



QR validez del avalúo



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



| | | | |
|-------------------------|---|------------------------|------------|
| Fecha del avalúo | | Fecha de visita | 25/11/2024 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | |
| Dirección | CRA. 6A BIS 5 - 18 BARRIO LAS BRISAS II | | |
| Barrio | LAS BRISAS II | | |
| Ciudad | Valparaiso | | |
| Departamento | Caquetá | | |
| Propietario | DIOMEDES PARRA MENESES | | |

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://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: DIOMEDES PARRA MENESES

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 **DIOMEDES PARRA MENESES** ubicado en la CRA. 6A BIS 5 - 18 BARRIO LAS BRISAS II LAS BRISAS II, de la ciudad de Valparaíso.

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 \$80,444,302.23 pesos m/cte (Ochenta millones cuatrocientos cuarenta y cuatro mil trescientos dos).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

VALOR COMERCIAL

| 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

Perito actuante

CRISTIAN CAMILO MONTES CASTAÑO
RAANro: AVAL-1112466421 C.C: 1112466421
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-04 08:47:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

| VALORES/TIPO DE AREA. | | | INFORMACIÓN UVR | |
|--------------------------|---|--------------|----------------------------------|------------|
| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 359.7374 |
| Integral | 792,141 | 1,078,192 | Valor del avalúo en UVR | 223,619.51 |
| Proporcional | 24,712,490 | 80,444,302 | Valor asegurable | 80,444,302 |
| % valor proporcional | 30.72 | 69.28 | Tiempo esperado comercialización | 12 |
| Calificación garantía | Favorable | | | |
| Observación calificación | El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Avalúo actualizado 03/12/2024, se adjunta certificado de tradición. | | | |
| Observación | <p>Jurídica: Se tomó en cuenta el certificado de libertad y tradición vigente, ya que la escritura nueva aún no se encuentra registrada.</p> <p>Garaje: LA CASA NO CUENTA CON GARAJES NI DEPÓSITOS</p> <p>Entorno: - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado.</p> <p>Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Acabados: La casa cuenta con acabados sencillos, paredes con pañete y pintada, piso en cerámica regular no cuenta con cielo raso.</p> <p>-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</p> | | | |

susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|----------------------------------|---------------|------------------------|
| Código | LRCAJA-1118070909-F | 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 | DIOMEDES PARRA MENESES | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1118070909 | Teléfono | 3232108131 |
| Email | diomedes.parra@correo.policia.gov.co | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | DIOMEDES PARRA MENESES | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1118070909 | Ocupante | Propietario |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | CRA. 6A BIS 5 - 18 BARRIO LAS BRISAS II | | | | |
| Conjunto | NO APLICA | | | | |
| Ciudad | Valparaiso | Departamento | Caquetá | Estrato | 1 |
| Sector | Urbano | Barrio | LAS BRISAS II | Ubicación | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble | Casa | Tipo subsidio | VIP Vivienda Interes Prioritario | Sometido a PH | No |
| Observación | 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. | | | | |


| | | | | | |
|------------------------------|--|-----------------------|---------------|-------------------|-----------------------------|
| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 1 | | |
| Clase inmueble | Unifamiliar | Otro | | Método evaluación | METODO MERCADO Y REPOSICION |
| Justificación de Metodología | <p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</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> <p>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p> | | | | |
| ÁREAS JURÍDICAS | | | UND | VALOR | |
| AREA DE TERRENO | | | M2 | 98.03 | |
| ÁREAS CATASTRAL | | | UND | VALOR | |
| AREA DE TERRENO | | | M2 | 98 | |
| AREA CONSTRUIDA | | | M2 | 63 | |
| AVALUO CATASTRAL 2024 | | | PESOS | 6.596.000 | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | | | UND | VALOR | |
| AREA DE TERRENO | | | M2 | 98 | |
| AREA PISO 1 | | | M2 | 98 | |
| ÁREAS VALORADAS | | | UND | VALOR | |
| AREA DE TERRENO | | | M2 | 98.03 | |
| AREA PISO 1 | | | M2 | 72 | |
| ÁREAS POR NORMA | | | | VALOR | |
| Indice ocupación | | | | 0 | |
| Indice construcción | | | | 0 | |
| Forma Geometrica | Rectangular | Frente | 7 | | |
| Fondo | 14 | Relación frente fondo | 7 X 14 METROS | | |
| Perspectivas de valoración | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración 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.

| | |
|--|---|
| Acuerdo Decreto | DECRERO 1077 DE 2015 DECRETO 1783 DE 2021 |
| Area Del Lote | 98 |
| Forma Del Lote | RECTANGULAR |
| Topografia | PLANA |
| # Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente) | 1 |
| Clasificacion Del Suelo | URBANO |
| Uso Principal Norma | RESIDENCIAL |
| Tratamiento | LICENCIA RESOLUCION 035 DE 07/10/2024 |
| Indice DeOcupacion | LICENCIA RESOLUCION 035 DE 07/10/2024 |
| Indice DeContruccion | LICENCIA RESOLUCION 035 DE 07/10/2024 |
| 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 |
| Observaciones Reglamentación urbanística: | LA CASA ESTA CONSTRUIDA EN LA TOTALIDAD DEL AREA DEL TERRENO. |

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 172

Certificado De Paz y Salvo Predial Unificado

Fecha Expedición: 05/11/2022

No. 11239

LA SUSCRITA SECRETARIA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE VALPARAÍSO, CAQUETÁ

CERTIFICA:

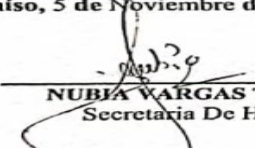
Que en los libros de catastro municipal que se lleva en esta oficina aparece inscrito el predio:

| | |
|-----------------|---------------------|
| 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 HERNANDEZ
Técnica Operativa De Presupuesto y Recaudo

| ESCRITURAS | | | | |
|----------------|--|------------------|---------|-----------|
| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
| 3141 | EscrituraResolucion | 14/11/2024 | PRIMERA | Florencia |
| MATRÍCULAS | | | | |
| Nro. Matrícula | Fecha | Cédula catastral | Detalle | |
| 420-123232 | 27/11/2024 | 010100820011000 | CASA | |
| Observación | La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 8, del certificado de tradición suministrado. | | | |

| Observación | LA CASA NO CUENTA CON GARAJES NI DEPÓSITOS |
|-------------|--|
|-------------|--|

| SERVICIOS PÚBLICOS | | | AMOBAMIENTo 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 | Regular | 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 | Regular | 0-100 | Sardineles | NO | No hay |
| Estacionamiento | Regular | 0-100 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Regular | 100-200 | Tipo de vía | via pavimentada | |
| Escolar | Bueno | 0-100 | | | |
| Comercial | Regular | 100-200 | | | |
| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
| Aire | SI | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. | | | | |

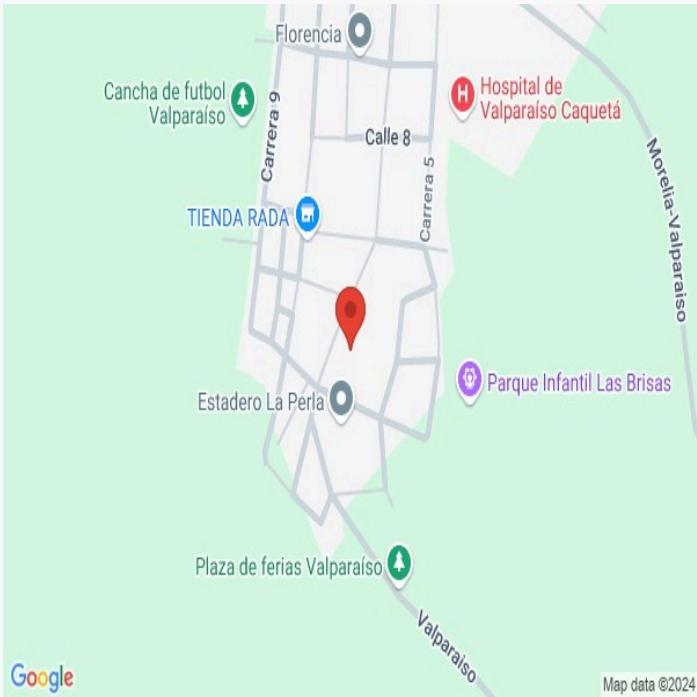
| | | | | | |
|---------------------------|---|----------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | NO |
| Material construcción | Ladrillo | Tipo estructura | Porticos:Vigas_Columnas | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | NO | Cubierta | teja metalica |
| Fachada | pañete y pintura | Ancho fachada | 6-9 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipologia vivienda | Casa Continua | Otro tipologia vivienda | |
| Año construcción | 2010 | Edad Inmueble | 14 años | Vida útil | 100 años |
| Estado construcción | Usada | %Avance | 100 | | |
| Licencia construcción | LICENCIA RESOLUCION 035 DE 07/10/2024 | | | | |
| Observación | <p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p> | | | | |

| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS | | | | | |
|--------------------------|---|----------------|---|-----------------|----------|
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Cocina | Sencilla |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 1 | Habitaciones | 3 |
| Closet | 0 | Baños privados | 0 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |

| | | | | | |
|----------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 0 | Zona ropas | 0 | Local | 0 |
| Balcón | 0 | Jardin | No | Zona verde | No |
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno | | | | |

| | | | | | | | | |
|-------------|---|----------|----------|----------|--------|----------|----------|-------------|
| | Sala | Comedor | Cocina | Baño | Piso | Techo | Muro | Carpintería |
| Calidad | Sencillo | Sencillo | Sencillo | Sencillo | Normal | Sencillo | Sencillo | Sin acabado |
| Estado | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | |
| Observación | La casa cuenta con acabados sencillos, paredes con pañete y pintada, piso en cerámica regular no cuenta con cielo raso. | | | | | | | |

Dirección: CRA. 6A BIS 5 - 18 BARRIO LAS BRISAS II | LAS BRISAS II | Valparaíso | Caquetá



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.191799574430125
GEOGRAFICAS : 1° 11' 30.4794''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.70739361220637
GEOGRAFICAS : 75° 42' 26.6178''

| # | 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: |

Plano

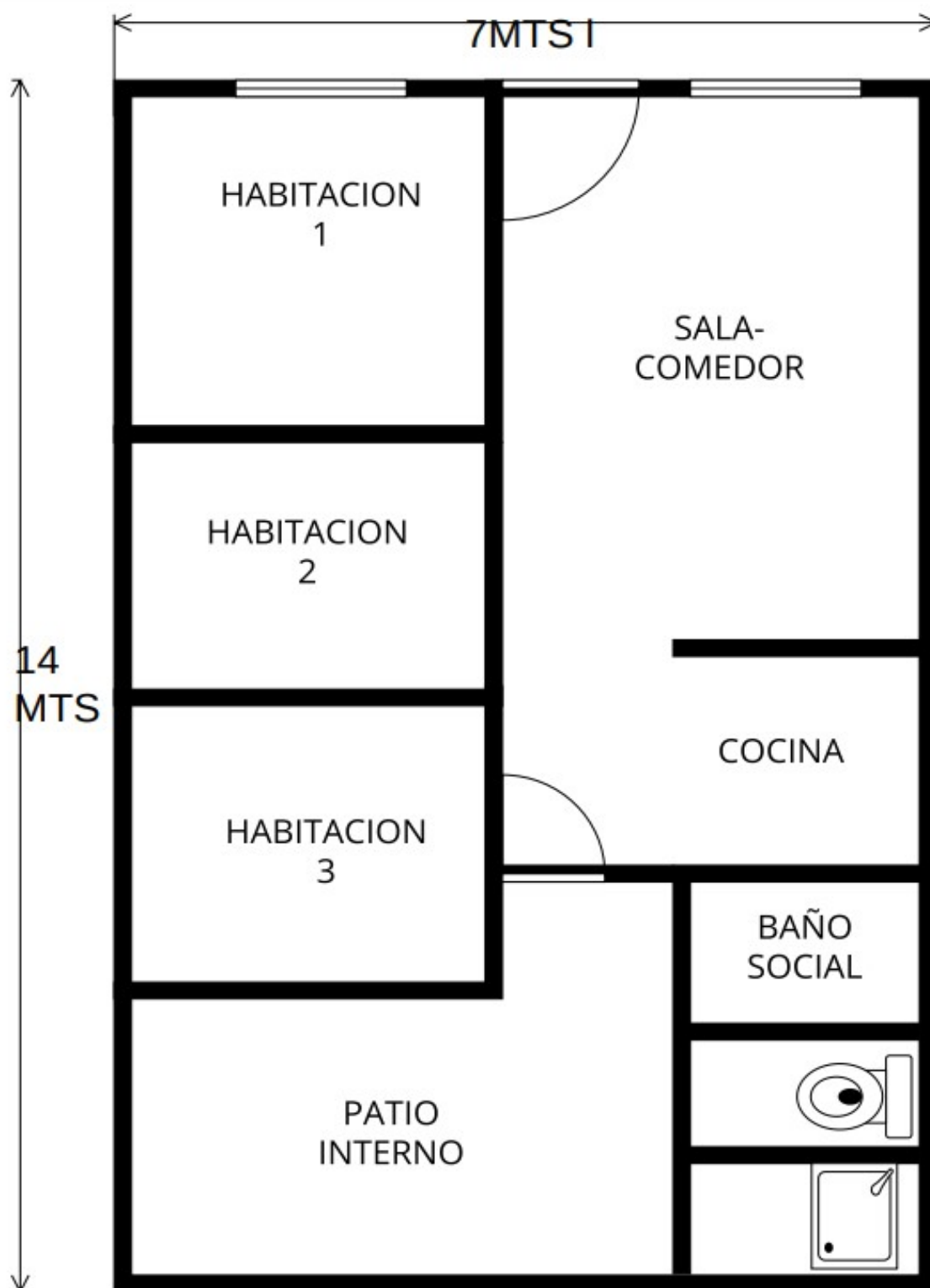


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



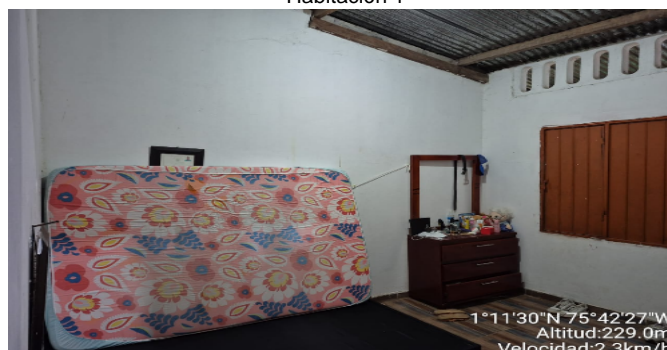
Sala Comedor



Cocina



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



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.

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.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1118070909-F



PIN de Validación: ad060a0c



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 actualizado y encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

| | | | |
|--|-------------------|--|--|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos | | | |
| Alcance | | | |
| <ul style="list-style-type: none">Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. | | | |
| Fecha de inscripción | Regimen | | |
| 12 Jul 2024 | Régimen Académico | | |

| | | | |
|---|-----------------------|------------------------|-------------------|
| Categoría 2 Inmuebles Rurales | | | |
| Alcance | | | |
| <ul style="list-style-type: none">Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. | | | |
| Fecha de inscripción | Regimen | Fecha de actualización | Regimen |
| 08 Jun 2018 | Régimen de Transición | 06 Jul 2024 | Régimen Académico |

| | | | |
|---|-------------------|--|--|
| Categoría 6 Inmuebles Especiales | | | |
| Alcance | | | |
| <ul style="list-style-type: none">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 | Regimen | | |
| 12 Jul 2024 | Régimen Académico | | |



PIN de Validación: ad060a0c



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: 3125 1325 12
 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



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.

RAA AVALUO: LRCAJA-1118070909-F M.I.: 420-123232


Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE FLORENCIA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 420-123232

Impreso el 27 de Noviembre de 2024 a las 04:10:08 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 420 FLORENCIA DEPTO: CAQUETA MUNICIPIO: VALPARAISO VEREDA: VALPARAISO
FECHA APERTURA: 26/02/2020 RADICACION: 2019-420-6-9074 CON: RESOLUCION DE 03/12/2019
NUPRE: SIN INFORMACION
COD CATASTRAL: 01-01-0082-0011-000
COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: 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.

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

1. -RESOLUCION 265 DEL 3/12/2019 ALCALDIA MUNICIPAL DE VALPARAISO 1º 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 .-

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) KR 6 A BIS 5 18 B/LAS BRISAS II

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

ANOTACIÓN: Nro: 1 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 del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: LA NACIÓN
A: MUNICIPIO DE VALPARAISO - CAQUETA NIT# 8000504071 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 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 del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE FLORENCIA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 420-123232

Impreso el 27 de Noviembre de 2024 a las 04:10:08 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 última página

A: MUNICIPIO DE VALPARAISO - CAQUETA

NIT# 8000504071 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 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 del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: MUNICIPIO DE VALPARAISO - CAQUETA NIT# 8000504071
A: PARRA PEÑA ADELMO CC# 17636457 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 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 del 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

ANOTACIÓN: Nro: 5 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 la 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 del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: PARRA PEÑA ADELMO CC# 17636457 X
A: A FAVOR SUYO

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 21/11/2024 Radicación 2024-420-6-12891
DOC: ESCRITURA 3141 DEL: 14/11/2024 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$ 20.000.000
ESPECIFICACION: OTRO : 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO - EXPEDIDO MEDIANTE
RESOLUCIÓN NO.035 DEL 07/10/2024. OTORGADO POR LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DEL VALPARAISO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
A: PARRA PEÑA ADELMO CC# 17636457 X

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 21/11/2024 Radicación 2024-420-6-12891
DOC: ESCRITURA 3141 DEL: 14/11/2024 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$ 95.000.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA
PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA POR LO QUE SE OBLIGA AL COMPRADOR A NO ENAJENAR LA VIVIENDA POR EL
TERMINO DE DOS (2) AÑOS. MODALIDAD NOVIS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: PARRA PEÑA ADELMO CC# 17636457
A: PARRA MENESES DIOMEDES CC# 1118070909 X

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 21/11/2024 Radicación 2024-420-6-12891
DOC: ESCRITURA 3141 DEL: 14/11/2024 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
A: DIAZ SALGADO VANESSA CC# 1045142141
A: PARRA MENESES DIOMEDES CC# 1118070909 X

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE FLORENCIA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 3 - Turno 2024-420-1-42095

Nro Matrícula: 420-123232

Impreso el 27 de Noviembre de 2024 a las 04:10:08 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 última página

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 112866 impreso por: 59616

TURNO: 2024-420-1-42095 FECHA: 21/11/2024

NIS: 7AjueqXaMzHv/CjT44A3OAayGz1xUmTrnaNuzlAmY3r5s72tRMh93w==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: FLORENCIA



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL (E) DIEGO FERNANDO NOVOA CASTILLO