



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1117510390

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JANIER DONEY USECHE MORENO
NIT / C.C CLIENTE	1117510390
DIRECCIÓN	CALLE 30 # 2-33 ESTE B/EL CUNDUY
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	EL CUNDUY
CIUDAD	Florencia
DEPARTAMENTO	Caquetá
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CRISTIAN CAMILO MONTES CASTAÑO
IDENTIFICACIÓN	1112466421

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	09/01/2025
FECHA INFORME	13/01/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	2015 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARIO STIVENS IBARGUEN SERNA			
NUM.	0646 Escritura De	NOTARIA	SEGUNDA	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			16/04/2019
CIUDAD	Florencia	DEPTO	Caquetá	
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL	01-01-0220-0020-000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2

M. INMOB.	Nº
420-23017	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

La casa se encuentra ubicada en el barrio el Cunduy de la ciudad de Florencia, Caqueta en una zona residencial, fresca y bien ubicada. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	1	Alcobas	5
Comedor	2	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	0	Jardín	No
Patio	2	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 195,879,085

VALOR ASEGURABLE \$ COP 195,879,085

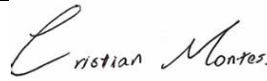
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS


CRISTIAN CAMILO MONTES CASTAÑO
Perito Actuante
C.C: 1112466421 RAA: AVAL-1112466421
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-01-13 15:00:00


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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencia	Área Lote	105	Frente	7
Uso Compatible Según Norma		Forma	Rectangular	Fondo	15
Uso Condicionado Según Norma		Topografía	inclinada	Rel. Fte./Fdo.	7 X 15 METROS
Uso Prohibido Según Norma					

Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO No.018 DE 2000
Antejardín	NO
Uso principal	Residencia
Altura permitida pisos	6 METROS
Aislamiento posterior	NO
Índice de ocupación	0.80
Índice de construcción:	2.0
No. De Unidades:	2

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	105
AREA CONSTRUIDA	M2	172.8

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	105
AREA CONSTRUIDA	M2	208
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	96.775.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	105
AREACONSTRUIDA piso1	M2	83.4
AREACONSTRUIDA piso 2	M2	89.4

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	105
AREACONSTRUIDA piso1	M2	83.4
AREACONSTRUIDA piso 2	M2	89.4

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Fuerte	Andenes	SI Regular
		Sardineles	NO
		Vías Pavimentadas	SI Bueno
		Transporte Público	Bueno

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

Amoblamiento Urbano		
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI
Impacto Ambiental		
Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	80%	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Regular	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	2	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	-1915	Año de Construcción	10
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	CALLE 30 # 2-33 ESTE B/EL CUNDUY		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	105	M2	\$920,000.00	49.32%	\$96,600,000.00
Area Construida	piso 1	83.4	M2	\$793,778.00	33.80%	\$66,201,085.20
Area Construida	piso 2	89.4	M2	\$370,000.00	16.89%	\$33,078,000.00
TOTALES					100%	\$195,879,085
Valor en letras			Ciento noventa y cinco millones ochocientos setenta y nueve mil ochenta y cinco Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$195,879,085

OFERTA Y DEMANDA

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

SALVEDADES

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

Garaje: El predio no cuenta con garaje.

Entorno: - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 5, Estudio: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno En el primer piso la construcción está terminada, en el segundo piso toda la construcción está en obra gris. El segundo piso consta de una sala, un comedor, 3 habitaciones, una cocina, un baño social, todo en obra gris.

