



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1027958661

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ELIECER BORJA USUGA	FECHA VISITA	02/05/2025
NIT / C.C CLIENTE	1027958661	FECHA INFORME	13/05/2025
DIRECCIÓN	URBANIZACION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL 12 DE JUNIO LOTE NUMERO (1) MZ E	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	4 años
BARRIO	URBANIZACIÓN 12 DE JUNIO	REMODELADO	
CIUDAD	Ipiales	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Nariño	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Mixto
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ		
IDENTIFICACIÓN	1127948084		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	DELIA ESPERANZA TULCAN MERA			
NUM. ESCRITURA	643 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Unica	FECHA 04/12/2020
CIUDAD ESCRITURA	Puerres		DEPTO	Nariño
CEDULA CATASTRAL	52356010015020001000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución 014 del 12/02/2021			
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
244-111953	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: la Urbanización 12 de Junio, con disposición esquinera
Al inmueble se llega así: Teniendo como punto de referencia el Hospital civil de Ipiales, se toma la vía panamericana sentido oriente o hacia los Chilcos por 200 metros aproximadamente hasta encontrar un desvío a mano izquierda de la vía, el cual es el acceso al Barrio 12 de Junio, posteriormente se continúa en sentido Norte 250 metros aproximadamente hasta encontrar el predio objeto de estudio

Distribución del inmueble:

Sótano: área de parqueaderos (3 cupos)

Primer Piso: Zona común de circulación y un local comercial con baño

Segundo piso: Zona común de circulación y un apartamento (sala, comedor, cocina, 3 alcobas y un baño social)

Tercer piso: Zona común de circulación y un apartamento (sala, comedor, cocina, 3 alcobas y un baño social)

Cuarto Piso: área libre de terraza y zonas de ropas

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos; El gas es suministrado por cilindros.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	6
Comedor	2	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	2	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	3	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

VALOR COMERCIAL \$ COP 431,177,000**DOTACIÓN COMUNAL**

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

VALOR ASEGURABLE \$ COP 431,177,000**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. El edificio cuenta con un sótano o semisótano, el cual no está su área registrada en la licencia, y los planos que aportan no son los

NOMBRES Y FIRMAS


CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ
Perito Actuante
C.C: 1127948084 RAA: AVAL-1127948084
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-05-13 11:20:00



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

sellados por licencia. Si aporta documentos donde registren dicha área, se podrá revisar. NOTA 2: Solicitar certificado de nomenclatura, dependiendo de la dirección que registre, se deberá cambiar la placa de nomenclatura física, y/o protocolizarlo para actualizar el certificado de tradición. La nomenclatura física debe ser con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso

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
Uso Compatible Según Norma	Comercial
Uso Condicionado Según Norma	Comercial II
Uso Prohibido Según Norma	Industrial e Institucional

Área Lote	98	Frente	7
Forma	Regular	Fondo	14
Topografía	Plana	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
Altura permitida pisos	4 pisos
Aislamiento posterior	3 metros
Índice de ocupación	0.8
Índice de construcción:	3
No. De Unidades:	3

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98	AREA DE TERRENO	M2	98
AREA CONSTRUIDA	M2	218.14	AREA CONSTRUIDA	M2	267

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98	AREA DE TERRENO	M2	98
AREA PISO 1	M2	69.14	AREA PISO 1	M2	69.14
AREA PISO 2	M2	74.50	AREA PISO 2	M2	74.50
AREA PISO 3	M2	74.50	AREA PISO 3	M2	74.50
SEMISOTANO	M2	49			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demandas / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	400-500	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estandarizaciones	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

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	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	3
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	96
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	URBANIZACION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL 12 DE JUNIO LOTE NUMERO (1) MZ E

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2021

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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	98	M2	\$727,000.00	16.52%	\$71,246,000.00
Area Construida	CASA	218.14	M2	\$1,650,000.00	83.48%	\$359,931,000.00
TOTALES					100%	\$431,177,000

Valor en letras

Cuatrocientos treinta y un millones ciento setenta y siete mil Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$431,177,000
OFERTA Y DEMANDA****Tiempo esperado de comercialización (Meses):****Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

24

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

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.

Vivienda unifamiliar en el sector principalmente.

SALVEDADES

Jurídica: Inmueble aprobado mediante licencia de construcción Resolución No. 014 (12/02/2021), sin embargo, No registra información del Sótano encontrado en sitio y la norma no indica información tampoco sobre ella. Para efectos del presente avalúo solamente se valorarán las áreas aprobadas por licencia.

