



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1118070909

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	DIOMEDES PARRA MENESES	FECHA VISITA	25/11/2024
NIT / C.C CLIENTE	1118070909	FECHA INFORME	29/11/2024
DIRECCIÓN	CRA. 6A BIS 5 - 18 BARRIO LAS BRISAS II	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 1	EDAD (AÑOS)	14 años
BARRIO	LAS BRISAS II	REMODELADO	
CIUDAD	Valparaiso	OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Caquetá	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	CRISTIAN CAMILO MONTES CASTAÑO		
IDENTIFICACIÓN	1112466421		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PARRA PEÑA ADELMO				
NUM.	157 EscrituraRes	NOTARIA	alcaldía de valparaiso	FECHA	28/03/2023
ESCRITURA	plucion				
CIUDAD	Valparaiso		DEPTO	Caquetá	
ESCRITURA					
CEDULA	010100820011000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	LICENCIA RESOLUCION 035 DE 07/10/2024				
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICI O	NO APLICA				
VALOR ADMINIS TRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
420-123232	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

CASA UBICADA EN EL BARRIO LAS BRISAS II DEL MUNICIPIO DE VALPARAÍSO CAQUETA, LA CASA ESTÁ UBICADA FRENTE AL POLIDEPORTIVO DEL BARRIO LAS BRISAS II.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 80,444,302

VALOR ASEGURABLE \$ COP 80,444,302

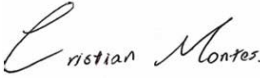
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El certificado de tradición, debe indicar que es una casa, eso sucederá cuando salga la escritura registrada, ya que se observa la licencia de reconocimiento, cuando tenga el documento donde indique casa, en dicho certificado lo envía para actualizar.

NOMBRES Y FIRMAS


CRISTIAN CAMILO MONTES CASTAÑO
Perito Actuante
C.C: 1112466421 RAA: AVAL-1112466421
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-11-29 13:16:00


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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	
Amenaza Riesgo Inundacion	LICENCIA RESOLUCION 035 DE 07/10/2024
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	LICENCIA RESOLUCION 035 DE 07/10/2024
Suelos De Proteccion	LICENCIA RESOLUCION 035 DE 07/10/2024
Patrimonio	LICENCIA RESOLUCION 035 DE 07/10/2024

Área Lote	98	Frente	7
Forma	RECTANGULAR	Fondo	14
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	7 X 14 METROS
NORMAS DE USO DE SUELO			
Decreto / Acuerdo	DECRETO 1077 DE 2015 DECRETO 1783 DE 2021		
Antejardín			
Uso principal	RESIDENCIAL		
Altura permitida pisos			
Aislamiento posterior			
Índice de ocupación	LICENCIA RESOLUCION 035 DE 07/10/2024		
Índice de construcción:	LICENCIA RESOLUCION 035 DE 07/10/2024		
No. De Unidades:	1		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98.03
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98
AREA PISO 1	M2	98

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98
AREA CONSTRUIDA	M2	63
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	6.596.000
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98.03
AREA PISO 1	M2	72

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Regular	100-200
Escolar	Bueno	0-100
Asistencial	Regular	100-200
Estacionamientos	Regular	0-100
Áreas verdes	Regular	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	No hay
Sardineles	NO	No hay
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Regular	
	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano
Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI
Impacto Ambiental
Aire: SI Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	86
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CRA. 6A BIS 5 - 18 BARRIO LAS BRISAS II

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2010

Comentarios de 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.

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

Firmado electrónicamente en AvalúoSign. Hash: 4a4e7c2d31

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	98.03	M2	\$252,141.00	30.73%	\$24,717,382.23
Area Construida	CONSTRUCCION	72	M2	\$773,985.00	69.27%	\$55,726,920.00
TOTALES					100%	\$80,444,302
Valor en letras			Ochenta millones cuatrocientos cuarenta y cuatro mil trescientos dos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$80,444,302

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: Se tomó en cuenta el certificado de libertad y tradición vigente, ya que la escritura nueva aún no se encuentra registrada.
Garaje: LA CASA NO CUENTA CON GARAJES NI DEPÓSITOS
Entorno: - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado.
Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno
Acabados: La casa cuenta con acabados sencillos, paredes con pañete y pintada, piso en cerámica regular no cuenta con cielo raso.
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 licencia aportada. Se registra en inspección: 98 m² aproximados, válidos por licencia: 72 m², existe una diferencia de 16 m² los cuales corresponden aproximadamente 12'383.760. PARA UN TOTAL DE 92'820.498 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):
MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