Acabados: En el primer piso la construcción esta terminada, en el segundo piso toda la construcción esta en obre gris. El segundo piso consta de una sala, un comedor, 3 habitaciones, una cocina, un baño social, todo en obra gris.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	lote calle 30	\$105,000,000	0.95	\$99,750,000	3143051122	105		\$	\$0
2	casa cunduy 2-82	\$410,000,000	0.95	\$389,500,000	3144933721	110	220	\$1,300,000	\$286,000,000
3	casa barrio el cunduy	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	3204861894	146	120	\$1,300,000	\$156,000,000
Del inmueble						105	172.8		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$99,750,000	\$950,000	1.0	1.0	1.00	\$950,000
2	\$103,500,000	\$940,909	1.0	1.0	1.00	\$940,909
3	\$129,000,000	\$883,562	1.0	1.0	1.00	\$883,562
					PROMEDIO	\$924,823.58
					DESV. STANDAR	\$36,021.82
					COEF. VARIACION	3.89%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$920,000.00	AREA	105	TOTAL	\$96,600,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	172.8	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$96,600,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	83.4
Area construida vendible	83.4
Valor M2 construido	\$1,025,553
Valor reposición M2	\$85,531,120
Valor reposición presupuesto M2	\$1,025,553
Fuente	FUENTE: IGAC JUN 2024- TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,025,553
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	10
Edad en % de vida útil	10 %
Fito y corvin %	22.60 %
Valor reposición depreciado	\$793,778
Valor adoptado depreciado	\$793,778
Valor total	\$66,201,085

Observaciones: estos valores corresponden al primer piso, el cual esta terminado en su totalidad.

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	89.4
Area construida vendible	89.4
Valor M2 construido	\$989,250
Valor reposición M2	\$88,438,950
Valor reposición presupuesto M2	\$989,250
Fuente	FUENTE: IGAC JUN 2024- TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$840,863
Calificación estado conservación	4
Vida útil	100
VetusTez	10
Edad en % de vida útil	10 %
Fito y corvin %	55.21 %
Valor reposición depreciado	\$376,622
Valor adoptado depreciado	\$370,000
Valor total	\$33,078,000

Observaciones: estos valores correponden al segundo piso, el cual se encuentra en su totalidad en obras gris.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 30 # 2-33 ESTE B/EL CUNDUY | EL CUNDUY | Florencia | Caquetá

COORDENADAS (DD)

Latitud: 1.6326866045053041

Longitud: -75.60293012285769

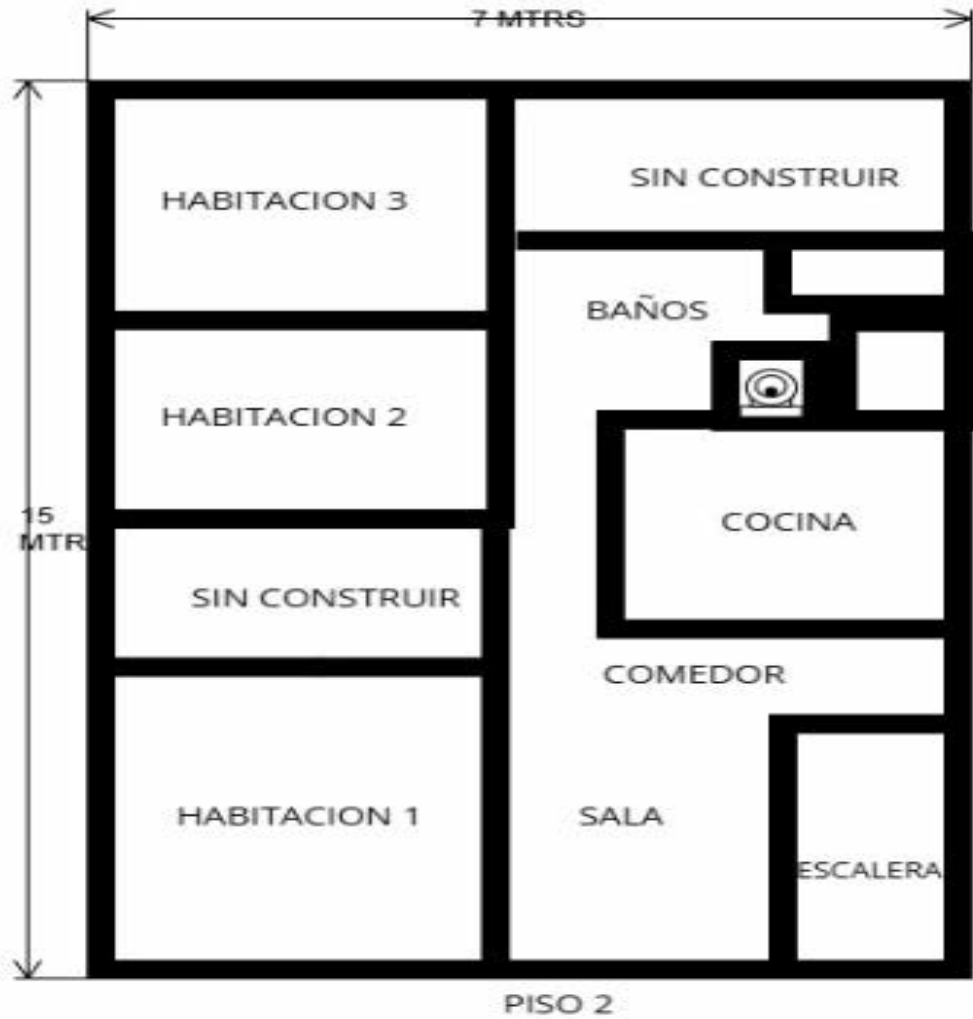
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 1° 37′ 57.6726″

