



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1111769372

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ESTEINER ANDERSON CETRE RIVAS
NIT / C.C CLIENTE	1111769372
DIRECCIÓN	REYNALDO RODRIGUEZ APARTAMENTO 6
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	Reynaldo Rodriguez apartamento 6
CIUDAD	Puerto Asís
DEPARTAMENTO	Putumayo
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EDGAR VILLALBA PAZ
IDENTIFICACIÓN	1085330592

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	28/10/2024
FECHA INFORME	01/11/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	4 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	maria eugenia cardenas artunduaga			
NUM. ESCRITURA	1601 Escritura De Propiedad	NOTARIA	NOTARIA UNICA DE VILLAGARZON	FECHA
CIUDAD	Puerto Asís	DEPTO	Putumayo	29/12/2022
CEDULA CATASTRAL	86568020000000370901900000029			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	sin suministrar			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	17.19%			

M. INMOB.	Nº
442-80772	APTO 6

OBSERVACIONES GENERALES

El predio se ubica en el corregimiento de Santana, en el apartamento 6 del edificio REYNALDO RODRIGUEZ.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpinteria	Sencillo	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ.	1	Jardín	No
Patio	1	Bsocial.	1	Balcón	1

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

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 71,932,411

VALOR ASEGURABLE \$ COP 71,932,411

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta certificado de nomenclatura.

NOMBRES Y FIRMAS



EDGAR VILLALBA PAZ
Perito Actuante
C.C: 1085330592



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

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	6
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

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: Mixto
Uso actual del suelo: Vivienda

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	62.40	AREA	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

OBSERVACIONES DE ÁREAS

REYNALDO RODRIGUEZ APARTAMENTO 6 | Reynaldo Rodriguez apartamento 6 | Puerto Asís | Putumayo está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1502, fecha: 04/12/2020, Notaría: unica y ciudad: PUERTO ASIS.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Fuerte

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	Bueno
Sardineles	NO	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	0-100
Asistencial	Bueno	100-200
Estacionamientos	Bueno	0-100
Areas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Óptimo
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	96
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	SI
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2020

Comentarios de estructura

El apartamento 6 cuenta con las condiciones suficientes de espacio, diseño, para su uso y funcionalidad actual
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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	construccion	62.40	M2	\$1,152,763.00	100.00%	\$71,932,411.20
TOTALES					100%	\$71,932,411

Valor en letras Setenta y un millones novecientos treinta y dos mil cuatrocientos once Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$71,932,411

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas
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 alta.
Actualidad edificadora:	BATALLON DE ARTILLERIA No 27 "Gr. LUIS ERNESTO ORDOÑEZ CASTILLO" Y HOTEL CASA BLANCA

SALVEDADES

Jurídica: El certificado de libertad y tradición no presenta ningún gravamen que impida la negociación del inmueble.

Entorno:

