



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-10279586660

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ELIECER BORJA USUGA
NIT / C.C CLIENTE	10279586660
DIRECCIÓN	CARRERA 8 29-A-65
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	LIMEDEC
CIUDAD	Ipiales
DEPARTAMENTO	Nariño
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ
IDENTIFICACIÓN	1127948084

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	21/06/2025
FECHA INFORME	26/06/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	31 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	DELIA ESPERANZA TULCAN MERA				
NUM.	621 EscrituraDe	#NOTARIA	Primera (1)	FECHA	05/03/2013
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Ipiales	DEPTO		Nariño	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	52356010005970011000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No presenta				
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
244-43919	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: El inmueble se ubica al frente de la Institución Educativa Politécnico Marcelo Miranda, por la Calle 29C y carrera 8, y cercano al CAI de Limedec.

Distribución del inmueble: Nivel 1: antejardín, sala, comedor, cocina, garaje y baño social

Nivel 2: 4 alcobas y un baño social

Nivel 3: 2 alcobas, baño social, zona de ropas y terraza.

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	6
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	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	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	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	BombaEyectora	No
Portería	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 241,868,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 241,868,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS


CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ
Perito Actuante
C.C: 1127948084 RAA: AVAl-1127948084
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-06-26 01:03:00


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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO N° 24 DEL 2011
Antejardín	No registra
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	3 x 3 metros
Índice de ocupación	0.8
Índice de construcción:	2
No. De Unidades:	0

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	32
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	8347000

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA PISO 1	M2	57.6
AREA PISO 2	M2	57.6
AREA PISO 3	M2	25

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

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

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

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	Enchapes o fachaletas
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1994

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

2 / 18

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	72	M2	\$750,000.00	22.33%	\$54,000,000.00
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	140.2	M2	\$1,340,000.00	77.67%	\$187,868,000.00
TOTALES					100%	\$241,868,000
Valor en letras			Doscientos cuarenta y un millones ochocientos sesenta y ocho mil Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$241,868,000

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 medias
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

Garaje: El predio cuenta con un garaje en el interior del inmueble.

Entorno: El inmueble se encuentra ubicado en el barrio Limedec de Pasto, se encuentra cerca al CAI Limedec, Supermercado Andino, Gran Plaza Ipiales. Además, cuenta con buena frecuencia de buses y taxis. Entre las vías principales del municipio se evidencian la carrera 8 y Calle 30.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 3, Habitaciones: 6, Closet: 6, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en general en buen estado de conservación.

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	BARRIO LIMEDEC	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	3185198626	72	150	\$1,550,000	\$232,500,000
2	BARRIO LIMEDEC	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3104171125	90	90	\$1,850,000	\$166,500,000
3	BARRIO MI CASITA	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3234780716	72	130	\$1,400,000	\$182,000,000
4	BARRIO MI CASITA	\$215,000,000	0.95	\$204,250,000	3168741000	72	120	\$1,280,000	\$153,600,000
Del inmueble						72	141		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$52,500,000	\$729,167	1.0	1.0	1.00	\$729,167
2	\$71,000,000	\$788,889	1.0	1.0	1.00	\$788,889
3	\$55,500,000	\$770,833	1.0	1.0	1.00	\$770,833
4	\$50,650,000	\$703,472	1.0	1.0	1.00	\$703,472
					PROMEDIO	\$748,090.28
					DESV. STANDAR	\$38,861.49
					COEF. VARIACION	5.19%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$750,000.00	AREA	72	TOTAL	\$54,000,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,340,000.00	AREA	141	TOTAL	\$188,940,000.00
VALOR TOTAL	\$242,940,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

[1.-https://www.facebook.com/share/1TR5qE4bus/](https://www.facebook.com/share/1TR5qE4bus/)[2.-https://www.facebook.com/marketplace/item/945976720859927/?ref=search](https://www.facebook.com/marketplace/item/945976720859927/?ref=search)[3.-https://www.facebook.com/share/1CKF5hECNz/](https://www.facebook.com/share/1CKF5hECNz/)[4.-https://www.facebook.com/share/16XurCcKDA/](https://www.facebook.com/share/16XurCcKDA/)

REPOSICION

Casa

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	141
Area construida vendible	141
Valor M2 construido	\$1,744,180
Valor reposición M2	\$245,929,380
Valor reposición presupuesto M2	\$1,744,180
Fuente	IGAC
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,744,180
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	31
Edad en % de vida útil	31 %
Fito y corvin %	23.31 %
Valor reposición depreciado	\$1,337,612
Valor adoptado depreciado	\$1,340,000
Valor total	\$188,940,000

Observaciones: Se utiliza el metodo de reposición

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 8 29-A-65 | LIMEDEC | Ipiales | Nariño

COORDENADAS (DD)

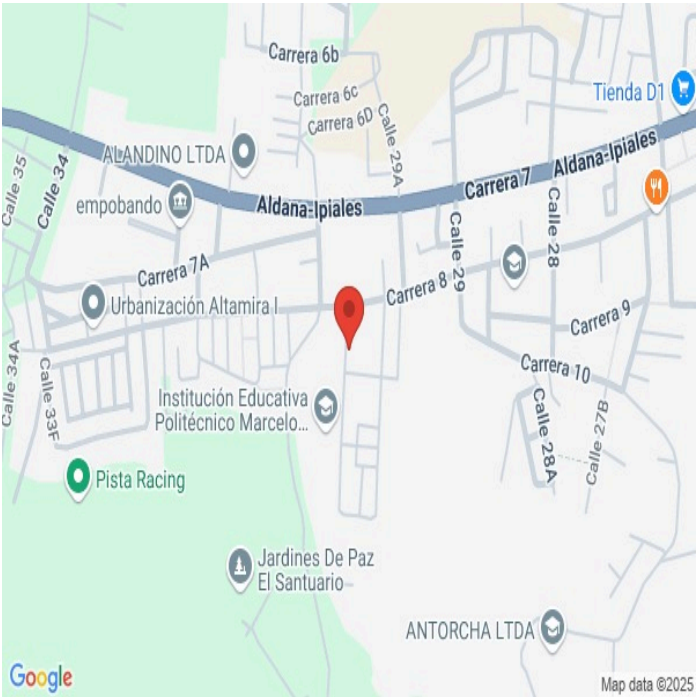
Latitud: 0.8251659998890607

Longitud:-77.66101255116153

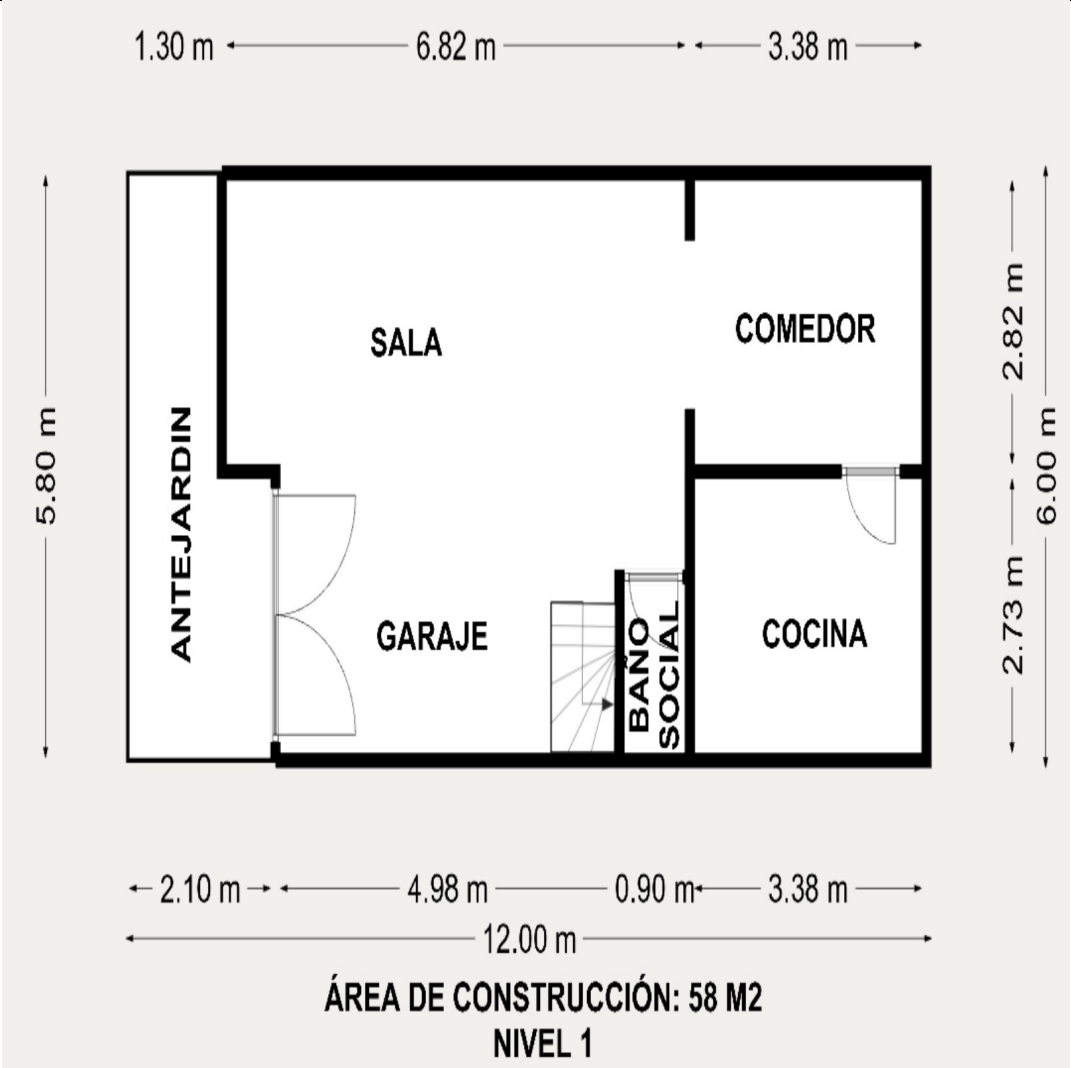
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 0° 49´ 30.597´´

Longitud:77° 39´ 39.6462´´

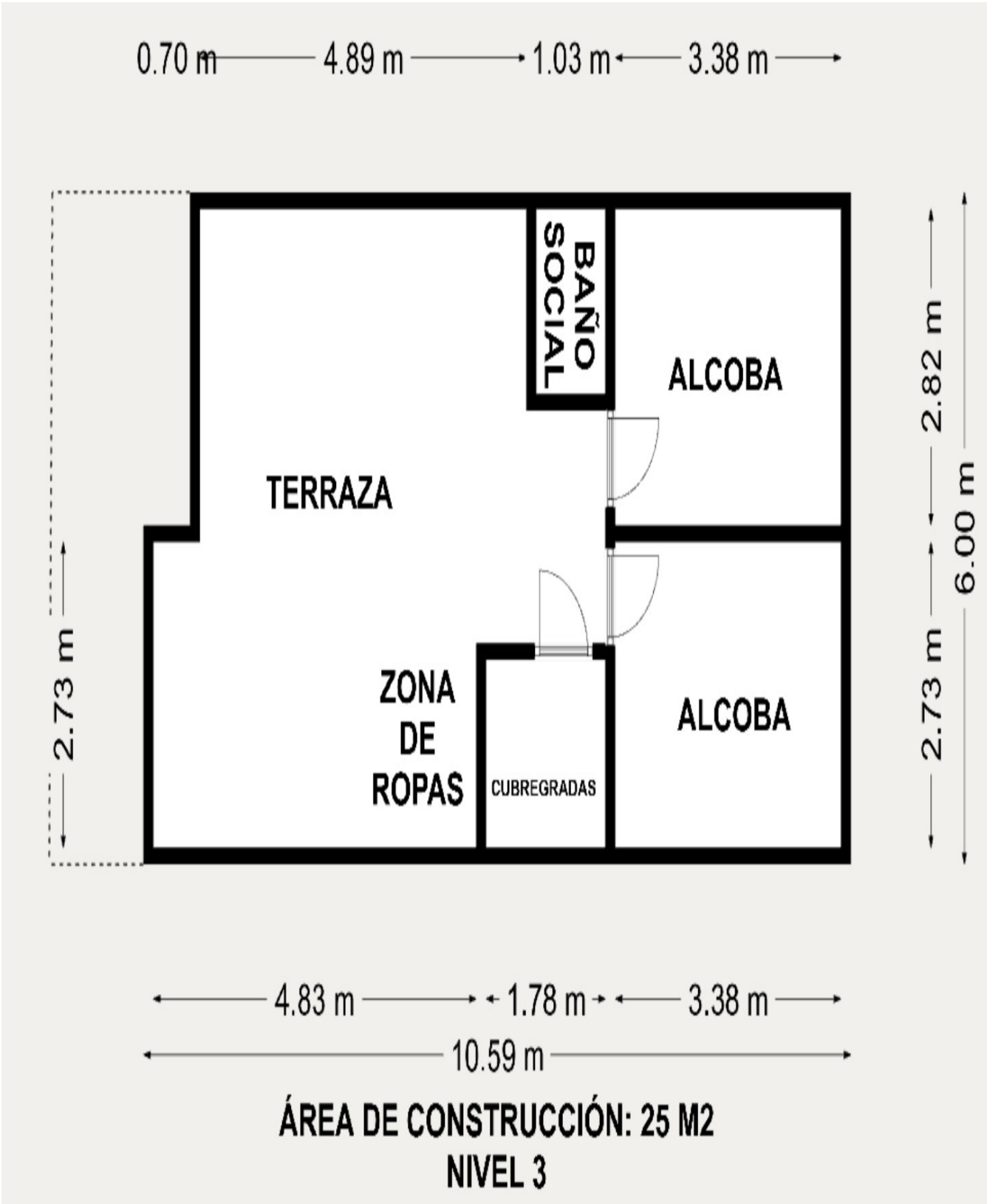


PLANO DE DISTRIBUCIÓN

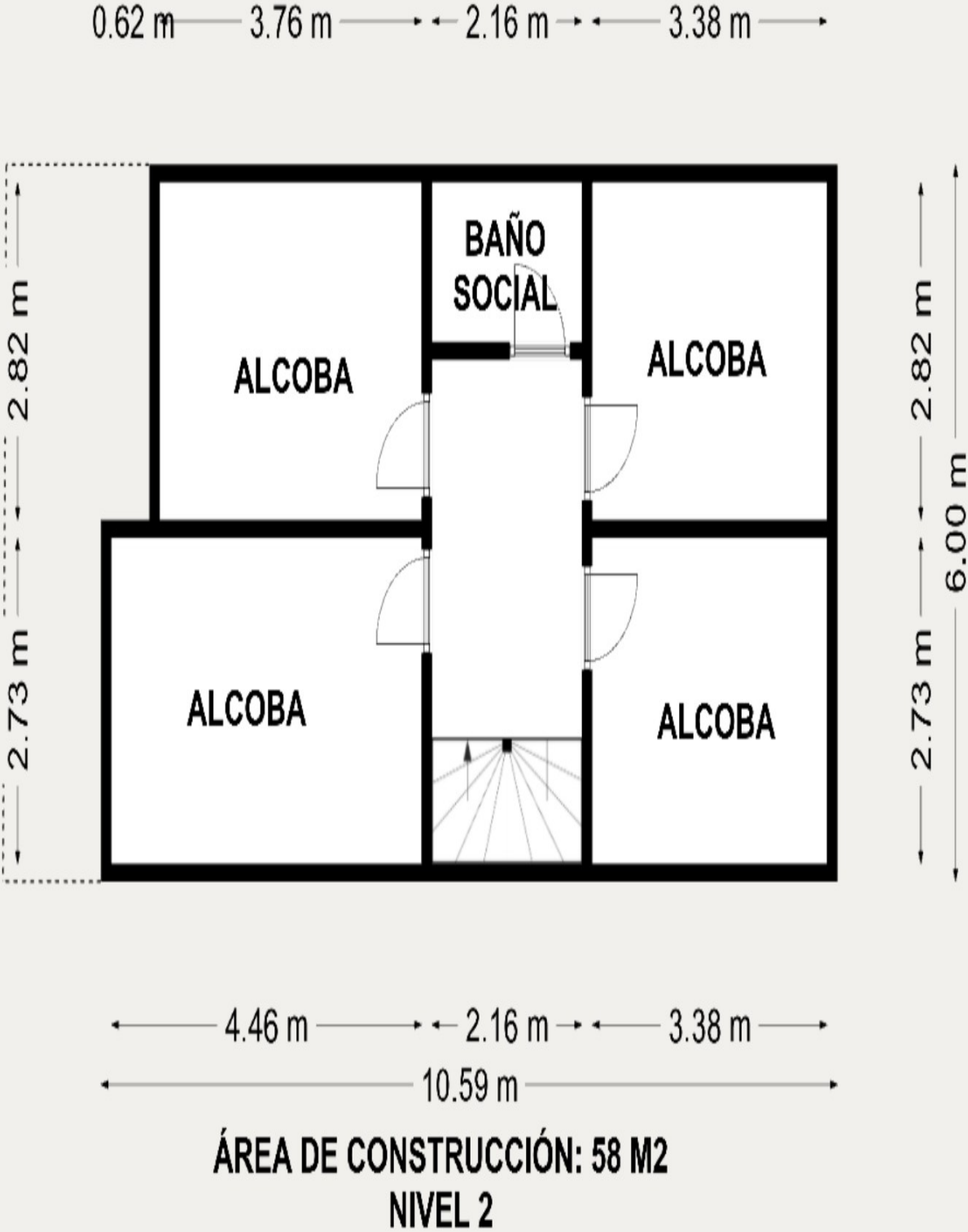


PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Plano



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



FOTOS: General

Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



FOTOS: General

Habitación 6



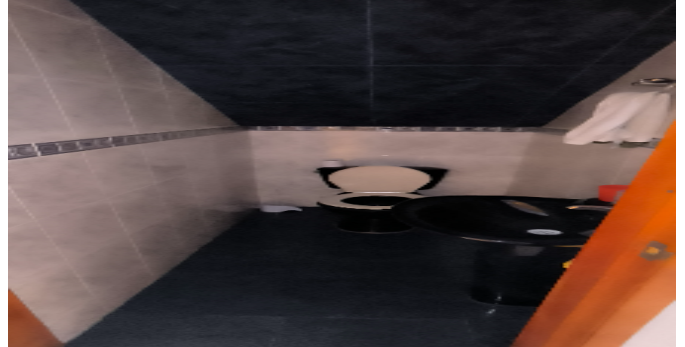
Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 3



Terraza Inmueble



Garaje



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-10279586660



PIN de Validación: ad290a02



<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: ad290a02



<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: sd290a02



<https://www.rsg.com.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 autobuses, camiones, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motocicletas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
08 Ago 2019

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: ad290a02



<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-10279586660 M.I.: 244-43919

Categoría 13 Intangibles - Derivados

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Nov 2021

Régimen
Régimen Académico

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO

Dirección: CALLE 23 N° 2 - 99, CONDÓMINIO 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:

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: ad290a02



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 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 presente se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector de código QR, o 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

ad290a02

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 ocho (08) días del mes de Junio del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2505196926114390220

Nro Matrícula: 244-43919

Pagina 1 TURNO: 2025-244-1-18357

Impreso el 19 de Mayo de 2025 a las 11:45:46 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: 04-06-1993 RADICACIÓN: 1993-2779 CON: SIN INFORMACION DE: 01-06-1993

CODIGO CATASTRAL: 523560100000059700110000000000 COD CATASTRAL ANT: 52356010005970011000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER LINDEROS DE ESCRITURA 723 DEL 14-05-93 DE LA NOTARIA 1 DE IPIALES (DECRETO LEY 1711 DE 06-07-84)

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 FUNDACION ARVIDA ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A JESUS ENRIQUE RODRIGUEZ BOLAOS POR ESCRITURA 448 DEL 06-04-92 DE LA NOTARIA 1 DE IPIALES POR LA SUMA DE \$7.000.000.00 LA CUAL SE ENCUENTRA REGISTRADA EL 08-04-92 Y SE ENCUENTRA INSCRITA A FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 244-0000755 2.- JESUS ENRIQUE RODRIGUEZ BOLAOS ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A TRANSITO BOLAOS DE RODRIGUEZ POR ESCRITURA 1060 DEL 22-10-76 DE LA NOTARIA 2 DE IPIALES POR LA SUMA DE \$118.000.00 LA CUAL SE ENCUENTRA REGISTRADA EL 03-02-77 E INSCRITA A FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 244-0000755 3.- TRANSITO BOLAOS DE RODRIGUEZ ADQUIRIO POR ADJUDICACION DE FIDEL BOLAOS MEDIANTE SENTENCIA DEL 21-05-29 DEL JGDO 2 C CTO DE IPIALES LA CUAL SE ENCUENTERA REGISTRADO EL 13-08-29 E INSCRITA A FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 244-0000755

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE 10 MANZANA 3 BLOQUE B URB LIMEDEC

2) CARRERA 8 29-A-65

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

244 - 755

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-02-1993 Radicación: 1993-244-6-0693

Doc: ESCRITURA 135 DEL 04-02-1993 NOTARIA 1 DE IPIALES

VALOR ACTO: \$288,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA 1 GRADO (40.454 MTS)

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

DE: FUNDACION "ARVIDA"

X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC COLPATRIA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-10-1992 Radicación: 1992-244-6-5039



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

Certificado generado con el Pin No: 2505196926114390220

Nro Matrícula: 244-43919

Pagina 2 TURNO: 2025-244-1-18357

Impreso el 19 de Mayo de 2025 a las 11:45:46 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

Doc: ESCRITURA 1595 DEL 16-10-1992 NOTARIA 1 DE IPIALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CONSTITUCION DE URBANIZACION (72 MTS)

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

A: URBANIZACION LIMEDEC

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-03-1993 Radicación: 1993-244-6-1256

Doc: RESOLUCION 076 DEL 17-07-1992 ALCALDIA MUPAL DE IPIALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 PERMISO PARA ANUNCIAR DESARROLLAR ACTIVIDADES DE ENAJENAR INMUEBLES URBANIZACION LIDEMEC

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

DE: ALCALDIA MUPAL DE IPIALES

A: URBANIZACION LIMEDEC FUNDACION ARVIDA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-11-1994 Radicación: 1994-244-6-6067

Doc: ESCRITURA 2638 DEL 26-11-1994 NOTARIA 2 DE IPIALES

VALOR ACTO: \$3,250,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA TOTAL (72 MTS.)

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

DE: FUNDACION ARVIDA URB. LIMEDEC

A: CABRERA OLIVA JUAN PABLO

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-11-1994 Radicación: 1994-244-6-6067

Doc: ESCRITURA 2638 DEL 26-11-1994 NOTARIA 2 DE IPIALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA 2. GRADO SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: CABRERA OLIVA JUAN PABLO

X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC COLPATRIA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-11-1994 Radicación: 1994-244-6-6067

Doc: ESCRITURA 2638 DEL 26-11-1994 NOTARIA 2 DE IPIALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: FAVOR SUYO DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGARE A TENER

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-11-1994 Radicación: 1994-244-6-6067

Doc: ESCRITURA 2638 DEL 26-11-1994 NOTARIA 2 DE IPIALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: TITULO DE TENENCIA: 520 ADMINISTRACION ANTICRETICA

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: 2505196926114390220

Nro Matrícula: 244-43919

Página 3 TURNO: 2025-244-1-18357

Impreso el 19 de Mayo de 2025 a las 11:45:46 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: CABRERA OLIVA JUAN PABLO

A: COLPATRIA UPAC COLPATRIA

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-03-2003 Radicación: 2003-244-6-1191

Doc: ESCRITURA 456 DEL 06-03-2003 NOTARIA PRIMERA DE IPIALES =

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

A: CABRERA OLIVA JUAN PABLO

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 10-03-2003 Radicación: 2003-244-6-1191

Doc: ESCRITURA 456 DEL 06-03-2003 NOTARIA PRIMERA DE IPIALES =

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 840 CANCELACION ANTICRESIS POR ESCRITURA PUBLICA (ADMINISTRACION)

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

DE: BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

A: CABRERA OLIVA JUAN PABLO

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 20-06-2006 Radicación: 2006-244-6-2992

Doc: ESCRITURA 183 DEL 14-06-2006 NOTARIA DE CUMBAL

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES A PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO POR ESC# 2638
DEL 26-11-94, NOT.2A DE IPIALES

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

A: BURBANO ACOSTA ROCIO DEL PILAR

CC# 37001863 (ESPOSA)

A: CABRERA OLIVA JUAN PABLO

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 20-06-2006 Radicación: 2006-244-6-2992

Doc: ESCRITURA 183 DEL 14-06-2006 NOTARIA DE CUMBAL

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: CABRERA OLIVA JUAN PABLO

A: ORDOÑEZ TATICUAN AMANDA YANETH

CC# 37121262 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 09-02-2011 Radicación: 2011-244-6-567

Doc: ESCRITURA 205 DEL 08-02-2011 NOTARIA 1 DE IPIALES

VALOR ACTO: \$15,000,000



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

Certificado generado con el Pin No: 2505196926114390220

Nro Matrícula: 244-43919

Página 4 TURNO: 2025-244-1-18357

Impreso el 19 de Mayo de 2025 a las 11:45:46 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

ESPECIFICACION: OTRO: 0912 DECLARACION DE MEJORA EN SUELO PROPIO CASA DE HABITACION TRES PLANTAS

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

A: ORDOÑEZ TATICUAN AMANDA YANETH

CC# 37121262 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 11-03-2011 Radicación: 2011-244-6-1256

Doc: ESCRITURA 544 DEL 11-03-2011 NOTARIA 1 DE IPIALES

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA
CONTENIDA EN LA ESCRITURA 135 DEL 04-02-93 DE LA NOTARIA 1RA. DE IPIALES, (LIBERACION PARCIAL) =

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC-COLPATRIA HOY BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. =

A: FUNDACION "ARVIDA" =

La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 25-03-2011 Radicación: 2011-244-6-1556

Doc: ESCRITURA 698 DEL 23-03-2011 NOTARIA 1 DE IPIALES

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA AREA 72 M2

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

DE: ORDOÑEZ TATICUAN AMANDA YANETH

CC# 37121262 X

A: LUNA ROSERO JORGE ELIAS

CC# 1844908

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 13-12-2011 Radicación: 2011-244-6-7585

Doc: OFICIO 5975 DEL 11-11-2011 JUZGADO 2 C. MPAL. DE IPIALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL PROCESO HIPOTECARIO NO. 2011-00450

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

DE: LUNA ROSERO JORGE ELIAS

CC# 1844908

A: ORDO/EZ TATICUAN AMANDA YANETH

X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 14-11-2013 Radicación: 2013-244-6-7028

Doc: OFICIO 744 DEL 22-02-2013 JUZGADO 002 CIVIL MUNICIPAL DE IPIALES DE IPIALES VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL (HIPOTECARIO 2011-00450) =

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

DE: LUNA ROSERO JORGE ELIAS

CC# 1844908

A: ORDO/EZ TATICUAN AMANDA YANETH

.....

Resumen de pago

Descripción de compra

Avalúoconveniocalahonor

Estado de la solicitud

Transacción aprobada

Tienda

Portal Zona Pagos BBVA

Fecha de solicitud

5 de junio de 2025

CUS

1533044266

Referencia Nequi

M11351896

¿Cuánto?

\$ 452.000,00

Valor de los impuestos

\$ 0,00

Número de referencia 1

02

Número de referencia 2

900441334

Número de referencia 3

4290

Factura de comercio

3877401152

Tu plata salió de:




Disponible



ARCHIVO: LRCAJA-10279586660
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-10279586660
	Hash documento:	1ebd6de676
	Fecha creación:	2025-06-26 08:03:18

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ Documento: 1127948084 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 191878	
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 186.99.162.164 2025-06-26 01:03:00	



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>

