



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	OCCUPANTE	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. ESCRITURA	1418 Escritura	NOTARIA	Primera (1)	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			22/04/2022
CIUDAD	Ipiales		DEPTO	Nariño
CEDULA CATASTRAL	52356010010410009000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución 115 del 21/03/2023			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	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 ropa 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.

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.

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

DOTACIÓN COMUNAL			
Portería	No	Bicicletero	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No
Porteria	No	Tanque	No
ZonaVerde	No	Shut	No
Aire	No	Teatrino	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.

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


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


Luis Fernando Quintero Gonzalez
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial R2
Uso Compatible Según Norma	Comercial I
Uso Condicionado Según Norma	Comercial II
Uso Prohibido Según Norma	Industrial e Institucional

Área Lote	72	Frente	6
Forma	Regular	Fondo	12
Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	1:2

Amenaza Riesgo Inundacion	No aplica
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No aplica
Suelos De Protección	No aplica
Patrimonio	No aplica

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO N° 24 DEL 2011
Antejardín	No registra
Uso principal	Residencial R2
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

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	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
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	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	NO	No hay
Vías Pavimentadas	NO	Regular
Transporte Público	Regular	

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	75
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	4
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	100
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CL 3 E # 2 - 896 CASA 9 MANZANA F URBANIZACION CASAS VERDES - PIALES

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	otro
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2025

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

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):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

18

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas

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.

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 Guáitara 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 valuaria 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 CONSTRUCCION 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 Ipiiales	\$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 TAMAÑO	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/17lISUvae/>5.-<https://www.facebook.com/share/1DCHkp4Pzn/>

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 %
Fitto 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.

DIRECCIÓN:

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

COORDENADAS (DD)

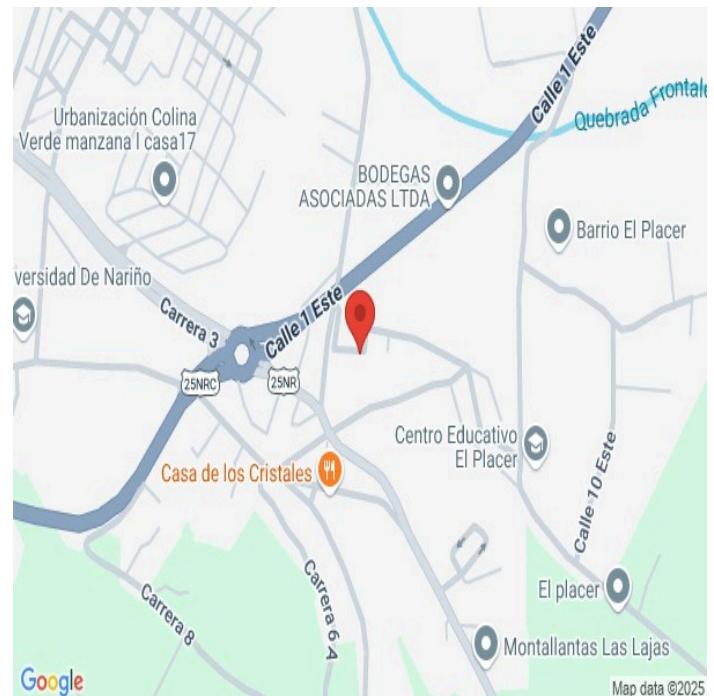
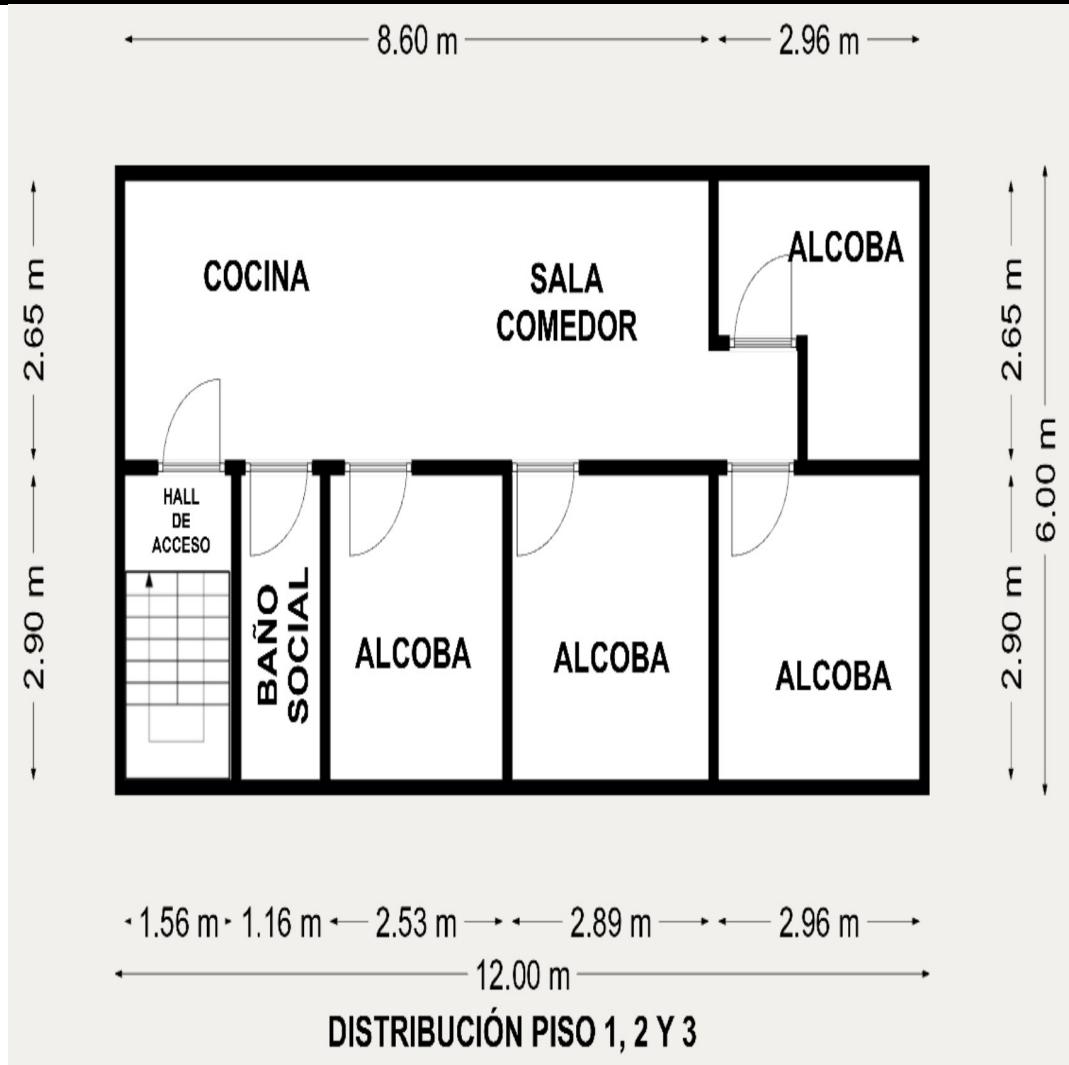
Latitud: 0.822123