Longitud: 75° 36′ 10.548″

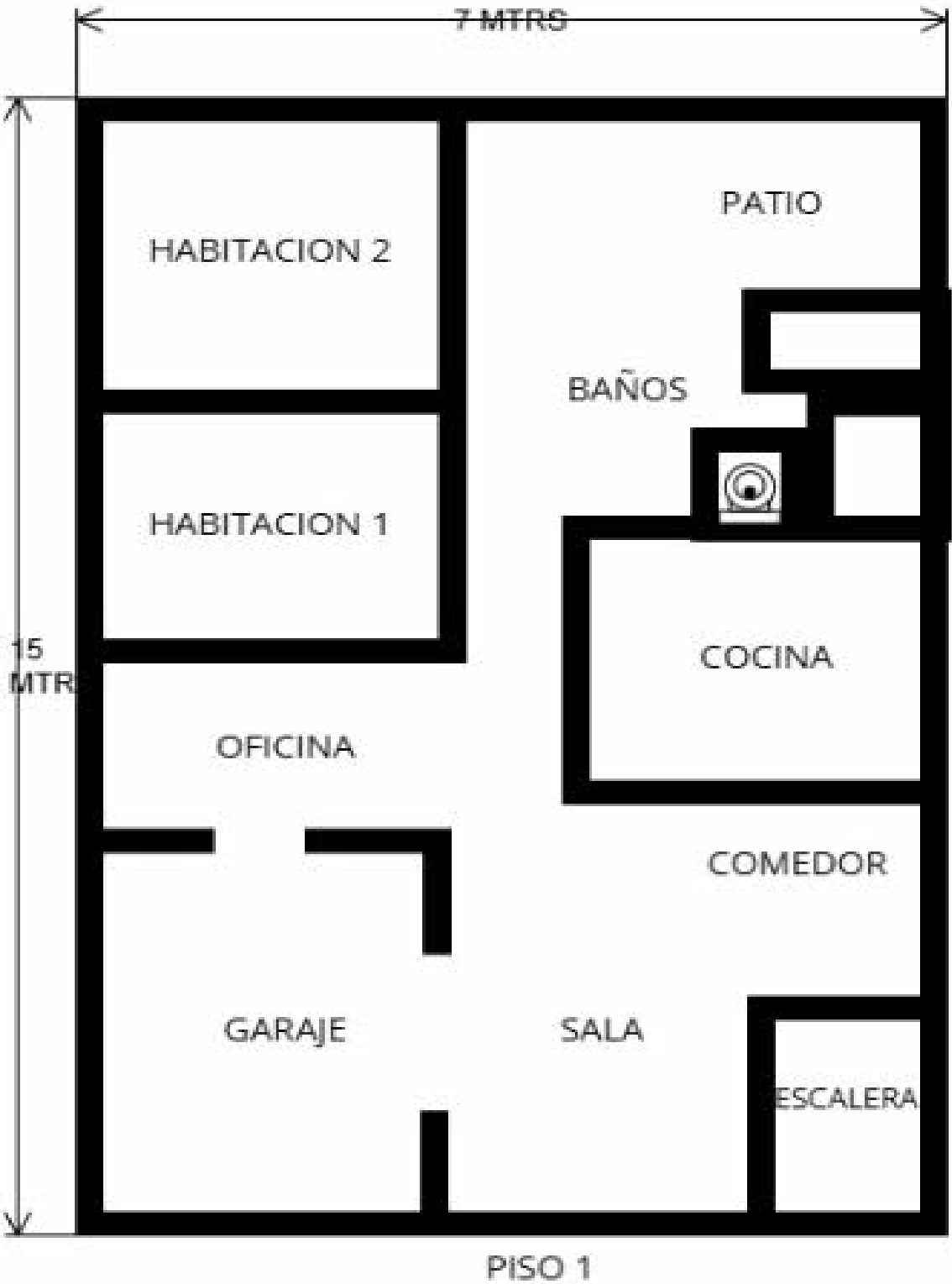


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS PISO 1

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



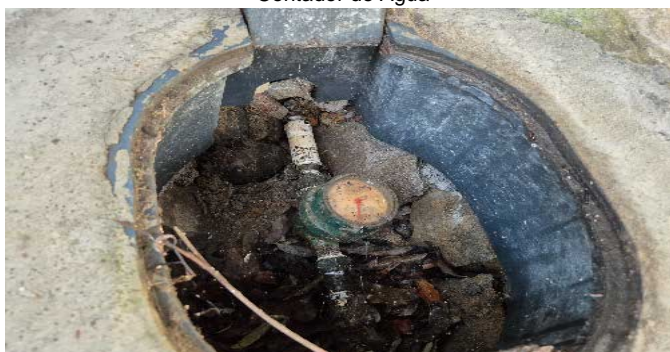
Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Oficina



