



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>	20/03/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	CALLE 7 1 NORTE -60 BARRIO LOS ESTUDIANTES CASA 2 - CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ESTUDIANTES- IPIALES - NARIÑO		
<b>Barrio</b>	Los Estudiantes		
<b>Ciudad</b>	Ipiates		
<b>Departamento</b>	Nariño		
<b>Propietario</b>	SANTOS IBAN BENITEZ SUAREZ		

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: MANUEL ALEXANDER TARAPUES PORTILLA

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 **SANTOS IBAN BENITEZ SUAREZ** ubicado en la CALLE 7 1 NORTE -60 BARRIO LOS ESTUDIANTES CASA 2 - CONJUNTO RECIDENCIAL LOS ESTUDIANTES- IPIALES - NARI/O Los Estudiantes, 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 \$223,318,350 pesos m/cte (Doscientos veintitrés millones trescientos dieciocho mil trescientos cincuenta).

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 Privada	CONSTRUCCIÓN	115.41	M2	\$1,935,000.00	100.00%	\$223,318,350.00
TOTALES					100%	\$223,318,350

Valor en letras  
Doscientos veintitrés millones trescientos dieciocho mil trescientos cincuenta Pesos Colombianos

Perito actuante

CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ  
RAANro: AVAL-1127948084 C.C: 1127948084  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-03-27 07:52:00

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

	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	1,200,000	Valor del avalúo en UVR	223,318,350.00
Proporcional	0	223,318,350	Valor asegurable	223,318,350
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	18

Calificación garantía

No Favorable

Observación calificación

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: Instalar la nomenclatura física que coincida con la registrada en el certificado actualizado, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

Observación

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Acorde al Certificado de tradición F.M.I 244-124400 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales, con fecha del 06 de marzo de 2025, el predio no presenta observaciones jurídicas que afecten o limiten su propiedad y uso.

**Garaje:** El predio cuenta con un cupo de garaje en su primer piso, de manera integral en su vivienda.

**Entorno:** Localizado en la zona oriental de la ciudad. Se caracteriza por contener al corredor estructurante de la Vía Panamericana. Contiene usos comerciales y de servicios de mediano y alto impacto. Desarrollos de vivienda unifamiliar predio a predio y de vivienda de interés social de estratos socio-económicos 2 y 3. Presencia de equipamientos de cobertura urbana y regional, espacios públicos de tipo barrial y urbano. Áreas libres caracterizadas por una

topografía de ladera con pendientes medias

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2965, Fecha escritura: 14/08/2023, Notaría escritura: Primera (1), Ciudad escritura: Ipiales, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 1, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 4, Baño privado: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Se desconoce si el inmueble fue entregado en obra gris o completamente terminado, dado que no se adjuntó la promesa de compraventa que permitiría conocer las condiciones de entrega originales. No obstante, se estima que el inmueble presenta un avance del 90%, asumiendo que se encuentra acabado con terminados.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.



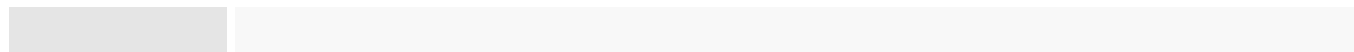
Código	LRCAJA-1082104706	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	MANUEL ALEXANDER TARAPUES PORTILLA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1082104706	Teléfono	3105114610
Email	alex10075@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	SANTOS IBAN BENITEZ SUAREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	5268258	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 7 1 NORTE -60 BARRIO LOS ESTUDIANTES CASA 2 - CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ESTUDIANTES- IPIALES - NARI/O				
Conjunto	EDIFICIO CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ESTUDIANTES P.H				
Ciudad	Ipiales	Departamento	Nariño	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Los Estudiantes	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p><b>Descripción del inmueble:</b> El inmueble se encuentra ubicado en el Barrio Los Estudiantes, a 90 metros de la Carrera 1 (Avenida Panamericana), vía nacional de Colombia. Está próximo al Restaurante La Merced.</p> <p><b>Cómo llegar al inmueble:</b> Desde el Restaurante La Merced, se continúa hacia el oriente sobre la Avenida Panamericana (Carrera 1), una vía pavimentada, de doble calzada y en buen estado de conservación. Luego de recorrer aproximadamente 190 metros, se toma un desvío hacia la izquierda en dirección norte. Desde allí, se avanza 90 metros sobre una vía destapada, en estado de conservación regular, hasta llegar al predio objeto de estudio, ubicado a la derecha de la vía Calle 7.</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b></p>				

El inmueble está distribuido de la siguiente manera: en el **primer piso** se encuentra el garaje, un baño social, el comedor y la cocina. En el **segundo piso** hay dos alcobas y un baño social. **El tercer piso** consta de dos alcobas adicionales y dos baños privados. Finalmente, en la **terraza** se ubican la zona de ropas y el cubregradas.

**Características adicionales:**

El inmueble cuenta con servicios públicos de agua, energía y gas. Los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos para la propiedad.

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3																										
Clase inmueble	Multifamiliar	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 <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>																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>115.41</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>115.41</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	115.41	AREA PRIVADA	M2	115.41	AREA LIBRE PRIVADA	M2		AREA LIBRE COMUN	M2		<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td></td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2		AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	115.41																											
AREA PRIVADA	M2	115.41																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2																												
AREA LIBRE COMUN	M2																												
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2																												
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS																												
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>126.38</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	126.38	AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>115.41</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	115.41	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	126.38																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	115.41																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																											
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																												
Actualidad edificadora	En el sector se observa una dinámica edificadora orientada principalmente a la construcción de viviendas unifamiliares y bifamiliares, así como viviendas de interés social (VIS).																												
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																												
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 14 DE 2000 PBOT IPIALES NARIÑO</b>																												



ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2965	EscrituraPH	14/08/2023	Primera (1)	Ipiales

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
244-124400	06/03/2025	50%	5235601000305004 9000	Casa 2

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.  
Acorde al Certificado de tradición F.M.I 244-124400 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales, con fecha del 06 de marzo de 2025, el predio no presenta observaciones jurídicas que afecten o limiten su propiedad y uso.

Observación

El predio cuenta con un cupo de garaje en su primer piso, de manera integral en su vivienda.