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

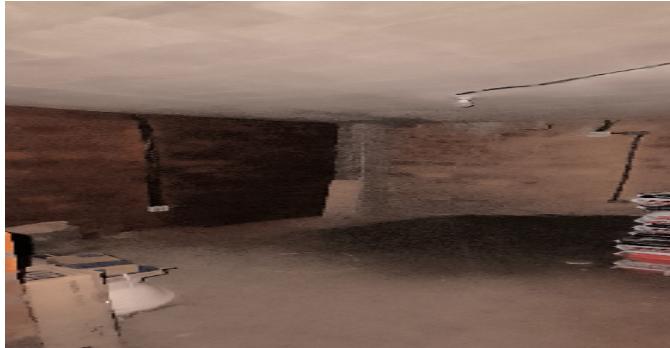


FOTOS: General



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



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

GOV.CO

Colombia EN MAPAS

Inicio Plataforma

Filtrar

¿Qué estás buscando?

Temáticas Consultas

Ipiales
Departamento: **Nariño**
Código DANE: 52356
Área (km2): 1543.229
Altitud (msnm): 2897
Población (hab): 105.517 (2018)
Diccionario geográfico: [Ver](#)
Conoce los productos disponibles en CEM: [Descargar](#)

Consulta de coordenadas y alturas

Esta herramienta te permite hacer clic sobre un punto y consultar la información de la coordenada.

Consulta uso del suelo

Consulta oficial
Mincomercio.

Esta herramienta te permite hacer clic sobre un predio y consultar su régimen de uso.

Consulta Catastral

Número predial: 523560100000010410009000000000
Número predial (anterior): 52356010010410009000
Municipio: Ipiales, Nariño
Dirección: MZ F LT 9
Área del terreno: 72 m2
Área de construcción: 0 m2
Destino económico: Habitacional
Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

IGAC GOBIERNO DE COLOMBIA

N: 1649181.371282, E: 4485758.124449 (EPSG:9377)

20m

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 --- **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.

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 valuador 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 valuador 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 él 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: b1affeb0



<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 evaluador AVAL-1127948084.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ se encuentra AVAL-1127948084 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: b1a11eb0



<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: b1a11eb0



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



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radio comunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motonetas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
08 Ago 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Ago 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicamiones y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Ago 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Nov 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1a11eb0



<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

Categoría 13 Intangibles

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herencia 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:



PIN de Validación: b1af0ab0

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

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 Autorreguladora Nacional de Avaluadores ANAV	Auto reguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	16 Jul 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de ~~procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria~~ ~~2014~~ contra el(la) señor(a) CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 90648084

El(la) señor(a) CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ se encuentra al dia 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: b1affeb0

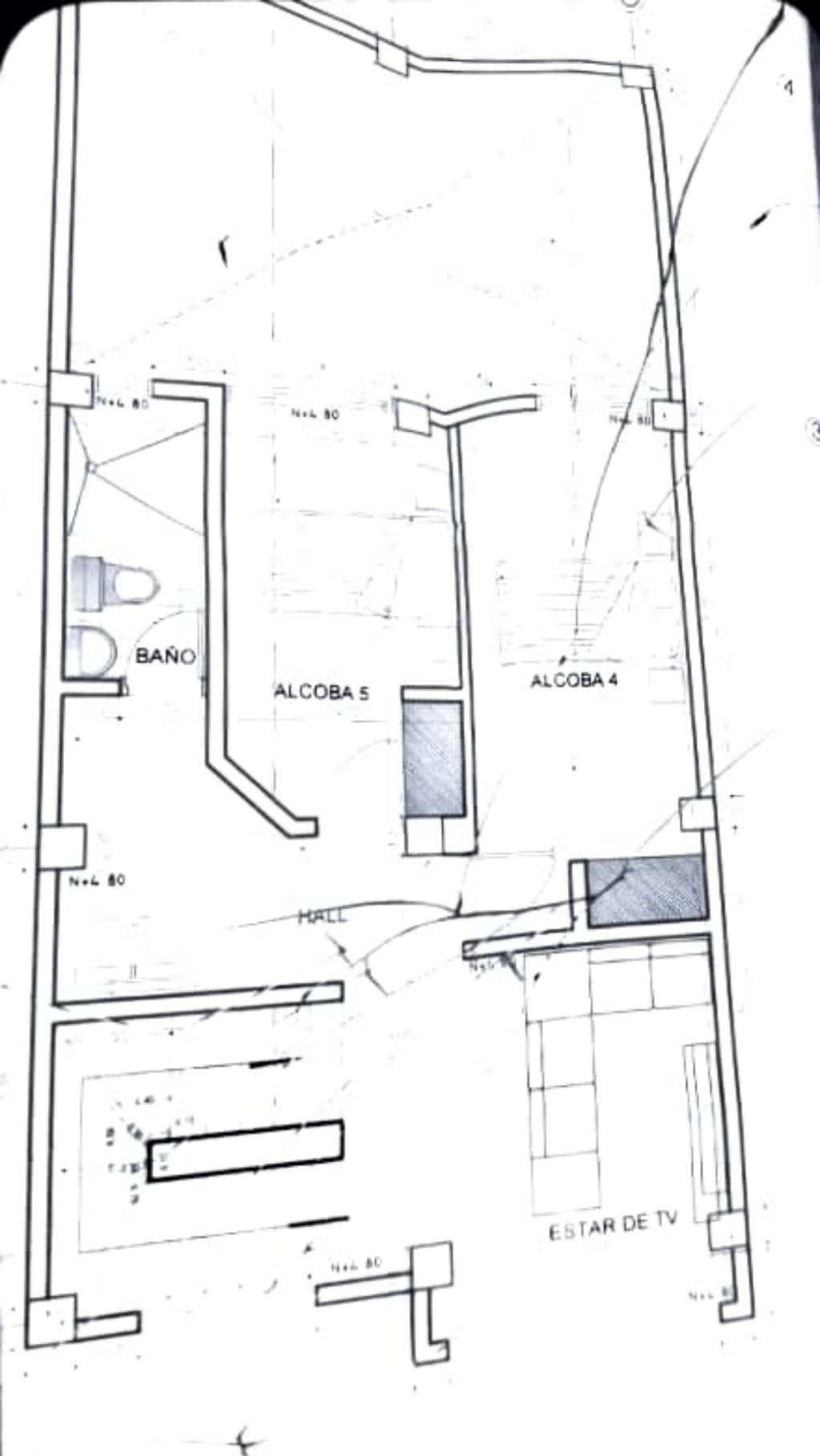


El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los siete (07) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

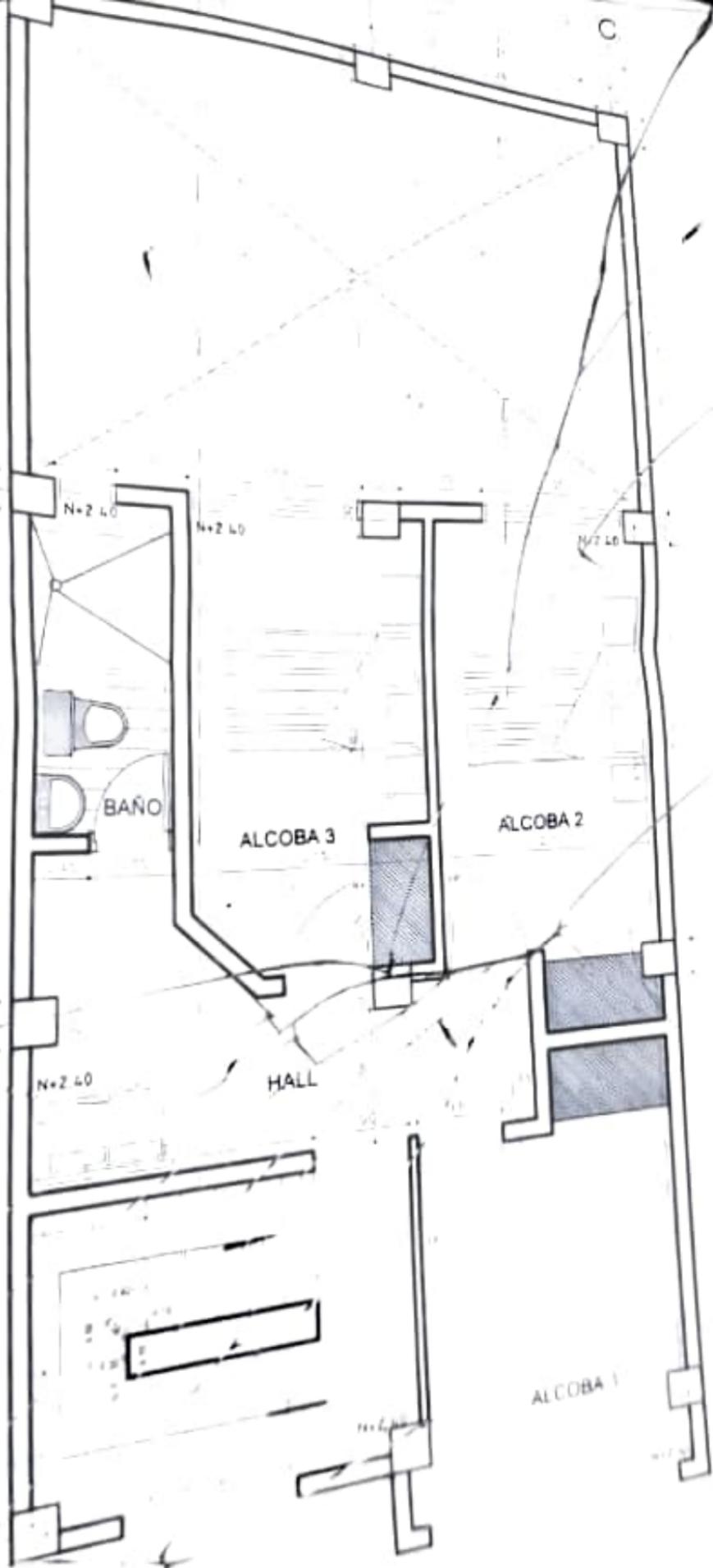


Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

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



PLANTA ARQUITECTONICA
PIISO 3 Nv. +4.80



PLANTA ARQUITECTONICA
PISO 2

B

C

PATIO
ROPAS

N=0.00

COCINA

COMEDOR

SALA

N=0.00

PARQUEADERO

1:100
100'



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IPIALES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504232441113010580

Nro Matrícula: 244-89806

Página 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 COMPROVENTA 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 COMPROVENTA 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 COMPROVENTA 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 COMPROVENTA 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: 250423244113010580

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

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*

SAVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

ANOTACIONES (información anterior o corregida) Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2025-244-3-168 Fecha: 09-04-2025

SE ESTABLECE DESPUES DE LA DECLARACION DE CONSTRUCCION QUE TRATA DE UNA CASA NO DE UN LOTE ART 59 LEX 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

Página 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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IPIALES DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IPIALES DNP

**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
¿Cuánto?

Fecha

Referencia

Los Rosales Const In

\$ 450.000,00

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

M6965700

Superintendencia financiera
de Colombia

VIGILADO



ARCHIVO: LRCAJA-1085905799

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

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

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

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

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>