1. El Acceso principal al predio es por una vía pavimentada y en material de río en buen estado de conservación.
2. El sector viene presentado un incremento constante en la confiabilidad de inversión, por la presencia de comerciantes en todo el Municipio, que ha mejorado notoriamente el tema de inversión.
3. En el Departamento del Putumayo se ha mejorado la conectividad intermunicipal y Departamental con proyectos de pavimentación que se encuentran en ejecución como de la vía Nacional y el mejoramiento de las vías internas del Municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 1502, Fecha escritura: 04/12/2020, Notaría escritura: unica, Ciudad escritura: PUERTO ASIS, Administración: 0, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: APARTAMENTO SEGUNDO PISO DE 62.40 m² Y CONSTA DE: Fachada: Estuco y pintura. Muros: Ladrillo macizo. Acabados: BUENOS. Pisos: cerámica y baldosa. Escaleras: Si presenta. Cielo raso: Icopor Closets: N/A. Puertas: Principal en hierro, internas en madera. Ventanearía: Principal en hierro. Cocina: Cerámica. Baños: cerámica y baldosa. Cubierta: bloquelon. Equipos especiales: No presenta.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	URBANIZACION PUERTAS DEL SOL		\$79,000,000	0.97	\$76,630,000	0	\$0	no	\$0	\$1,228,044.87	3218051428
2	URBANIZACION PUERTAS DEL SOL		\$75,000,000	0.97	\$72,750,000	0	\$0	no	\$	\$1,165,865.38	3124325893
3	URBANIZACION PUERTAS DEL SOL		\$80,000,000	0.97	\$77,600,000	0	\$0	no	\$	\$1,108,571.43	3132378139
4	URBANIZACION PUERTAS DEL SOL		\$80,000,000	0.97	\$77,600,000	0	\$0	no	\$	\$1,108,571.43	3142887452
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	4	62.40	62.40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,228,044.87
2	5	62.40	62.40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,165,865.38
3	3	70	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,108,571.43
4		70	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,108,571.43
	4 años									
									PROMEDIO	\$1,152,763.28
									DESV. STANDAR	\$56,993.63
									COEF. VARIACION	4.94%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,209,756.91	TOTAL	\$75,488,831.11
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,095,769.65	TOTAL	\$68,376,025.92
VALOR TOTAL	\$71,932,411.20			

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.

El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal, la inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnicos existentes al momento de la inspección.

Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.

Enlaces:

1.-[VECINO DEL SECTOR](#) 2.-[VECINO DEL SECTOR](#) 3.-[Vecinos Santana](#) 4.-[VECINO DEL SECTOR](#)



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

REYNALDO RODRIGUEZ APARTAMENTO 6 | Reynaldo Rodriguez apartamento 6 | Puerto Asís | Putumayo

COORDENADAS (DD)

Latitud: 0.597749

Longitud:-76.568000

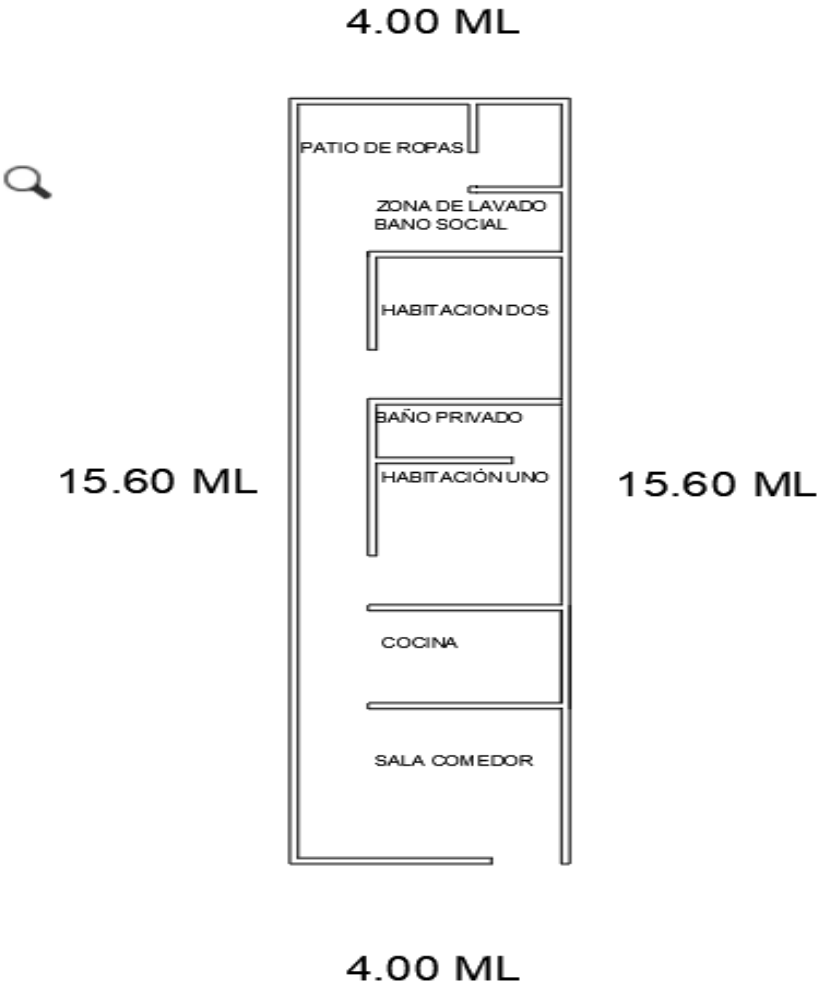
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 0° 35´ 51.8958´´

