



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

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: Cl 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 \$85,737,600.00 pesos m/cte (Ochenta y cinco millones setecientos treinta y siete mil seiscientos).

Atentamente,



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 | construcion | 62.40 | M2 | \$1,374,000.00 | 100.00% | \$85,737,600.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$85,737,600 |

Valor en letras

Ochenta y cinco millones setecientos treinta y siete mil seiscientos 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 | 1,445,000 | Valor del avalúo en UVR | 85,737,600.00 |
| Proporcional | 0 | 85,737,600 | Valor asegurable | 85,737,600 |
| % valor proporcional | 0 | 100 | Tiempo esperado comercialización | 15 |

Calificación garantía

No Favorable

Observación calificación

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La nomenclatura debe ser de tipo carrera x # xx-xx. PARA SUBSANAR: solicitar actualización de nomenclatura (curaduría urbana o planeación), registrarla en certificado de tradición y cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

Observación

General: 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 ropa.

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

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

Entorno: El sector en el cual se encuentra el bien inmueble objeto de avalúo, 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: 1502, Fecha escritura: 04/12/2020, Notaría escritura: NOTARIA UNICA , Ciudad escritura: PUERTO ASIS, Administración: 0, Total unidades: 1, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Ascensores: No

Estructura: 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.

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

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 | MERCADO |
| 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):</p> <p>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.</p> | | | | |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | - | AREA | M2 | 62.40 |
| AREA PRIVADA | M2 | 62.40 | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 13937000 |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 62.40 | AREA PRIVADA VALORADA | 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 | BATALLÓN DE ARTILLERÍA 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: | Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1502 del 4/12/2020 notaría única Puerto Asís. | | | | |

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 | APTO 3 70901900000026 |

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 | | | AMOBLAMIENTO URBANO | |
|--------------------|--------|----------|---------------------|--------|
| | Sector | Inmueble | | Sector |
| Energía | SI | SI | Alumbrado | SI |
| Acueducto | SI | SI | Arborizacion | SI |
| Alcantarillado | SI | SI | Alamedas | SI |
| Gas | SI | NO | Ciclo rutas | SI |

CARACTERISTICAS

| | | | | | |
|------------------|-------------|---------------------------|--------------|-------------------|--------|
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Fuerte |
| Estrato | 1 | Barrio legal | Si | Topografia | 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 río | |
| 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 avalúo, 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 | 1502 | | Fecha escritura | 04/12/2020 | |
| Notaria escritura | NOTARIA UNICA | | Ciudad escritura | PUERTO ASIS | |
| 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 | Citófono | 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: 1502, Fecha escritura: 04/12/2020, Notaría escritura: NOTARIA UNICA , Ciudad escritura: PUERTO ASIS, 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 Confinada | | |
| 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 | Edificio en Altura - Piso en Manzana | Otro tipología vivienda | Apartamento |
| Año construcción | 2020 | Edad Inmueble | 4 años | Vida útil | 100 años |
| Estado construcción | Usada | %Avance | 100% | | |
| Licencia construcción | sin suministrar | | | | |
| Observación | 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. | | | | |

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-----------------------|---|-----------------------|---|------------------------|---------|
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Cocina | Semilnt |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 1 | Habitaciones | 2 |
| Closest | 0 | Baños privados | 1 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |

| | | | | | |
|----------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 1 | Zona ropas | 1 | Local | 0 |
| Balcón | 0 | Jardin | 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 | | | | |

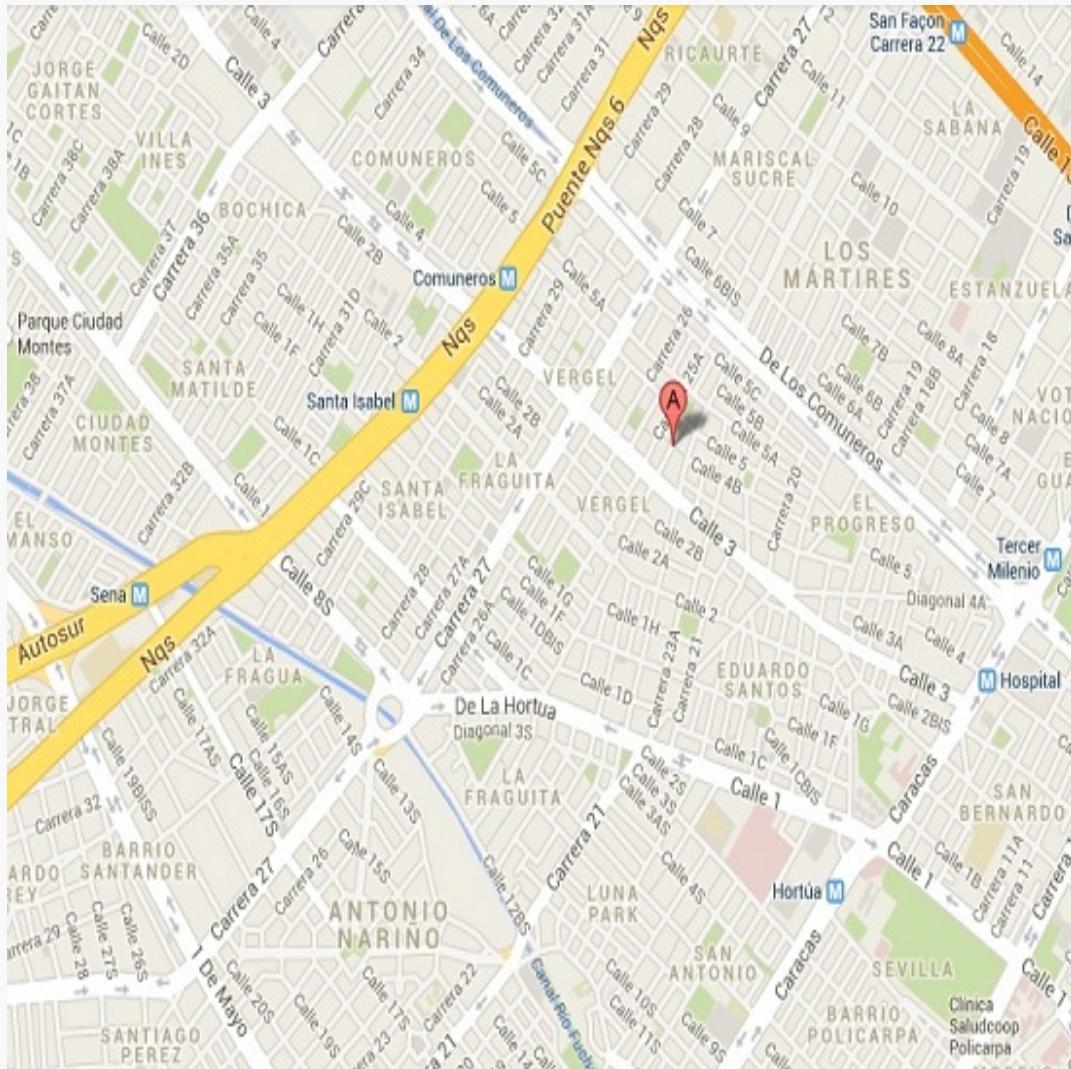
ACABADOS

| | 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''

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|---------------------|-----------------|----------|--------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|-------------|
| 1 | PUERTAS DEL SOL | | \$90,000,000 | 0.95 | \$85,500,000 | | \$0 | | \$ | \$1,370,192.31 | 3132153547 |
| 2 | PUERTAS DEL SOL | | \$90,000,000 | 0.95 | \$85,500,000 | | \$ | | \$ | \$1,370,192.31 | 313 7904539 |
| 3 | PUERTAS DEL SOL | | \$95,000,000 | 0.95 | \$90,250,000 | | \$ | | \$ | \$1,410,156.25 | 320 3119077 |
| 4 | PUERTAS DEL SOL | | \$85,000,000 | 0.95 | \$80,750,000 | | \$ | | \$ | \$1,345,833.33 | 320 3119077 |
| Del inmueble | | 1 | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---------------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------|---------------------|-----------------------|
| 1 | 3 | 62.40 | 62.40 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$1,370,192.31 |
| 2 | 3 | 62.40 | 62.40 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$1,370,192.31 |
| 3 | | 64.00 | 64.00 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$1,410,156.25 |
| 4 | | 60.00 | 60 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$1,345,833.33 |
| 4 años | | | | | | | | PROMEDIO | | \$1,374,093.55 |
| | | | | | | | | DESV. STANDAR | | \$26,643.31 |
| | | | | | | | | COEF. VARIACION | | 1.94% |

| | | | | |
|---------------------|------------------------|----------------|--------------|-----------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$1,400,736.86 | TOTAL | \$87,405,979.99 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$1,347,450.24 | TOTAL | \$84,080,895.05 |
| VALOR TOTAL | \$85,737,600.00 | | | |

Observaciones:

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

Enlaces:

[1.-ventas Puerto Asis](#)[2.-Ventas Santana](#)[3.-te lo vendo puerto asis](#)[4.-Ventas Santana](#)

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



FOTOS General



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 valuador 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-1037470482



PIN de Validación: b84b0b20

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
 https://www.ana.org.co
 Carrera 10 # 10-300
 Bogotá D.C - Colombia
 Líneas principales de atención A.M.R.
 En Bogotá: 588 97 46
 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
 NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 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 evaluador AVAL-1085330592.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDGAR VILLALBA PAZ se encuentra Activo y se encuentra inscrito(a) 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
04 Ago 2023

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
04 Ago 2023

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
04 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b84b0b20

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

ANÁ
Análisis y Asesoría en Negocios
http://anana.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá: 588 97 46
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

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 2023Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

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



PIN de Validación: b84b0b20

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

ANALOGICO
<http://www.ana.org.co>
 Carrera 10 # 10-300
 Bogotá D.C - Colombia
 Líneas principales de atención A.M.R.
 En Bogotá 160 91 46
 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

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 2023Régimen
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 2023Régimen
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
04 Ago 2023Régimen
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 2023Régimen
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



autorregulador nacional de avalúadores
http://www.ana.org.co
Carrera 12 # 13-07
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá: 588 91 46
A Nivel Nacional: 01 8000 422 840

Fecha de inscripción
04 Ago 2023

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 de hecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
04 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PUERTO ASÍS, PUTUMAYO

Dirección: CALLE 12 # 13-07

Teléfono: 3108647754

Correo Electrónico: andresvillalba@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación: Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-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 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



PIN de Validación: b84b0b20



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



Autoridad Nacional de Avaluadores
http://anavaa.org.co
Carrera 12 # 10-300
Bogotá D.C - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá: 589 91 46
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

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 Suárez
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 BENAVIDES
COORDINADORA OPERATIVA Y AMBIENTAL EAAAP E.S.P.

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



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 ultima 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: 8656802000000037090190000026 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 MATRÍCULÁ 442-80104.-PREDIO A- 1. -ESCRITURA 316 DEL 9/3/2020 NOTARIA UNICA 1 DE PUERTO ASIS REGISTRADA EL 11/3/2020 POR COMPROVANTA 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 LOTE 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 COMPROVANTA 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 LOTE 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 DONACIÓN 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 COMPROVANTA 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)

