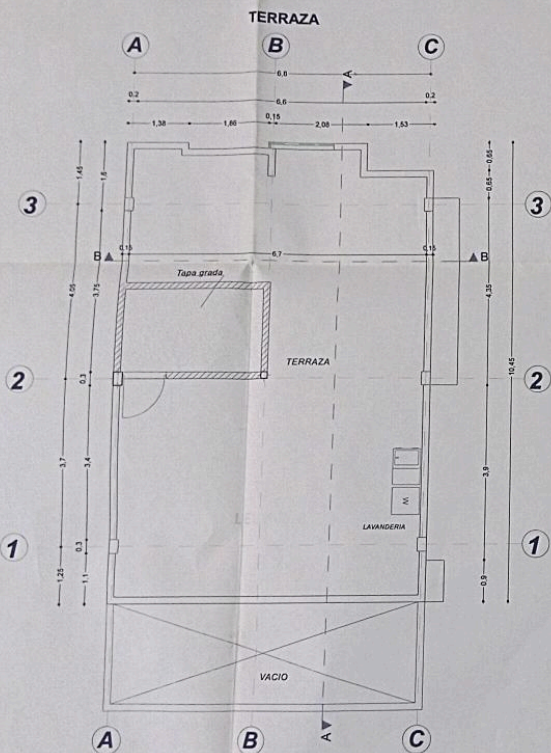
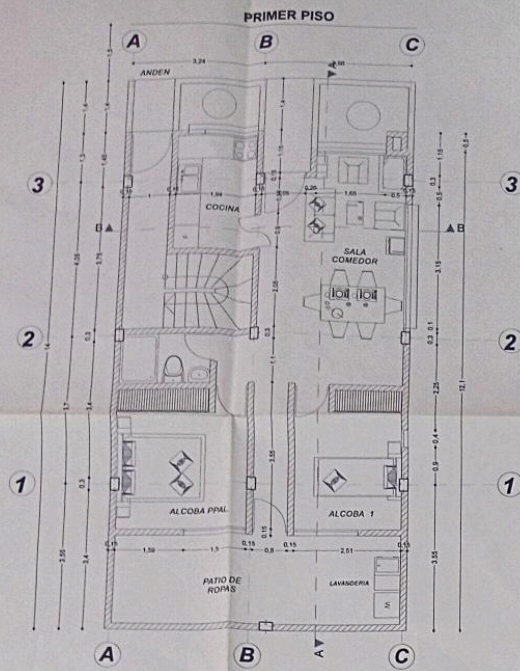
30 DIC 2009

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

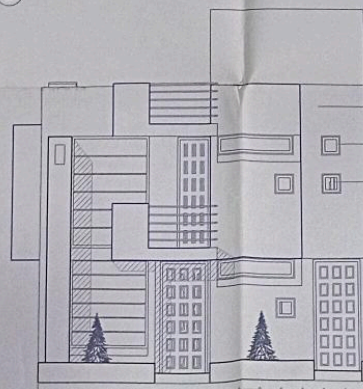

JAVIER FERNANDO DE LA CARRERA BRAVO
Secretario de Planeación

Elaboró: Gabriela Avila Narvaez
Revisó: Rocío Espindola R.

Vo. Bo. Dra. Martha Caguasango



CUADRO DE AREAS	
AREA DE LOTE	98.00 M2
PRIMER PISO	68.39 M2
SEGUNDO PISO	75.12 M2
TOTAL	143.51 M2



PAÑETE Y PINTURA
LAMINA CAL.0.20 GALVANIZADA
VIDRIO 4MM TRANSPARENTE

Urbanización
Nubes Blancas
ARQUITECTONERA
ESQUINERA



TORRES ARQUITECTURA
Carrera 4 Nro. 13-90 Tel 7733540
Ipiales Naruto

Arquitecto: ALVARO TORRES HERRERA
M. P. No. 1770068927 DE CALDAS

ALVARO E. TORRES H.

PLANTAS ARQUITECTONICAS
PRIMER PISO
SEGUNDO PISO
TERRAZA
FACHADA ACCESO
CORTE AA'
CORTE BB'

1:50

2/2

DEPARTAMENTO DE PLANEACION
DIRECCION DE URBANISMO
TIPO DE LICENCIA: ORDEN LUISA
LOCALIZACION: Calle 13 N° 61-57
PROYECTO: 30-10-08
RECIBO TESORERIA MUNICIPAL: 2409
MUNICIPALIDAD DE LICENCIA: 3-532352
OBSERVACIONES:
RADICACION: 330



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 000000134500120000000000 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:

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 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

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 falta o error en el registro de los documentos

USUARIO Realtech

TURNO: 2025-244-1-569

FECHA: 13-01-2025

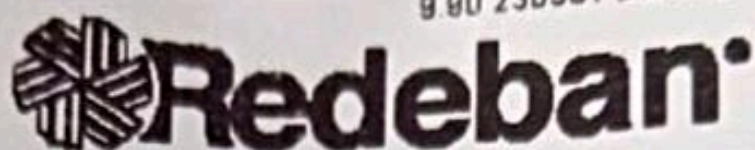
EXPEDIDO EN BOGOTA

MARIA VICTORIA CAICEDO CALDERON
REG STRADOR 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: 00000000000000001085914785

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