Longitud:76° 34´ 4.7994´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Fachada del Conjunto



Sala



Comedor



Cocina



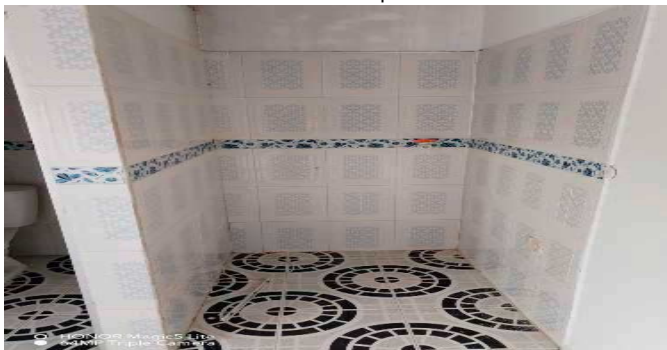
Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

865680200000000370901900000026. -----

El ÁREA PRIVADA DEL APARTAMENTO N° 06 es de 62.40 M2 DISTRIBUIDOS ASI: consta de (1) sala-comedor, (1) cocina integral enchapada con gabinetes en madera, (2) habitaciones la principal con baño privado enchapado, (1) baño social enchapado, (1) lavadero con alberca y patio pequeño, un pasillo MEJORAS: Columnas en concreto con acero de refuerzo, muros en mampostería con ladrillo, pañete, pintura interior y exterior, pisos en cerámica, puerta y ventana externas e internas en lamina cubierta de entrepiso en bloquelon y luces led, cuenta con servicios públicos de energía, alcantarillado y posee aljibe. Y colinda de la siguiente manera: **ORIENTE:** Colinda con área común segundo piso, en 4.0 metros lineales. **OCCIDENTE:** Colinda con lote 18 de papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

04-07-22 P001014595

19-10-22 P000237916

BRANCO

BRANCO

Powered by CS CamScanner

la misma manzana, en 4.00 metros lineales. **NORTE:** colinda con el apartamento N° 06 en 15.60 ml. **SUR:** colinda con lotes 13, 14 y 15 de la misma manzana, en 15,60 metros lineales; **NADIR** con placa de concreto reforzado bien común de la copropiedad que lo separa del apartamento 3 al medio; **CENIT** con cubierta de piso en la mina de eternit bien común de la copropiedad que lo separa del cielo libre al medio, altura libre 2.90 metros y termina. **COEFICIENTE DE COPROPIETARIO 17.19%.** Parágrafo: No obstante, la cabida y linderos antes mencionados, en esta venta total se hace como "cuerpo cierto". Identificado con matricula inmobiliaria No 442-80772 y cedula catastral 865680200000000370901900000029. -----

CONTINUACIÓN

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1111769372



PIN de Validación: a38309cb



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



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:

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

Regimen
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

Regimen
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

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a38309cb



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



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 Edificaciones de Conservación Arqueológica 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, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
04 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a38309cb



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



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, palenteológico 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: a38309cb



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



Fecha de inscripción
04 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
04 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PUERTO ASÍS, PUTUMAYO

Dirección: CALLE 12 # 13-07

Teléfono: 3108647754

Correo Electrónico: andresvillalbapaz120@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Tecnólogo en Desarrollo Grafico de Proyectos de Arquitectura e Ingeniería - El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

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: a38309cb



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



PIN DE VALIDACIÓN

a38309cb

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 Octubre 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-1111769372 M.I.: 442-80772



ALCALDÍA DE
PUERTO ASÍS

Juan Vera Cortes
17-10-24.

Certificado No: 0044
Fecha de expedición: 2024-10-17

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 **865680200000000370901900000029**, correspondiente a la matrícula inmobiliaria No **442-80772** y **corregimiento de Santana** bajo la propiedad de la señora **MARIA EUGENIA CARDENAS ARTUNDUAGA**, quien se identificó con cédula de ciudadanía N° **36.283.461**, **TIENE REGISTRADA LA DIRECCIÓN: EDIFICIO REYNALDO RODRIGUEZ APTO 6** 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.

El titular del certificado es responsable de la veracidad de los datos suministrados. Se advierte que el uso indebido, alteración o falsificación de este documento podrá dar lugar a acciones legales correspondientes conforme a lo establecido en el Artículo 287 y 289 del Código Penal Colombiano (Ley 599 de 2000).

La elaboración del presente certificado se realiza con base en la información proporcionada por la señora **MARIA EUGENIA CARDENAS** identificada con cedula de ciudadanía número **36.283.461**, dado a los diecisiete (17) días del mes de octubre de 2024.

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

	Nombre	Cargo	Firma
Proyectó	Vanessa Diaz Cardona	Profesional de Apoyo	Vanessa Diaz C
Aprobó	Carlos Eduardo Vargas Velásquez	Secretario de Planeación Desarrollo y Medio Ambiente	Carlos E. V.



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

Certificado generado con el Pin No: 2409235247101127367

Nro Matrícula: 442-80772

Pagina 1 TURNO: 2024-442-1-21026

Impreso el 23 de Septiembre de 2024 a las 03:12:42 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

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: 86568020000000370901900000029 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 6 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 ÁREA COMUN SEGUNDO PISO, EN 4 METROS LINEALES. OCCIDENTE: COLINDA CON LOTE 18 DE LA MISMA MANZANA, EN 4 METROS LINEALES. NORTE: COLINDA CON EL APARTAMENTO N°5, EN 15.60 METROS LINEALES. SUR: COLINDA CON LOTES N° 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 LOTE O 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 LOTE O 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 6

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2409235247101127367

Nro Matrícula: 442-80772

Pagina 2 TURNO: 2024-442-1-21026

Impreso el 23 de Septiembre de 2024 a las 03:12:42 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

442 - 80104

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-03-2021 Radicación: 2021-442-6-859

Doc: ESCRITURA 1502 DEL 04-12-2020 NOTARIA UNICA DE PUERTO ASIS

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "REYNALDO RODRÍGUEZ"

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

A: RODRIGUEZ REYNALDO

CC# 1117488688 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-02-2023 Radicación: 2023-442-6-501

Doc: CERTIFICADO 8617-759273-53613-0 DEL 09-02-2023 INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0958 ACTUALIZACION CEDULA CATASTRAL

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

DE: INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI

A: RODRIGUEZ REYNALDO

CC# 1117488688 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-02-2023 Radicación: 2023-442-6-526

Doc: ESCRITURA 1601 DEL 29-12-2022 NOTARIA UNICA DE VILLAGARZON DE VILLAGARZON

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) 62.40 M2

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

DE: RODRIGUEZ REYNALDO

CC# 1117488688

A: CARDENAS ARTUNDUAGA MARIA EUGENIA

CC# 36283461 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

✦ ✦ ✦



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

Certificado generado con el Pin No: 2409235247101127367

Nro Matrícula: 442-80772

Pagina 3 TURNO: 2024-442-1-21026

Impreso el 23 de Septiembre de 2024 a las 03:12:42 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-442-1-21026

FECHA: 23-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SAIRA PATRICIA DIAZ CIFUENTES
REGISTRADORA SECCIONAL



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública