



QR validez del avalúo



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



Fecha del avalúo		Fecha de visita	11/12/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	URBANIZACIÓN EL TREBOL MANZANA NO. 9 LOTE 2		
Barrio	El Trébol		
Ciudad	Puerto Asís		
Departamento	Putumayo		
Propietario	NARVAEZ NARVAEZ DANIEL ALDINEVER		

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: DANIEL ALDINEVER NARVAEZ NARVAEZ

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 **NARVAEZ NARVAEZ DANIEL ALDINEVER** ubicado en la URBANIZACIÓN EL TREBOL MANZANA NO. 9 LOTE 2 El Trébol, 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 \$88,345,016.00 pesos m/cte (Ochenta y ocho millones trescientos cuarenta y cinco mil dieciséis).

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	76	M2	\$215,066.00	18.50%	\$16,345,016.00
Area Construida	casa	72	M2	\$1,000,000.00	81.50%	\$72,000,000.00
TOTALES					100%	\$88,345,016

Valor en letras
Ochenta y ocho millones trescientos cuarenta y cinco mil dieciséis Pesos Colombianos

Perito actuante

EDGAR VILLALBA PAZ C.C: 1085330592
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-12 15:10:00

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	1
Integral	1,028,210	1,085,333	Valor del avalúo en UVR	88,345,016.00
Proporcional	12,770,503	88,345,016	Valor asegurable	88,345,016
% valor proporcional	16.38	83.62	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. Se adjunta certificado de nomenclatura.			
Observación	<p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Entorno:</p> <ol style="list-style-type: none">1.El Acceso principal al predio es por una vía en materia de río en buen estado de conservación.2.El sector viene presentado un incremento constante en la confiabilidad de inversión, por la presencia de comerciantes en todo el Municipio, que ha mejorado notoriamente el tema de inversión.3.En el Departamento del Putumayo se ha mejorado la conectividad intermunicipal y Departamental con proyectos de pavimentación que se encuentran en ejecución como de la vía Nacional y el mejoramiento de las vías internas del Municipio. <p>Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio</p>			

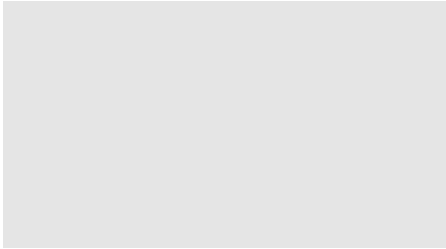
interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

Código	LRCAJA-1144138376	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	DANIEL ALDINEVER NARVAEZ NARVAEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1144138376	Teléfono	3204033176
Email	aldinever900@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	NARVAEZ NARVAEZ DANIEL ALDINEVER				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1144138376	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	URBANIZACIÓN EL TREBOL MANZANA NO. 9 LOTE 2				
Conjunto	CASA				
Ciudad	Puerto Asís	Departamento	Putumayo	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	El Trébol	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	la casa se encuentra ubicada en la urbanizacion El Trebol, cuenta con servicios como gas domiciliario, acueduto, energia electrica, aseo y alcantarillado, su via de acceso se encuentra en materia de rio en buen estado de conservacion.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																							
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																					
Justificación de 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 ; 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.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>76</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>72</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	76	AREA CONSTRUIDA	M2	72	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>76</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>72</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>32000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	76	AREA CONSTRUIDA	M2	72	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	32000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	76																								
AREA CONSTRUIDA	M2	72																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	76																								
AREA CONSTRUIDA	M2	72																								
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	32000																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>76</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>72</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	76	AREA PISO 1	M2	72	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>76</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>72</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	76	AREA PISO 1	M2	72			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	76																								
AREA PISO 1	M2	72																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	76																								
AREA PISO 1	M2	72																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.94</td><td>71.44</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>0.94</td><td>71.44</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.94	71.44	Indice construcción	0.94	71.44															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación	0.94	71.44																								
Indice construcción	0.94	71.44																								
Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	4																							
Fondo	19	Relación frente fondo	19																							
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	Hospital de Alta Complejidad del Putumayo																									
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	76
Forma Del Lote	rectangular
Topografia	plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Residencial
Uso Principal Norma	Vivienda
Uso Compatible Norma	si
Uso Condicionado Norma	no
Uso Prohibido Norma	no
Tratamiento	no
Actuaciones Estrategicas	si
Indice DeOcupacion	0,94
Indice DeContruccion	0,94
Antejardin	si
AislamientoPosterior	si
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
1277	EscrituraDePropiedad	22/11/2024	NOTARIA UNICA DE PUERTO ASIS	Puerto Asís

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
442-72000	10/12/2024	8656800000000022138 6000000000	CASA

Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
-------------	--

Observación	
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
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	0-100	Tipo de vía	Material de rio y concreto	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial		300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	<div>1.El Acceso principal al predio es por una vía en materia de río en buen estado de conservación.</div> <div>2.El sector viene presentado un incremento constante en la confiabilidad de inversión, por la presencia de comerciantes en todo el Municipio, que ha mejorado notoriamente el tema de inversión.</div> <div>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.</div>				

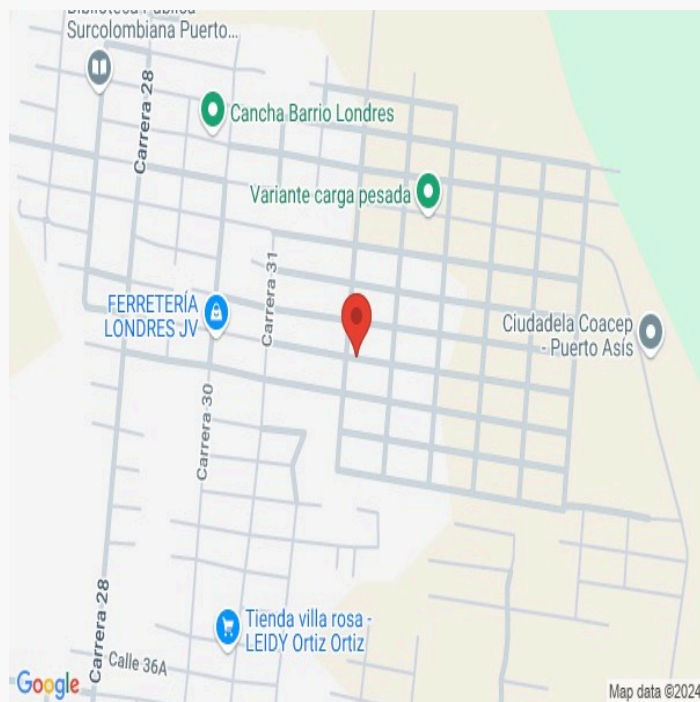
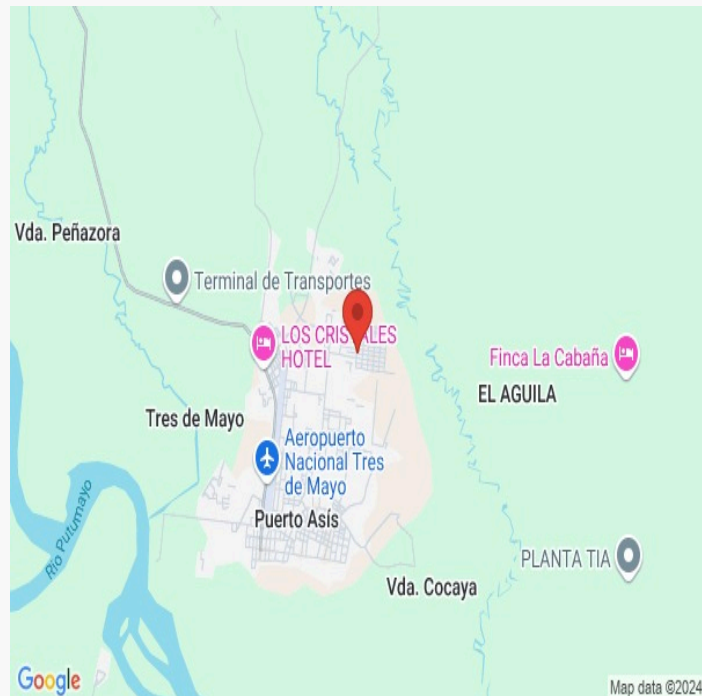
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	SI	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2022	Edad Inmueble	2 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance	100		
Licencia construcción	RESOLUCION NRO. 197 DEL 28/DE OCTUBRE/ 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	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	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: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.							

