



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

AVALUO: LRCAJA-1037470482

Fecha del avalúo		Fecha de visita	20/03/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	ED REYNALDO RODRIGUEZ AP 3		
Barrio	PUERTAS DEL SOL		
Ciudad	Puerto Asís		
Departamento	Putumayo		
Propietario	MARIA EUGENIA CARDENAS ARTUNDUAGA		

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: FREDONIO MANUEL AVILES TEHERAN

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **MARIA EUGENIA CARDENAS ARTUNDUAGA** ubicado en la ED REYNALDO RODRIGUEZ AP 3 PUERTAS DEL SOL, de la ciudad de Puerto Asís.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$90,168,000.00 pesos m/cte (Noventa millones ciento sesenta y ocho mil).

Atentamente,

Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S
NIT. 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	construccion	62.40	M2	\$1,445,000.00	100.00%	\$90,168,000.00
TOTALES					100%	\$90,168,000

Valor en letras

Noventa millones ciento sesenta y ocho mil Pesos Colombianos

Perito actuante



EDGAR VILLALBA PAZ

RAA Nro:

C.C: 1085330592

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	90,168,000.00
Proporcional	0	90,168,000	Valor asegurable	90,168,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	2
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	LRCAJA-10374 70482	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	FREDONIO MANUEL AVILES TEHERAN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1037470482	Teléfono	3226662049
Email	santiagoaviles12047@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	MARIA EUGENIA CARDENAS ARTUNDUAGA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	36.283.461	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	ED REYNALDO RODRIGUEZ AP 3				
Conjunto	EDIFICIO				
Ciudad	Puerto Asís	Departamento	Putumayo	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	PUERTAS DEL SOL	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	Se trata de una casa Ubicada en la urbanización PUERTAS DEL SOL del Municipio de Puerto Asís Putumayo Corregimiento de Santana. Dirección del bien APARTAMENTO No.3 PRIMER PISO Ubicado en el Edificio denominado "REYNALDO RODRIGUEZ. Apartamento No.3 primer piso consta de un antejardín, una sala, dos habitaciones, un baño privado, un baño social, un comedor, una cocina, zona de lavado y patio de ropas.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																									
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	REPOSICION																							
Justificación de Metodología	<p>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 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.</p>																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ÁREAS JURÍDICAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>62.40</td> </tr> <tr> <td>AREA PRIVADA</td> <td>M2</td> <td>62.40</td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE PRIVADA</td> <td>M2</td> <td>62.40</td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE COMUN</td> <td>M2</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	62.40	AREA PRIVADA	M2	62.40	AREA LIBRE PRIVADA	M2	62.40	AREA LIBRE COMUN	M2		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ÁREAS CATASTRAL</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA AVALUO CATASTRAL 2024</td> <td>M2</td> <td>62.40</td> </tr> <tr> <td></td> <td>PESOS</td> <td>62.40</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA AVALUO CATASTRAL 2024	M2	62.40		PESOS	62.40
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																										
AREA CONSTRUIDA	M2	62.40																										
AREA PRIVADA	M2	62.40																										
AREA LIBRE PRIVADA	M2	62.40																										
AREA LIBRE COMUN	M2																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																										
AREA AVALUO CATASTRAL 2024	M2	62.40																										
	PESOS	62.40																										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PRIVADA MEDIDA</td> <td>M2</td> <td>62.40</td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE MEDIDA</td> <td>M2</td> <td>62.40</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	62.40	AREA LIBRE MEDIDA	M2	62.40	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ÁREAS VALORADAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PRIVADA VALORADA</td> <td>M2</td> <td>62.40</td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE PRIVADA</td> <td>M2</td> <td>62.40</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	62.40	AREA LIBRE PRIVADA	M2	62.40						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																										
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	62.40																										
AREA LIBRE MEDIDA	M2	62.40																										
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																										
AREA PRIVADA VALORADA	M2	62.40																										
AREA LIBRE PRIVADA	M2	62.40																										
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas																											
Actualidad edificadora	BATALLON DE ARTILLERIA No. 27 Gr. Luís Ernesto Ordoñez Castillo Y HOTEL CASA BLANCA																											
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 alta, y se considera que la demanda es media.																											
Reglamentación urbanística:	<p>Según el plan básico de Ordenamiento Territorial Vigente para el municipio de Puerto Asís Acuerdo No. 013 del 17 de mayo de 2.002 y según los ajustes realizados en el año 2.008 el sector se clasifica de la siguiente manera:</p> <p>Clase de suelo: Urbano Uso principal del suelo: Residencial Uso actual del suelo: Vivienda</p>																											

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1601	EscrituraPH	29/12/2022	UNICA	Villa Amazónica (villa garzón)

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
442-80769	24/02/2024	17.19%	8656802000000003 70901900000026	APTO 3

Observación

El inmueble no presenta ningún tipo de gravamen jurídico en el certificado de libertad y tradición, ni presenta problemas de orden público.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	SI

AMOBAMIEN TO URBANO

CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	NO	Bueno
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía	asfalto y materia de rio	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación: El sector en el cual se encuentra el bien inmueble objeto de avaluó, es un sector que en la actualidad se utiliza con fines Residenciales, que con el transcurso del tiempo ha presentado un desarrollo paulatino.

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	1601	Fecha escritura	29/12/2022		
Notaria escritura	NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE VILLAGARZON	Ciudad escritura	VILLAGARZON		
Valor administración	0	Total unidades	1	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	2	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citéfono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No

Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos					
Observación	Escritura: 1601, Fecha escritura: 29/12/2022, Notaría escritura: NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE VILLAGARZON, Ciudad escritura: VILLAGARZON, Administración: 0, Total unidades: 1, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Ascensores: No				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Optimo	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	mampostería reforzada-dovelas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa Fácil
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda		Otro tipología vivienda	Apartamento
Año construcción	2020	Edad Inmueble	4 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	sin suministrar				
Observación	Presenta una buena estructura, se evidencia columnas reforsadas y la cubierta es hecha en materia llamado bloquelom.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	SemInt
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	1	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

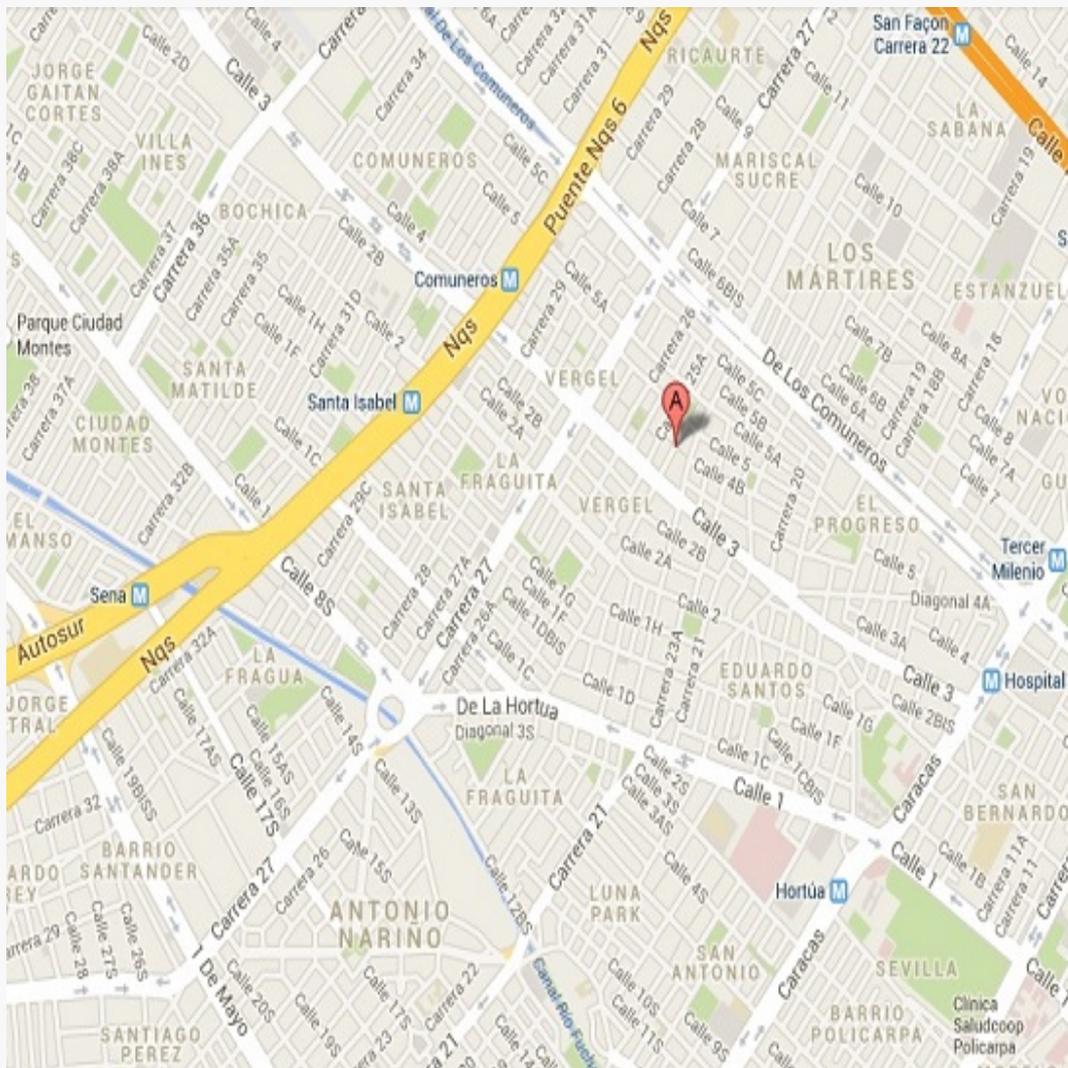
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.		Bueno.	Bueno.

Observación	El Apto presenta acabados en buen estado de conservación, cuenta con las condiciones suficientes de espacio, diseño, para su uso y funcionalidad actual.
--------------------	--

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: ED REYNALDO RODRIGUEZ AP 3 | PUERTAS DEL SOL | Puerto Asís | Putumayo



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 0.5977308959146925
GEOGRAFICAS : 0° 35' 51.8316''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.56802206863257
GEOGRAFICAS : 76° 34' 4.8786''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

		4,00 ML		
		ZANA DE LAVADO	BAÑO SOCIAL	
		PATIO DE ROPAZ		
		HABITACION DOS		
		BAÑO PRIVADO HB 1		
15,60 ML				15,60 ML
		HABITACION PRINCIPAL UNO		
		COCINA		
		SALA COMEDO		
		ANTEJARDIN		
		4,60 ML		

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



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 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 valorar 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-1037470482



PIN de Validación: b84b0b20



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) EDGAR VILLALBA PAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1085330592, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Agosto de 2023 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1085330592.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDGAR VILLALBA PAZ se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Fecha de inscripción: 04 Ago 2023 Régimen: Régimen Académico</p>	
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Fecha de inscripción: 04 Ago 2023 Régimen: Régimen Académico</p>	
<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Fecha de inscripción: 04 Ago 2023 Régimen: Régimen Académico</p>	



PIN de Validación: b84E0b20



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 04 Ago 2023	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Categoría 5 Edificaciónes de conservación Arquitectónica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción 04 Ago 2023	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción 04 Ago 2023	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, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción 04 Ago 2023	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------



PIN de Validación: b84b0b20



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
04 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ago 2023

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
04 Ago 2023

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: b84b0b20



Fecha de inscripción 04 Ago 2023	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

<p>Categoría 13 Intangibles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	
<p>Fecha de inscripción 04 Ago 2023</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PUERTO ASÍS, PUTUMAYO
 Dirección: CALLE 12 # 13-07
 Teléfono: 3108647754
 Correo Electrónico: andresvillalba paz120@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Técnico Laboral por Competencias en Avalúo-Corporación Tecnológica Empresarial

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) EDGAR VILLALBA PAZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1085330592

El(la) señor(a) EDGAR VILLALBA PAZ 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

b84b0b20

Página 4 de 5



PIN de Validación: b84b0b20



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 Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1037470482 M.I.: 442-80769



CERTIFICACION

Código: IC- FO-003

Versión: 01

Fecha: 18/08/2023

Página 1 de 1

Certificación No EAAAP ESP-COOR-OPR-017-2024

EL GERENTE DE LA EMPRESA DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO DE PUERTO ASÍS E.S.P.

CERTIFICA QUE:

De acuerdo con el documento de Escritura Pública No **1601** del **29/12/2022** Notaría Única Villa Garzón (Putumayo), se determina que el predio urbano con folio de matrícula inmobiliaria **N°442-80769**, propiedad de la señora: **MARIA EUGENIA CARDENAS ARTUNDUAGA** identificada con cedula de ciudadanía **36.283.461** expedida en Pitalito (Huila). Además, mediante orden de trabajo **N°178** se realizó inspección al predio el día veintiuno (21) de marzo del presente año determinando que la propiedad cuenta con disponibilidad de alcantarillado (acceso a conexión a red pública) aproximadamente unos cuatro (04) metros de distancia y cuenta con el servicio de acueducto y aseo ruta de recolección de residuos ordinarios no aprovechables los días martes, sábados y residuos sólidos aprovechables los días jueves, los cuales son prestados por **La Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Puerto Asís E.S.P.**

Información Técnica del Suscriptor

Municipio: Puerto Asís-Putumayo

Dirección: Corregimiento de Santa Ana

Área: Rural

Tipo de uso: Residencial

La presente se expide a solicitud del interesado el día veintiuno (21) del mes de marzo de 2024.



KAREN LORENA ILES BENAIDES
COORDINADORA OPERATIVA Y AMBIENTAL EAAAP E.S.P

Elaboró: *Nathalia Muñoz Castaño*
Cargo: apoyo operativo EAAAP E.S.P.

Calle 15 A No 24-05 Barrio Obrero 1. Puerto Asís, Putumayo
NIT No 800111304-2. Atención Telefónica: 3114348218
gerenciaeaaap@puertoasis-putumayo.gov.co
www.eaaap.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PUERTO ASIS
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240224631189935467

Nro Matrícula: 442-80769

Página 1 TURNO: 2024-442-1-3634

Impreso el 24 de Febrero de 2024 a las 11:41:31 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 última página

CIRCULO REGISTRAL 442 - PUERTO ASIS DEPTO: PUTUMAYO MUNICIPIO: PUERTO ASIS VEREDA: SANTANA

FECHA APERTURA: 26-03-2021 RADICACIÓN: 2021-442-6-859 CON ESCRITURA DE: 04-12-2020

CODIGO CATASTRAL: 86568020000000370901900000026 COD CATASTRAL ANT. SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 3 CON COEFICIENTE DE PROPIEDAD 17.19% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1502, 2020/12/04, NOTARIA UNICA PUERTO ASIS. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. ASI: ORIENTE: COLINDA CON CARRERA 6 VIA PUBLICA DE LA POBLACION, EN 4 METROS LINEALES. OCCIDENTE: COLINDA CON LOTE 18 Y 19 DE LA MISMA MANZANA, EN 4 ML. NORTE COLINDA CON EL APARTAMENTO N°2, EN 15.60 METROS LINEALES. SUR, COLINDA CON LOS LOTES 13, 14 Y 15 DE LA MISMA MANZANA, EN 15.60 METROS LINEALES.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 62 CENTIMETROS CUADRADOS: 40

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

COEFICIENTE : 17.19%%

COMPLEMENTACION:

1.- ESCRITURA 742 DEL 28/7/2020 NOTARIA UNICA 1 DE PUERTO ASIS REGISTRADA EL 29/7/2020 POR ENGLOBE DE: REYNALDO RODRIGUEZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 442-80104.- PREDIO A- 1.- ESCRITURA 316 DEL 9/3/2020 NOTARIA UNICA 1 DE PUERTO ASIS REGISTRADA EL 11/3/2020 POR COMPRAVENTA DE: JUNTA DE ACCION COMUNAL DE LA VEREDA EL PAUJIL, A: REYNALDO RODRIGUEZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 442-78860. 2.- ESCRITURA 370 DEL 6/8/2019 NOTARIA UNICA 1 DE VALLE DEL GUAMUEZ REGISTRADA EL 23/9/2019 POR LOTEO A JUNTA DE ACCION COMUNAL DE LA VEREDA EL PAUJIL, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 442-78860. PREDIO B 1.- ESCRITURA 317 DEL 9/3/2020 NOTARIA UNICA 1 DE PUERTO ASIS REGISTRADA EL 11/3/2020 POR COMPRAVENTA DE: JUNTA DE ACCION COMUNAL DE LA VEREDA EL PAUJIL, A: REYNALDO RODRIGUEZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 442-78861.- 4.- ESCRITURA 370 DEL 6/8/2019 NOTARIA UNICA 1 DE VALLE DEL GUAMUEZ REGISTRADA EL 23/9/2019 POR LOTEO A: JUNTA DE ACCION COMUNAL DE LA VEREDA EL PAUJIL, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 442-78861. PREDIO A Y B 1.- ESCRITURA 395 DEL 19/4/2010 NOTARIA UNICA 1 DE PUERTO ASIS REGISTRADA EL 20/4/2010 POR ENGLOBE A: JUNTA DE ACCION COMUNAL VEREDA EL PAUJIL, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 442-64812.- 2.- ESCRITURA 395 DEL 19/4/2010 NOTARIA UNICA 1 DE PUERTO ASIS REGISTRADA EL 20/4/2010 POR DONACION DE: OLAVE CASANOVA ANGULO, A: JUNTA DE ACCION COMUNAL VEREDA EL PAUJIL, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 442-64811. 3.- ESCRITURA 0033 DEL 22/1/2009 NOTARIA UNICA 1 DE PUERTO ASIS REGISTRADA EL 30/1/2009 POR DONACION DE: OLAVE CASANOVA ANGULO, A: JUNTA DE ACCION COMUNAL DE LA VEREDA EL PAUJIL, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 442-63310.- 4.- ESCRITURA 1536 DEL 14/11/2008 NOTARIA UNICA 1 DE PUERTO ASIS REGISTRADA EL 14/1/2009 POR DONACION DE: OLAVE CASANOVA ANGULO, A: JUNTA DE ACCION COMUNAL DE LA VEREDA EL PAUJIL, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 442-63309.- 5.- ESCRITURA 103 DEL 7/6/1965 NOTARIA UNICA DE MOCOA REGISTRADA EL 1/4/1967 POR COMPRAVENTA DE: MAXIMILIANO PAY DELGADO, A: OLAVE CASANOVA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 442-6557.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) SIN DIRECCION REYNALDO RODRIGUEZ APARTAMENTO 3

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de Integración y otros)

