



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1089288605

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	DIEGO FABIAN ZUÑIGA GUANGA		FECHA VISITA	10/10/2024
NIT / C.C CLIENTE	1089288605		FECHA INFORME	15/10/2024
DIRECCIÓN	URB MARATHON CASA 38 MZ C		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 1	EDAD (AÑOS)	17 años
BARRIO	Urbanización Marathon		REMODELADO	
CIUDAD	Cumbal		OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Nariño		TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ			
IDENTIFICACIÓN	87103056			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Wilson Adalberto Taimal Cuastumal				
NUM.	345 EscrituraDe	#NOTARIA	Unica	FECHA	10/08/2021
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cumbal	DEPTO	Nariño		
ESCRITURA					
CEDULA	01-00-0079-0054-000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución No. 06 del 06 de Septiembre de 2024 otorgada por Planeación Municipal de Cumbal				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
244-81292	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado.
Inmueble ubicado en: La urbanización Marathon, perteneciente al Municipio de Cumbal (N).
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	0	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	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.
Carpinteria	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	Ginmnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 137,515,540

VALOR ASEGURABLE \$ COP 137,515,540

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta certificado de nomenclatura.

NOMBRES Y FIRMAS

CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ	ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
Perito Actuante	
C.C: 87103056	RAA: AVAL-88229287
RAA: AVAL-87103056	C.C: 88.229.287
	Visador

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Amenaza Riesgo Inundacion	LICENCIA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	LICENCIA
Suelos De Proteccion	LICENCIA
Patrimonio	

Área Lote	72.00	Frente	6.00
Forma	Rectangular	Fondo	12.00
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	2.00

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	No reglamentado
Antejardín	
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	LICENCIA
Índice de construcción:	LICENCIA
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.00
AREA CONSTRUIDA	M2	71.14

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.00
AREA CONSTRUIDA	M2	71.14
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	49.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.00
AREA PISO 1	M2	71.14

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.00
AREA PISO 1	M2	71.14

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	83
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	URB MARATHON CASA 38 MZ C

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2007

Comentarios de estructura

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



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Área de terreno	72.00	M2	\$664,000.00	34.77%	\$47,808,000.00
Area Construida	Primer Piso	71.14	M2	\$1,261,000.00	65.23%	\$89,707,540.00
TOTALES					100%	\$137,515,540

Valor en letras Ciento treinta y siete millones quinientos quince mil quinientos cuarenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$137,515,540

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
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:	Actualmente, existen proyectos en desarrollo en el sector. Los predios existentes son utilizados en su mayoría para uso residencial.

SALVEDADES

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

Garaje:

Entorno: El sector se caracteriza por ser de uso residencial. No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: La construcción cuenta con los siguientes acabados: Fachada: repellada y pintada, cubierta: losa de concreto y teja de asbesto cemento y plástica, muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en cerámica y patio en tableta de gres, cielo raso: losa de concreto repellado, estucado y pintado, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanearía: marco metálico y vidrio, cocina: piso, pared de salpicadero y mesón enchapado en cerámica, cuenta con chimenea enchapada en cerámica, baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario y accesorios.

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	Casa Cumbal	\$260,000,000	1	\$260,000,000	3184911423	165	165	\$950,000	\$156,750,000
2	Lote Cumbal	\$70,000,000	0.90	\$63,000,000	3216322285	90	0	\$0	\$0
3	Lote Cumbal	\$65,000,000	0.95	\$61,750,000	3128132527	98	0	\$0	\$0
4	Lote Cumbal	\$60,000,000	0.90	\$54,000,000	3216322285	78	0	\$0	\$0
5	Casa Cumbal	\$105,000,000	1	\$105,000,000	3235908939	127.5	67.5	\$400,000	\$27,000,000
6	Lote Cumbal	\$75,000,000	0.90	\$67,500,000	3216322285	92.4	0	\$0	\$0
Del inmueble						72.00	71.14		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$103,250,000	\$625,758	1.0	1.0	1.00	\$625,758
2	\$63,000,000	\$700,000	1.0	1.0	1.00	\$700,000
3	\$61,750,000	\$630,102	1.0	1.0	1.00	\$630,102
4	\$54,000,000	\$692,308	1.0	1.0	1.00	\$692,308
5	\$78,000,000	\$611,765	1.0	1.05	1.05	\$642,353
6	\$67,500,000	\$730,519	1.0	0.95	0.95	\$693,994
					PROMEDIO	\$664,085.63
					DESV. STANDAR	\$34,862.71
					COEF. VARIACION	5.25%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$664,000.00	AREA	72.00	TOTAL	\$47,808,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,261,000.00	AREA	71.14	TOTAL	\$89,707,540.00
VALOR TOTAL	\$137,515,540.00					

Observaciones:

Enlaces:

- 2-
<https://www.facebook.com/share/Nm5szPNMSV13jasg/?mibextid=79Poli>
- 3-
https://www.facebook.com/marketplace/item/2367032713503797/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Afc5c9ff2-b4f2-4489-81be-34305ff4655b&locale=es_LA
- 4-
<https://www.facebook.com/share/Nm5szPNMSV13jasg/?mibextid=79Poli>
- 5-
https://www.facebook.com/marketplace/item/1761955094339800/?ref=ri/Surface=messenger_lightspeed_banner&referralCode=messenger_banner
- 6-
<https://www.facebook.com/share/Nm5szPNMSV13jasg/?mibextid=79Poli>

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	71.14
Area construida vendible	71.14
Valor M2 construido	\$2,001,600
Valor reposición M2	\$142,393,824
Valor reposición presupuesto M2	\$2,001,600
Fuente	Construdata
Factor ajuste %	30 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,401,120
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	17
Edad en % de vida útil	17 %
Fito y corvin %	9.97 %
Valor reposición depreciado	\$1,261,428
Valor adoptado depreciado	\$1,261,000
Valor total	\$89,707,540



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

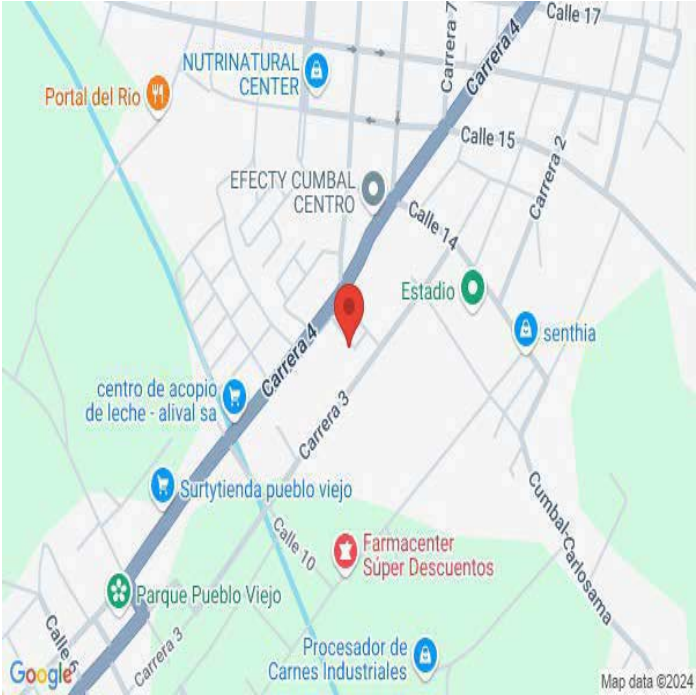
URB MARATHON CASA 38 MZ C | Urbanización Marathon |
Cumbal | Nariño

COORDENADAS (DD)

Latitud: 0.902889
Longitud:-77.791583

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 0° 54´ 10.4004´´
Longitud:77° 47´ 29.6988´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Esquema del inmueble