Dirección: URBANIZACIÓN EL TREBOL MANZANA NO. 9 LOTE 2 | El Trébol | Puerto Asís | Putumayo



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 0.514810

GEOGRAFICAS : 0° 30' 53.316"

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.488620

GEOGRAFICAS : 76° 29' 19.0314"

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	EL TREBOL	\$90,000,000	0.97	\$87,300,000	3205148064	76	70	\$1,000,000	\$70,000,000
2	EL TREBOL	\$90,000,000	0.97	\$87,300,000	3205148064	76	70	\$1,000,000	\$70,000,000
3	EL TREBOL	\$87,000,000	0.97	\$84,390,000	3104335189	76	69	\$1,000,000	\$69,000,000
4	EL TREBOL	\$87,000,000	0.97	\$84,390,000	311 8038968	76	69	\$1,000,000	\$69,000,000
Del inmueble						76	72		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$17,300,000	\$227,632	1.0	1.0	1.00	\$227,632
2	\$17,300,000	\$227,632	1.0	1.0	1.00	\$227,632
3	\$15,390,000	\$202,500	1.0	1.0	1.00	\$202,500
4	\$15,390,000	\$202,500	1.0	1.0	1.00	\$202,500
					PROMEDIO	\$215,065.79
					DESV. STANDAR	\$14,509.72
					COEF. VARIACION	6.75%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$215,066.00	AREA	76	TOTAL	\$16,345,016.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	72	TOTAL	\$72,000,000.00
VALOR TOTAL	\$88,345,016.00					

Observaciones: En el la urbanizacion el trebol se presentan 4 ofertas, dos de ellas se encuentran sobre vias pavimentadas y las otras sobre vias en material de rio en buen estado de conservacion.			
Enlaces: 1.-telovendo Puerto Asis2.-conocedora del lugar3.-telovendo Puerto Asis4.-telovendo Puerto Asis			

Plano

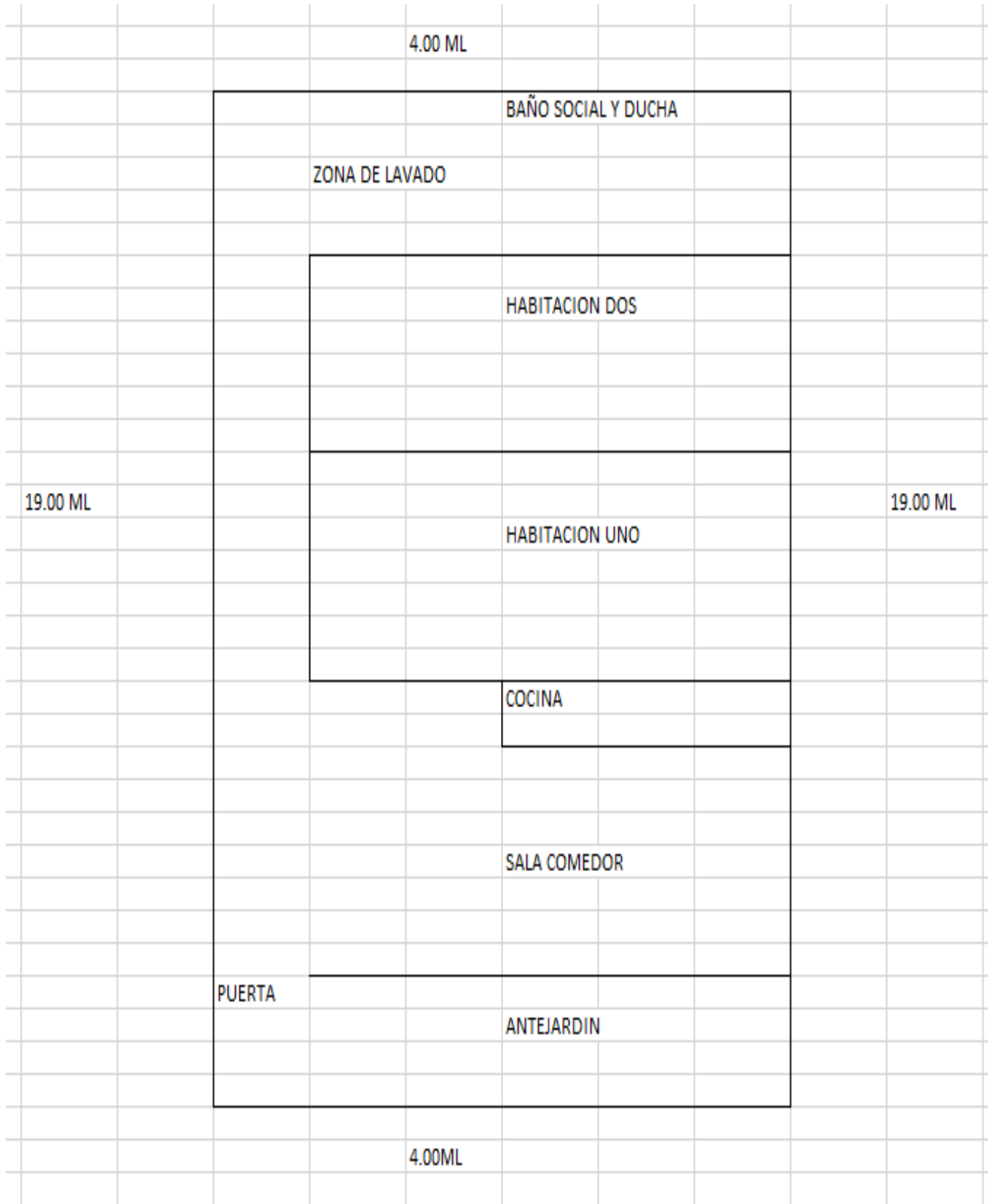


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



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



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



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-1144138376



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 2023Regimen
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 2023Regimen
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 2023Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b2c60b03



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico



Categoría 5 Edificaciones de conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
04 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
04 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
04 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2c50b03



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
04 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
04 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b2c50b03



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



Fecha de inscripción
04 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

RAA AVALUO: LRCAJA-1144138376 M.I.: 442-72000

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PUERTO ASÍS, PUTUMAYO
Dirección: CALLE 12 # 13-07
Teléfono: 3108647754
Correo Electrónico: andresvillalalpaz120@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.

RAA AVALUO: LRCAJA-1144138376 M.I.: 442-72000


Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal



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 **865680000000002213860000000000**, correspondiente a la matrícula inmobiliaria No **442-72000** y urbanización **EL TREBOL** bajo la propiedad del señor **JORGE ROBERTO JIMENEZ CORDOBA**, identificado con cédula de ciudadanía N° 18.185.243, **TIENE REGISTRADA LA DIRECCIÓN: MZ 9 LOTE 2** en la zona urbana del círculo de **Puerto Asís**, Putumayo.

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

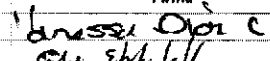
Nota 2. Este documento es válido únicamente con el sello seco del Secretario de Planeación, Desarrollo y Medio Ambiente.

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

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

La elaboración del presente certificado se realiza con base en la información proporcionada por el señor **JORGE ROBERTO JIMENEZ CORDOBA** identificado con cedula de ciudadanía número **18.185.243**, dado a los treinta (30) días del mes de octubre de 2024.


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

	Nombre	Cargo	Firma
Proyectó	Vanessa Díaz Cardona	Profesional de Apoyo	
Aprobó	Carlos Eduardo Vargas Velásquez	Secretario de Planeación Desarrollo y Medio Ambiente	



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

Certificado generado con el Pin No: 2412109340105362062

Nro Matrícula: 442-72000

Pagina 1 TURNO: 2024-442-1-26724

Impreso el 10 de Diciembre de 2024 a las 03:55:18 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 442 - PUERTO ASIS DEPTO: PUTUMAYO MUNICIPIO: PUERTO ASIS VEREDA: PUERTO ASIS

FECHA APERTURA: 22-04-2015 RADICACIÓN: 2015-442-6-1301 CON: ESCRITURA DE: 22-10-2014

CODIGO CATASTRAL: 00-00-00-00-0022-1386-0-00-00-0000 COD CATASTRAL ANT: 8656800000000022138600000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MANZANA 9 LOTE 2 CON AREA DE 152 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1546, 2014/10/22, NOTARIA UNICA PUERTO ASIS. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012, ASI: ORIENTE. COLINDA CON LOTE NO 3, DE LA MISMA MANZANA, MIDE ESTE LADO 19,00 METROS LINEALES, OCCIDENTE: COLINDA CON LOTE NO 1, DE LA MISMA MANZANA, MIDE ESTE LADO 19,00 METROS LINEALES, NORTE. COLINDA CON VIA PUBLICA, MIDE ESTE LADO 8,00 METROS LINEALES, Y SUR. COLINDA CON LOTE NO 11, DE LA MISMA MANZANA, MIDE ESTE LADO 8,00 METROS LINEALES

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01).- ESCRITURA 754 DEL 18/7/2013 NOTARIA UNICA 1 DE PUERTO ASIS REGISTRADA EL 22/7/2013 POR DESENGBLOBE A: ECO FUTUROS SAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 442-69271 .-- 02). ¿. -- ESCRITURA 403 REGISTRADA EL DEL 19/4/2013 NOTARIA UNICA DE PUERTO ASIS COMPRAVENTA DE: CARO VILLOTA ANA MARIA, CARO VILLOTA CONSTANZA ELENA, VILLOTA BEDOYA GLADYS MARIELA A: ECO FUTUROS SAS. EN LA MATRICULA 442-15820. 03.- SENTENCIA 1998 FOL 236 T-8 DEL 31/7/1998 JUZG.17 FLIA DE BOGOTA REGISTRADA EL 16/1/2001 POR ADJ. SUCESION 25% DE: HERNANDO CARO PEREZ , A: ANA MARIA CARO VILLOTA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 442-15820 .04-. -SENTENCIA 1998 FO 1236 T-8 DEL 31/7/1998 JUZG. 17 FLIA DE BOGOTA REGISTRADA EL 16/1/2001 POR ADJ. SUCESION 50% DE: HERNANDO CARO PEREZ , A: GLADYS MARIELA VILLOTA BEDOYA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 442-15820 .05-. - ESCRITURA 095 DEL 8/2/1989 NOTARIA UNICA DE PTO. ASIS REGISTRADA EL 15/2/1989 POR HIPOTECA CUANTIA INDETERMINADA DE: HERNANDO CARO PEREZ , A: BANCO GANADERO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 442-15820 .06.-. - ESCRITURA 063 DEL 2/2/1987 NOTARIA UNICA DE PTO. ASIS REGISTRADA EL 6/2/1987 POR PARTICION 109 HAS, 6.250 M2. DE: JESUS ANTONIO RODRIGUEZ BOTIVA , A: HERNANDO CARO PEREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 442-15820 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) UR EL TREBOL MZ 9 LT 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

442 - 69271

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-04-2015 Radicación: 2015-442-6-1301

Doc: ESCRITURA 1546 DEL 22-10-2014 NOTARIA UNICA DE PUERTO ASIS

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE0



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

Certificado generado con el Pin No: 2412109340105362062

Nro Matrícula: 442-72000

Pagina 2 TURNO: 2024-442-1-26724

Impreso el 10 de Diciembre de 2024 a las 03:55:18 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)

A: ECO FUTUROS SAS

NIT# 9005668325 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-07-2016 Radicación: 2016-442-6-2498

Doc: ESCRITURA 1560 DEL 18-07-2016 NOTARIA UNICA DE MOCOA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA 152 M2

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

DE: ECO FUTUROS SAS

NIT# 9005668325

A: DE LA CRUZ DE MOSQUERA ROSALBA

CC# 41102776 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-05-2024 Radicación: 2024-442-6-1690

Doc: CERTIFICADO 5634-480215-20624-4302668 DEL 07-05-2024 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)

A: INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-05-2024 Radicación: 2024-442-6-1797

Doc: ESCRITURA 359 DEL 09-05-2024 NOTARIA UNICA DE PUERTO ASIS

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) ÁREA 152 M2

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

DE: DE LA CRUZ DE MOSQUERA ROSALBA

CC# 41102776

A: JIMENEZ CORDOBA JORGE ROBERTO

CC# 18185243 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-07-2024 Radicación: 2024-442-6-2612

Doc: ESCRITURA 593 DEL 25-06-2024 NOTARIA UNICA DE PUERTO ASIS

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL MODALIDAD: (NOVIS) ÁREA 76 M2

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

DE: JIMENEZ CORDOBA JORGE ROBERTO

CC# 18185243

A: ORTIZ SANCHEZ ALVENIS

CC# 30518796

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-07-2024 Radicación: 2024-442-6-2612

Doc: ESCRITURA 593 DEL 25-06-2024 NOTARIA UNICA DE PUERTO ASIS

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE ÁREA RESTANTE 76 M2

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

DE: JIMENEZ CORDOBA JORGE ROBERTO

CC# 18185243 X

[illegible]



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

Certificado generado con el Pin No: 2412109340105362062

Nro Matrícula: 442-72000

Pagina 4 TURNO: 2024-442-1-26724

Impreso el 10 de Diciembre de 2024 a las 03:55:18 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-442-1-26724

FECHA: 10-12-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SAIRA PATRICIA DIAZ CIFUENTES
REGISTRADORA SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública