



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1085900869

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	LUIS JULIAN ERIRA CUASTUMAL	FECHA VISITA	22/01/2025
NIT / C.C CLIENTE	1085900869	FECHA INFORME	28/01/2025
DIRECCIÓN	CARRERA 14 #24A - 13 LOTE BARRIO EL MANZANO IPIALES-NARI/O	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	12 años
BARRIO	El Manzano	REMODELADO	
CIUDAD	Ipiales	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Nariño	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	CESAR RIGOBERTO MACHADO HERNANDEZ		
IDENTIFICACIÓN	13006658		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Diego Andres Caicedo Cuastumal			
NUM. ESCRITURA	415 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Unica	FECHA 07/12/2023
CIUDAD ESCRITURA	Cumbal		DEPTO	Nariño
CEDULA CATASTRAL	01-00-0378-0034-000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	ResoluciÃ³n 350 del 26 de Agosto de 2024 otorgada por la Secretaria de PlaneaciÃ³n Municipal de Ipiales			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	Nº
244-99112	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado.

**Propiedad:** La urbanización El Manzano, de la Ciudad de Ipiales (N.).

Cuenta con servicios públicos (agua y energía), contadores instalados y funcionales.

## 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	Jardín Infantil	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 130,883,572

VALOR ASEGURABLE \$ COP 130,883,572

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

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

## NOMBRES Y FIRMAS

  
**CESAR RIGOBERTO MACHADO HERNANDEZ**  
 Perito Actuante  
 C.C: 13006658  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-01-27 15:42:00

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

Oficina: Cl 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

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Área Lote	45.90	Frente	7.85
Forma	Irregular	Fondo	6.45
Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	0.82

Amenaza Riesgo Inundacion	
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	
Suelos De Protección	
Patrimonio	

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 024 del 14 de Julio de 2011
Antejardín	
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	8 pisos para construcciones en lotes desde 20 m de frente
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	0.80
Índice de construcción:	3.5
No. De Unidades:	1 Unidad

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	45.90	AREA DE TERRENO	M2	46.00
AREA CONSTRUIDA	M2	64.47	AREA CONSTRUIDA	M2	46.00
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	12.456.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	45.90	AREA DE TERRENO	M2	45.90
AREA PISO 1	M2	41.73	AREA PISO 1	M2	41.73
AREA PISO 2	M2	22.74	AREA PISO 2	M2	22.74

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	2
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	88
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 14 #24A - 13 LOTE BARRIO EL MANZANO IPIALES-NARI/O

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pájaro y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	
Año de Construcción	2013

## Comentarios de estructura

El inmueble presenta las siguientes características en su estructura:  
Zapatas, vigas de cimentación, columnas y vigas aéreas en concreto reforzado:

mampostería en ladrillo y losa de concreto.

**Nota:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	45.90	M2	\$1,443,972.00	50.64%	\$66,278,314.80
Area Construida	Construcción	64.47	M2	\$1,002,098.00	49.36%	\$64,605,258.06
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$130,883,572</b>

Valor en letras Ciento treinta millones ochocientos ochenta y tres mil quinientos setenta y dos Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$130,883,572</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

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:** No cuenta con garajes registrados.

**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, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 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 y cemento, muros: repellados y pintados, pisos: en cerámica, escaleras: en concreto con escalones en mineral color y repellado, cielo raso: losa de concreto repellado y pintado, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventanería: marco metálico y vidrio, cocina: mesón y pared de salpicadero en cerámica, baños: pisos y mitad de pared enchapados en cerámica con combo sanitario.

**EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**

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

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa - Centro	\$900,000,000	0.95	\$855,000,000	3178772357	328	250	\$1,500,000	\$375,000,000
2	Casa - Miramar	\$510,000,000	0.95	\$484,500,000	3145554171	118	180	\$1,800,000	\$324,000,000
3	Casa - Puenes	\$380,000,000	0.95	\$361,000,000	3182785880	120	120	\$1,500,000	\$180,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>45.90</b>	<b>64.47</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$480,000,000	\$1,463,415	1.0	1.0	1.00	\$1,463,415
2	\$160,500,000	\$1,360,169	1.0	1.0	1.00	\$1,360,169
3	\$181,000,000	\$1,508,333	1.0	1.0	1.00	\$1,508,333
				PROMEDIO	\$1,443,972.49	
				DESV. STANDAR	\$75,971.24	
				COEF. VARIACION	5.26%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,443,972.00	AREA	45.90	TOTAL	\$66,278,314.80
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,002,098.00	AREA	64.47	TOTAL	\$64,605,258.06
VALOR TOTAL		\$130,883,572.86				

**Observaciones:**
**Enlaces:**

1.- [https://www.facebook.com/marketplace/item/161730789557744/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3Aed2b16ba-b569-4db7-aa68-7c756d38f878&locale=es\\_LA](https://www.facebook.com/marketplace/item/161730789557744/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Aed2b16ba-b569-4db7-aa68-7c756d38f878&locale=es_LA)

2.- [https://www.facebook.com/marketplace/item/536888875725534/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3Aed2b16ba-b569-4db7-aa68-7c756d38f878&locale=es\\_LA](https://www.facebook.com/marketplace/item/536888875725534/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Aed2b16ba-b569-4db7-aa68-7c756d38f878&locale=es_LA)

3.- [https://www.facebook.com/marketplace/item/520168337177897/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3A4f93ca7e-e5e9-4731-b48c-c846e64d4582&locale=es\\_LA](https://www.facebook.com/marketplace/item/520168337177897/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A4f93ca7e-e5e9-4731-b48c-c846e64d4582&locale=es_LA)

# REPOSICION

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	64.47
Area construida vendible	64.47
Valor M2 construido	\$1,311,818
Valor reposición M2	\$84,572,906
Valor reposición presupuesto M2	\$1,311,818
Fuente	Tipologías Constructivas IGAC 2024
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,311,818
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	12
Edad en % de vida útil	12 %
Fitto y corvin %	23.61 %
Valor reposición depreciado	\$1,002,098
Valor adoptado depreciado	\$1,002,098
<b>Valor total</b>	<b>\$64,605,258</b>

## DIRECCIÓN:

CARRERA 14 #24A - 13 LOTE BARRIO EL MANZANO IPIALES-NARIÑO | El Manzano | Ipiales | Nariño