Firmado electrónicamente en Avalúo. Hash: 4a4e7c2d31

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CALLE 7 # 5-19	\$60,000,000	0.95	\$57,000,000	3204440783	220		\$	\$0
2	CALLE 6 # 5-33	\$35,000,000	0.95	\$33,250,000	3161525376	88	40	\$300,000	\$12,000,000
3	CALLE 5B # 5-72	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	3144354908	111	90	\$740,000	\$66,600,000
Del inmueble						98.03	72		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$57,000,000	\$259,091	1.0	1.0	1.00	\$259,091
2	\$21,250,000	\$241,477	1.0	1.0	1.00	\$241,477
3	\$28,400,000	\$255,856	1.0	1.0	1.00	\$255,856
					PROMEDIO	\$252,141.35
					DESV. STANDAR	\$9,375.94
					COEF. VARIACION	3.72%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$252,141.00	AREA	98.03	TOTAL	\$24,717,382.23
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$773,985.00	AREA	72	TOTAL	\$55,726,920.00
VALOR TOTAL	\$80,444,302.23					

Observaciones:

Enlaces:

Firmado electrónicamente en: 2025-08-27 15:03:31 Hash: 4a4ef7c2d31

REPOSICION

CASA VALPARAISO

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	98
Area construida vendible	72
Valor M2 construido	\$1,025,553
Valor reposición M2	\$73,839,816
Valor reposición presupuesto M2	\$1,025,553
Fuente	FUENTE: IGAC JUN 2024- TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,025,553
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	14
Edad en % de vida útil	14 %
Fito y corvin %	24.53 %
Valor reposición depreciado	\$773,985
Valor adoptado depreciado	\$773,985
Valor total	\$55,726,920

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 4a4e7c2d31

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

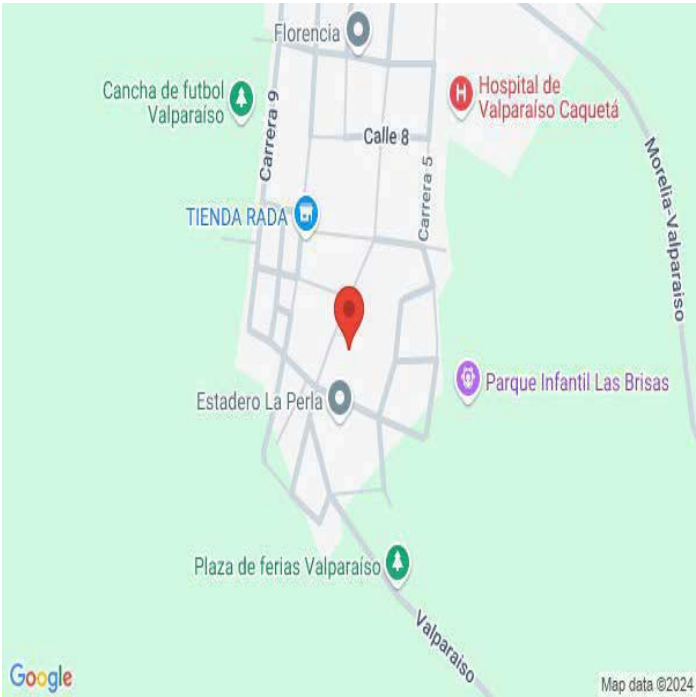
CRA. 6A BIS 5 - 18 BARRIO LAS BRISAS II | LAS BRISAS II |
Valparaiso | Caquetá

COORDENADAS (DD)

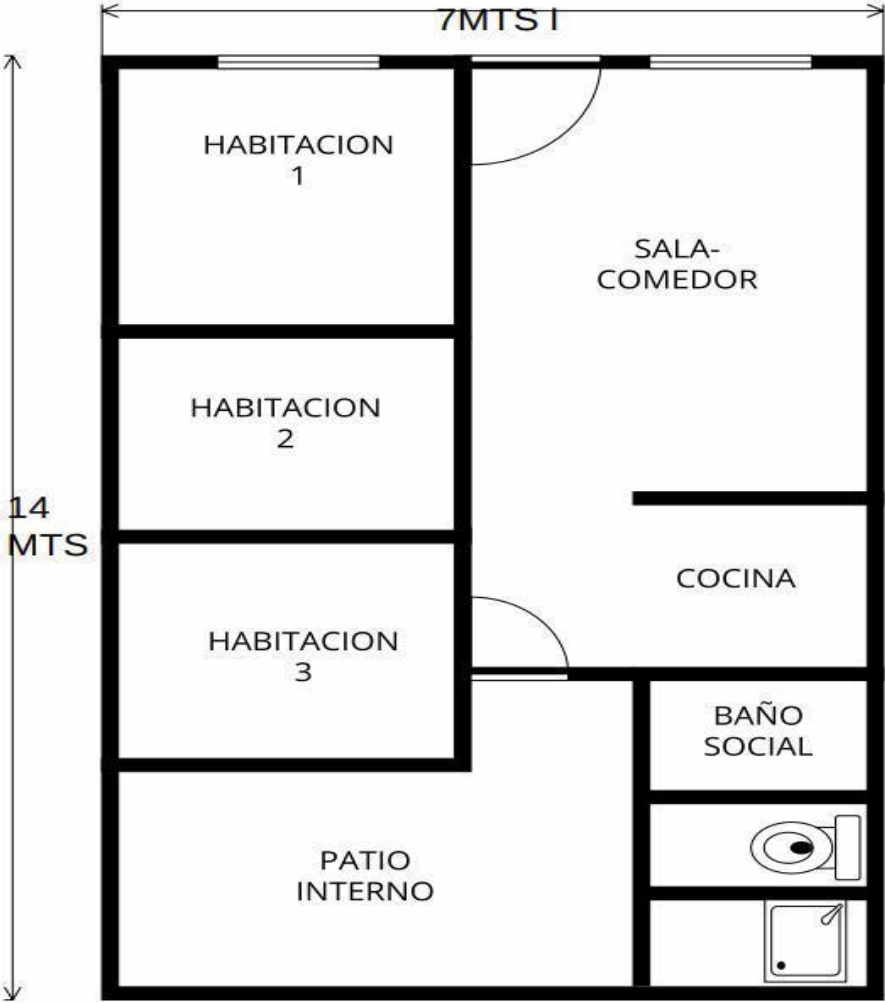
Latitud: 1.191799574430125
Longitud: -75.70739361220637

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 1° 11' 30.4794''
Longitud: 75° 42' 26.6178''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 4a4e7c2d31

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 4a4e7c2d31

FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 4a4e7c2d31

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CAQUETA
MUNICIPIO DE VALPARAÍSO
NIT. 800.050.407-1

SECRETARIA DE HACIENDA – OFICINA RECAUDO

Código: 1500-04-03-000

Versión: 3

Fecha: 28 de Junio de 2024

Página 1 de 1

PAZ Y SALVO

la ciudad de Florencia (2024), en la Notaría Ciudadana / NUP 175

Certificado De Paz y Salvo Predial Unificado

Fecha Expedición: 05/11/2022

No. 12.000

LA SUSCRITA SECRETARIA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE VALPARAÍSO, CAQUETÁ

CERTIFICA:

Que en los libros de catastro municipal que se lleva en esta oficina aparece inscrito el predio:

FICHA CATASTRAL	01-01-0082-0011-000
AVALÚO	\$ 6.596.000
PROPIETARIO	ADELMO PARRA PENA
IDENTIFICACIÓN	17636457
DIRECCIÓN	K 6A BIS 5 18
HECTÁREAS	0
ÁREA METROS	98
ÁREA CONSTRUIDA	63

Dicho predio se encuentra a PAZ Y SALVO por concepto de Impuesto Predial Unificado y todo concepto hasta el 31 de Diciembre de 2024.

NOTA: En este municipio no se cobra valorización durante la presente vigencia.

Valparaíso, 5 de Noviembre de 2024

NUBIA VARGAS TRUJILLO
Secretaria De Hacienda

MONICA ALEXANDRA ROSERO HERNÁNDEZ
Técnica Operativa De Presupuesto y Recaudo

CONTRIBUYENTE

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 SALVEDADE 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-1118070909



PIN de Validación: ad060a0c



<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) **CRISTIAN CAMILO MONTES CASTAÑO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1112466421, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1112466421.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **CRISTIAN CAMILO MONTES CASTAÑO** 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
12 Jul 2024

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
08 Jun 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
06 Jul 2024

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
12 Jul 2024

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad060a0c



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



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0888, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORENCIA, CAQUETÁ

Dirección: CRA. 20A NO. 26-26

Teléfono: 3125132512

Correo Electrónico: kmilomontes@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de bienes Inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales - Centro de Estudios Técnicos y Empresariales - EDUAMERICA

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) **CRISTIAN CAMILO MONTES CASTAÑO**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. **1112466421**

El(la) señor(a) **CRISTIAN CAMILO MONTES CASTAÑO** 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: ad060a0c



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



PIN DE VALIDACIÓN

ad060a0c

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 cinco (05) días del mes de Noviembre 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-1118070909 M.I.: 420-123232

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

Certificado generado con el Pin No: 2409252181101261926

Nro Matricula: 420-123232

Pagina 1 TURNO: 2024-420-1-34786

Impreso el 25 de Septiembre de 2024 a las 09:48:43 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: 420 - FLORENCIA DEPTO: CAQUETA MUNICIPIO: VALPARAISO VEREDA: VALPARAISO
FECHA APERTURA: 26-02-2020 RADICACIÓN: 2019-420-6-9074 CON: RESOLUCION DE: 03-12-2019
CODIGO CATASTRAL: 01-01-0082-0011-000COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. DE UN ÁREA DE 98.03 M2.
DETERMINADO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: LINDERO 1-PUNTO INICIAL 3 (X= 1152497.92 Y= 623591.28) PUNTO FINAL 4 (X= 1152511.28 Y= 623587.06) DISTANCIA (M): 14 - RUMBO: (SE) - COLINDANTE: 010100820012000- LINDERO 2- PUNTO INICIAL 4 (X= 1152511.28 Y= 623587.06)
PUNTO FINAL 1 (X= 1152509.03 Y= 623580.43) DISTANCIA (M): 7 - RUMBO: (SW) - COLINDANTE: 010100820006000- LINDERO 3- PUNTO INICIAL 1
(X= 1152509.03 Y= 623580.43) PUNTO FINAL 2 (X= 1152495.68 Y= 623584.65) DISTANCIA (M): 14 - RUMBO: (NW) - COLINDANTE: 010100820010000-
LINDERO 4- PUNTO INICIAL 2 (X= 1152495.68 Y= 623584.65) PUNTO FINAL 3 (X= 1152497.92 Y= 623591.28.) DISTANCIA (M): 7- RUMBO: (NE) -
COLINDANTE: CARRERA 6A BIS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. -RESOLUCION 265 DEL 3/12/2019 ALCALDIA MUNICIPAL DE VALPARAISO 1 DE VALPARAISO REGISTRADA EL 27/12/2019 POR CESION DE
BALDIO URBANO DE LA NACION AL MUNICIPIO INSTRUCCION ADMINISTRATIVA NO. 18 DE 2009. (ART. 123 DE LA LEY 388 DE 1997) DE: LA NACIÓN
A: MUNICIPIO DE VALPARAISO - CAQUETA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 420-123232 .-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
1) KR 6 A BIS 5 18 B/LAS BRISAS II

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-12-2019 Radicación: 2019-420-6-9074

Doc: RESOLUCION 265 DEL 03-12-2019 ALCALDIA MUNICIPAL DE VALPARAISO DE VALPARAISO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0175 CESION DE BALDIO URBANO DE LA NACION AL MUNICIPIO INSTRUCCION ADMINISTRATIVA NO. 18
DE 2009. (ART. 123 DE LA LEY 388 DE 1997)

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

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

Certificado generado con el Pin No: 2409252181101261926

Pagina 2 TURNO: 2024-420-1-34786

Nro Matricula: 420-12

Impreso el 25 de Septiembre de 2024 a las 09:48:43 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 pagina

DE: LA NACION

A: MUNICIPIO DE VALPARAISO - CAQUETA

NIT# 8000504071 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-12-2019 Radicación: 2019-420-6-9074

Doc: RESOLUCION 265 DEL 03-12-2019 ALCALDIA MUNICIPAL DE VALPARAISO DE VALPARAISO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0917 DETERMINACION AREA Y LINDEROS PREDIO DEL MUNICIPIO

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

A: MUNICIPIO DE VALPARAISO - CAQUETA

NIT# 8000504071 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 31-05-2023 Radicación: 2023-420-6-6100

Doc: RESOLUCION 157 DEL 28-03-2023 ALCALDIA MUNICIPAL DE VALPARAISO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES

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

DE: MUNICIPIO DE VALPARAISO - CAQUETA

NIT# 8000504071

A: PARRA PEÑA ADELMO

CC# 17636457 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 31-05-2023 Radicación: 2023-420-6-6100

Doc: RESOLUCION 157 DEL 28-03-2023 ALCALDIA MUNICIPAL DE VALPARAISO

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: PARRA PEÑA ADELMO

CC# 17636457 X

A: A FAVOR SUYO, DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-08-2024 Radicación: 2024-420-6-8386

Doc: ESCRITURA 2276 DEL 22-08-2024 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDA MEDIANTE
RESOLUCIÓN N°157 DEL 28/03/2023, EXPEDIDA POR LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE VALPARAISO

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

DE: PARRA PEÑA ADELMO

A: A FAVOR SUYO

CC# 17636457 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

ertificado generado con e
agina 3 TURNO: 2024-420-1-34786

Impreso el 25 de Septiembre de 2024 a las 09:48:43 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

FIN DE ESTE DOCUMENTO
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos
USUARIO: Realtech

FECHA: 25-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RENE ALEJANDRO VARGAS LAVERDE
REGISTRADORA PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública