



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-97436787

Fecha del avalúo	Fecha de visita	27/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	UR ALTOS DE COMFAMILIAR MZ C LT 10	
Barrio	UR ALTOS DEL CONFAMILIAR	
Ciudad	Puerto Asís	
Departamento	Putumayo	
Propietario	MARTINEZ CORTEZ GUSTAVO OLMEDO	

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: JOSE ALFREDO PANTOJA DIAZ

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 **MARTINEZ CORTEZ GUSTAVO OLMEDO** ubicado en la UR ALTOS DE CONFAMILIAR MZ C LT 10 UR ALTOS DEL CONFAMILIAR, 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 \$16,524,000.00 pesos m/cte (Dieciséis millones quinientos veinticuatro mil).

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 de Terreno	Lote	102	M2	\$162,000.00	100.00%	\$16,524,000.00
Area Construida	Construcción		M2	\$950,000.00	0.00%	\$0.00
TOTALES					100%	\$16,524,000

Valor en letras

Diecisésis millones quinientos veinticuatro mil Pesos Colombianos

Perito actuante

EDGAR VILLALBA PAZ

RAA Nro:

C.C: 1085330592

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	162,000	0	Valor del avalúo en UVR	45,933.51
Proporcional	0	16,524,000	Valor asegurable	16,524,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

Garaje: El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Estar: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

NOTA DE LIQUIDACIÓN: **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: XXXX m²

aproximados, válidos por norma: XXXXX m², existe una diferencia de XXX m² los cuales corresponden aproximadamente XXXXXX. PARA UN TOTAL DE XXXXXXXX DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

GENERAL

Código	LRCAJA-97436 787	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	JOSE ALFREDO PANTOJA DIAZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	97436787	Teléfono	3108647754
Email	elpumae123@hotmail.com				

Datos del propietario:

Propietario	MARTINEZ CORTEZ GUSTAVO OLMEDO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	7552485	Ocupante	Desocupado

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	UR ALTOS DE COMFAMILIAR MZ C LT 10				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Puerto Asís	Departamento	Putumayo	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	UR ALTOS DEL CONFAMILIAR	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	Predio Ubicado en la urbanización “ALTOS DEL CONFAMILIAR”, en el lote “10” manzana “C”, del municipio de Puerto Asís, Departamento de Putumayo. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

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 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>102</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>102</td> </tr> </table>		ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	102	AREA CONSTRUIDA	M2	102	ÁREAS CATASTRAL <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>102</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>102</td> </tr> <tr> <td>AVALUO CATASTRAL 2024</td> <td>PESOS</td> <td>121000</td> </tr> </table>		ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	102	AREA CONSTRUIDA	M2	102	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	121000
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																						
AREA DE TERRENO	M2	102																						
AREA CONSTRUIDA	M2	102																						
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																						
AREA DE TERRENO	M2	102																						
AREA CONSTRUIDA	M2	102																						
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	121000																						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>102</td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 1</td> <td>M2</td> <td>102</td> </tr> </table>		ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	102	AREA PISO 1	M2	102	ÁREAS VALORADAS <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>102</td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 1</td> <td>M2</td> <td>102</td> </tr> </table>		ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	102	AREA PISO 1	M2	102			
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																						
AREA DE TERRENO	M2	102																						
AREA PISO 1	M2	102																						
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																						
AREA DE TERRENO	M2	102																						
AREA PISO 1	M2	102																						
ÁREAS POR NORMA <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>Indice ocupación</th> <th>1</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>Indice construcción</td> <td>1</td> <td>102</td> </tr> <tr> <td>Indice construcción</td> <td>1</td> <td>102</td> </tr> </table>		Indice ocupación	1	VALOR	Indice construcción	1	102	Indice construcción	1	102														
Indice ocupación	1	VALOR																						
Indice construcción	1	102																						
Indice construcción	1	102																						
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	6																					
Fondo	17	Relación frente fondo	1:2.8																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas medias																							
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																							
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.																							

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo No. 013 del 17 de mayo de 2.002
Area Del Lote	102
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercial
Uso Condicionado Norma	Sin información
Uso Prohibido Norma	Sin información
Tratamiento	Sin información
Actuaciones Estrategicas	Sin información
Indice DeOcupacion	Sin información
Indice DeContruccion	Sin información
Antejardin	Sin información
AislamientoPosterior	Sin información
Aislamiento Lateral	Sin información
Altura Permitida	2 pisos
Densidad	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	no
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	no
Patrimonio	no
Observaciones Reglamentación urbanística:	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:

Clase de suelo: Urbano

Uso principal del suelo: Residencial

Uso actual del suelo: Vivienda

El sector en el cual se encuentra el bien inmueble objeto de avalúo, es un sector que en la actualidad no presenta problemas de orden público.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
178	EscrituraDePropiedad	14/03/2024	Única	Puerto Asís

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
442-71512		8656800000000022117	casa 1000000000

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
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	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	NO	Regular
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Sin pavimentar	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	SI	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	casa
Año construcción	2016	Edad Inmueble	8 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100 %		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	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	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	1	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	Si	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Estar: 1, Baño servicio: 1, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

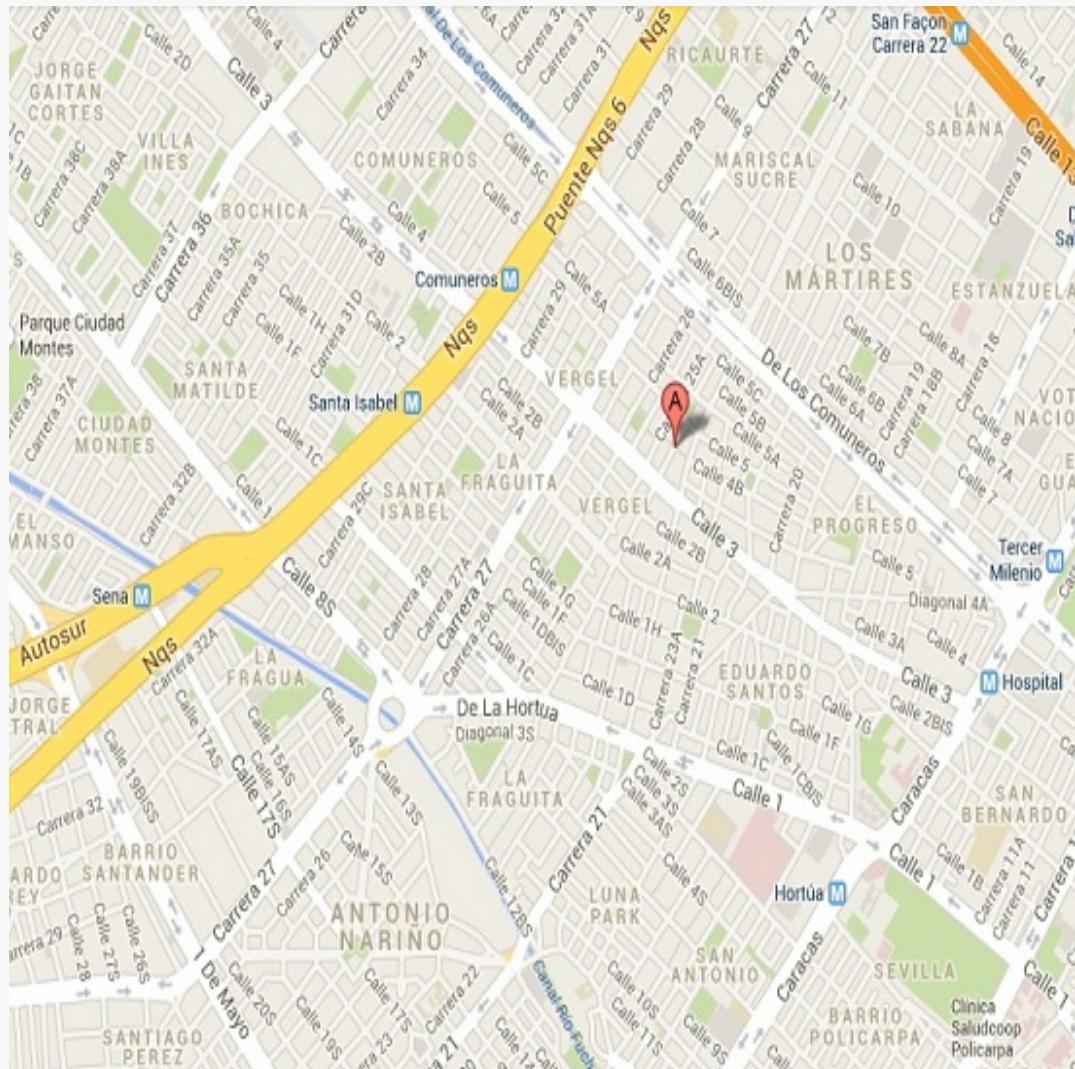
ACABADOS

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

Observación	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.
-------------	--