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	NO	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular sin pavimentar.	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Localizado en la zona oriental de la ciudad. Se caracteriza por contener al corredor estructurante de la Vía Panamericana. Contiene usos comerciales y de servicios de mediano y alto impacto. Desarrollos de vivienda unifamiliar predio a predio y de vivienda de interés social de estratos socio-económicos 2 y 3. Presencia de equipamientos de cobertura urbana y regional, espacios públicos de tipo barrial y urbano. Áreas libres caracterizadas por una topografía de ladera con pendientes medias				

Escritura de Propiedad Horizontal	2965		Fecha escritura	14/08/2023	
Notaria escritura	Primera (1)		Ciudad escritura	Ipiales	
Valor administración	0	Total unidades	2	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	3	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 2965, Fecha escritura: 14/08/2023, Notaría escritura: Primera (1), Ciudad escritura: Ipiales, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 1, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2025	Edad Inmueble	0 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance	90		
Licencia construcción	Resolución 104 del 21/03/2023				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p> <p>Nota: El predio al momento de la visita se evidencia un avance del 90% aproximadamente, ya que no se evidencia baños ni enchapes en primer y segundo piso, no cuenta con cocina y otros.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	4
Closet	0	Baños privados	2	Estar	0



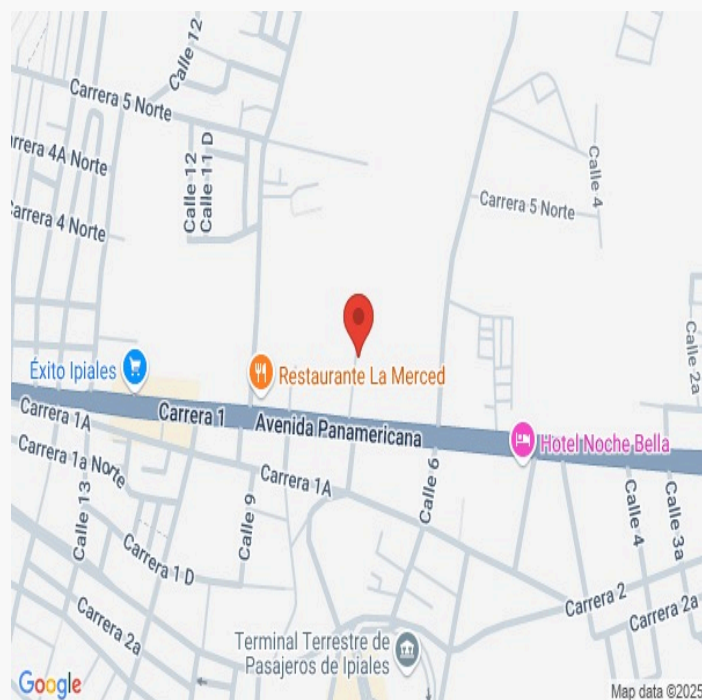
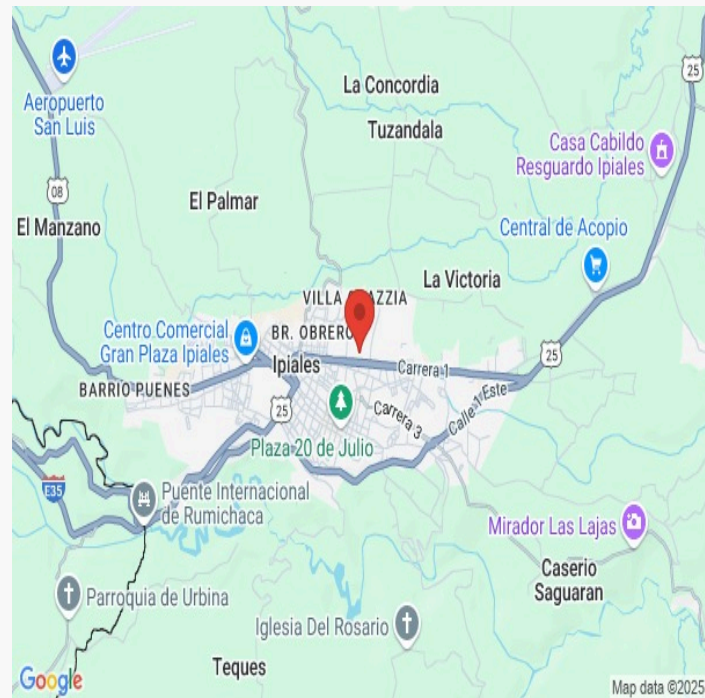
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 4, Baño privado: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

Observación	Se desconoce si el inmueble fue entregado en obra gris o completamente terminado, dado que no se adjuntó la promesa de compraventa que permitiría conocer las condiciones de entrega originales. No obstante, se estima que el inmueble presenta un avance del 90%, asumiendo que se encuentra acabado con terminados.
-------------	--

**Dirección:**

CALLE 7 1 NORTE -60 BARRIO LOS ESTUDIANTES CASA 2 - CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ESTUDIANTES-  
IPIALES - NARIÑO | Los Estudiantes | Ipiales | Nariño



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 0.8309432649972782

GEOGRAFICAS : 0° 49' 51.3948''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -77.63210186716573

GEOGRAFICAS : 77° 37' 55.5672''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	B. Villa Rosario Ipiales	1	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	0	\$0	0	\$0	\$1,982,608.70	3157024857
2	B. El Placer Ipiales	1	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	0	\$0	0	\$0	\$1,986,363.64	Internet
3	B. La Esmeralda Ipiales	1	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	0	\$0	0	\$0	\$1,620,588.24	3126418183
4	B. La Frontera	1	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	0	\$0	0	\$0	\$1,982,608.70	Internet
Del inmueble		3				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	115	115	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,982,608.70
2	5	110	110	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,986,363.64
3	5	85	85	1.0	1.0	1.0	1.0	1.10	1.1	\$1,782,647.06
4	5	115	115	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,982,608.70
0	años									
									PROMEDIO	\$1,933,557.03
									DESV. STANDAR	\$100,622.21
									COEF. VARIACION	5.20%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,034,179.24	TOTAL	\$234,764,625.96
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,832,934.81	TOTAL	\$211,539,006.55
VALOR TOTAL	\$223,318,350.00			

Observaciones:
Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble avaluado. Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la resolución 620 de 2008 del IGAC, así como en el decreto 1420 de 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector
Enlaces:
1.- <a href="https://www.facebook.com/share/1524582hee6/">https://www.facebook.com/share/1524582hee6/</a> 2.- <a href="https://www.facebook.com/share/19ASKIEffo/">https://www.facebook.com/share/19ASKIEffo/</a> 3.- <a href="https://www.facebook.com/share/15aUWGFsl/">https://www.facebook.com/share/15aUWGFsl/</a> 4.- <a href="https://www.facebook.com/share/16CTNbMG2f/">https://www.facebook.com/share/16CTNbMG2f/</a>

Depreciación Fitto y Corvini

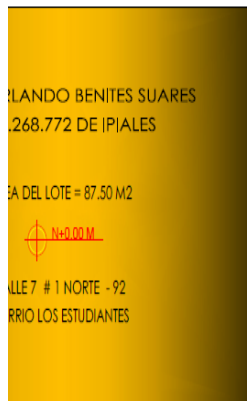
Area construida total	115.41
Area construida vendible	115.41
Valor M2 construido	\$1,539,250
Valor reposición M2	\$177,644,843
Valor reposición presupuesto M2	\$1,539,250
Fuente	IGAC
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,539,250
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	
Edad en % de vida útil	0 %
Fito y corvin %	0.05 %
Valor reposición depreciado	\$1,538,480
Valor adoptado depreciado	\$1,539,000
Valor total	\$177,615,990

Observaciones: **Artículo 3º.-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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

## Plano

CHILANGUAY RUEDA, MARIA CARMEN  
 CHARFUELAN, LUIS ALBERTO  
 DA, SEGUNDO NICOLAS CHILANGUAY  
 A CHILANGUAY RUEDA, SEGUNDO  
 AY RUEDA Y JOSE ANTONIO RUEDA

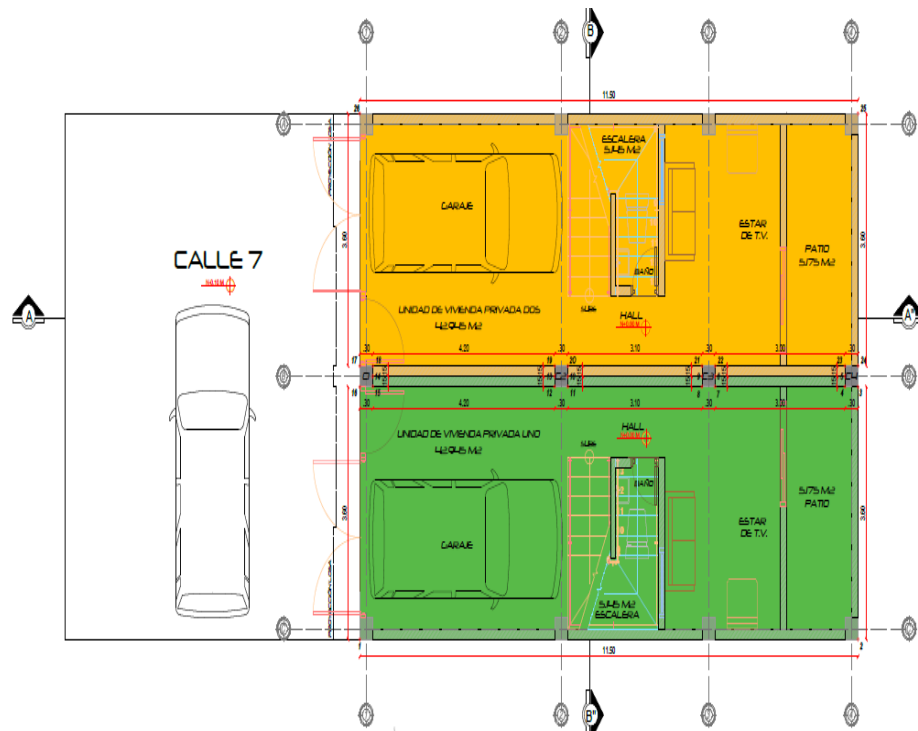
11.50



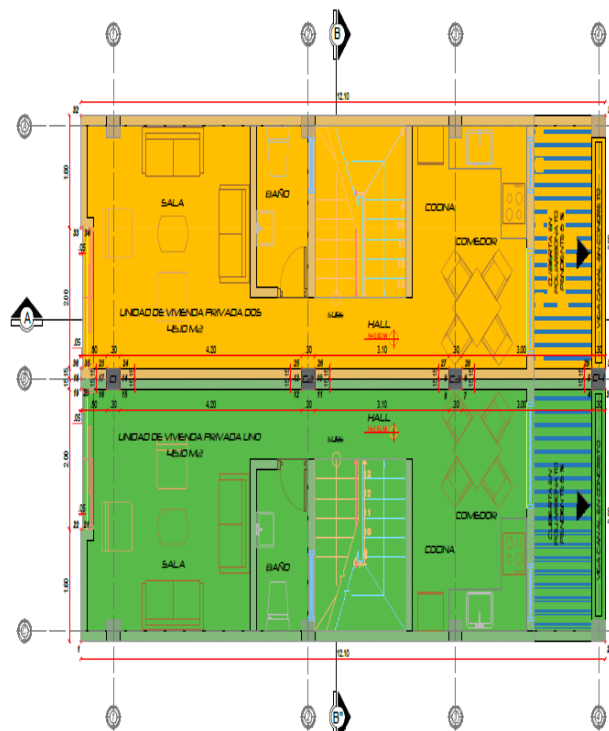
7.50  
 CRUZ ROJA

VA VALLEJO YANDUN

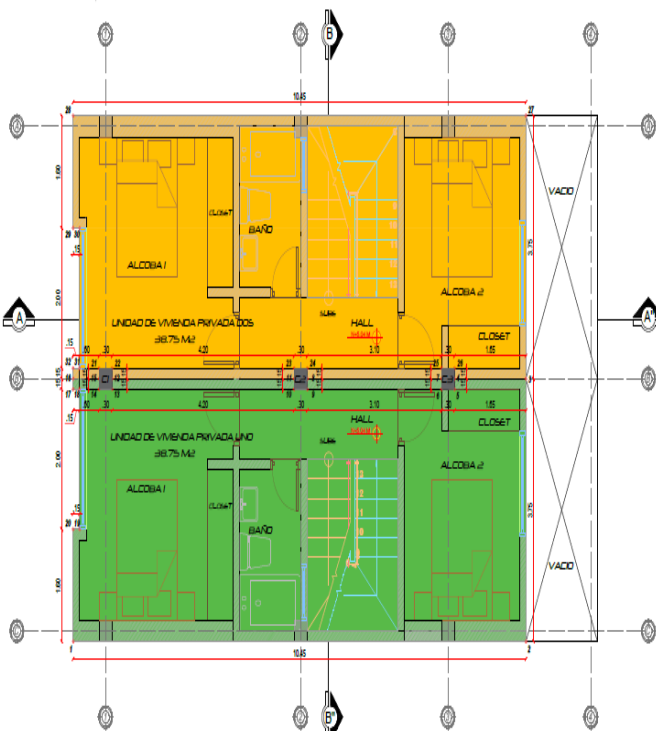
MENTAL



PLANTA 1 PISO ESC. 1:50



PLANTA 2 PISO ESC. 1:50



PLANTA 3 PISO ESC. 1:50



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada





Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



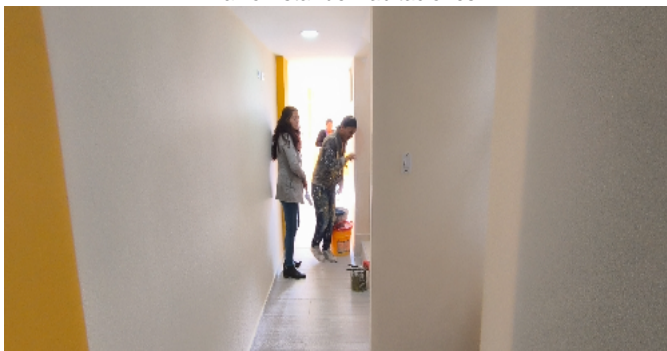
Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1





Habitación 2



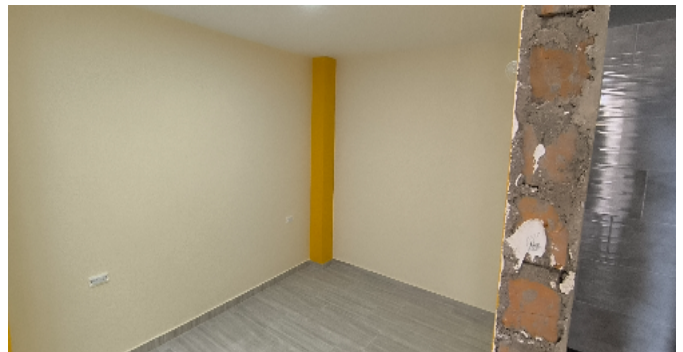
Habitación 3



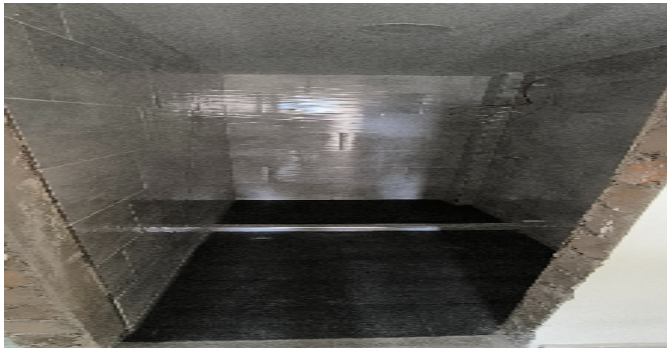
Baño Privado Hab 3



Habitación 4



Baño Privado Hab 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble





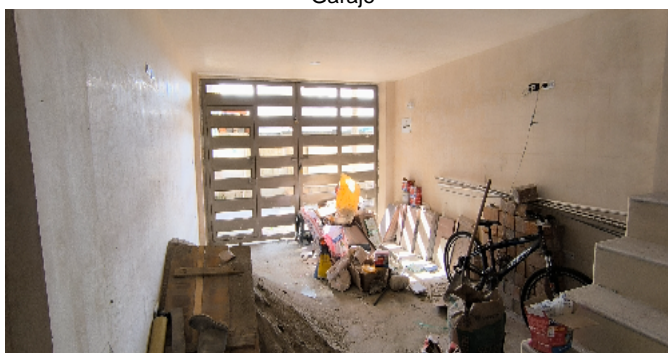
Terraza Inmueble



Garaje



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-1082104706**



PIN de Validación: a11209dc



**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) CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1127948084, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1127948084.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ 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  
14 Feb 2018

Régimen  
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  
08 Ago 2019

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a11203dc



### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

#### Alcance

- Bienes ambientales, daños ambientales.

Fecha de inscripción  
30 Ago 2019

Régimen  
Régimen Académico

- Minas, yacimientos y explotaciones minerales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables.

Fecha de inscripción  
11 Nov 2021

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 4 Obras de Infraestructura

#### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
14 Feb 2018

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
08 Ago 2019

Régimen  
Régimen Académico







PIN de Validación: a11203dc



#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
11 Nov 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles - Daño

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
11 Nov 2021

Régimen  
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Ciudad: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO

Dirección: CALLE 23 N° 2 - 99, CONDOMINIO OASIS DEL ESTE, APARTAMENTO 903, TORRE 3, BARRIO LA CAROLINA

Teléfono: 3137412106

Correo Electrónico: ingcivil.carlosquintero@gmail.com

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



PIN de Validación: a11209dc



Ingeniero Civil - Universidad de Carabobo  
 Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos  
 Rurales y Especiales - Tecni-Incas  
 Técnico en Avalúos - Incatec

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Composición Autorregulador Nacional de Avaluadores ANAV	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	16 Jul 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procedimientos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria contra el(la) señor(a) CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 11.000.0000084.

El(la) señor(a) CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ 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

a11209dc






PIN de Validación: a11209dc





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 cinco (05) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1082104706 M.I.: 244-124400

 ALCALDIA MUNICIPAL DE IPIALES  Nit. 800099095-7	SECRETARIA DE PLANEACION			
	*SUBSECRETARIA DE URBANISMO			
	LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA		Código FR-GP-U-05 Año: 2023	Página 1 de 8 Versión 1,0

003      01.00.0305.0049.000      HERMES ORLANDO BENITES SUARES  
 Radicación      Predial      Propietario

**RESOLUCION N° 107 - - - - -**

( **21 MAR 2023** )

**POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA**

El Subsecretario de Urbanismo, en uso de sus atribuciones legales en especial las establecidas en el Decreto N° 017 y el Decreto 1077 de 2015 modificado, parcialmente por el Decreto 1197 de Julio de 2016

**CONSIDERANDO:**



1. Que, HERMES ORLANDO BENITES SUARES Identificado con cedula de ciudadanía No. 5.268.772 de Ipiales, propietario del predio ubicado en la Calle 7 # 1 Norte – 92 B/ Los Estudiantes, según escritura Pública N° 4071 del 04 de octubre de 2022 de la Notaria Primera de Ipiales, con matricula Inmobiliaria N° 244 – 105702 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales y con código predial N° 01.00.0305.0049.000. Solicito 11 de enero de 2023 se le conceda LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA. Para adelantar las siguientes obras:

CUADRO DE AREAS	
AREA LOTE	87.50 M2
AREA PRIMER PISO PARA CALCULO DE INDICES DE OCUPACION SIN INCLUIR AREA RETROCESO LINEA PARAMENTAL=1.25 M2; AREA ESCALERAS= 10.29 M2 Y AREA PATIOS= 10.35 M2	65.61 M2
AREA UN PISO INCLUIDO EL AREA DE ESCALERAS	75.90 M2
AREA SEGUNDO PISO	67.88 M2
AREA TERCER PISO	67.48 M2
AREA CUBIERTA - TAPAGRADA	19.56 M2
AREA CONSTRUCCION	230.82 M2



Carrera 6 No. 8-09 Plaza 20 de Julio · (+57) 2 725 0180 - 773 4044  
[www.ipiales-narino.gov.co](http://www.ipiales-narino.gov.co) - [contactenos@ipiales-narino.gov.co](mailto:contactenos@ipiales-narino.gov.co)  
 Código postal 524061 · Ipiales, Nariño, Colombia



 <b>ALCALDIA MUNICIPAL DE IPIALES</b> Nit. 800099095-7	<b>SECRETARIA DE PLANEACION</b>		
	<b>*SUBSECRETARIA DE URBANISMO</b>		
	<b>LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA</b>		<b>Código</b> FR-GP-U-05 <b>Año: 2023</b>

0 0 3      01.00.0305.0049.000      HERMES ORLANDO BENITES SUARES  
 Radicación      Predial      Propietario

CUADRO DE INFORMACION AREAS POR UNIDAD DE VIVIENDA	
AREA UNIDAD UNO	43.125 M2
AREA 1 PISO PARA CALCULO DE INDICES DE OCUPACION SIN INCLUIR AREA ESCALERA= 5.145 M2 Y AREA PATIO= 5.175 M2	32.80 M2
AREA 1 PISO INCLUIDO EL AREA DE ESCALERAS	37.95 M2
AREA 2 PISO	33.94 M2
AREA 3 PISO	33.74 M2
AREA CUBIERTA - TAPAGRADA	9.78 M2
AREA CONSTRUCCION	115.41 M2

CUADRO DE INFORMACION AREAS POR UNIDAD DE VIVIENDA	
AREA UNIDAD DOS	43.125 M2
AREA 1 PISO PARA CALCULO DE INDICES DE OCUPACION SIN INCLUIR AREA ESCALERA= 5.145 M2 Y AREA PATIO= 5.175 M2	32.80 M2
AREA 1 PISO INCLUIDO EL AREA DE ESCALERAS	37.95 M2
AREA 2 PISO	33.94 M2
AREA 3 PISO	33.74 M2
AREA CUBIERTA - TAPAGRADA	9.78 M2
AREA CONSTRUCCION	115.41 M2

CUADRO DE INDICES PROPUESTOS PARA EL PROYECTO		
INDICE DE OCUPACION	0.75	65.61 M2
INDICE DE CONSTRUCCION	2.64	230.82 M2

(\*Ver Planos Anexos).



2. Que, de acuerdo al Decreto 1077 de 2015 si se efectuó la diligencia de citación a los vecinos colindantes según Formulario Único Nacional: FAMILIA CHILANGUAY RUEDA, DORIS OLIVA VALLEJO YANDUN.

3. Que, dentro del término legal, los vecinos colindantes no propusieron objeciones ni observaciones en el trámite de solicitud de licencia.



Carrera 6 No. 8-09 Plaza 20 de Julio · (+57) 2 725 0180 - 773 4044  
[www.ipiales-narino.gov.co](http://www.ipiales-narino.gov.co) - [contactenos@ipiales-narino.gov.co](mailto:contactenos@ipiales-narino.gov.co)  
 Código postal 524061 · Ipiales, Nariño, Colombia



 ALCALDIA MUNICIPAL DE IPIALES  Nit. 800099095-7	SECRETARIA DE PLANEACION			
	*SUBSECRETARIA DE URBANISMO			
	LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA		Código FR-GP-U-05 Año: 2023	Página 3 de 8 Versión 1,0

003      01.00.0305.0049.000      HERMES ORLANDO BENITES SUARES  
 Radicación      Predial      Propietario

4. Que, de acuerdo con las disposiciones vigentes, el término en que se efectuaran las obras comenzara a correr a partir de la ejecutoria de la presente Resolución.

Por lo anteriormente expuesto,

### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO:** Conceder LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA por el término de (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de que quede en firme el presente Acto Administrativo HERMES ORLANDO BENITES SUARES Identificado con cedula de ciudadanía No. 5.268.772 de Ipiales, propietario del predio ubicado en la Calle 7 # 1 Norte – 92 B/ Los Estudiantes, según escritura Pública N° 4071 del 04 de octubre de 2022 de la Notaria Primera de Ipiales, con matrícula Inmobiliaria N° 244 – 105702 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales y con código predial N° 01.00.0305.0049.000. Solicito 11 de enero de 2023 se le conceda LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA. Para adelantar las siguientes obras:



CUADRO DE AREAS	
AREA LOTE	87.50 M2
AREA PRIMER PISO PARA CALCULO DE INDICES DE OCUPACION SIN INCLUIR AREA RETROCESO LINEA PARAMENTAL=1.25 M2; AREA ESCALERAS= 10.29 M2 Y AREA PATIOS= 10.35 M2	65.61 M2
AREA UN PISO INCLUIDO EL AREA DE ESCALERAS	75.90 M2
AREA SEGUNDO PISO	67.88 M2
AREA TERCER PISO	67.48 M2
AREA CUBIERTA - TAPAGRADA	19.56 M2
AREA CONSTRUCCION	230.82 M2

CUADRO DE INFORMACION AREAS POR UNIDAD DE VIVIENDA	
AREA UNIDAD UNO	43.125 M2
AREA 1 PISO PARA CALCULO DE INDICES DE OCUPACION SIN INCLUIR AREA ESCALERA= 5.145 M2 Y AREA PATIO= 5.175 M2	32.80 M2
AREA 1 PISO INCLUIDO EL AREA DE ESCALERAS	37.95 M2
AREA 2 PISO	33.94 M2



Carrera 6 No. 8-09 Plaza 20 de Julio · (+57) 2 725 0180 - 773 4044  
[www.ipiales-narino.gov.co](http://www.ipiales-narino.gov.co) - [contactenos@ipiales-narino.gov.co](mailto:contactenos@ipiales-narino.gov.co)  
 Código postal 524061 · Ipiales, Nariño, Colombia



 <b>ALCALDIA MUNICIPAL DE IPIALES</b> Nit. 800099095-7	<b>SECRETARIA DE PLANEACION</b>		
	<b>*SUBSECRETARIA DE URBANISMO</b>		
	<b>LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA</b>	Código FR-GP-U-05 Año: 2023	Página 4 de 8 Versión 1,0

003      01.00.0305.0049.000      HERMES ORLANDO BENITES SUARES  
 Radicación      Predial      Propietario

AREA 3 PISO	33.74 M2
AREA CUBIERTA - TAPAGRADA	9.78 M2
AREA CONSTRUCCION	115.41 M2

CUADRO DE INFORMACION AREAS POR UNIDAD DE VIVIENDA	
AREA UNIDAD DOS	43.125 M2
AREA 1 PISO PARA CALCULO DE INDICES DE OCUPACION SIN INCLUIR AREA ESCALERA= 5.145 M2 Y AREA PATIO= 5.175 M2	32.80 M2
AREA 1 PISO INCLUIDO EL AREA DE ESCALERAS	37.95 M2
AREA 2 PISO	33.94 M2
AREA 3 PISO	33.74 M2
AREA CUBIERTA - TAPAGRADA	9.78 M2
AREA CONSTRUCCION	115.41 M2

CUADRO DE INDICES PROPUESTOS PARA EL PROYECTO		
INDICE DE OCUPACION	0.75	65.61 M2
INDICE DE CONSTRUCCION	2.64	230.82 M2

(\*Ver Planos Anexos).


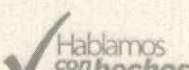
**Parágrafo 2.** El titular de la licencia y el constructor responsable deberán tramitar antes del inicio de obras, la respectiva autorización en la Secretaria de Movilidad del Municipio. Para el correcto flujo de las vías a intervenir y el plan autorizado por la entidad competente, teniendo prioridad que el proyecto aprobado no afecte el flujo de tráfico del Municipio de Ipiales.

**ARTICULO SEGUNDO:** La dirección de obra debe ser realizada por un Ingeniero civil, Arquitecto o Ingeniero Mecánico para el caso de estructuras mecánicas o prefabricadas, facultadas para este fin de acuerdo con la Ley 400 de 1997 o un constructor en Arquitectura facultado por la Ley 1229 de 2008, quien será el responsable de la obra. En ningún caso se dejará la administración de obra a un maestro de obra cuyas labores son auxiliares a la labor del profesional responsable.



Carrera 6 No. 8-09 Plaza 20 de Julio · (+57) 2 725 0180 - 773 4044  
[www.ipiales-narino.gov.co](http://www.ipiales-narino.gov.co) - [contactenos@ipiales-narino.gov.co](mailto:contactenos@ipiales-narino.gov.co)  
 Código postal 524061 · Ipiales, Nariño, Colombia



 ALCALDIA MUNICIPAL DE IPIALES  Nit. 800099095-7	SECRETARIA DE PLANEACION			
	*SUBSECRETARIA DE URBANISMO			
	LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA		Código FR-GP-U-05 Año: 2023	Página 5 de 8 Versión 1,0

003

Radicación

01.00.0305.0049.000

Predial

HERMES ORLANDO BENITES SUARES

Propietario

**ARTÍCULO TERCERO:** Reconocer como constructor responsable al Arquitecto: VICTOR M. RUIZ LATORRE. Con matrícula profesional N° A19012004 - 76330027 DEL CPNAA.

**ARTÍCULO CUARTO:** La destinación del inmueble obedecerá exclusivamente a lo dispuesto en el certificado de uso de suelo expedido por la Subsecretaria de Ordenamiento Territorial.

**ARTICULO QUINTO:** Al constructor responsable mantener en todo momento los planos aprobados y la licencia de construcción en el lugar donde se adelanta la obra.

**ARTICULO SEXTO:** Los titulares de la licencia asumirán bajo su responsabilidad los daños ocasionados a terceros en la construcción de redes eléctricas, telefónicas, alcantarillado y otras.

**ARTÍCULO SEPTIMO:** 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 OCTAVO:** El titular de la licencia deberá instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1.997 y los decretos que la reglamentan.

**ARTICULO NOVENO:** Los titulares de la licencia tienen la obligación de realizar los controles de calidad de los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistente vigente.

**ARTÍCULO DECIMO:** Los titulares de la licencia de ser necesario deberán tramitar ante la Subsecretaria de Urbanismo el permiso de Ocupación e intervención de espacio público en los términos que establece el Decreto 1077 de 2015.





 <b>ALCALDIA MUNICIPAL DE IPIALES</b> Nit. 800099095-7	<b>SECRETARIA DE PLANEACION</b>		
	<b>*SUBSECRETARIA DE URBANISMO</b>		
	<b>LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA</b>	Código FR-GP-U-05 Año: 2023	Página 6 de 8 Versión 1,0

0 0 3      01.00.0305.0049.000      HERMES ORLANDO BENITES SUARES  
 Radicación      Predial      Propietario

**ARTÍCULO DECIMO PRIMERO:** La Secretaria de Gobierno a través del funcionario encargado de Vigilancia y Control ejercerá control y vigilancia de la Construcción MODALIDAD OBRA NUEVA.

**ARTICULO DECIMO SEGUNDO:** La licencia será notificada conforme al artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y en los términos de que trata el artículo 66 y siguientes del Código del procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo.

**ARTICULO DECIMO TERCERO:** Contra el presente acto administrativo proceden los recursos de reposición ante la Subsecretaria de Urbanismo de la Secretaria de Planeación Municipal y de apelación ante el Alcalde Municipal de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015 y en los términos previstos en el Código del procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo.

**ARTICULO DECIMO CUARTO:** Contra el presente acto administrativo procede la revocatoria directa ante la Secretaria de Planeación Municipal o ante el Alcalde Municipal en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.10 del Decreto 1077 de 2015 del código del procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo.

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

Se expide en Ipiales,

12.1 MAR 2023  
NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE



NELSON A. ORTEGA ALMEIDA  
Subsecretario de Urbanismo

ELABORADO POR:	REVISADO POR:	APROBADO POR:
*Aux. Adm. Lilia Castellanos Hernández	Abg. Tatiana Navarrete	Arq. Nelson A. Ortega Almeida.



Carrera 6 No. 8-09 Plaza 20 de Julio · (+57) 2 725 0180 - 773 4044  
 www.ipiales-narino.gov.co - contactenos@ipiales-narino.gov.co  
 Código postal 524061 · Ipiales, Nariño, Colombia



 <div>ALCALDIA MUNICIPAL DE IPIALES</div> <div>Nit. 800099095-7</div>	SECRETARIA DE PLANEACION		
	*SUBSECRETARIA DE URBANISMO		
	CERTIFICACION	Código FR-GP-U-01 Año: 2023	Página 1 de 1 Versión 1,0

1060-03 – 169

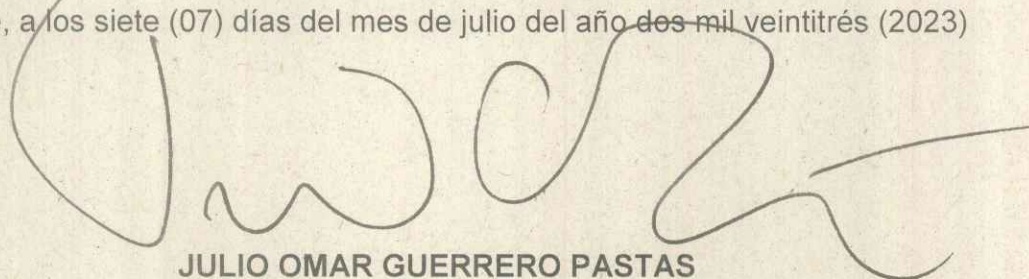
## LA SUBSECRETARIA DE URBANISMO DEL MUNICIPIO DE IPIALES

En uso de sus facultades

### CERTIFICA

Que, la Resolución No. 301 de fecha 27 de junio de 2023 por medio del cual se Concede LICENCIA DE APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL al señor SANTOS IBAN BENITEZ SUAREZ Identificado con cedula de ciudadanía N° 5.268.258 expedida en Ipiales (N), propietario del predio ubicado en la Calle 7 # 1 Norte 92 Los estudiantes, Según escritura Pública N° 865 del 17 de marzo de 2023 de la Notaria Primera de Ipiales, con matrícula Inmobiliaria N° 244 – 105702 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales y con código predial N° 01.00.03.05.0049.000 Quien manifiesta que renuncia a los términos para interponer recursos, quedando ejecutoriada el día 27 de junio de 2023, estando vigente la licencia otorgada.

Se expide, a los siete (07) días del mes de julio del año ~~dos mil~~ veintitrés (2023)





**JULIO OMAR GUERRERO PASTAS**  
Secretario de Planeacion



Carrera 6 No. 8-09 Plaza 20 de Julio · (+57) 2 725 0180 - 773 4044  
[www.ipiales-narino.gov.co](http://www.ipiales-narino.gov.co) - [contactenos@ipiales-narino.gov.co](mailto:contactenos@ipiales-narino.gov.co)  
 Código postal 524061 · Ipiales, Nariño, Colombia



 <b>ALCALDIA MUNICIPAL DE IPIALES</b> Nit. 800099095-7	<b>SECRETARIA DE PLANEACION</b>		
	<b>*SUBSECRETARIA DE URBANISMO</b>		
	<b>LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA</b>		<b>Código</b> FR-GP-U-05 <b>Año: 2023</b>


<u>003</u>	<u>01.00.0305.0049.000</u>	<u>HERMES ORLANDO BENITES SUARES</u>
Radicación	Predial	Propietario

### ACTA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL AL TITULAR

En Ipiales a los 23 MARZO 2023 siendo las 8:30 AM, **URBANISMO** notifica personalmente de la **Resolución No. 104** - de **21 MAR 2023**, por medio de la cual se concede una LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA emitida por la Subsecretaria de Urbanismo a su titular: HERMES ORLANDO BENITES SUARES – SANTOS IVAN BENITEZ SUAREZ. En calidad de titular, apoderado o responsable de la licencia. Entregándole una (1) copia de la licencia y dos (2) juegos de planos aprobados y haciéndole saber que contra la misma procede el recurso de reposición ante la Subsecretaria de Urbanismo de la Secretaria de Planeación Municipal y el de Apelación ante la Secretaria de Planeación o ante el Alcalde Municipal de Ipiales, los cuales se podrán interponer dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, conforme lo dispuesto por el Decreto 1077 de 2015 y el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



Esta Subsecretaria se atiene al principio de la Buena Fe, por tal razón damos por ciertos los datos suministrados, sin embargo, de encontrar alguna irregularidad esta dependencia no se responsabiliza.

\_\_\_\_\_  
 EL NOTIFICADO  
 C.C. No.  
 RECIBE CONFORME

NOTIFICADOR 





 <b>ALCALDIA MUNICIPAL DE IPIALES</b> Nit. 800099095-7	<b>SECRETARIA DE PLANEACION</b>		
	<b>*SUBSECRETARIA DE URBANISMO</b>		
	<b>LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA</b>	<b>Código</b> FR-GP-U-05 <b>Año: 2023</b>	<b>Página</b> 8 de 8 <b>Versión</b> 1,0

003

Radicación

01.00.0305.0049.000

Predial

HERMES ORLANDO BENITES SUARES

Propietario

1062-13-01

Ipiales,

21 MAR 2023

Señores

HERMES ORLANDO BENITES SUARES

SANTOS IVAN BENITEZ SUAREZ (Apoderado)

Calle 7 # 1 Norte – 92 B/ Los Estudiantes

Cordial saludo

La presente es con el fin de comunicarle que su solicitud de LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA después del estudio técnico y jurídico es viable, por lo tanto, deberá acercarse a la Subsecretaria de **Urbanismo** para retirar el recibo correspondiente para el pago de la licencia. Si a partir del recibo de la presente comunicación, no se ha hecho el pago respectivo, la solicitud se entenderá desistida y se procederá al archivo del expediente.

Atentamente:

  
**NELSON A. ORTEGA ALMEIDA**  
 Subsecretario de Urbanismo


Carrera 6 No. 8-09 Plaza 20 de Julio • (+57) 2 725 0180 - 773 4044  
[www.ipiales-narino.gov.co](http://www.ipiales-narino.gov.co) - [contactenos@ipiales-narino.gov.co](mailto:contactenos@ipiales-narino.gov.co)  
 Código postal 524061 · Ipiales, Nariño, Colombia



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

**Certificado generado con el Pin No: 2503067697109970782**

**Nro Matrícula: 244-124400**

Pagina 1 TURNO: 2025-244-1-8540

Impreso el 6 de Marzo de 2025 a las 09:59:08 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 30-08-2023 RADICACIÓN: 2023-5351 CON: ESCRITURA DE: 25-08-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CASA 2 CON AREA DE 179.615 MT2 CON COEFICIENTE DE 50% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2965 DE FECHA 14-08-2023 EN NOTARIA PRIMERA DE IPIALES (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

1.- SANTOS IBAN BENITEZ SUAREZ, ADQUIRIO POR COMPRA A HERMES ORLANDO BENITES SUARES, SEGUN ESCRITURA 865 DEL 17- 03-2023 NOTARIA 1A. DE IPIALES, REGISTRADA EL 22-03-2023. 2.- HERMES ORLANDO BENITES SUARES, ADQUIRIO POR COMPRA A JAIRO BOLIVAR RUEDA PAZ, SEGUN ESCRITURA 4071 DEL 04-10- 2022, NOTARIA 1A. DE IPIALES REGISTRADA EL 25-10-2022. 3.- JAIRO BOLIVAR RUEDA PAZ, ADQUIRIO POR COMPRA A DORIS OLIVA VALLEJO YANDUN, SEGUN ESCRITURA 3490 DEL 21-10-2014 NOTARIA 1A. DE IPIALES REGISTRADA EL 16-06-2016. ESTAS ANOTACIONES INSCRITAS EN LA MATRICULA 244-105702. 4.- DORIS OLIVA VALLEJO YANDUN, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ARGEMIRO VALVERDE CEBALLOS, SEGUN ESCRITURA 146 DEL 25-01-2013, DE LA NOTARIA 1A. DE IPIALES. REGISTRADA EL 28-01- 2013. 5.- ARGEMIRO VALVERDE CEBALLOS ADQUIRIO POR COMPRA A LUIS ALBERTO CHILANGUAY RUEDA, SEGUN ESCRITURA 1785 DEL 11-06-2012, DE LA NOTARIA 1A. DE IPIALES, REGISTRASDA EL 12-12-2012. 6.- LUIS ALBERTO CHILANGUAY RUEDA, ADQUIRIO EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON JOSE ANTONIO RUEDA, MARIA NIEVES CHILANGUAY RUEDA, MARIA CARMEN CHILANGUAY DE CHARFUELAN, SEGUNDO NICOLAS CHILANGUAY RUEDA, SEGUNDO CESAR CHILANGUAY RUEDA, LUIS ALBERTO CHILANGUAY RUEDA, SEGUN ESCRITURA # 3874 DEL 21-12-2006, DE LA NOTARIA 1A. DE IPIALES. REGISTRADA EL 22-12-2006. LAS ANTERIORES ANOTACIONES REGISTRADAS EN LA MATRICULA 244-81463. 7.- JOSE ANTONIO RUEDA, LUIS ALBERTO CHILANGUAY RUEDA, SEGUNDO NICOLAS CHILANGUAY RUEDA, SEGUNDO CESAR CHILANGUAY RUEDA, MARIA DEL CARMEN CHILANGUAY DE CHARFUELAN, MARIA NIEVES CHILANGUAY RUEDA Y LUZ MARIA CHILANGUAY RUEDA, ADQUIRIERON EN LA SUCESION DE CESAR MARIA CHILANGUAY POSSO Y MARIA LUZ EUFEMIA RUEDA DE CHILANGUAY, SEGUN ESCRITURA 1506 DEL 06-06-2006, NOTARIA PRIMERA DE IPIALES, REGISTRADA EL 07-06-2006, EN LA MATRICULA 244-79937. 8.- LOS CAUSANTES CESAR MARIA CHILANGUAY POSSO Y SU ESPOSA MARIA LUZ EUFEMIA RUEDA DE CHILANGUAY, ADQUIRIERON DENTRO DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE COMUNIDAD REALIZADA SEGUN ESCRITURA 47 DEL 21-01-82 NOTARIA 1A. DE IPIALES, HIJUELA 1RA, REGISTRADA EL 27-01-82 EN LA MATRICULA 244-13286.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 7 1 NORTE -60 BARRIO LOS ESTUDIANTES CASA 2 - CONJUNTO RECIDENCIAL LOS ESTUDIANTES- IPIALES - NARI/O

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

244 - 105702



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

Certificado generado con el Pin No: 2503067697109970782

Nro Matrícula: 244-124400

Pagina 2 TURNO: 2025-244-1-8540

Impreso el 6 de Marzo de 2025 a las 09:59:08 AM

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-08-2023 Radicación: 2023-244-6-5351

Doc: ESCRITURA 2965 DEL 14-08-2023 NOTARIA PRIMERA DE IPIALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "CONJUNTO RESIDENCIAL  
LOS ESTUDIANTES" P.H. APROBADO CON RESOLUCION 301 DEL 27-06-2023 DE PLANEACION MUNICIPAL DE IPIALES

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

A: BENITEZ SUAREZ SANTOS IBAN

CC# 5268258 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-244-1-8540

FECHA: 06-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA VICTORIA CAICEDO CALDERON

REGISTRADOR SECCIONAL



# ¡Pago exitoso!

Comprobante No. TRRA7Wnp4sEC  
17 Mar 2025 - 11:18 a. m.

## Datos del pago

Valor pagado

**\$ 420.000**

Referencia

**avaluo Manuel Tarapu**

## Producto destino

**LOS ROSALES CONST IN**

Corriente - Bancolombia

**944 - 020978 - 45**

## Producto origen

**Cuenta de Ahorros**

Ahorros

**\*0612**