## COORDENADAS (DD)

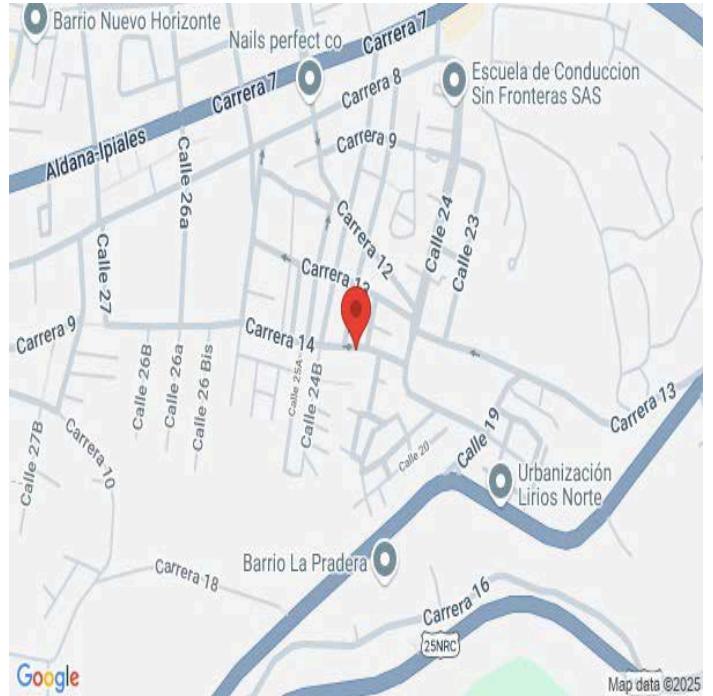
**Latitud:** 0.825421071873956

**Longitud:** -77.65040427366219

## **COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 0° 49' 31.515''

**Longitud:**77° 39' 1.4538''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

## Esquema del Inmueble



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



## FOTOS General

Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



Habitación 1



Baño Social 1

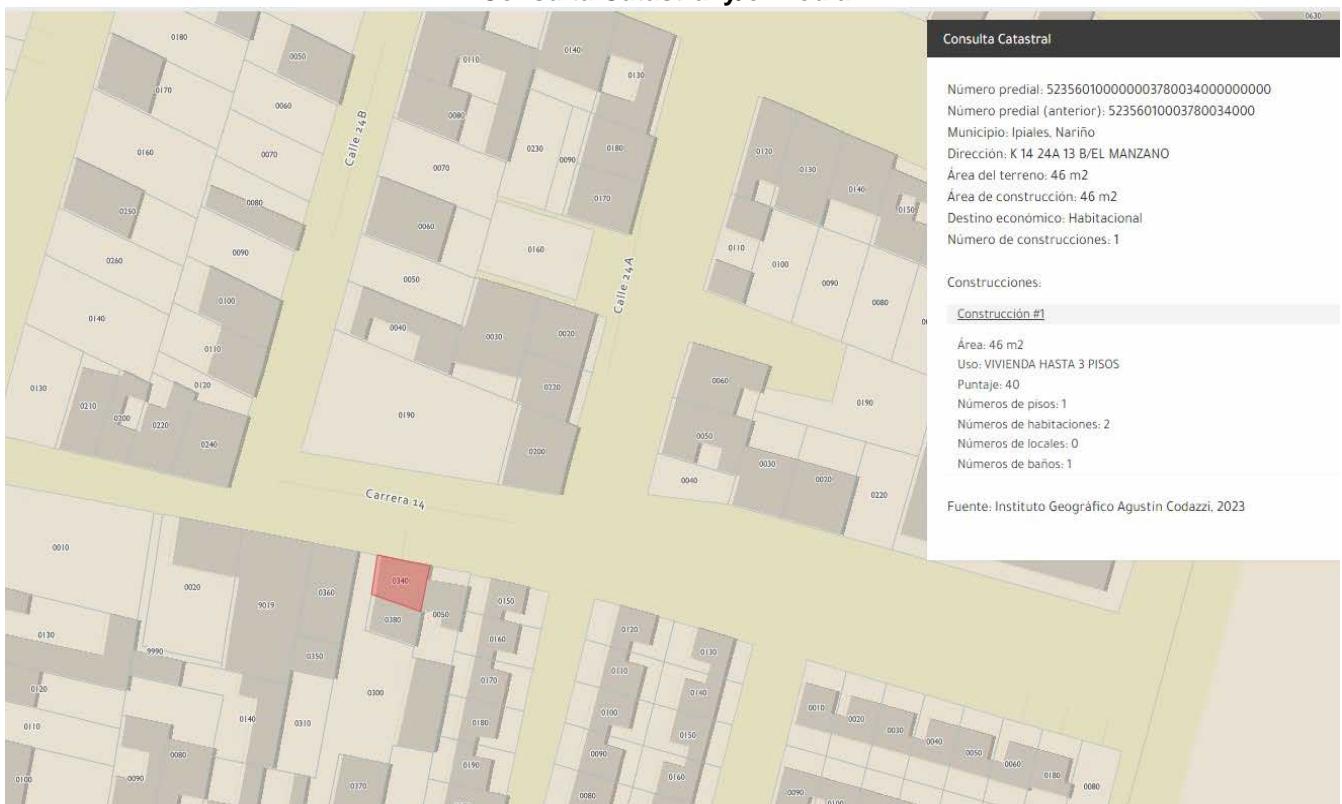


Terraza Inmueble



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## **Consulta Catastral y/o Predial**



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1085900869**



PIN de Validación: bbd90b38



**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) CESAR RIGOBERTO MACHADO HERNANDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13006658, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-13006658.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR RIGOBERTO MACHADO HERNANDEZ 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  
27 Ene 2017

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  
27 Ene 2017

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
09 Sep 2022

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección**

**Alcance**

- Bienes ambientales, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables.

Fecha de inscripción  
09 Sep 2022

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bbd90b38

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

**Alcance**

- Edificaciones de Conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción  
09 Sep 2022Régimen  
Régimen Académico

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

~~RAA~~  
Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, oficinas, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerosos tipos.

Fecha de inscripción  
09 Sep 2022Régimen  
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  
09 Sep 2022Régimen  
Régimen Académico

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

**Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos.

Fecha de inscripción  
09 Sep 2022Régimen  
Régimen Académico

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares



PIN de Validación: bbd90b38



#### Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico.

Fecha de inscripción  
09 Sep 2022

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semevientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Sep 2022

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Sep 2022

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

- Marcas, patentes, fondo de comercio, otros similares.

Fecha de inscripción  
09 Sep 2022

Régimen  
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  
09 Sep 2022

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bbd90b38

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

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.NA, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, 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: IPIALES, NARIÑO

Dirección: CARRERA 6 N° 12- 121 PISO 2

Teléfono: 3006119219

Correo Electrónico: arqcesarm@gmail.com

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

Arquitecto - Universidad Central (Ecuador)

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Educativa Técnica

Empresarial KAIZEN

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	13 Mayo 2020

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) CESAR RIGOBERTO MACHADO HERNANDEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 13006658

El(la) señor(a) CESAR RIGOBERTO MACHADO HERNANDEZ 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 este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN de Validación: bbd90b38



**PIN DE VALIDACIÓN**

bbd90b38

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 quince (15) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IPIALES

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2412189213105799609**

**Nro Matrícula: 244-99112**

Página 1 TURNO: 2024-244-1-44600

Impreso el 18 de Diciembre de 2024 a las 04:12:08 PM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

CÍRCULO REGISTRAL: 244 - IPIALES DEPTO: NARIÑO MUNICIPIO: IPIALES VEREDA: PUENES

FECHA APERTURA: 20-09-2013 RADICACIÓN: 2013-5869 CON: SENTENCIA DE: 18-09-2013

CÓDIGO CATASTRAL: 010003780034000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN SENTENCIA NRO S/N DE FECHA 20-08-2013 EN JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL DE IPIALES DE IPIALES LOTE CON ÁREA DE 45,90 M<sup>2</sup> (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). MEDIANTE ESCRITURA N. 4047 DEL 22-11-2024 NOTARIA 1RA DE IPIALES RECONOCE LA CONSTRUCCIÓN DE UNA CASA DE HABITACIÓN DE UN PISO, CON UN ÁREA DE CONSTRUCCIÓN DE 64.47 MTS<sup>2</sup>

#### ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

#### DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CARRERA 14 #24A - 13 LOTE BARrio EL MANZANO IPIALES-NARI/O

#### DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE:

DESTINACIÓN ECONOMICA:

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

244 - 9856

ANOTACIÓN: Nro 001 Fecha: 18-09-2013 Radicación: 2013-244-6-5869

Doc: SENTENCIA S/N DEL 20-08-2013 JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL DE IPIALES DE IPIALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 0173 SANEAMIENTO TITULACIÓN LEY NO. 1182 DE 2008 PROCESO ESPECIAL NO. 2012-00330-00 (ÁREA: 45,90 M<sup>2</sup>)

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

A: CUASQUER TULCAN ANA LUCIA

CC# 37000954 X

ANOTACIÓN: Nro 002 Fecha: 18-03-2015 Radicación: 2015-244-6-1657

Doc: ESCRITURA 3526 DEL 25-10-2013 NOTARIA PRIMERA DE IPIALES

VALOR ACTO: \$8,800,000

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPRAVENTA TOTAL AREA 45.90 M<sup>2</sup>

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

DE: CUASQUER TULCAN ANA LUCIA

CC# 37000954





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IPIALES

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2412189213105799609**

**Nro Matrícula: 244-99112**

Página 3 TURNO: 2024-244-1-44600

Impreso el 18 de Diciembre de 2024 a las 04:12:08 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

=====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-244-1-44600      FECHA: 18-12-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

  
WOLFGANG FELIO PLAZA JOAQUI  
REGISTRADOR SECCIONAL (E)

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

15:31

68%



Cerrar sesión



## ¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. TRKnFGFtTNEC

14 Ene 2025 - 03:31 p.m.

### Detalle código QR

Descripción

**Avaluado afiliado caja**

### Producto destino

LOS ROSALES CONS INM

Corriente

**944-020978-45**

Valor enviado

**\$ 300.000,00**

### Producto origen



Cuenta de Ahorro

Ahorros

**367-654654-64**



Inicio



Transacciones



Explorar



Trámites y  
solicitudes



Ajustes





ARCHIVO: LRCAJA-1085900869

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1085900869
	<b>Hash documento:</b>	e8f34a3632
	<b>Fecha creación:</b>	2025-01-28 09:42:51

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: CESAR RIGOBERTO MACHADO HERNANDEZ Documento: 13006658 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 769750	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: admsst.tatianadiaz@gmail.com,ingcesarmachado@gmail.com,arqcesarm@gmail.com Celular: 3006119219	
<b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM	
<b>IP registrada de:</b> Perito 181.142.193.181   2025-01-27 15:42:00	

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>