Garaje: El predio cuenta con un semisótano con 3 cupos de parqueaderos con un área aproximadamente de 49.0 m², sin embargo, este no fue legalizado dentro de la licencia de construcción

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 socioeconómicos 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. El predio se ubica cercano al Hospital Civil de Ipiales y Vía Panamericana.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Integral, Baño social: 3, Habitaciones: 6, Closet: 6, Zona ropa: 2, Local: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B. 12 DE JUNIO	\$65,000,000	0.95	\$61,750,000	3137580570	98	0	\$0	\$0
2	B. 12 DE JUNIO	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	3163578201	112	0	\$0	\$0
3	URB. CASA VERDES	\$330,000,000	0.95	\$313,500,000	3168741000	72	160	\$1,600,000	\$256,000,000
4	B.COLINA VERDE	\$440,000,000	0.95	\$418,000,000	3238503872	72	220	\$1,650,000	\$363,000,000
Del inmueble						98	218.14		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$61,750,000	\$630,102	1.0	1.05	1.05	\$661,607
2	\$95,000,000	\$848,214	0.95	0.95	0.90	\$765,513
3	\$57,500,000	\$798,611	1.0	0.95	0.95	\$758,681
4	\$55,000,000	\$763,889	1.0	0.95	0.95	\$725,694
				PROMEDIO	\$727,873.88	
				DESV. STANDAR	\$47,475.66	
				COEF. VARIACION	6.52%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$727,000.00	AREA	98	TOTAL	\$71,246,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,650,000.00	AREA	218.14	TOTAL	\$359,931,000.00
VALOR TOTAL		\$431,177,000.00				

Observaciones:**Enlaces:**1 -<https://www.facebook.com/share/14Dg3YWiiza/>2 -<https://www.facebook.com/share/1APbX4weKa/>3 -<https://www.facebook.com/share/1HECGmpAMu/>4 -<https://www.facebook.com/share/1Gokae4JuV/>

REPOSICION

Casa

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	218.14
Área construida vendible	218.14
Valor M2 construido	\$1,744,180
Valor reposición M2	\$380,475,425
Valor reposición presupuesto M2	\$1,744,180
Fuente	IGAC
Factor ajuste %	0.95 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,727,610
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	4
Edad en % de vida útil	4 %
Fitto y corvin %	4.54 %
Valor reposición depreciado	\$1,649,177
Valor adoptado depreciado	\$1,650,000
Valor total	\$359,931,000

Observaciones: Se utiliza la metodología de reposición para el cálculo de construcciones en el predio.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**DIRECCIÓN:**

URBANIZACION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL 12 DE JUNIO LOTE NUMERO (1) MZ E | URBANIZACIÓN 12 DE JUNIO
| Ipiales | Nariño

COORDENADAS (DD)

