



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-98353395

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ADALBERTO MARINO ALULEMA NAZATE
NIT / C.C CLIENTE	98353395
DIRECCIÓN	CS CARRERA 3A N. 1-35 MUNICIPIO DE CUASPUD- CARLOSAMA
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	No registra
CIUDAD	CUASPUD CARLOSAMA
DEPARTAMENTO	Nariño
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ
IDENTIFICACIÓN	87103056

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	02/08/2025
FECHA INFORME	13/08/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	3 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ALULEMA NAZATE WILMER GUSTAVO				
NUM.	128 EscrituraDe	#NOTARIA	Unica	FECHA	04/04/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cumbal	DEPTO		Nariño	
ESCRITURA					
CEDULA	522240100000000380017000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Declaración de Construcción mediante Resolución No. 018 del 21 de Julio de 2022 otorgada por Plan				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
244-71700	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 Carrera 3 No. 1-35 casco urbano de la población de Carlosama, perteneciente al Municipio de Cuaspud.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sencillo	No hay

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 165,439,306

VALOR ASEGURABLE \$ COP 165,439,306

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 carta de la empresa prestadora del servicio de agua.

NOMBRES Y FIRMAS

CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ
Perito Actuante
C.C: 87103056 RAA: AVAL-87103056
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-08-08 14:46:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Licencia de construcción	Área Lote	240.00	Frente	36.80
Uso Compatible Según Norma	Licencia de construcción	Forma	Triangular	Fondo	
Uso Condicionado Según Norma		Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	
Uso Prohibido Según Norma					

Amenaza Riesgo Inundacion	Licencia de construcción
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Licencia de construcción
Suelos De Proteccion	Licencia de construcción
Patrimonio	Licencia de construcción

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

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	240.00
AREA CONSTRUIDA	M2	78.89

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	240.00
AREA CONSTRUIDA	M2	0
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$298.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	240.00
AREA PISO 1	M2	43.52
AREA PISO 2 provisional		35.37

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	240.00
AREA PISO 1	M2	43.52

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	Bueno
Sardineles	NO	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Regular
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	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	97
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CS CARRERA 3A N. 1-35 MUNICIPIO DE CUASPUD-CARLOSAMA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	otro
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Aislada
Año de Construcción	2022

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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	240	M2	\$471,760.00	68.44%	\$113,222,400.00
Area Construida	Área Primer Piso Construida	43.52	M2	\$1,199,837.00	31.56%	\$52,216,906.24
TOTALES					100%	\$165,439,306
Valor en letras			Ciento sesenta y cinco millones cuatrocientos treinta y nueve mil trescientos seis Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$165,439,306

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

Entorno: El predio objeto del presente avalúo, cuenta con una vía en adoquín de concreto y otra vía recebada en regular estado de conservación.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Nota: Al momento de la visita al predio, se evidencia la construcción de 1 piso de altura, en el segundo piso, se encuentra con una estructura y cubierta provisional, la cual no se tendrá en cuenta para determinar el valor comercial del inmueble.

Acabados: La construcción cuenta con los siguientes acabados: Fachada: partes repellada y pintada, partes en ladrillo visto, cubierta: losa de concreto y teja provisional metálica en el segundo piso, muros: repellados y pintados, pisos: repellado, cielo raso: losa de concreto repellado y pintado, puertas: externas metálicas y no cuenta con puertas internas, ventanería: marco metálico y vidrio, cocina: piso repellado, paredes repelladas y pintadas, mesón enchapado en cerámica, baños: piso enchapado en cerámica, paredes repelladas y pintadas 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 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	Lote - Aldana	\$225,000,000	1	\$225,000,000	3152186800	519	0	\$0	\$0
2	Lote - Aldana	\$55,000,000	1	\$55,000,000	3152186800	119	0	\$0	\$0
3	Casa Barrio Riachuela - Cumbal	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3226511581	115	90	\$900,000	\$81,000,000
Del inmueble						240.00	43.52		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$225,000,000	\$433,526	1.05	1	1.05	\$455,202.31
2	\$55,000,000	\$462,185	1.05	1	1.05	\$485,294.12
3	\$52,000,000	\$452,174	1.05	1	1.05	\$474,782.61
					PROMEDIO	\$471,760
					DESV. STANDAR	\$15,271.96
					COEF. VARIACION	3.24%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$471,760.00	AREA	240.00	TOTAL	\$113,222,400.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$0.00	AREA	43.52	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$113,222,400.00					

Observaciones:

En los factores de homogenización se tiene en cuenta la ubicación, edad, acabados y características de los inmuebles comparables, adoptando así el valor para obtener el m2 del inmueble avaluado.

Se realiza la homogenización por negociación de los inmuebles

Se realiza la homogenización por edad debido a la vetustez de los inmuebles.

Se realiza homogenización por tamaño debido a que a menor valor su valor por m2 es más costoso.

Se realiza la homogenización ubicación ya que el inmueble avaluado se encuentra en un mejor sector en su valor comercial.

Enlaces:

1.-<https://www.cuntocorriencia.com/inmueble/a586-a52e-1977c5b-7018acaa4017-7a98>

3.-https://www.facebook.com/marketplace/item/677654958303971/?referralSurface=messenger_banner&referralCode=2

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	43.52
Area construida vendible	43.52
Valor M2 construido	\$1,433,651
Valor reposición M2	\$62,392,492
Valor reposición presupuesto M2	\$1,433,651
Fuente	Resumen de Valores de Reposición Tipologías Constructivas
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,218,603
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	3
Edad en % de vida útil	3 %
Fito y corvin %	4.03 %
Valor reposición depreciado	\$1,169,494
Valor adoptado depreciado	\$1,199,837
Valor total	\$52,216,906

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CS CARRERA 3A N. 1-35 MUNICIPIO DE CUASPUD-CARLOSAMA | No registra | CUASPUD CARLOSAMA | Nariño

COORDENADAS (DD)

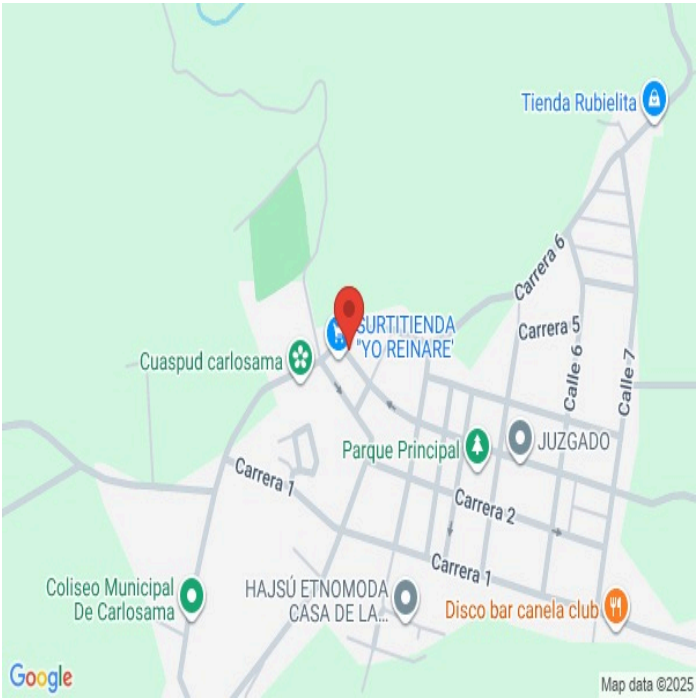
Latitud: 0.864759

Longitud:-77.729761

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 0° 51´ 53.1324´´

Longitud:77° 43´ 47.139´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Esquema Primer Piso



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS: General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Cocina



