



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1082104706-V2

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	MANUEL ALEXANDER TARAPUES PORTILLA		FECHA VISITA	21/06/2025
NIT / C.C CLIENTE	1082104706		FECHA INFORME	27/06/2025
DIRECCIÓN	CALLE 7 1 NORTE -60 BARRIO LOS ESTUDIANTES CASA 2 - CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ESTUDIANTES- IPIALES - NARIÑO		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2	EDAD (AÑOS)	2 años
BARRIO	Los Estudiantes		REMODELADO	Desocupado
CIUDAD	IpiALES		OCUPANTE	Casa
DEPARTAMENTO	Nariño		TIPO DE INMUEBLE	Vivienda
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ			
IDENTIFICACIÓN	1127948084			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SANTOS IBAN BENITEZ SUAREZ				
NUM.	2965	#NOTARIA	Primera (1)	FECHA	14/08/2023
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Ipiales		DEPTO	Nariño	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	52356010003050049000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución 104 del 21/03/2023				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ESTUDIANTES P.H				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	50%				

M. INMOB.	N°
244-124400	Casa 2

OBSERVACIONES GENERALES

Descripción del inmueble:

El inmueble se encuentra ubicado en el Barrio Los Estudiantes, a 90 metros de la Carrera 1 (Avenida Panamericana), vía nacional de Colombia. Está próximo al Restaurante La Merced.

Cómo llegar al inmueble:

Desde el Restaurante La Merced, se continúa hacia el oriente sobre la Avenida Panamericana (Carrera 1), una vía pavimentada, de doble calzada y en buen estado de conservación. Luego de recorrer aproximadamente 190 metros, se toma un desvío hacia la izquierda en dirección norte. Desde allí, se avanza 90 metros sobre una vía destapada, en estado de conservación regular, hasta llegar al predio objeto de estudio, ubicado a la derecha de la vía Calle 7.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	2
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	2	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	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 COMERCIAL \$ COP 223,318,350

VALOR ASEGURABLE \$ COP 223,318,350

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Informe actualizado el 08/07/2025, se anexa certificado de tradición Nro Matricula: 244-124400 Impreso el 8 de julio de 2025.

NOMBRES Y FIRMAS

  
CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ  
Perito Actuante  
C.C: 1127948084 RAA: AVAL-1127948084  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-06-27 01:11:00

  
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](mailto:avaluos@losrosales.com)

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 14 DE 2000 PBOT IPIALES NARIÑO</b>
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Casa	
Total unidades de vivienda	2	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA_licencia PH	M2	179.615	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I
AREA PRIVADA_licencia CONSTRUCCION	M2	115.41			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	126.38	AREA PRIVADA VALORADA	M2	115.41

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 7 1 NORTE -60 BARRIO LOS ESTUDIANTES CASA 2 - CONJUNTO RECIDENCIAL LOS ESTUDIANTES- IPIALES - NARI/O | Los Estudiantes | Ipiales | Nariño  
está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2965, fecha: 14/08/2023, Notaría: Primera (1) y ciudad: Ipiales.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	400-500

	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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	3	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	98	Año de Construcción	2023
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	Casa Medianera		

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA 2	115.41	M2	\$1,935,000.00	100.00%	\$223,318,350.00
TOTALES					100%	\$223,318,350
Valor en letras			Doscientos veintitrés millones trescientos dieciocho mil trescientos cincuenta Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$223,318,350

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:	En el sector se observa una dinámica edificadora orientada principalmente a la construcción de viviendas unifamiliares y bifamiliares, así como viviendas de interés social (VIS).

SALVEDADES

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

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

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

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

**Acabados:** 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.

MERCADO

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

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

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

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.facebook.com/share/152458zhe6/>

2.-<https://www.facebook.com/share/19ASKjEtf/>

3.-<https://www.facebook.com/share/15a1rWGFsl/>

4.-<https://www.facebook.com/share/16CTNbMG2X/>



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

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

### COORDENADAS (DD)

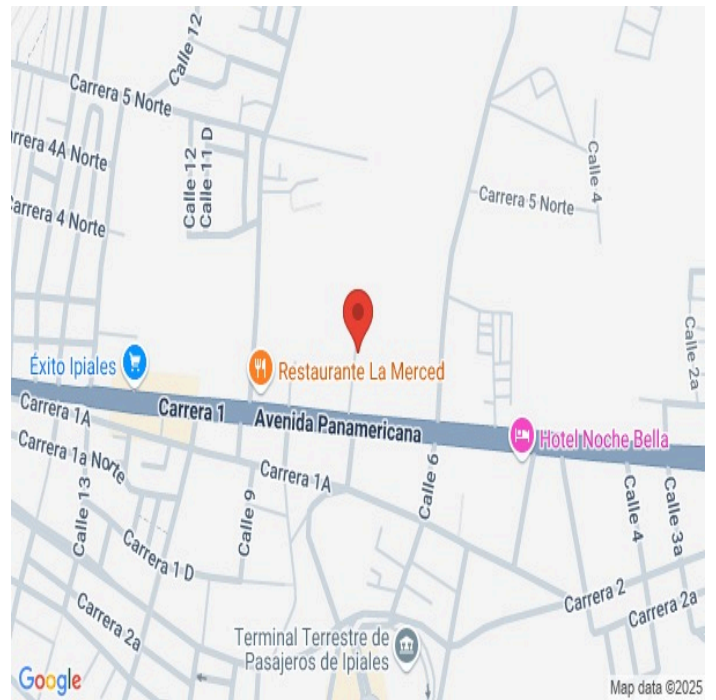
Latitud: 0.8309432649972782

Longitud:-77.63210186716573

### COORDENADAS (DMS)

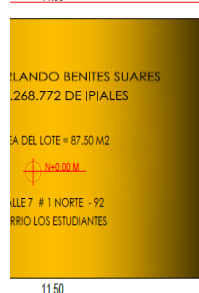
Latitud: 0° 49' 51.3948''

Longitud:77° 37' 55.5672''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

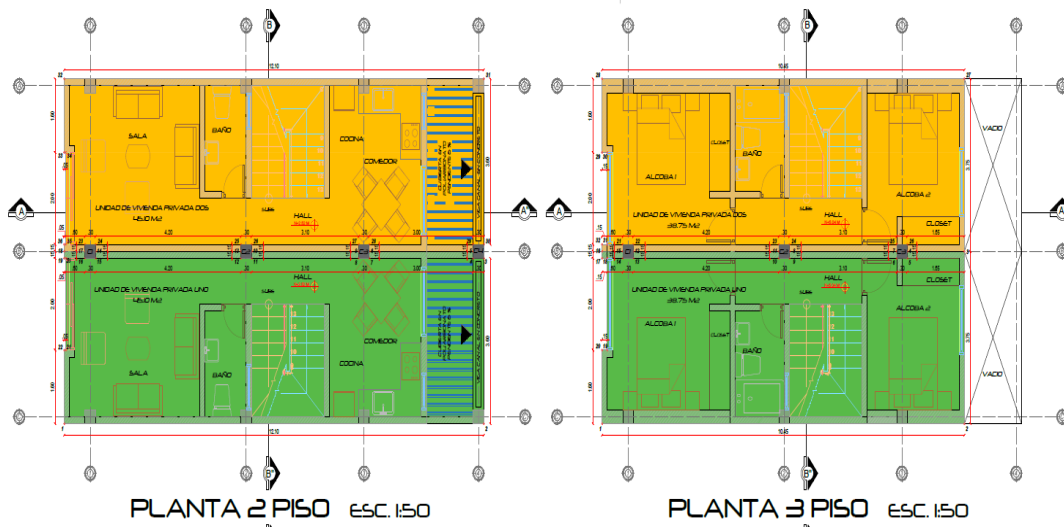
ILANQUAY RUEDA, MARIA CARMEN  
CHARFUELAN, LUIS ALBERTO  
DA, SEGUNDO NICOLAS CHILANQUAY  
A CHILANQUAY RUEDA, SEGUNDO  
AY RUEDA Y JOSE ANTONIO RUEDA



VA VALLEJO YANDUN  
3AMENTAL



PLANTA 1 PISO ESC. 150



PLANTA 2 PISO ESC. 150

PLANTA 3 PISO ESC. 150

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Sala Comedor





## FOTOS: General

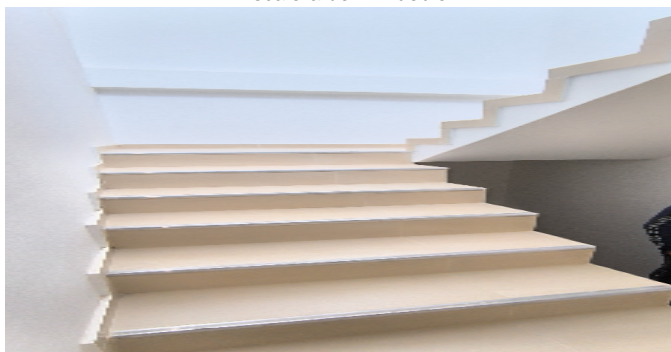
Cocina



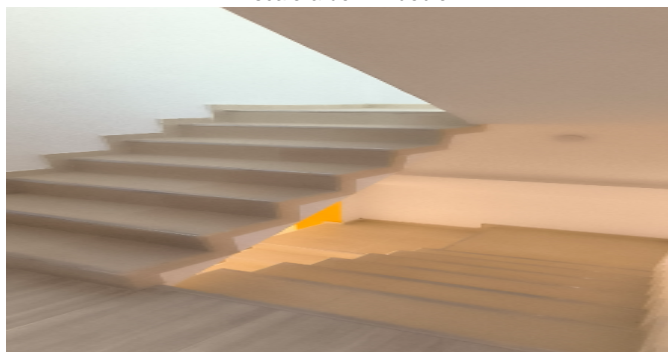
Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3

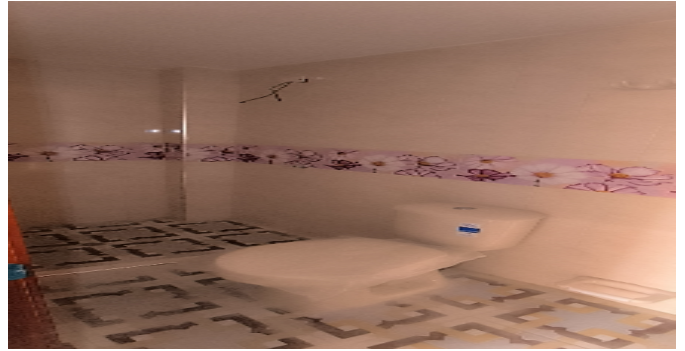


## FOTOS: General

Closet hab. 3



Baño Privado Hab 3



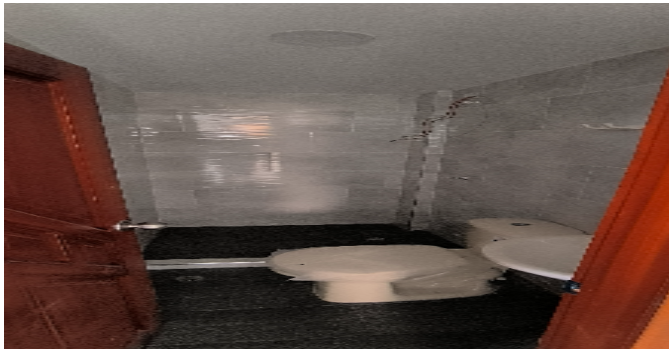
Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



Garaje





CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

		CASA
LICENCIA PH		LICENCIA CONSTRUCCION

	179,615		115,41
PISO 1	42,945		37,95
PISO 2	45,1		33,94
PISO 3	38,75		33,74
TERRAZA	38,95		
TAPAGRADA	13,67		9,78
	179,415		115,41

Areas o Documentos

noventa y cinco metros cuadrados (37.95 Mtrs2) ; ÁREA SEGUNDO PISO SEGÚN LICENCIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL: cuarenta y cinco punto diez metros cuadrados ( 45.10 Mtrs2); ÁREA SEGUNDO PISO SEGÚN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: treinta y tres punto noventa y cuatro metros cuadrados (33.94 Mtrs2); ÁREA TERCER PISO SEGÚN LICENCIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL: treinta y ocho punto setenta y cinco metros cuadrados ( 38.75 Mtrs2); ÁREA TERCER PISO SEGÚN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: treinta y tres punto setenta y cuatro metros cuadrados (33.74 mtrs2); ÁREA TERRAZA SEGÚN LICENCIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL: treinta y ocho punto noventa y cinco metros cuadrados ( 38.95 Mtrs2); ÁREA CUBIERTA O TAPAGRADA SEGÚN LICENCIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL: trece punto ochenta y siete metros cuadrados ( 13.67 mtrs2); ÁREA CUBIERTA Y TAPAGRADA SEGÚN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: nueve punto setenta y ocho metros cuadrados (9.78 Mtrs2); ..... PARÁGRAFO: se deja constancia que las áreas de construcción anteriormente referidas difieren tanto en la licencia de construcción como en la licencia de
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Areas o Documentos

ntax

UNIÓN COLEGI

**UNIDAD DOS O CASA 2:** Cuya construcción va desde el primer piso hasta el tercer piso y la terraza y contiene lo siguiente: **en el primer piso:** constante un garaje, un baño social, una sala de estar, un hall de acceso, un patio y gradas de acceso al segundo piso, **en el segundo piso:** constante de una sala, un baño social, una cocina-comedor, un hall de acceso y gradas de acceso al tercer piso; **en el tercer piso:** constante de dos alcobas con closet, un baño y un hall de acceso y gradas de acceso a la terraza; **en la terraza:** constante de espacio para lavandería y patio de ropas, y tapa-grada. **ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN LICENCIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** ciento setenta y nueve punto seiscientos quince metros cuadrados (179.615 Mtrs2); **ÁREA DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** ciento quince punto cuarenta y un metros cuadrados (115.41 Mtrs2); **ÁREA PRIMER PISO SEGÚN LICENCIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** cuarenta y dos punto novecientos cuarenta y cinco metros cuadrados (42.945 Mtrs2); **ÁREA PRIMER PISO SEGÚN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** treinta y siete punto

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

AGY11VDC06S0

15/05/2023

12/05/2023

EQ22Q1383V1

12/05/2023

## 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-1082104706-V2





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



<https://www.rsg.com.co>

## 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  
Régimen Académico

## 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

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
08 Ago 2019

Régimen  
Régimen Académico

## 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-1082104706-V2 M.I.: 244-124400**

#### Categoría 13 Intangibles - Otros

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y otros 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](mailto: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 contenido 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

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



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

003      01.00.0305.0049.000      HERMES ORLANDO BENITES SUARES  
 Radicación      Predial      Propietario

RESOLUCION N° 107-2023

( 21 MAR 2023 )

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

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

**CONSIDERANDO:**



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

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



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



 <b>ALCALDIA MUNICIPAL DE IPIALES</b> Nit. 800099095-7	<b>SECRETARIA DE PLANEACION</b>		
	<b>*SUBSECRETARIA DE URBANISMO</b>		
	<b>LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA</b>	<b>Código</b> FR-GP-U-05 <b>Año: 2023</b>	<b>Página</b> 2 de 8 <b>Versión</b> 1,0

003      01.00.0305.0049.000      HERMES ORLANDO BENITES SUARES  
 Radicación      Predial      Propietario

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

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

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

(\*Ver Planos Anexos).



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

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



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



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

003      01.00.0305.0049.000      HERMES ORLANDO BENITES SUARES  
 Radicación      Predial      Propietario

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

Por lo anteriormente expuesto,

### RESUELVE:

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



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

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



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



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

003      01.00.0305.0049.000      HERMES ORLANDO BENITES SUARES  
 Radicación      Predial      Propietario

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

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

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

(\*Ver Planos Anexos).


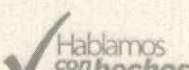
**Parágrafo 2.** El titular de la licencia y el constructor responsable deberán tramitar antes del inicio de obras, la respectiva autorización en la Secretaria de Movilidad del Municipio. Para el correcto flujo de las vías a intervenir y el plan autorizado por la entidad competente, teniendo prioridad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

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



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



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

003

Radicación

01.00.0305.0049.000

Predial

HERMES ORLANDO BENITES SUARES

Propietario

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

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

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

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

**ARTÍCULO SEPTIMO:** Las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas como la estabilidad de los terrenos, edificaciones, el buen diseño de andenes y demás elementos constitutivos del espacio público.



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

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

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





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

003

Radicación

01.00.0305.0049.000

Predial

HERMES ORLANDO BENITES SUARES

Propietario

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

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

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

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

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

Se expide en Ipiales,

12.1 MAR 2023

NOTIFÍQUESE Y CÚPLASE



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

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



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



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

1060-03 – 169

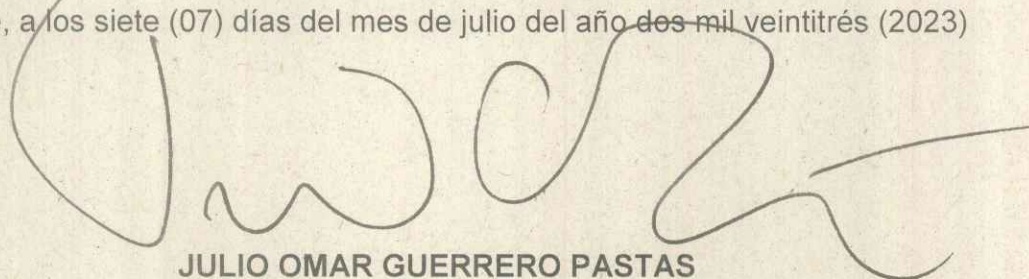
## LA SUBSECRETARIA DE URBANISMO DEL MUNICIPIO DE IPIALES

En uso de sus facultades

### CERTIFICA

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

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





**JULIO OMAR GUERRERO PASTAS**  
 Secretario de Planeacion



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



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

003 Radicación      01.00.0305.0049.000 Predial      HERMES ORLANDO BENITES SUARES Propietario

### ACTA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL AL TITULAR

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



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

EL NOTIFICADO  
 C.C. No.  
 RECIBE CONFORME

NOTIFICADOR






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

<u>0 0 3</u>	<u>01.00.0305.0049.000</u>	<u>HERMES ORLANDO BENITES SUARES</u>
Radicación	Predial	Propietario

1062-13-01

Ipiales,

21 MAR 2023

Señores

HERMES ORLANDO BENITES SUARES

SANTOS IVAN BENITEZ SUAREZ (Apoderado)

Calle 7 # 1 Norte – 92 B/ Los Estudiantes

Cordial saludo

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

Atentamente:

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



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



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

Certificado generado con el Pin No: 2507082763117235352

Nro Matrícula: 244-124400

Pagina 1 TURNO: 2025-244-1-25213

Impreso el 8 de Julio de 2025 a las 09:51:00 AM

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

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

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

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

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CASA 2 CON AREA: 179.615 MT2 Y UN AREA CONSTRUIDA: 115.41 MTS2

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

**AREA Y COEFICIENTE**

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

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

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

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

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

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN\_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

244 - 105702



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

Certificado generado con el Pin No: 2507082763117235352

Nro Matrícula: 244-124400

Pagina 2 TURNO: 2025-244-1-25213

Impreso el 8 de Julio de 2025 a las 09:51:00 AM

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

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

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

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

VALOR ACTO: \$

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

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

A: BENITEZ SUAREZ SANTOS IBAN

CC# 5268258 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2025-244-3-326

Fecha: 07-07-2025

SE INCLUYE AREA CONSTRUIDA, ART 59 LEY 1579 DE 2012

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-244-1-25213

FECHA: 08-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA VICTORIA CAICEDO CALDERON

REGISTRADOR SECCIONAL





## ¡Pago exitoso!

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

### Datos del pago



Valor pagado

**\$ 420.000**

Referencia

**avaluo Manuel Tarapu**

### Producto destino



**LOS ROSALES CONST IN**

Corriente - Bancolombia

**944 - 020978 - 45**

### Producto origen



**Cuenta de Ahorros**

Ahorros


**\*0612**



ARCHIVO: LRCAJA-1082104706-V2  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1082104706-V2
	Hash documento:	43964281f3
	Fecha creación:	2025-06-27 08:32:18

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ</b> Documento: 1127948084 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 925488	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: perito.pasto@hotmail.com Celular: 3137412106 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.99.162.164   2025-06-27 01:11:00	



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>

