



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	09/12/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CL 2 # 3 - 39 BR 20 MARZO
Barrio	20 de marzo- corregimiento Santana
Ciudad	Puerto Asís
Departamento	Putumayo
Propietario	BETANCUR YEPES UBER FABIAN

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: UBER FABIAN BETANCUR YEPES

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 **BETANCUR YEPES UBER FABIAN** ubicado en la CL 2 # 3 - 39 BR 20 MARZO 20 de marzo- corregimiento Santana, de la ciudad de Puerto Asís.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$77,029,000.00 pesos m/cte (Setenta y siete millones veintinueve mil).

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	lote	200	M2	\$130,625.00	33.92%	\$26,125,000.00
Area Construida	casa	72	M2	\$707,000.00	66.08%	\$50,904,000.00
TOTALES					100%	\$77,029,000

Valor en letras
Setenta y siete millones veintinueve mil Pesos Colombianos

Perito actuante

EDGAR VILLALBA PAZ C.C: 1085330592
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-09 14:06:00

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
Integral	385,145	1,069,847	Valor del avalúo en UVR	77,029,000.00
Proporcional	26,128,237	77,029,000	Valor asegurable	77,029,000
% valor proporcional	33.92	66.08	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. No cuenta con contador de agua instalado, debe instalarlo; también debe instalar enchapé de ducha a altura de dos metros y contactar para segunda visita.			
Observación	<p>Jurídica: 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 11, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.</p> <p>Entorno:</p> <ol style="list-style-type: none"> El Acceso principal al predio es por una vía en materia de rio en buen estado de conservación. 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. 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. 			

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno
Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

Código	LRCAJA-10372 63644-V2	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	UBER FABIAN BETANCUR YEPES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1037263644	Teléfono	3104438814
Email	uber2300@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	BETANCUR YEPES UBER FABIAN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1037263644	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 2 # 3 - 39 BR 20 MARZO				
Conjunto	CASA				
Ciudad	Puerto Asís	Departamento	Putumayo	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	20 de marzo- corregimiento Santana	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	UBICACIÓN: Predio Ubicado en la urbanización “20 de marzo”, sobre la CL 2 # 3 - 39 corregimiento de Santa Ana del municipio de Puerto Asís Departamento de Putumayo.				

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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	200	AREA DE TERRENO	M2	200
AREA CONSTRUIDA	M2	72	AREA CONSTRUIDA	M2	72
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	8143000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	200	AREA DE TERRENO	M2	200
AREA PISO 1	M2	72	AREA PISO 1	M2	72

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.36	72			
Indice construcción	0.36	72			

Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	10		
-------------------------	-------------	---------------	----	--	--

Fondo	20	Relación frente fondo	20		
--------------	----	------------------------------	----	--	--

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas
-----------------------------------	--

Actualidad edificadora	Batallón de Artillería No. 27
-------------------------------	-------------------------------

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.

Acuerdo Decreto	Acuerdo No. 013 del 17 de mayo de 2.002 y según los ajustes realizados en el año 2.008
Area Del Lote	200
Forma Del Lote	rectangular
Topografia	plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Residencial
Uso Principal Norma	Vivienda
Uso Compatible Norma	si
Uso Condicionado Norma	si
Uso Prohibido Norma	no
Tratamiento	no
Actuaciones Estrategicas	si
Indice DeOcupacion	0,36
Indice DeContruccion	0,36
Antejardin	no
AislamientoPosterior	no
Aislamiento Lateral	no
Altura Permitida	2
Densidad	no
Amenaza Riesgo Inundacion	no
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	no
Suelos De Proteccion	no
Patrimonio	no
Observaciones Reglamentación urbanística:	Según el plan básico de Ordenamiento Territorial Vigente para el municipio de Puerto Asís Acuerdo No. 013 del 17 de mayo de 2.002 y

según los ajustes realizados en el año 2.008 el sector se clasifica de la siguiente manera:
Clase de suelo: Urbano
Uso principal del suelo: Residencial
Uso actual del suelo: Vivienda

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1188	EscrituraDePropiedad	25/11/2024	NOTARIA UNICA DE VILLAGARZON	Puerto Asís

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
442-33910	29/11/2024	86568020000000003000	CASA 9000000000

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 11, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Observación**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	NO	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	NO	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	Material de río y asfalto	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	1. El Acceso principal al predio es por una vía en materia de río en buen estado de conservación. 2. El sector viene presentando 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.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada		Ancho fachada		Irregularidad planta	
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2014	Edad Inmueble	10 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	sin suministrar				
Observación	<p>Presenta buen estado de conservación, no se evidencia ningún tipo de anomalía que interfiera en la estructura y afecten la seguridad.</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

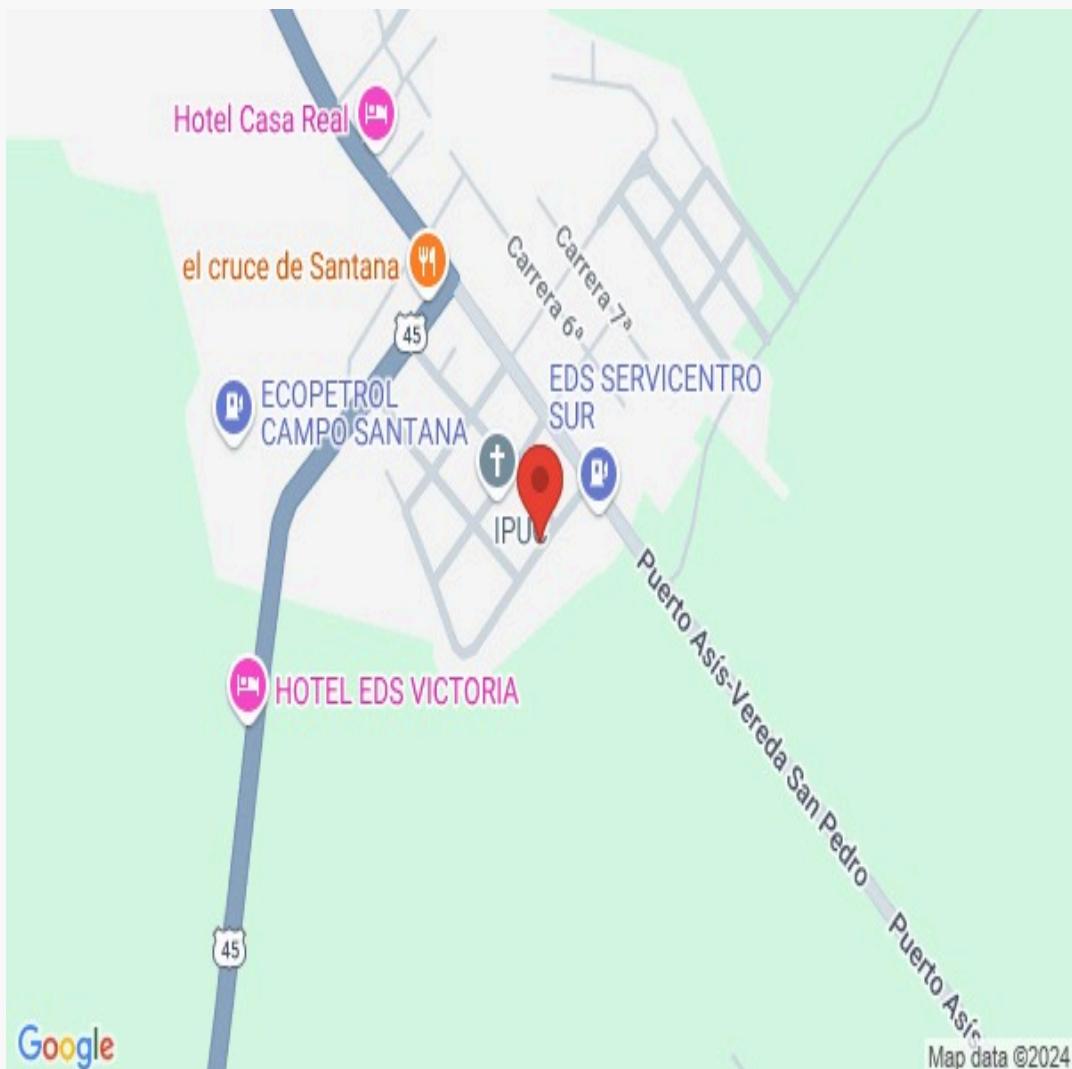
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	Si	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: 2, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

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

Dirección: CL 2 # 3 - 39 BR 20 MARZO | 20 de marzo- corregimiento Santana | Puerto Asís | Putumayo



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 0.592503
GEOGRAFICAS : 0° 35' 33.0102''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.565406
GEOGRAFICAS : 76° 33' 55.461''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	20 de marzo	\$80,000,000	0.95	\$76,000,000	3209878627	200	100	\$500,000	\$50,000,000
2	20 de marzo	\$80,000,000	0.95	\$76,000,000	3106700666	200	100	\$500,000	\$50,000,000
3	20 de marzo	\$75,000,000	0.95	\$71,250,000	3123153547	200	90	\$500,000	\$45,000,000
4	20 de marzo	\$75,000,000	0.95	\$71,250,000	3143111932	200	90	\$500,000	\$45,000,000
Del inmueble					200	72			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$26,000,000	\$130,000	1.0	1.0	1.00	\$130,000
2	\$26,000,000	\$130,000	1.0	1.0	1.00	\$130,000
3	\$26,250,000	\$131,250	1.0	1.0	1.00	\$131,250
4	\$26,250,000	\$131,250	1.0	1.0	1.00	\$131,250
					PROMEDIO	\$130,625.00
					DESV. STANDAR	\$721.69
					COEF. VARIACION	0.55%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$130,625.00	AREA	200	TOTAL	\$26,125,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$707,000.00	AREA	72	TOTAL	\$50,904,000.00
VALOR TOTAL		\$77,029,000.00				