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura

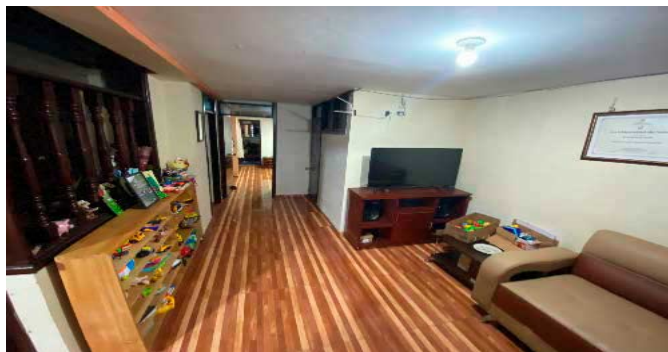


FOTOS General

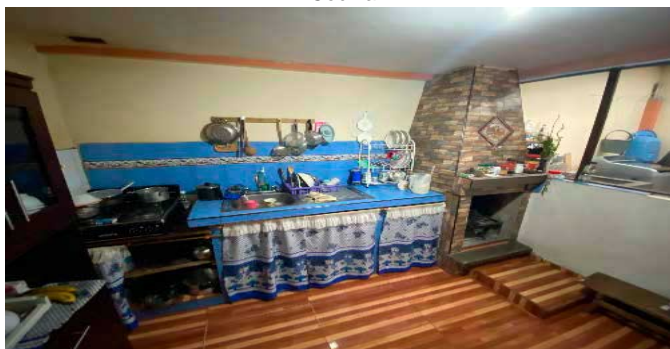
Sala



Comedor



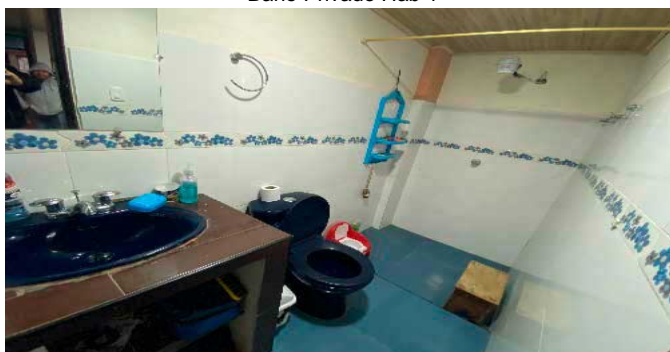
Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS General

Patio Interior



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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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-1089288605



PIN de Validación: b4ed0a84



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 87103056, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-87103056.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ se encuentra **Activo** y 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
18 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

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
18 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4ed0a84



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



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
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4ed0a84



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



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
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
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
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b4ed0a84



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



Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
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 con el Código URB-0751, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0523, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Agosto 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO

Dirección: CARRERA 25 # 15 - 62 CC ZAGÚAN DEL LAGO OFICI 324

Teléfono: 3007834214

Correo Electrónico: ingcesarmachado@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 87103056



PIN de Validación: b4ed0a84



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



El(la) señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b4ed0a84

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 un (01) días del mes de Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2410033486101737721

Nro Matricula: 244-81292

Pagina 1 TURNO: 2024-35234

Impreso el 3 de Octubre de 2024 a las 12:11:29 PM

**"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: CUMBAL VEREDA: CUMBAL

FECHA APERTURA: 20-12-2006 RADICACIÓN: 2006-6444 CON: ESCRITURA DE: 28-11-2006

CODIGO CATASTRAL: 522270100000007900540000000000 COD CATASTRAL ANT: 52227010000790054000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 495 de fecha 27-11-2006 en NOTARIA de CUMBAL "LOTE" TREINTA Y OCHO MANZANA C = cor. area de 72 MTS.2. = (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

01) LA ASOCIACION DE VIVIENDA "MARATHON" ADQUIRIO POR COMPRA A: CLARA LUZ PERENGUEZA DE ALPALA, MEDIANTE ESCRITURA 66 DEL 12-04-1994 NOTARIA DE CUMBAL, POR VALOR DE \$5.965.000, REGISTRADA EL 19-04-1994 INSCRITA A FOLIOS DE MATRICULAS INMOBILIARIA 244-0048528 - 244-0048526. 02) CLARA LUZ PERENGUEZA DE ALPALA, ADQUIRIO DENTRO DE LA ADJUDICACION DE BIENES VACANTES, MEDIANTE DESPACHO COMISORIO 19 DEL 21-11-1993 DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE CUMBAL, POR VALOR DE \$79.500, REGISTRADA EL 10-12-1993 INSCRITO A FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 244-0048523. 03) CLARA LUZ PERENGUEZA DE ALPALA ADQUIRIO POR OTRA PARTE POR ADJUDICACION DE BIENES VACANTES MEDIANTE DESPACHO COMISORIO 20 DEL 23-11-1993 DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE CUMBAL, POR VALOR DE \$6.127.30, REGISTRADA EL 10-12-1993 INSCRITO A FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 244-0048528. 04) LA ASOCIACION DE VIVIENDA "MARATHON" ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA A: PETRONILA ALPALA, MEDIANTE ESCRITURA 62 DEL 07-04-1994 NOTARIA DE CUMBAL, POR VALOR DE \$2.800.000, REGISTRADA EL 19-04-1994 INSCRITA A FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 244-0048527. 05) PETRONILA ALPALA ADQUIRIO POR ADJUDICACION DE BIENES VACANTES MEDIANTE DESPACHO COMISORIO 21 DEL 23-11-1993, DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE CUMBAL, POR VALOR DE \$193.450, REGISTRADA EL 10-12-1993, INSCRITA A FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 244-0048527.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) URBANIZACION MARATHON CASA 38 MANZANA "C" CUMBAL - NARIÑO

1) LOTE URB. "MARATHON" #CUMBAL = "LOTE" TREINTA Y OCHO MANZANA C =

DETERMINACION DEL INMUEBLE

DESTINACION ECONOMICA:

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

244 - 79787

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-11-2006 Radicación: 2006-6444

Doc: ESCRITURA 495 del 27-11-2006 NOTARIA de CUMBAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LOTE0: 0920 LOTE0

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2410033486101737721

Nro Matricula: 244-81292

Pagina 2 TURNO: 2024-35234

Impreso el 3 de Octubre de 2024 a las 12:11:29 PM

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

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

A: ASOCIACION DE VIVIENDA "MARATHON" =

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-03-2008 Radicación: 2008-1076

Doc. ESCRITURA 487 del 26-11-2007 NOTARIA de CUMBAL

VALOR ACTO: \$12.400.000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA TOTAL AREA 72 M2

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

DE: ASOCIACION DE VIVIENDA MARATHON

A: ERAZO MARTINEZ CRISTINA LUCIA

CC# 59178606 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-03-2008 Radicación: 2008-1076

Doc. ESCRITURA 487 del 26-11-2007 NOTARIA de CUMBAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: EN EL DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER EN UN FUTURO

A: ERAZO MARTINEZ CRISTINA LUCIA

CC# 59178606 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-06-2010 Radicación: 2010-3752

Doc. ESCRITURA 278 del 12-06-2010 NOTARIA de CUMBAL

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No. 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES A PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDA POR ESC # 487 DEL 26-11-2007, NOT DE CUMBAL

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

A: ERAZO MARTINEZ CRISTINA LUCIA

CC# 59178606 X

A: ESCOBAR ERAZO PAOLA DEL ROSARIO

CC# 27178433 (HIJA)

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-02-2013 Radicación: 2013-625

Doc. ESCRITURA 553 del 28-12-2012 NOTARIA UNICA de CUMBAL

VALOR ACTO: \$1.000.000

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

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

DE: ERAZO MARTINEZ CRISTINA LUCIA

CC# 59178606

A: RAMOS IRUA NORBERTO FEDERMAN

CC# 87512845 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-11-2014 Radicación: 2014-7387

Doc. ESCRITURA 445 del 02-10-2014 NOTARIA UNICA de CUMBAL

VALOR ACTO: \$1.000.000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA TOTAL 72 M2

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

DE: RAMOS IRUA NORBERTO FEDERMAN

CC# 87512845



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

Certificado generado con el Pin No: 2410033486101737721

Nro Matrícula: 244-81292

Página 3 TURNO: 2024-35234

Impreso el 3 de Octubre de 2024 a las 12:11:29 PM

**"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 última página

A: AZA TARAMUEL ELSA ROVIRA

CC# 1088593296 X

A: TARAPUES TARAPUES ORLANDO MARTIN

CC# 1088592568 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-03-2016 Radicación: 2016-1555

Doc. ESCRITURA 11 del 01-02-2016 NOTARIA UNICA de CUMBAL

VALOR ACTO: \$1.000.000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA TOTAL AREA: 72 M2

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

DE: AZA TARAMUEL ELSA ROVIRA

CC# 1088593296

DE: TARAPUES TARAPUES ORLANDO MARTIN

CC# 1088592568

A: ORTEGA DE LOPEZ MARTHA LIDIA

CC# 27172658 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-06-2016 Radicación: 2016-3978

Doc. ESCRITURA 244 del 18-05-2016 NOTARIA UNICA de CUMBAL

VALOR ACTO: \$1.000.000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA TOTAL 72 M2

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

DE: ORTEGA DE LOPEZ MARTHA LIDIA

CC# 27172658

A: TAIMAL CUASPUD SEGUNDO EDUARDO

CC# 87510411 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 31-08-2021 Radicación: 2021-5296

Doc. ESCRITURA 345 del 10-08-2021 NOTARIA UNICA de CUMBAL

VALOR ACTO: \$5.000.000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA TOTAL

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

DE: TAIMAL CUASPUD SEGUNDO EDUARDO

CC# 87510411

A: TAIMAL CUASTUMAL WILSON ADALBERTO

CC# 1088590412 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 20-09-2024 Radicación: 2024-5709

Doc. ESCRITURA 3203 del 18-09-2024 NOTARIA PRIMERA de IPIALES

VALOR ACTO: \$5.000.000

ESPECIFICACION: DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

AUTORIZADA MEDIANTE RESOLUCION N 06 DEL 06-09-2024 DE PLANEACION MUNICIPAL DE CUMBAL (AREA CONSTRUIDA 71,14 M2)

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

A: TAIMAL CUASTUMAL WILSON ADALBERTO

CC# 1088590412 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "10"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro 0

Nro corrección 1

Radicación C2011-240

Fecha: 05-09-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA SNR



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

Certificado generado con el Pin No: 2410033486101737721

Nro Matrícula: 244-81292

Página 4 TURNO: 2024-35234

Impreso el 3 de Octubre de 2024 a las 12:11:29 PM

**"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 última página

(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro 0

Nro corrección 2

Radicación C2014-285

Fecha: 07-07-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC). RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA
S.N.R. (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO Realtch

TURNO: 2024-35234

FECHA: 03-10-2024

EXPEDIDO EN BOGOTA

MARIA VICTORIA CAICEDO CALDERON
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



República de Colombia
Departamento de Nariño
ALCALDÍA MUNICIPAL DE CUMBAL
NIT: 800099066-3

**LA SUSCRITA SECRETARIA DE PLANEACION Y DESARROLLO MUNICIPAL
DE CUMBAL**

CERTIFICA QUE:

Actualmente la Nomenclatura se ubica en la **URBANIZACION MARATHON CASA 38 MANZANA C**, una vez verificada la propiedad del señor: **WILSON ADALBERTO TAIMAL CUASTUMAL** identificado con cedula de ciudadanía **No. 1.088.590.412** de Cumbal (N), nos permitimos certificar la respectiva dirección de acuerdo a la nomenclatura actual identificada en la propiedad del inmueble:

PREDIO	URBANIZACION	MUNICIPIO	No. PREDIAL	No. MATRICULA
Urbizanc	Marathon	Cumbal	522270100000000790054000000000	244-81292

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE CUMBAL 2004-2015	CONTIENE: USO ACTUAL DEL SUELO	
	FECHA JUNIO DE 2009	PLANO 6

FUENTE E.O.T. CUMBAL

Para constancia se firma a los siete (07) días del mes de octubre del 2024,


DAYANA JISELTHIAL GUZMAN
Secretaria de planeación y desarrollo
Municipio de Cumbal

SECRETARIA
DE PLANEACION Y
DESARROLLO
MUNICIPIO DE CUMBAL
2024

Carrera 10 N° 19-40 Barrio Bolívar
www.cumbal.narino.gov.co e-mail: alcaldia@cumbal-cumbal-narino.gov.co
Telefax: 0927798061