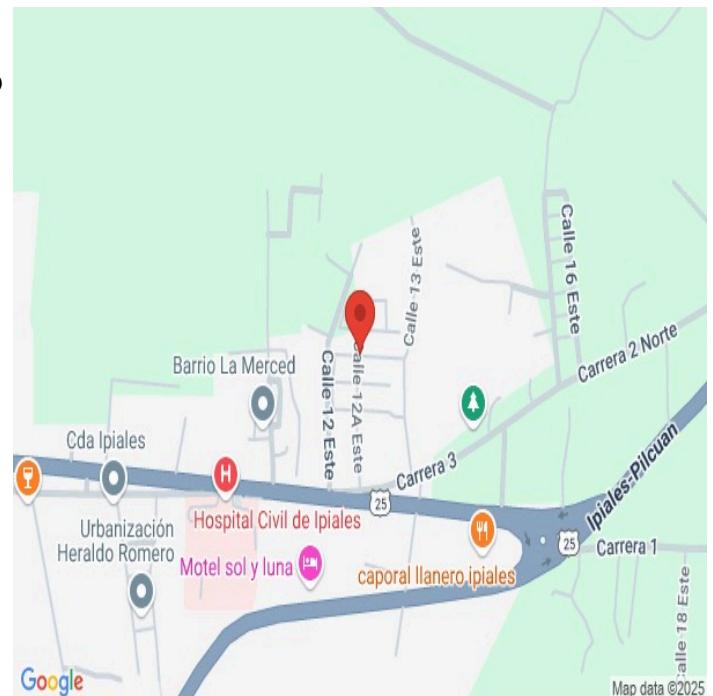
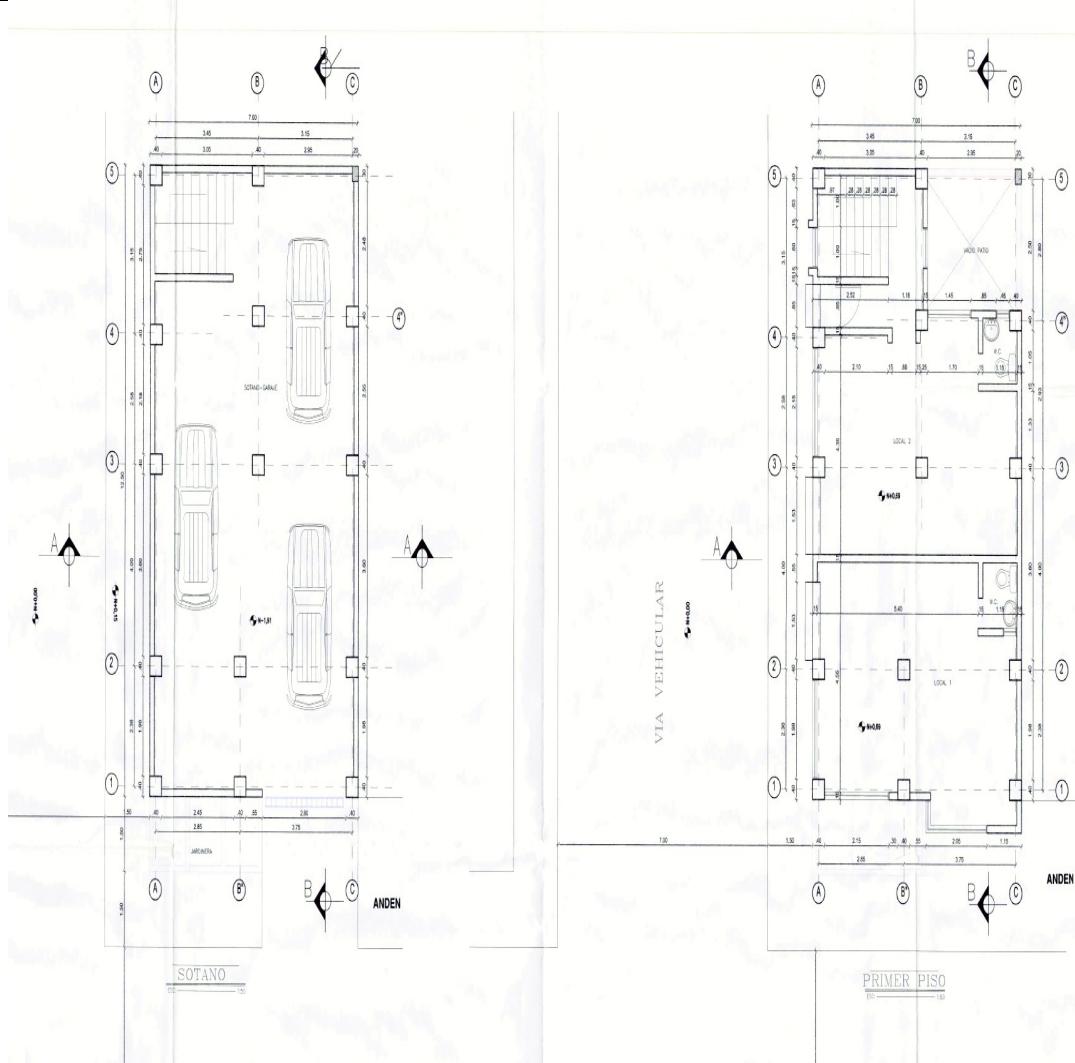
Latitud: 0.830519

Longitud: -77.611418

COORDENADAS (DMS)

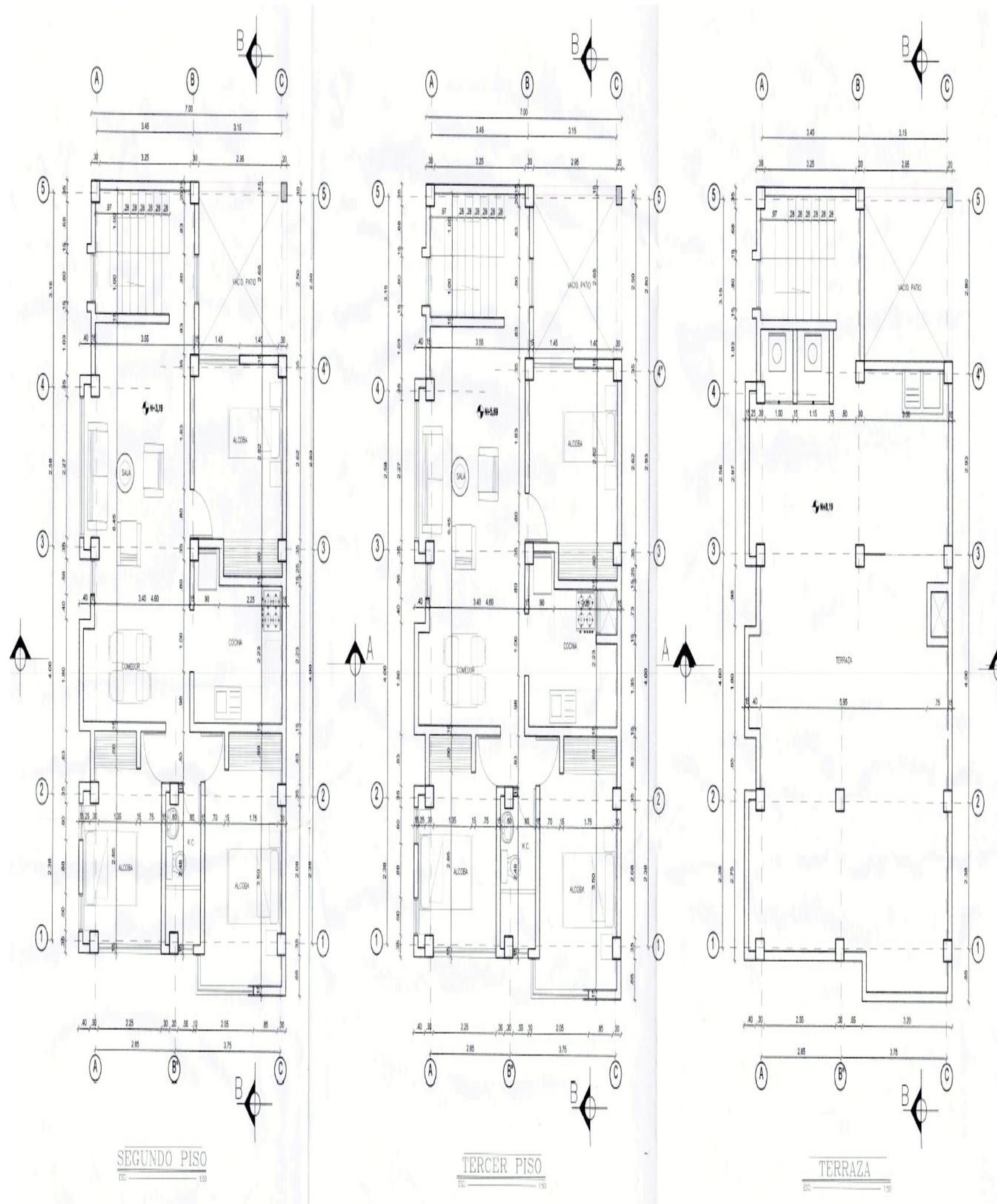
Latitud: 0° 49' 49.8678''

Longitud: 77° 36' 41.1048''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Local



Local



Local



FOTOS: General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Sala Comedor



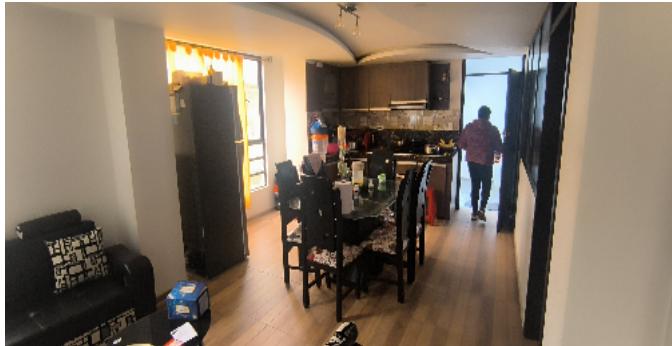
Sala Comedor



Sala



Comedor



Cocina



FOTOS: General

Cocina



Zona de Ropas



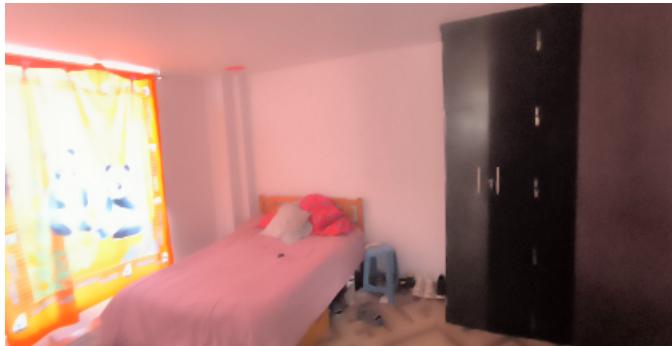
Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Habitación 6

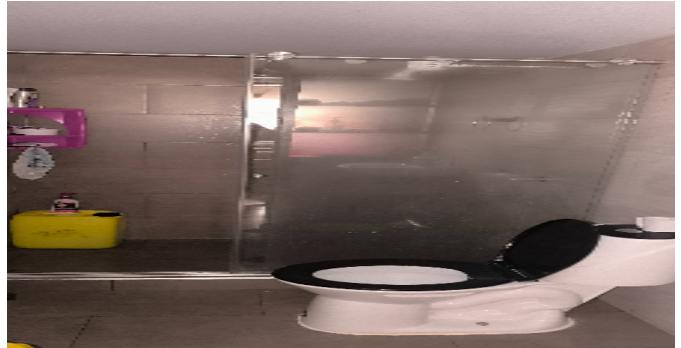


FOTOS: General

Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 3



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Garaje



Garaje



Garaje



FOTOS: General

Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

 GOV.CO

Gobierno de Colombia eGobernación VIDA IGAC 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.

N: 1650063.858747 E: 4486636.642097 (EPSG:9377)



Consulta Catastral

Número predial: 5235601000000150200010000000000
Número predial (anterior): 52356010015020001000
Municipio: Ipiales, Nariño
Dirección: MZ E LT 1
Área del terreno: 98 m2
Área de construcción: 267 m2
Destino económico: Habitacional
Número de construcciones: 1

Construcciones:
Construcción #1

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

IGAC  GOBIERNO DE COLOMBIA 

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 sufren 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-1027958661



PIN de Validación: 9ela0989



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, 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: Sel0929



<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: Sel0929



<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 radiocomunicación. 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 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, 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: Selaa0929



<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 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

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

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



PIN de Validación: 9efaf0989

<https://www.raa.org.co>**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	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 alguna contra el(la) señor(a) CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1127948084.

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 el traslado 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 realizarse 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**

9efaf0989

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 Mayo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IPIALES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 250423547113002642

Nro Matrícula: 244-111953

Pagina 1 TURNO: 2025-244-1-15110

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 10:36:11 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: LOS CHILCOS

FECHA APERTURA: 26-10-2018 RADICACIÓN: 2018-6090 CON: ESCRITURA DE: 22-10-2018

CODIGO CATASTRAL : 0100000015020001000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NURRE

ESTADO DEL EQUO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE NUMERO (1) MZ E CON AREA DE 98 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.3860 DE FECHA 17-10-2018 EN NOTARIA PRIMERA DE IPIALES (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) LINDEROS ESPECIALES: NORTE: CON LOTE NZMERO VEINTICUATRO (24) DE LA MANZANA E DE LA URBANIZACISN, EN EXTENSIN DE 7.00 M.L.; OCCIDENTE: CON VMA VEHICULAR SEIS (6) DE LA URBANIZACISN, EN EXTENSIN DE 14.00 M.L. SUR: CON VMA VEHICULAR TRES (3) DE LA URBANIZACISN, EN EXTENSIN DE 7.00 M.L.; ORIENTE: CON LOTE NZMERO DOS (2) DE LA MANZANA E DE LA URBANIZACISN, EN EXTENSIN DE 14.00 M.L.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.- LA ASOCIACION DE VIVIENDA 12 DE JUNIO ADQUIRIO DENTRO DE LA SUCESION DEL SE/OR ESPIRIDION REVELO PAREDES. MEDIANTE ESCRITURA 690 DEL 21-12-2017, REGISTRADA EN LA MATRICULA 244-10193 EL 30-01-2018 2.- INICIALMENTE LA ASOCIACION 12 DE JUNIO DE IPIALES ADQUIRIO POR COMPRA A RUTH ALICIA QUI/ONES REVELO, GLORIA ESPERANZA QUI/ONES REVELO, CRUZ HELENA QUI/ONES REVELO, HUMBERTO RAIMUNDO QUI/ONES REVELO, MEDIANTE ESCRITURA 1429 DEL 09-11-2007 REGISTRADA EN LA MATRICULA 244-10193 EL 16-11-2007 3.- RUTH ALICIA, CRUZ HELENA, GLORIA ESPERANZA, HUMBERTO RAIMUNDO QUI/ONEZ PAREDES ADQUIRIERNON POR ADJUDICACION EN SUCESION DEL SE/OR SEGUNDO RAIMUNDO QUI/ONES ROMO MEDIANTE ESCRITURA 2993 DEL 17-12-2003 DE LA NOTARIA PRIMERA DE IPIALES REGISTRADA EN LA MATRICULA 244-10193 EL 19-12-2003. 4.- SEGUNDO RAIMUNDO QUI/ONES ROMO ADQUIRIO DERECHOS GANANCIALES DE LA SE/ORA DOLORES REVELO DE QUI/ONES (SU ESPOSA) QUIEN ADQUIRIO ESTOS DERECHOS POR VENTA DE GANANCIALES QUE LE HICIERA INICIALMENTE LA SE/ORA LAURA ELISA REVELO DE VILLA (ESPOSA DE JOSE MOISES VILLA) MEDIANTE ESCRITURA 479 DEL 23-07-1964 REGISTRADA EN LA MATRICULA 244-10193 EL 19-08-64 Y POSTERIORMENTE MEDIANTE SENTENCIA DE SUCESION DEL SE/OR JOSE MOISES VILLA DE FECHA 12-06-1980 REGISTRADA EN LA MATRICULA 244-10193 EL 22-07-1980. 5.- LAURA ELISA REVELO DE VILLA, ADQUIRIO POR GANANCIALES HABIDOS DENTRO DE LA SOCIEDAD CONYUGAL DEL QUE FUE SU ESPOSO JOSE MOISES VILLA, QUIEN A SU VEZ ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A: FELIX OCTAVIANO REVELO, POR ESCRITURA N. 147 DEL 13-02-60 DE LA NOTARIA 2A DE IPIALES, QUE SE ENCUENTRA REGISTRADA AL LIBRO 1. TOMO 2. FOLIO 12 PARTIDA 370 DEL 26-02-60 6.- JOSE MOISES VILLA, ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA HECHA A JOSE EXEOMO REVELO, POR ESCRITURA N. 335 DEL 27-03-58 DE LA NOTARIA 2A DE IPIALES, LA CUAL SE ENCUENTRA REGISTRADA AL LIBRO 1. TOMO 2. FOLIO 138 PARTIDA 717 DEL 18-04-58. 7.- LAURA ELISA REVELO DE VILLA, ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA HECHA ANGELITA CISNEROS V. DE REVELO, POR ESCRITURA N. 815 DEL 10-08-53 DE LA NOTARIA 2A. DE IPIALES.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Brodo: URBANO

1) CARRERA 1 #5 ESTE - 191 LOS CHILLOS LOTE NÚMERO (1) M7 E IPiales

2) URBANIZACION "DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL 12 DE JUNIO" LOTE NUMERO (1) MZ E 10 AREAS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IPIALES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504235471113002642

Nro Matrícula: 244-111953

Página 3 TURNO: 2025-244-1-15110

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 10:36:11 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: 2025-244-1-15110 FECHA: 23-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IPIALES DNP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IPIALES DNP

MARIA VICTORIA CAICEDO CALDERON
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IPIALES DNP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IPIALES DNP

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



Estado de tu transacción: **Aprobada**

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: **LOS ROSALES
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS**
Concepto: **Avalúo Convenio Caja Honor**
Nombre del pagador: **Eliécer Borja Usuga**
Identificación: **1027958661**
Valor cancelado: **452,000.00**
Medio de pago: **PSE VIP**
Banco: **BANCO DAVIVIENDA**
Transacción CUS: **1427538858**
Cód. del pedido: **1052**
Id pago: **3097**
Ticket: **1256601052**
Fecha de pago: **22/04/2025 06:04:58.0**

Imprimir

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA



ARCHIVO: LRCAJA-1027958661

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1027958661
	Hash documento:	b63a8d44ef
	Fecha creación:	2025-05-13 14:04:38

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ Documento: 1127948084 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 265443	
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 161.18.63.77 2025-05-13 11:20:00	

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>