Observaciones:**Enlaces:**

1.-concedora del lugar

2.-concedora del lugar

3.-telyvendo Puerto Asis

4.-telyvendo Puerto Asis

Plano

10.00 ML

BAÑO	patio de ropaz zona de lavado	COCINA
SOCIAL		
HABITACION DOS		COMEDOR
HABITACION UNO		SALA

20.00ML

20.00 ML

10.00 ML

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



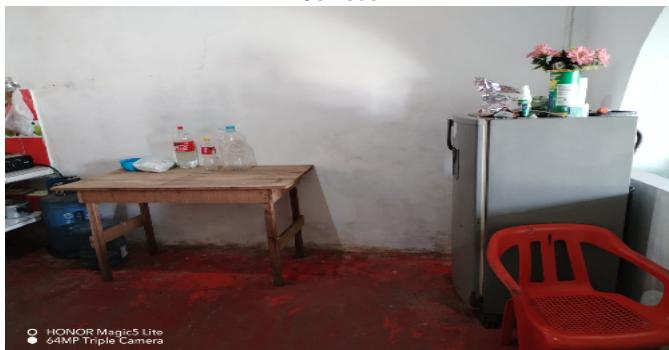
Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



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 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-1037263644-V2



PIN de Validación: b2c60b03



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

Regímen
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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2c60b03



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



Autorregulador Nacional de Asociaciones
http://anacolombia.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá 166 97 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
04 Ago 2023

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: 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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2c60b03



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



autorregulador nacional de asesores
https://anana.org.co
Carrera 12 # 10-300
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá 166 97 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
04 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ago 2023

Régimen
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

Régimen
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: b2c60b03



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



Fecha de inscripción
04 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

RAA AVALUO: LRCAJA-1037263644-V2 M.I.: 442-33910
04 Ago 2023 | Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PUERTO ASÍS, PUTUMAYO

Dirección: CALLE 12 # 13-07

Teléfono: 3108647754

Correo Electrónico: 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 Gráfico 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: b2c60b03



PIN DE VALIDACIÓN

b2c60b03

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 dos (02) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: 
Alexandria Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PUERTO ASIS

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411297714104829855

Nro Matrícula: 442-33910

Página 2 TURNO: 2024-442-1-26140

Impreso el 29 de Noviembre de 2024 a las 03:39:42 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

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

DE: PAPAMIJA GARCES REINEL MARINO

CC# 18108124

A: CUARAN SANTANDER TEODORO CONSTANTINO

CC# 18106001 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-10-1997 Radicación: 2538

Doc: ESCRITURA 1924 DEL 06-10-1997 NOTARIA U. DE PTO ASIS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIA

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

A: CUARAN SANTANDER TEODORO CONSTANTINO

CC# 18106001

A: MENESSES DE CUARAN OLGA LUZ

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-01-2005 Radicación: 0010

Doc: ESCRITURA 1294 DEL 29-12-2004 NOTARIA U. DE PTO ASIS

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0702 CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: CUARAN SANTANDER TEODORO CONSTANTINO

CC# 18106001

A: MENESSES DE CUARAN OLGA LUZ

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-01-2005 Radicación: 0010

Doc: ESCRITURA 1294 DEL 29-12-2004 NOTARIA U. DE PTO ASIS

VALOR ACTO: \$210,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA 200 M2.

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

DE: CUARAN SANTANDER TEODORO CONSTANTINO

DE: MENESSES DE CUARAN OLGA LUZ

A: GARCES MUÑOZ ROSALBA

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-09-2024 Radicación: 2024-442-6-4374

Doc: CERTIFICADO 7794-113187-13424-4439545 DEL 20-09-2024 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: GARCES MUÑOZ ROSALBA

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 18-10-2024 Radicación: 2024-442-6-4820

Doc: RESOLUCION 017 DEL 03-10-2024 SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL DE PUERTO ASIS



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PUERTO ASIS

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411297714104829855

Nro Matrícula: 442-33910

Página 3 TURNO: 2024-442-1-26140

Impreso el 29 de Noviembre de 2024 a las 03:39:42 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

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0971 CAMBIO CLASIFICACION DEL SUELO SE CAMBIA EL TIPO DE PREDIO CONFORME AL NUMERAL 7° DEL ARTÍCULO 313 DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL

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

DE: MUNICIPIO DE PUERTO ASIS

NIT# 8912004613

A: GARCES MUÑOZ ROSALBA

CC# 25309369 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-11-2024 Radicación: 2024-442-6-5540

Doc: ESCRITURA 1188 DEL 25-11-2024 NOTARIA UNICA DE VILLAGARZON

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA DIRECCIÓN CALLE 2 # 3 - 39 BARRIO 20 DE MARZO

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

A: GARCES MUÑOZ ROSALBA

CC# 25309369 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 26-11-2024 Radicación: 2024-442-6-5540

Doc: ESCRITURA 1188 DEL 25-11-2024 NOTARIA UNICA DE VILLAGARZON

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO CASA CON UN ÁREA CONSTRUIDA DE 72 M2

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

A: GARCES MUÑOZ ROSALBA

CC# 25309369 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 26-11-2024 Radicación: 2024-442-6-5540

Doc: ESCRITURA 1188 DEL 25-11-2024 NOTARIA UNICA DE VILLAGARZON

VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) ÁREA 200 M2 - SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA ¿ CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA DE NO ENAJENAR POR EL TIEMPO DE DOS AÑOS

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

DE: GARCES MUÑOZ ROSALBA

CC# 25309369

A: BETANCUR YEPES UBER FABIAN

CC# 1037263644 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 26-11-2024 Radicación: 2024-442-6-5540

Doc: ESCRITURA 1188 DEL 25-11-2024 NOTARIA UNICA DE VILLAGARZON

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: BETANCUR YEPES UBER FABIAN

CC# 1037263644 X

A: LENIS ACOSTA MARIA MAGDALENA

CC# 1125411191

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PUERTO ASIS

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411297714104829855

Nro Matrícula: 442-33910

Página 4 TURNO: 2024-442-1-26140

Impreso el 29 de Noviembre de 2024 a las 03:39:42 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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: 2024-442-3-415 Fecha: 15-11-2024
LO CORREGIDO EN UBICACION GEOGRAFICA PUERTO ASIS EN VEZ DE VEREDA SANTANA Y EN TIPO DE PREDIO ,URBANO EN VEZ DE RURAL, CONFORME RESOLUCIÓN NO. 017 DEL 3 DE OCTUBRE DE 2024 DEL MUNICIPIO DE PUERTO ASÍS, VALE, ART 59 LEY 1579 DE 2012.
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-442-3-274 Fecha: 16-07-2011
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2015 Fecha: 21-12-2015
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-442-1-26140 FECHA: 29-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SAIRA PATRICIA DIAZ CIFUENTES
REGISTRADORA SECCIONAL



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 3656802000000000300090000000000, correspondiente a la matrícula inmobiliaria No 442-33910 y Barrio 20 de marzo bajo la propiedad de la señora **ROSALBA GARCES MUÑOZ**, quien se identificó con cédula de ciudadanía Nº 25.309.369, TIENE REGISTRADA LA DIRECCIÓN: Calle 2 # 3-39 en el corregimiento de Santana del círculo de Puerto Asís, Putumayo.

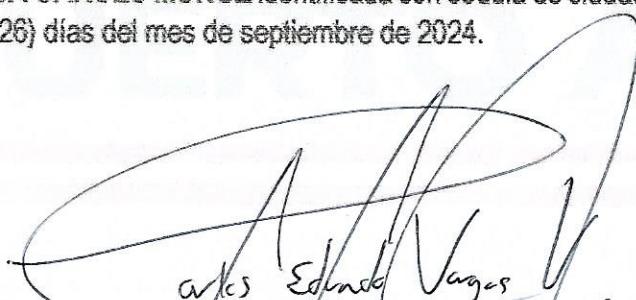
Nota 1. Este certificado solo corresponde a información sobre nomenclatura domiciliaria, lo cual no implica pronunciamiento sobre sus linderos, ni sobre la titularidad del derecho de dominio, su posesión o tenencia, ni constituye prueba de propiedad.

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 **ROSALBA GARCES MUÑOZ** identificada con cédula de ciudadanía número 25.309.369, dado a los veintiséis (26) días del mes de septiembre de 2024.



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

Nombre

Proyecto
Aprobó

Vanessa Diaz Cardona
Carlos Eduardo Vargas Velásquez

Cargo

Profesional de Apoyo
Secretario De Planeación Desarrollo y Medio Ambiente

Firma

Vanessa Diaz C
Carlos Eduardo V