



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1085905799

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	FELIZ ROMAN POTOSI POTOSI	FECHA VISITA	02/05/2025
NIT / C.C CLIENTE	1085905799	FECHA INFORME	07/05/2025
DIRECCIÓN	CL 3 E # 2 - 896 CASA 9 MANZANA F URBANIZACION CASAS VERDES - IPIALES	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	0 años
BARRIO	Estrato 1	REMODELADO	
CIUDAD	URBANIZACION CASAS VERDES	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Ipiales	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Nariño	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	Modelo 8-14		
VALUADOR	valor comercial		
IDENTIFICACIÓN	CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ		
	1127948084		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SERGIO GERARDO ATIS IMBAQUINGO				
NUM.	1418 Escritura De	NOTARIA	Primera (1)	FECHA	22/04/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Ipiales	DEPTO		Nariño	
ESCRITURA					
CEDULA	52356010010410009000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución 115 del 21/03/2023				
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICI O	NO APLICA				
VALOR ADMINIS TRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
244-89806	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Para llegar, se parte del rombo vial que conduce al Santuario de las Lajas. Se toma la variante hacia la salida a Pasto, recorriendo 200 metros hasta encontrar la entrada a la Urbanización Casas Verdes, ubicada a mano derecha. Luego, se continúa 85 metros hasta el primer desvío peatonal a mano izquierda; el predio objeto de estudio se encuentra por esta vía.

Distribución del inmueble: El predio cuenta con tres apartamentos distribuidos simétricamente (uno por piso). Cada apartamento consta de: Sala-comedor, Cocina, Tres alcobas y Un baño social, se asume que las zonas de ropas se ubicaran en la terraza, sin embargo, al momento de la visita el inmueble se encuentra en obra y se desconoce los acabados finales.

Características adicionales: El inmueble cuenta con agua, energía eléctrica y gas natural; Energía y gas: Contadores independientes, funcionales y exclusivos para cada apartamento. Agua: Solo hay un medidor general para toda la construcción.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Bueno.
Comedor	Sin acabado	Bueno.
Cocina	Sin acabado	Bueno.
Baño	Sin acabado	Bueno.
Piso	Sin acabado	Bueno.
Techo	Sin acabado	Bueno.
Muro	Sin acabado	Bueno.
Carpintería	Sin acabado	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 224,204,400

VALOR ASEGURABLE \$ COP 224,204,400

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA 1: No cuenta con acabados. NOTA 2: NO SUBSANABLE, son 3 apartamentos 1 por piso, englobados en el de mayor extensión. El predio de esta manera no cumple políticas de caja.

NOMBRES Y FIRMAS


CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ
Perito Actuante
C.C: 1127948084 RAA: AVAL-1127948084
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-05-05 11:28:00


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

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial R2	Área Lote	72	Frente	6
Uso Compatible Según Norma	Comercial I	Forma	Regular	Fondo	12
Uso Condicionado Según Norma	Comercial II	Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	1:2
Uso Prohibido Según Norma	Industrial e Institucional				
NORMAS DE USO DE SUELO					
Amenaza Riesgo Inundacion	No aplica	Decreto / Acuerdo	ACUERDO N° 24 DEL 2011		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No aplica	Antejardín	No registra		
Suelos De Proteccion	No aplica	Uso principal	Residencial R2		
Patrimonio	No aplica	Altura permitida pisos	3 pisos		
		Aislamiento posterior	No registra		
		Índice de ocupación	0.7		
		Índice de construcción:	0		
		No. De Unidades:	3		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	139.32	AREA CONSTRUIDA	M2	0
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	Sin Información
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	72	AREA PISO 1	M2	42.33
AREA PISO 2	M2	72	AREA PISO 2	M2	44.11
AREA PISO 3	M2	72	AREA PISO 3	M2	44.11
AREA PISO 4	M2	0	AREA PISO 4	M2	8.77

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	

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

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano				
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:		
NO	Si	SI		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	75	Fachada	otro
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	4	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	100	Año de Construcción	2025
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	CL 3 E # 2 - 896 CASA 9 MANZANA F URBANIZACION CASAS VERDES - PIALES		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	72	M2	\$850,000.00	27.30%	\$61,200,000.00
Area Construida	Construcción	139.32	M2	\$1,170,000.00	72.70%	\$163,004,400.00
TOTALES					100%	\$224,204,400
Valor en letras			Doscientos veinticuatro millones doscientos cuatro mil cuatrocientos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$224,204,400

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	18
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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

Garaje: El predio no cuenta con garajes.

Entorno: Localizado en la zona sur - oriental de la ciudad. Caracterizado por contener áreas libres urbanizables para el desarrollo de vivienda de interés social, además de tener áreas libres de laderas escarpadas en donde están previstos los planes parciales de tratamiento especial, vía Perimetral Sur, Plan Parcial, Área de Frontera y Paisajística. Presencia de vivienda de desarrollo progresivo y vivienda de interés social de estratos socio – económicos 1 y 2. Contiene equipamientos y espacios públicos de cobertura barrial y urbana. Topografía de medianas y altas pendientes en el área cercana al río Guátara y en la parte oriental. El área concentra ladrilleras que existen en la ciudad.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 3, Comedor: 3, Cocina: 3 - Sencilla, Baño social: 3, Habitaciones: 3, Terraza: 1 Ventilación: Regular, Iluminación: Regular

Acabados: El inmueble se encuentra en estado de obra gris con un avance de construcción del 75%. Aunque se observan los comienzos de acabados en el tercer nivel, la edificación no reúne condiciones de habitabilidad, ya que ninguno de los apartamentos cuenta con instalaciones completas de cocina ni baños.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B. Casas Verdes	\$68,000,000	0.95	\$64,600,000	3205532141	72	0	\$0	\$0
2	B. Casas Verdes	\$67,000,000	0.95	\$63,650,000	Internet	72	0	\$0	\$0
3	B. Casas Verdes	\$60,000,000	0.95	\$57,000,000	Internet	72	0	\$0	\$0
4	B. Casas Verdes	\$330,000,000	0.95	\$313,500,000	3168741000	72	190	\$1,350,000	\$256,500,000
5	B. El Placer Ipiales	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	Internet	84	122	\$1,190,000	\$145,180,000
Del inmueble						72	139.32		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$64,600,000	\$897,222	1.0	1.0	1.00	\$897,222
2	\$63,650,000	\$884,028	1.0	1.0	1.00	\$884,028
3	\$57,000,000	\$791,667	1.0	1.0	1.00	\$791,667
4	\$57,000,000	\$791,667	1.0	1.0	1.00	\$791,667
5	\$73,320,000	\$872,857	1.0	1.0	1.00	\$872,857
					PROMEDIO	\$847,488.10
					DESV. STANDAR	\$51,682.40
					COEF. VARIACION	6.10%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$850,000.00	AREA	72	TOTAL	\$61,200,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,170,000.00	AREA	139.32	TOTAL	\$163,004,400.00
VALOR TOTAL	\$224,204,400.00					

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.-[Oferta en sitio](#) 2.-<https://www.facebook.com/share/1AHYidaNSN/> 3.-<https://www.facebook.com/share/16JzJ4RFkp/> 4.-<https://www.facebook.com/share/17tiSUyael/> 5.-<https://www.facebook.com/share/1DCHko4Pzn/>

REPOSICION

Casa nueva en obra gris.

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	139.32
Area construida vendible	139.32
Valor M2 construido	\$1,170,728
Valor reposición M2	\$163,105,825
Valor reposición presupuesto M2	\$1,170,728
Fuente	IGAC
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,170,728
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	
Edad en % de vida útil	0 %
Fito y corvin %	0.05 %
Valor reposición depreciado	\$1,170,143
Valor adoptado depreciado	\$1,170,000
Valor total	\$163,004,400

Observaciones: Fuente: Catalogo del IGAC.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 3 E # 2 - 896 CASA 9 MANZANA F URBANIZACION CASAS VERDES - IPIALES | URBANIZACION CASAS VERDES | IpiALES | Nariño

COORDENADAS (DD)

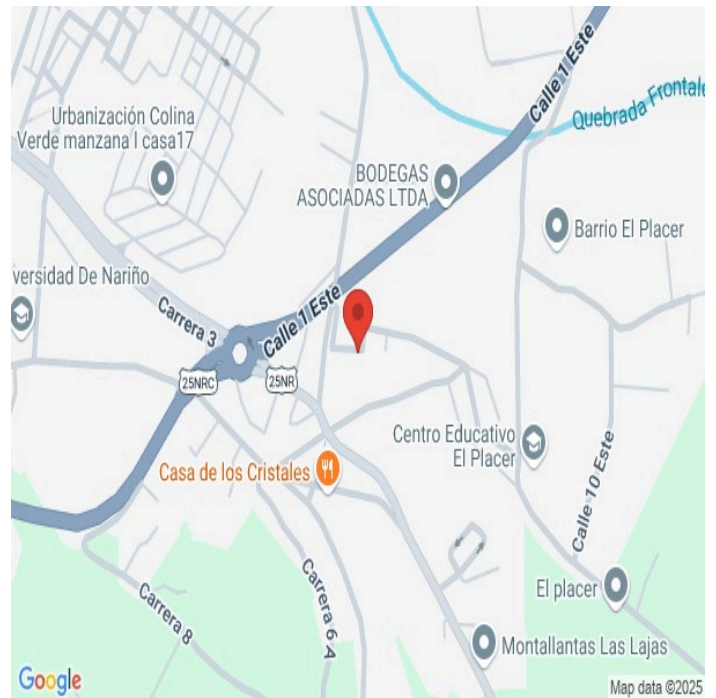
Latitud: 0.822123

Longitud: -77.619073

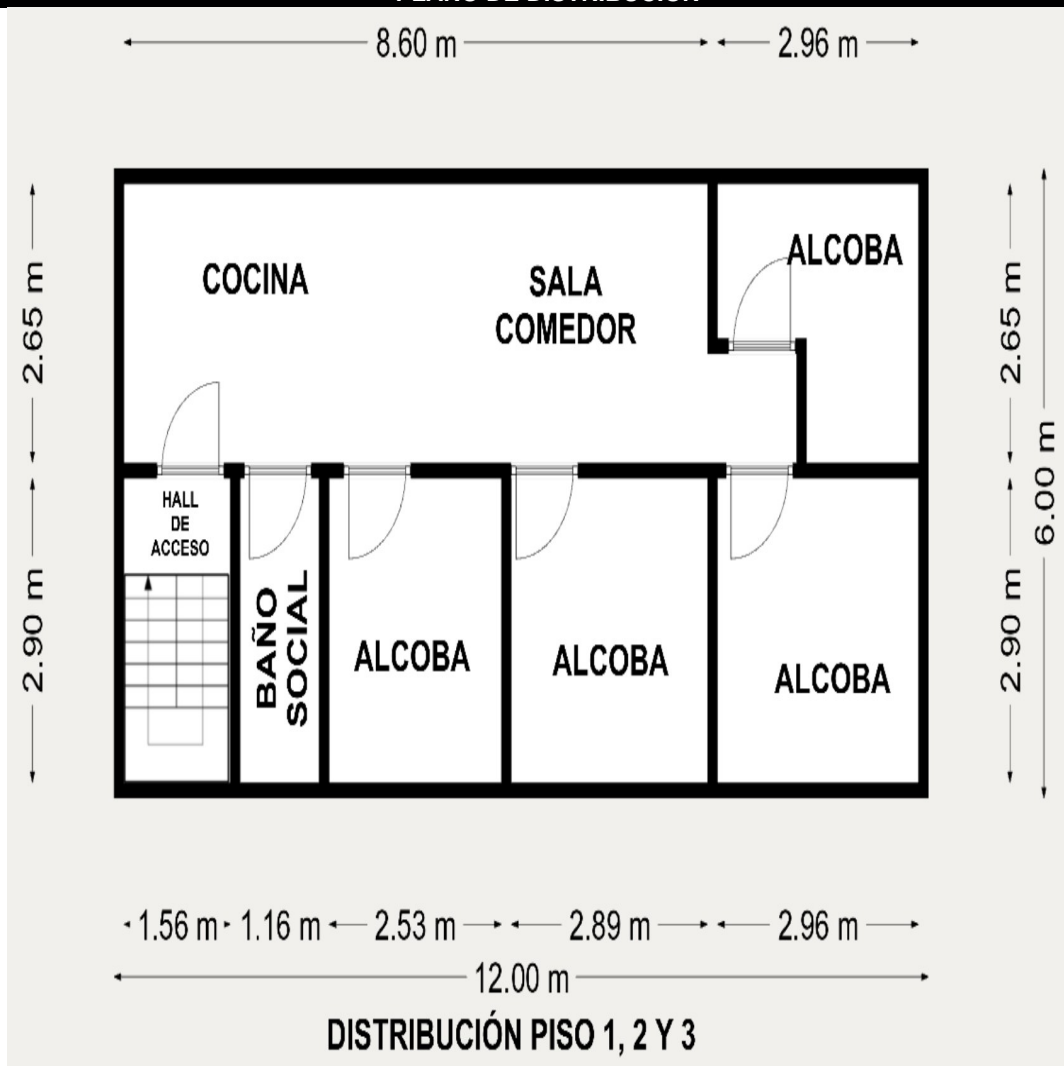
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 0° 49' 19.6428''

Longitud: 77° 37' 8.6628''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS: General

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Hall o Estar de Habitaciones



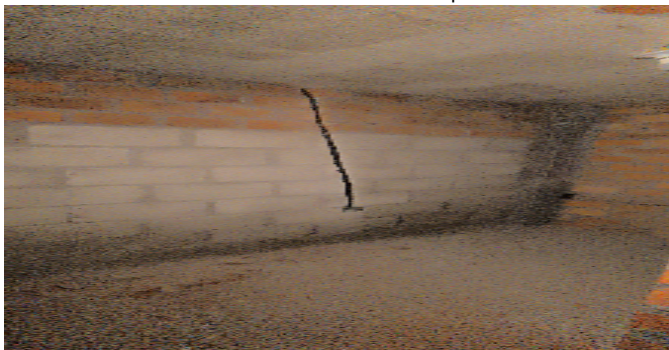
Hall o Estar de Habitaciones



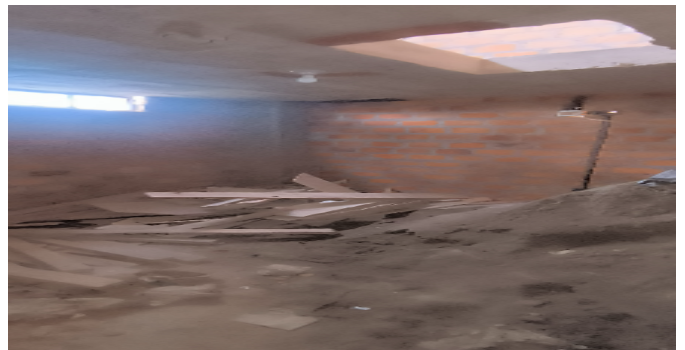
Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal

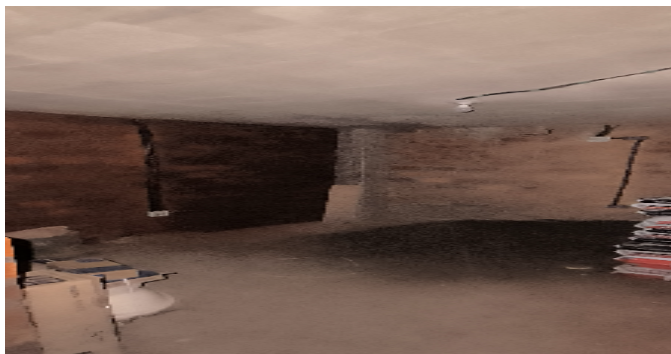


Habitación 2



FOTOS: General

Habitación 3



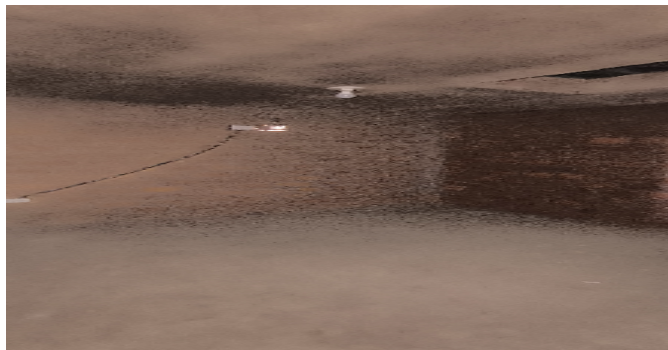
Habitación 4



Habitación 5



Habitación 6



Habitación 7



Habitación 7



Habitación 7



Baño Social 1

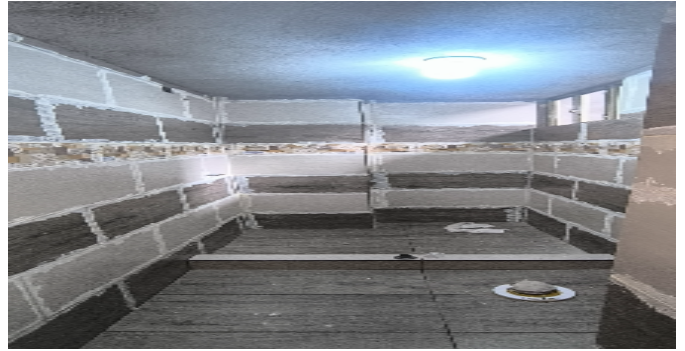


FOTOS: General

Baño Social 2



Baño Social 3



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



GOV.CO

IGAC  Consulta Catastral

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1085905799



PIN de Validación: b1a0ab0



<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) 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: b1a10ab0



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



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: b1a0ab0



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



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

RAA AVALUO: LRCAJA-1085905799 M.I.: 244-89806

Categoría 13 Intangibles

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y 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:

Página 4 de 6



PIN de Validación: b1af0ab0



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
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	16 Jul 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de profesionales disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria registrada contra el(la) señor(a) CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 9.664.898.04.

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

b1af0ab0



PIN de Validación: b1a0ab0



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

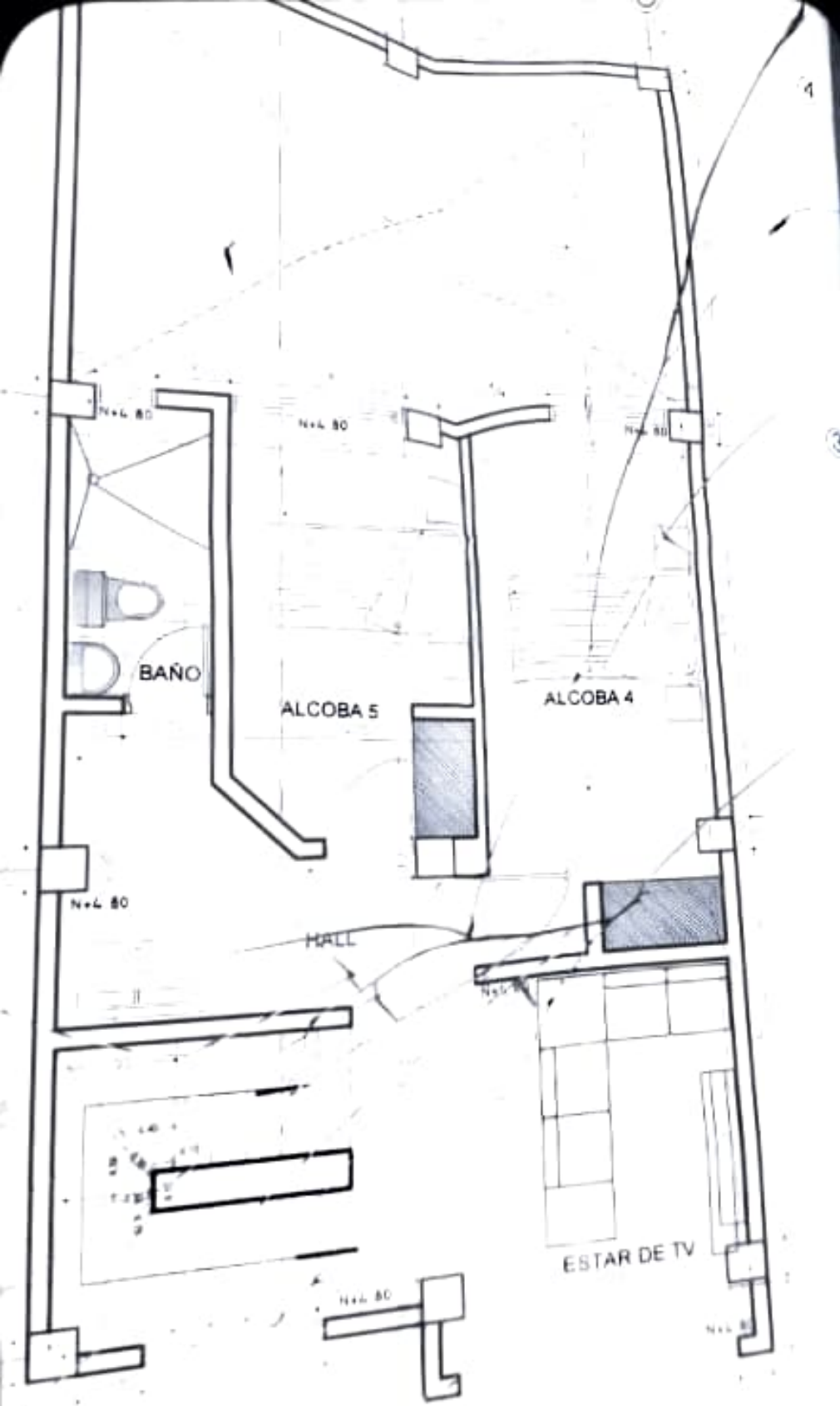


El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los siete (07) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

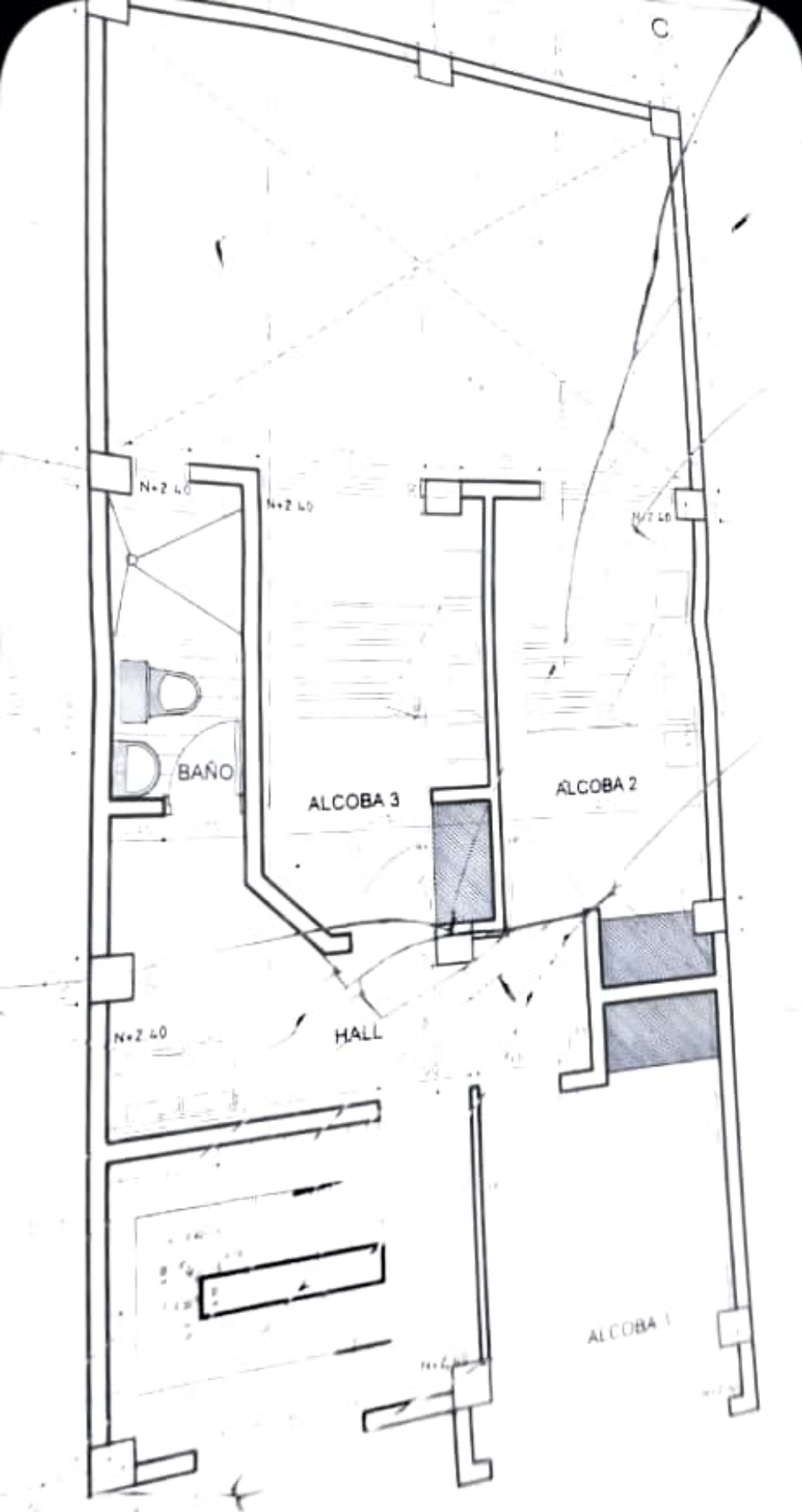


Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

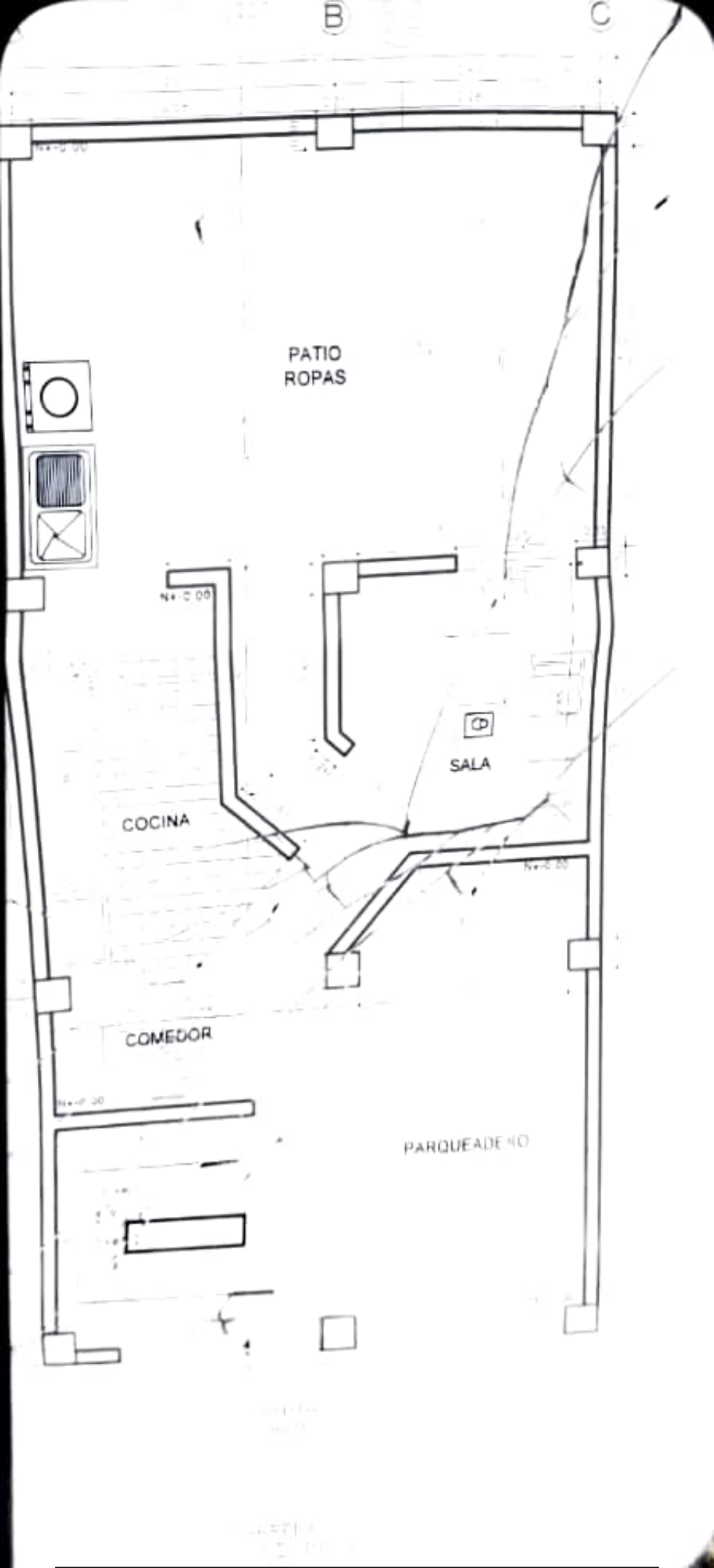
RAA AVALUO: LRCAJA-1085905799 M.I.: 244-89806



PLANTA ARQUITECTONICA
PISO 3 N^o +4.80



PLANTA ARQUITECTÓNICA
PISO 2º N F=40





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

Certificado generado con el Pin No: 2504232441113010580

Nro Matrícula: 244-89806

Pagina 1 TURNO: 2025-244-1-15160

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 11:27:53 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: 03-08-2010 RADICACIÓN: 2010-4099 CON: ESCRITURA DE: 14-07-2010

CODIGO CATASTRAL: 0100000010410009000000000000 COD CATASTRAL ANT: 10010410009000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1930 de fecha 13-07-2010 en NOTARIA 1 de IPIALES LOTE 9 MANZ. "F" con area de 72 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.- LA ASOCIACION COMUNITARIA CASAS VERDES, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A ADALBERTO M. ARTEAGA CHAMORRO, POR ESCR. 2725 DE 20-10-99, NOTARIA 2 DE IPIALES, POR LA SUMA DE \$30.000, LA CUAL SE REGISTRO EL 10-11-99 EN EL FOLIO DE MATRICULA 244-65321 CON ANOTACION 1.- 2.- ADALBERTO MILCIADES, ARTEAGA CHAMORRO, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A: ESTHER ORDOÑEZ DE RUALES, MEDIANTE ESCRITURA NO. 725 DEL 29 DE NOVIEMBRE/54 DE LA NOTARIA 1 DE IPIALES, POR LA SUMA DE \$6.400. M/CTE. LA CUAL FUE REGISTRADA EL 22 DE DICIEMBRE/54 E INSCRITA A FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO. 244-0048232 CON ANOTACION NO. 001.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 3 E # 2 - 896 CASA 9 MANZANA F URBANIZACION CASAS VERDES - IPIALES

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

244 - 65321

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-07-2010 Radicación: 2010-244-6-4099

Doc: ESCRITURA 1930 DEL 13-07-2010 NOTARIA 1 DE IPIALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION 13.336,88 M2 DIVIDIDOS EN 106 LOTES

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

A: ASOCIACION COMUNITARIA "CASAS VERDES" MUNICIPIO IPIALES-NARIÑO

NIT# 8370005323 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-09-2010 Radicación: 2010-244-6-5405

Doc: ESCRITURA 2394 DEL 25-08-2010 NOTARIA 1 DE IPIALES

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA TOTAL (SUP. 72 M2.) =

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2504232441113010580

Nro Matrícula: 244-89806

Pagina 2 TURNO: 2025-244-1-15160

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 11:27:53 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

DE: ASOCIACION COMUNITARIA DE VIVIENDA "CASAS VERDES" MUNICIPIO DE IPIALES =

A: ROSERO WILLYAM ARVEY

CC# 94506255 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-03-2018 Radicación: 2018-244-6-1050

Doc: ESCRITURA 546 DEL 27-02-2018 NOTARIA PRIMERA DE IPIALES

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA TOTAL AREA 6.00 MTS DE FRENTE POR 12.00 MTS DE FONDO (72.00 M2)

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

DE: ROSERO WILLYAM ARVEY

CC# 94506255

A: VELA TERESA DE JESUS

CC# 36998365 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-09-2018 Radicación: 2018-244-6-5153

Doc: ESCRITURA 3194 DEL 06-09-2018 NOTARIA PRIMERA DE IPIALES

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA TOTAL AREA 6.00 MTS DE FRENTE POR 12.00 MTS DE FONDO (72.00 M2)

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

DE: VELA TERESA DE JESUS

CC# 36998365

A: MEJIA CORAL MARTA CECILIA

CC# 27253857 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-09-2019 Radicación: 2019-244-6-6370

Doc: ESCRITURA 1054 DEL 27-03-2019 NOTARIA PRIMERA DE IPIALES

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA TOTAL 72 M2

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

DE: MEJIA CORAL MARTA CECILIA

CC# 27253857

A: MESIAS AGUIRRE ELSY JINETH

CC# 1085921239 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-10-2019 Radicación: 2019-244-6-6714

Doc: ESCRITURA 4090 DEL 03-10-2019 NOTARIA PRIMERA DE IPIALES

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA TOTAL 72 M2

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

DE: MESIAS AGUIRRE ELSY JINETH

CC# 1085921239

A: LOPEZ CASTRO LOGUY MARCELA

CC# 1193406169 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 25-04-2022 Radicación: 2022-244-6-2376

Doc: ESCRITURA 1418 DEL 22-04-2022 NOTARIA PRIMERA DE IPIALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION A AL ESCRITURA N. 4090 DEL 03-10-2019 DE LA NOTARIA 1A DE IPIALES ESTABLECIENDO

CORRECTAMENTE EL NOMBRE DE LA PROPIETARIA DEL INMUEBLE CORRESPONDIENTE A LOGUY MARCELA LOPEZ CASTRO IDENTIFICADA CON C.C 1.193.406.169

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IPIALES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504232441113010580

Nro Matrícula: 244-89806

Pagina 3 TURNO: 2025-244-1-15160

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 11:27:53 AM

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

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

A: LOPEZ CASTRO LOGUY MARCELA

CC# 1193406169 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 25-04-2022 Radicación: 2022-244-6-2376

Doc: ESCRITURA 1418 DEL 22-04-2022 NOTARIA PRIMERA DE IPIALES

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA TOTAL AREA: 72 M2

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

DE: LOPEZ CASTRO LOGUY MARCELA

CC# 1193406169

A: ATIS IMBAQUINGO SERGIO GERARDO

CC# 1085906694 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-10-2024 Radicación: 2024-244-6-6513

Doc: ESCRITURA 3597 DEL 18-10-2024 NOTARIA PRIMERA DE IPIALES

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO AUTORIZADA POR RESOLUCION N. 115 DEL 21-03-2023 DE LA SECRETARIA DE PLANEACION MPAL DE IPIALES

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

A: ATIS IMBAQUINGO SERGIO GERARDO

CC# 1085906694 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2025-244-3-168

Fecha: 09-04-2025

SE ESTABLECE DESPUÉS DE LA DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN QUE TRATA DE UNA CASA NO DE UN LOTE ART 59 LEY 1579 DE 2012

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 2504232441113010580

Nro Matrícula: 244-89806

Pagina 4 TURNO: 2025-244-1-15160

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 11:27:53 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-244-1-15160

FECHA: 23-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA VICTORIA CAICEDO CALDERON
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

← Comprobante de pago

Nequi

✓ ¡Pago exitoso!



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

Pago en

Los Rosales Const In

¿Cuánto?

\$ 450.000,00

Fecha

25 de abril de 2025 a
las 01:46 p. m.

Referencia


M6965700

Superintendencia Financiera
de Colombia
VIGILADO





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmasVersión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1085905799
	Hash documento:	43539d35ea
	Fecha creación:	2025-05-07 12:25:14

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ</p> <p>Documento: 1127948084</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 549520</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: perito.pasto@hotmail.com Celular: 3137412106</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 161.18.38.102 2025-05-05 11:28:00</p>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