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: UR ALTOS DE COMFAMILIAR MZ C LT 10 | UR ALTOS DEL CONFAMILIAR | Puerto Así
| Putumayo



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 0.509539
GEOGRAFICAS : 0° 30' 34.3398''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.487952
GEOGRAFICAS : 76° 29' 16.6272''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Montañita	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	313 7904539	220	120	\$950,000	\$114,000,000
2	El Poblado	\$68,000,000	0.95	\$64,600,000	320 3119077	150	55	\$750,000	\$41,250,000
3	Luis Carlos Galan Puerto Asíis	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	3108647754	144	144	\$950,000	\$136,800,000
4	El Poblado - Lote	\$16,000,000	0.98	\$15,680,000	3108647754	90		\$	\$0
5	Cerca a Altos de Comfamiliar	\$22,000,000	0.98	\$21,560,000	3239888210	133		\$	\$0
Del inmueble						102			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$33,250,000	\$151,136	1.0	1.0	1.00	\$151,136
2	\$23,350,000	\$155,667	1.0	1.0	1.00	\$155,667
3	\$24,700,000	\$171,528	1.0	1.0	1.00	\$171,528
4	\$15,680,000	\$174,222	1.0	1.0	1.00	\$174,222
5	\$21,560,000	\$162,105	1.0	1.0	1.00	\$162,105
					PROMEDIO	\$162,931.66
					DESV. STANDAR	\$9,924.24
					COEF. VARIACION	6.09%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$162,000.00	AREA	102	TOTAL	\$16,524,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$950,000.00	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$16,524,000.00				

Observaciones:

El inmueble es favorable de acuerdo a las políticas de CAJA HONOR modelo-14. Se declara construcción en el respectivo certificado de libertad y tradición y escritura pública suministrado. Avalúo realizado con base en la información tomada en sitio. El inmueble cuenta con las condiciones de habitabilidad. El inmueble es favorable de acuerdo a las políticas de CAJA HONOR modelo Vivienda 14. En el momento de la visita en la casa se evidencia que cuenta con los servicios basicos de energia, agua y alcantarillado.

Enlaces:

1.- https://www.facebook.com/marketplace/item/737071355188367/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post

2.- https://www.facebook.com/marketplace/item/1630205851105010/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post

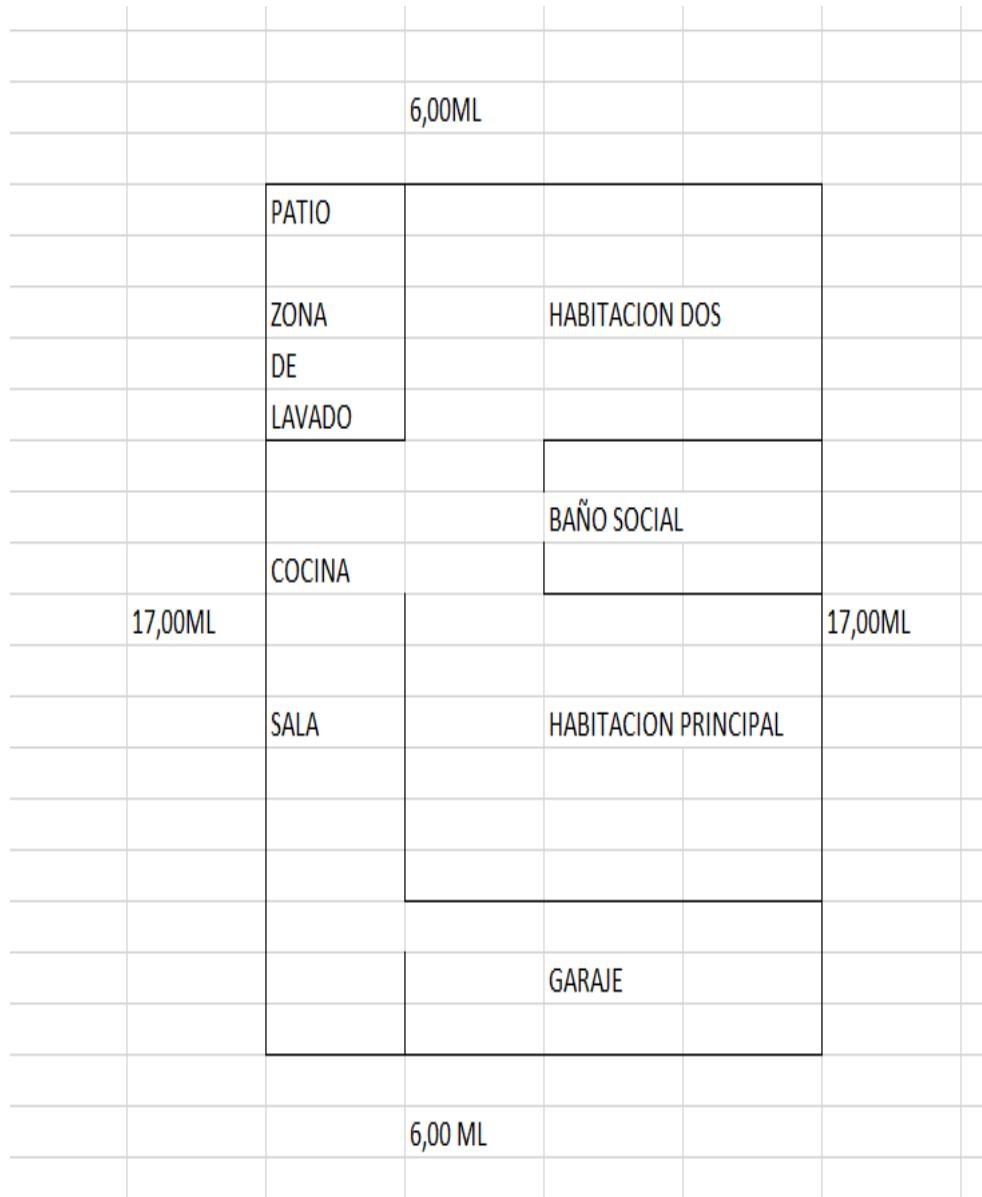
3.- https://www.facebook.com/marketplace/item/388406100543009/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post

4.- https://www.facebook.com/marketplace/item/1536419697298782/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post

5.- https://www.facebook.com/marketplace/item/7462738610513484/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



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 --- 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-97436787



PIN de Validación: ee000a71



Registro Abierto de Avaluadores

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



Autorregulador Nacional de Avaluadores
http://www.ana.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Límites geográficos de atención A.M.R.
En Bogotá 100 91 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 800728814-2

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 al registro del señor(a) EDGAR VILLALBA PAZ se encuentra Activo y es a su nombre se le han asignado las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas 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 Asociativo

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrazas rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, 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 Asociativo

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 Asociativo



PIN de Validación: ee000a71



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



Autoridad Nacional de Avalaciones
http://www.ana.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá: 589 91 46
A Nivel Nacional: 01 8000 422 849

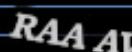
Categoría 4 Obras de Infraestructura.

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, plantas, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de Inscripción
04 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico



Categoría 5 Edificios, Obra Civil y Arquitectónicos y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de construcción arquitectónicas y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción
04 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales.

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitalares, clínicas y avances de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de las normativas anteriores.

Fecha de Inscripción
04 Ago 2022

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: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, 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, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción
04 Ago 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ee000a71



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



Asociación Nacional de Avaladeros
https://www.ana.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá 169 91 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

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 2022

Regimen
Régimen Académico

RRA AVALUO: LRCAJA-97436787 M.I.: 442-71512

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles culturales, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de Inscripción
04 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10: Samovianas y Animales

Alcance

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

Fecha de Inscripción
04 Ago 2022

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 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12: Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: ee080e71



[https://www.raa.org.co](http://www.raa.org.co)



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: 500 91 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

Fecha de Inscripción
04 Ago 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergencia, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o obligaciones compensatorias y cualquier otro de hecho no contemplado en las clases anteriores.

RAA AVALUO: LRCAJA-97436787 Régimen
04 Ago 2020 Régimen Académico

M.I.: 442-71512

Los datos de contacto del Avaluador son:

Nombre: PUERTO ASIS, PUTUMAYO

Dirección: CALLE 12 # 13-07

Teléfono: 3108847754

Correo Electrónico: andresvillalba@z10@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(s) señor(es) EDGAR VILLALBA PAZ, identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 1085390562

El(s) señor(es) EDGAR VILLALBA PAZ se encuentra al día con el pago de 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 esta certificación se le asignó el siguiente código QR, y pueda escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo fijo 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ee080e71

Página 4 de 5



PIN de Validación: ee000a71



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que se pone en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 90 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-97436787 M.I.: 442-71512



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PUERTO ASÍS

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240507709994062205

Nro Matrícula: 442-71512

Página 2 TURNO: 2024-442-1-8741

Impreso el 7 de Mayo de 2024 a las 03:08:34 PM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-08-2016 Radicación: 2016-442-6-2887

Doc: ESCRITURA 1911 DEL 19-08-2016 NOTARIA UNICA DE MOCOA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO CASA DE HABITACIÓN DE UNA PLANTA, ÁREA CONSTRUCCIÓN 102 M2

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL PUTUMAYO

NIT# 8912003378 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-08-2016 Radicación: 2016-442-6-2887

Doc: ESCRITURA 1911 DEL 19-08-2016 NOTARIA UNICA DE MOCOA

VALOR ACTO: \$13,552,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA 102 M2, CON SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO OTORGADO POR LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL PUTUMAYO

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL PUTUMAYO

NIT# 8912003378

A: TIBAQUIRA MARTINEZ RUBY YAMILETH

CC# 24340488 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-08-2016 Radicación: 2016-442-6-2887

Doc: ESCRITURA 1911 DEL 19-08-2016 NOTARIA UNICA DE MOCOA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: TIBAQUIRA MARTINEZ RUBY YAMILETH

CC# 24340488 X

A: ESTUPIÑAN TIBAQUIRA SKARLETT JULIETH

TI# 1006844895

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-08-2016 Radicación: 2016-442-6-2887

Doc: ESCRITURA 1911 DEL 19-08-2016 NOTARIA UNICA DE MOCOA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991" 10 AÑOS

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

A: TIBAQUIRA MARTINEZ RUBY YAMILETH

CC# 24340488 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-04-2024 Radicación: 2024-442-6-1526

Doc: ESCRITURA 178 DEL 14-03-2024 NOTARIA UNICA DE PUERTO ASÍS

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3,5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA, PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA

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

A: TIBAQUIRA MARTINEZ RUBY YAMILETH

CC# 24340488 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PUERTO ASÍS
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240507709994062205

Nro Matrícula: 442-71512

Pagina 3 TURNO: 2024-442-1-8741

Impreso el 7 de Mayo de 2024 a las 03:08:34 PM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 25-04-2024 Radicación: 2024-442-6-1526

Doc: ESCRITURA 178 DEL 14-03-2024 NOTARIA UNICA DE PUERTO ASIS

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: TIBAQUIRA MARTINEZ RUBY YAMILUTH

CC# 24340488 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 25-04-2024 Radicación: 2024-442-6-1526

INTENDENCE

Doc: ESCRITURA 178 DEL 14-03-2024 NOTARIA UNICA DE PUERTO ASIS F N S VALOR AC

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) ÁREA 102 M2

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X)

CC# 24240488

A: MARTINEZ CORTEZ GUSTAVO OI MEDO

CC# 7552485 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PUERTO AREÍS CRIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PUERTO AREÍS CRIP

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-442-1-8741 FECHA: 07-05-2024

EXPEDIDO FN: BOGOTA

CORNELIO CLAROS MONTENEGRO

REGISTRADOR SECCIONAL (E)



Certificado No: 0015

Fecha de expedición: 2024-05-16

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

La SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, DESARROLLO Y MEDIO AMBIENTE DEL MUNICIPIO DE PUERTO ASÍS certifica que una vez consultada la información del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI (IGAC), el predio identificado con Número Predial Nacional 865680000000000221171000000000, correspondiente a la matrícula inmobiliaria No 442-71512 y Urbanización Altos del Comfamiliar bajo la propiedad del señor Gustavo Olmedo Martínez Cortez, quien se identifica con cédula de ciudadanía Nº 7.552.485 de Armenia, TIENE REGISTRADA LA DIRECCIÓN: Manzana C Lote 10 en la zona urbana del círculo de Puerto Asís, Putumayo.

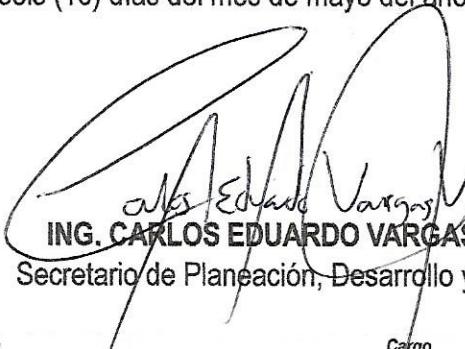
Nota 1. Este certificado solo corresponde a información sobre nomenclatura domiciliaria, lo cual no implica pronunciamiento sobre sus linderos, ni sobre la titularidad del derecho de dominio, su posesión o tenencia, ni constituye prueba de propiedad.

Nota 2. Este documento es válido únicamente con el sello seco del Secretario de Planeación, Desarrollo y Medio Ambiente.

Nota 3. Este documento tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición.

Nota 4. Este documento se emite con la salvedad de que se debe tramitar ante el IGAC, la actualización de la cédula catastral de conformidad con la nomenclatura asignada.

Expedida en la Secretaría de Planeación, Desarrollo y Medio Ambiente Municipal De Puerto Asís Putumayo, a los dieciséis (16) días del mes de mayo del año 2024.


IN. CARLOS EDUARDO VARGAS VELÁSQUEZ
Secretario de Planeación, Desarrollo y medio Ambiente

Nombre
Proyectó Aprobó
Erika Johanna Cortés Silva
Carlos Eduardo Vargas Velásquez

Cargo
Profesional Ingeniería de Apoyo – Inspectora de Obra
Secretario De Planeación Desarrollo y Medio Ambiente

Firma
Eduardo Vargas Velásquez