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



FOTOS: General

Baño Social 1



Segundo Piso

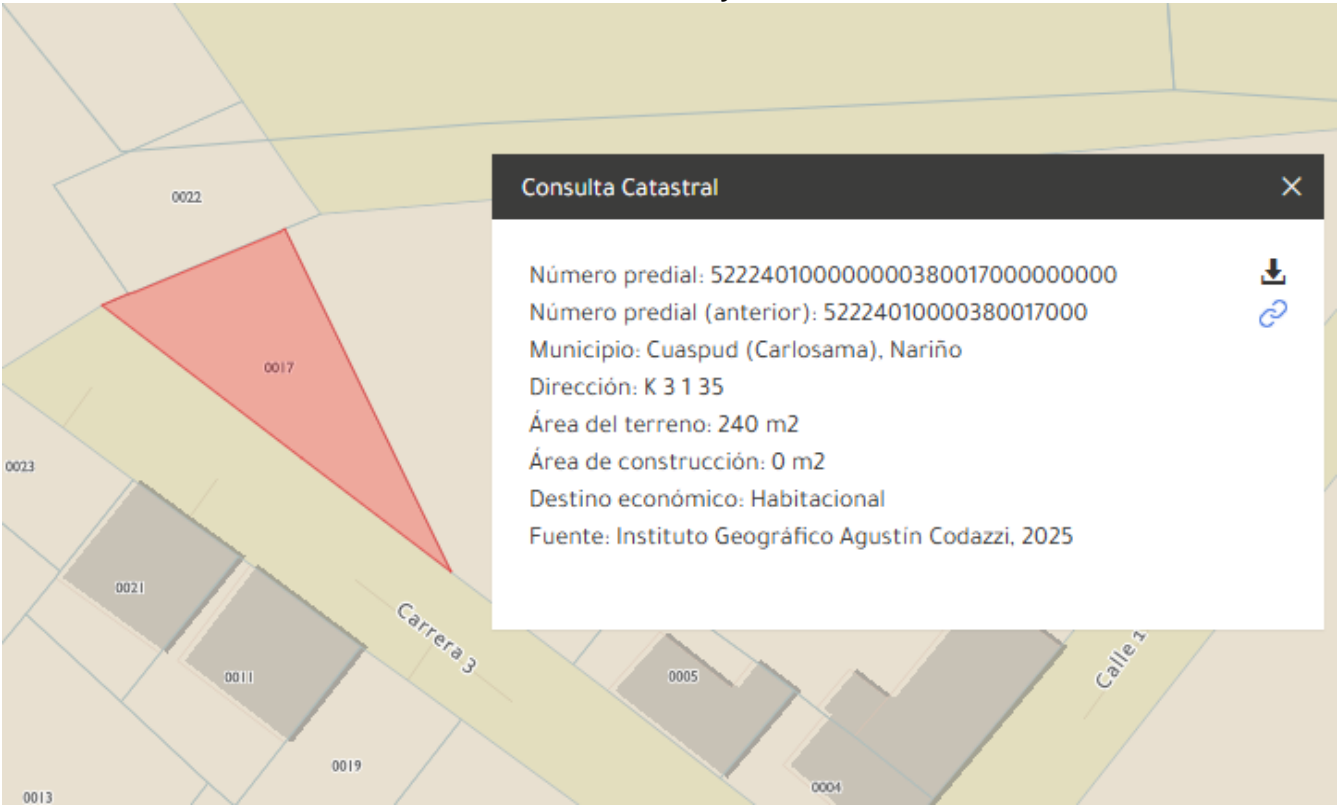


Segundo Piso



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 --- **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-98353395



PIN de Validación: ad3d0a5a

**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. 87 103056, 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-87 103056.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ se encuentra actualizado 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

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
25 Abr 2025

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
18 Abr 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
25 Abr 2025

Régimen
Régimen Académico

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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad3d0a5a



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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Restauración Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad3d0a5a



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teletóricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-98353395 M.I.: 244-71700

Categoría 9 Obras de Arte, Ornamentaria, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

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
19 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad3d0a5a



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
19 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-98353395 M.I.: 244-71700

Categoría 13 Intangibles de Daños

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditales 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

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 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 INSCRIPCIÓN 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.
Ingeniero Civil - Universidad de Nariño.
Especialista en Patología de la Construcción - La Universidad Santo Tomas.



PIN de Validación: ad3d0a5a



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.

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 <https://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código QR, se inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ad3d0a5a

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

NIT. NO. 900296577-2

**EL SUSCRITO GERENTE DEL LA EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE
AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BÁSICO EMPOCARLOSAMA S.A.S. DEL
MUNICIPIO DE CUASPUD – DEPARTAMENTO DE NARIÑO**

CERTIFICA:

El señor **Gustavo Raúl Alulema**, identificado con cédula de ciudadanía No. 5.259.932 de Cuaspud, figura como titular del servicio de acueducto, alcantarillado y aseo en la propiedad ubicada en la carrera 3 con calle 1, barrio Fundadores, del municipio de Cuaspud Carlosama – Nariño.

El inmueble cuenta con agua potable, y la matrícula del servicio asignada por EMPOCARLOSAMA E.S.P. es el número 1363, bajo la cual se emiten mensualmente los recibos de cobro por los servicios públicos mencionados.

Se expide el presente certificado a solicitud del interesado, para los fines que estime convenientes.

Dado en Cuaspud Carlosama, a los cuatro (4) días del mes de agosto de dos mil veinticinco (2025).



ALEXANDER DAVID BENAVIDES CADENA
Representante Legal
EMPOCARLOSAMA S.A.S E.S.P

Calle 1B N° 2-09 Barrio San Nicolás

302 243 6838

empocarlosama@hotmail.com



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IPIALES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507294364118523874

Nro Matrícula: 244-71700

Pagina 1 TURNO: 2025-244-1-28274

Impreso el 29 de Julio de 2025 a las 10:52:52 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: CUASPUD CARLOSAMA VEREDA: CUASPUD

FECHA APERTURA: 20-05-2002 RADICACIÓN: 2002-2307 CON: ESCRITURA DE: 17-05-2002

CODIGO CATASTRAL: 522240100000003800170000000000 COD CATASTRAL ANT: 52224010000380017000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 956 de fecha 16-05-2002 en NOTARIA SEGUNDA de IPIALES = "LOTE" CARRERA 3A. con area de 240 MTS.2. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1- MARIA FLOR DEL CARMEN ANRANGO TABANGO ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A FABIAN EMILIANO ARELLANO VILLOTA MEDIANTE ESCRITURA # 1731 DEL 03-10-89 POR VALOR DE \$40.000 M.CTE, REGISTRADO EL 03-10-89 E INSCRITA A FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 244-0034555. 2- FABIAN EMILIANO, ARELLANO VILLOTA, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A: ROSA MODESTA VILLOTA DE ARELLANO, MEDIANTE ESCRITURA N. 1.342 DEL 02-09-87, DE LA NOTARIA 1 DE IPIALES, POR VALOR DE \$100.000, LA CUAL SE ENCUENTRA REGISTRADA EL 20-10-87, E INSCRITA A FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 244-0028624 CON ANOTACION 001. 3.- ROSA MODESTA VILLOTA DE ARELLANO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION, DENTRO DEL PROCESO DE SUCESION DEL CAUSANTE. CARMEN LEONILA VILLOTA CAICEDO, MEDIANTE SENTENCIA DEL 26 DE OVTUBRE DE 1982, EMANADA DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE IPIALES, LA CUAL FUE REGISTRADA EL 23 DE JUNIO DE 1983, E INSCRITA A FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 244-0016313, CON ANOTACION 001. 4.- LA CAUSANTE CARMEN LEONILA VILLOTA CAICEDO, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A: MARIA DEL CARMEN VILLOTA, ROSA MODESTA VILLOTA, SALOMON GERARDO VILLOTA, CRUZ MARIA VILLOTA E HILDA FANNY VILLOTA, POR ESCRITURA 629 DEL 30-10-52, DE LA NOTARIA 1 DE IPIALES, POR \$1.000, LA CUAL SE ENCUENTRA REGISTRADA EL 19-11-53, E INSCRITA A FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 244-0000249.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CS CARRERA 3A N. 1-35 MUNICIPIO DE CUASPUD- CARLOSAMA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

244 - 34555

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-05-2002 Radicación: 2002-244-6-2307

Doc: ESCRITURA 956 DEL 16-05-2002 NOTARIA SEGUNDA DE IPIALES =

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL (SUP. 240 MTS.2.)

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

DE: ANRANGO TABANGO MARIA FLOR DEL CARMEN

CC# 27104294



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

Certificado generado con el Pin No: 2507294364118523874

Nro Matrícula: 244-71700

Pagina 2 TURNO: 2025-244-1-28274

Impreso el 29 de Julio de 2025 a las 10:52:52 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

A: ALULEMA RAUL GUSTAVO

CC# 5259932 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-04-2022 Radicación: 2022-244-6-2046

Doc: ESCRITURA 128 DEL 04-04-2022 NOTARIA UNICA DE CUMBAL

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA TOTAL

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

DE: ALULEMA RAUL GUSTAVO

CC# 5259932

A: ALULEMA NAZATE WILMER GUSTAVO

CC# 98353178 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-06-2025 Radicación: 2025-244-6-3575

Doc: ESCRITURA 685 DEL 04-06-2025 NOTARIA SEGUNDA DE IPIALES

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO AUTORIZADA MEDIANTE RESOLUCION N. 018 DEL 21 DE JULIO DE 2022 DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE CUASPUD -CARLOSAMA. (ÁREA CONSTRUIDA 78.89 M2.

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

A: ALULEMA NAZATE WILMER GUSTAVO

CC# 98353178 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2011-244-3-240 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 S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2014-244-3-285 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)

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 2507294364118523874

Nro Matrícula: 244-71700

Pagina 3 TURNO: 2025-244-1-28274

Impreso el 29 de Julio de 2025 a las 10:52:52 AM

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

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

* * *

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-244-1-28274

FECHA: 29-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA VICTORIA CAICEDO CALDERON
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



Comprobante de pago

⬇ Pago con QR



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Pago en
Los Rosales Const In

¿Cuánto?
\$ 480.000,00

Fecha
31 de julio de 2025 a las 03:21 p. m.

Referencia
M18901798


VIGILADO Superintendencia Financiera de Colombia



ARCHIVO: LRCAJA-98353395
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-98353395
	Hash documento:	4a7c9c81be
	Fecha creación:	2025-08-13 14:23:02

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ Documento: 87103056 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 567579	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: ingcesarmachado@gmail.com,admsst.tatianadiaz@gmail.com Celular: 3007834214 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 200.6.186.125 2025-08-08 14:46:00	



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>