Fachada del Inmueble

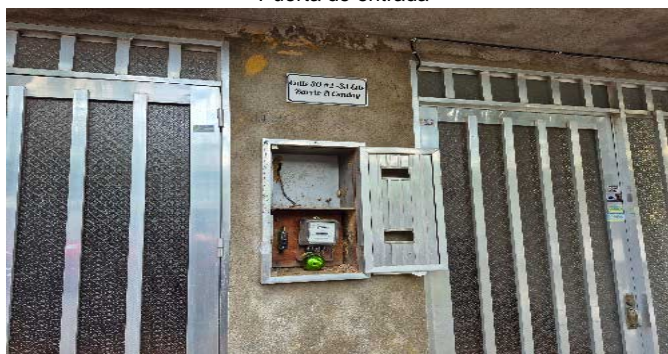


FOTOS PISO 1

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



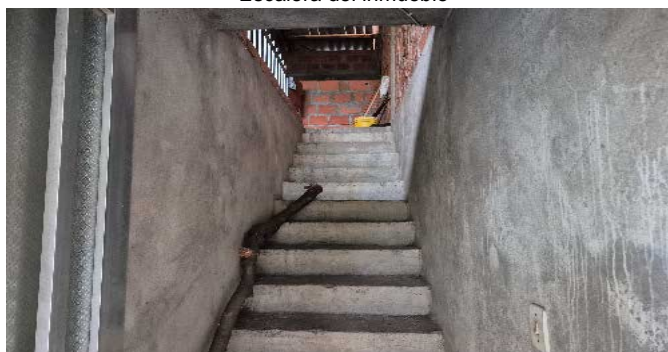
Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



Habitación 1

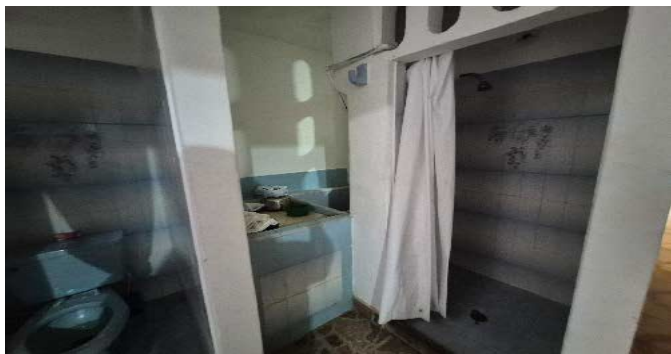


Habitación 2



FOTOS PISO 1

Baño Social 1



Patio Interior



Garaje



FOTOS PISO 2

Sala



Cocina



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 2



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1117510390



PIN de Validación: b8e20af7



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 se 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: b8e20af7



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: b8e20af7



PIN DE VALIDACIÓN

b8e20af7

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 siete (07) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1117510390 M.I.: 420-23017

Firma: 
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2501078857106238552

Nro Matrícula: 420-23017

Pagina 1 TURNO: 2025-420-1-175

Impreso el 7 de Enero de 2025 a las 10:50:21 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 420 - FLORENCIA DEPTO: CAQUETA MUNICIPIO: FLORENCIA VEREDA: FLORENCIA

FECHA APERTURA: 08-01-1985 RADICACIÓN: 2980 CON: ESCRITURA DE: 18-07-1984

CODIGO CATASTRAL: 01-01-0220-0020-000 COD CATASTRAL ANT: 01-01-0220-0020-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOS LINDEROS CONSTAN EN LA ESC. #1463 DE 15.06.84 NOTARIA UN. DE FLORENCIA. EXTENSION APROXIMADA: 105 METROS CUADRADOS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01-REGISTRO DE 06.09.83 ESCRITURA #1805 DE 09.08.83 NOTARIA UN. DE FLCIA. VENTA MENOR EXT. DE: TRUJILLO OROZCO, IRENE A: JTA. ACCION COMUNAL JULIO CESAR TURBAR AYALA DEL BARRIO EL CUNDUY.02-REGITRO DE 26.11.82, ESC. #2362 DE 15.11.82, VENTA Y ENGLOBAMIENTO DE: LUQUE CORREAL, HILDA, ANGEL, GILBERTO A: TRUJILLO OROZCO, IRENE.03-REGISTRO DE 28.12.76, ESC.#1932 DE 19.11.76, NOTARIA UN. DE FLCIA. VENTA DE: RAMIREZ, JORGE EDUARDO A: LUQUE CORREA, HILDA.04-REGISTRO DE 23.03.76, ESC.#127 DE 04.02.76. NOTARIA UN. DE FLCIA. VENTA DE: VARGAS DE DUSSAN ROMELIA A: FIRRO RAMIREZ, JORGE EDUARDO.05-REGISTRO DE 15.12.72 ESC.#1764 DE 06.12.72, NOTARIA UN. DE FLCIA. VENTA DE: SANCHEZ RIVERA, FRANCISCO A: VARGAS DE DUSSAN, ROMELIA.06-REGISTRO DE 25.09.72, RESOL.#2865 DE 31.08.72. ADJUDICACION BALDIOS EN MAYOR EXTENSION DE: INST. COL. DE LA REFORMA AGRARIA, FLORENCIA A: SANCHEZ RIVERA, FRANCISCO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE . # 65

2) CALLE 30 # 2-33 ESTE B/EL CUNDUY

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-07-1984 Radicación: 2980

Doc: ESCRITURA 1463 DEL 15-06-1984 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 106 DIVISION MATERIAL

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

A: JUNTA DE ACCION COMUNAL JULIO CESAR TURBAY A. DEL BARRIO EL CUNDUY.

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-02-1985 Radicación: 0392

Doc: ESCRITURA 3100 DEL 23-11-1984 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2501078857106238552

Nro Matrícula: 420-23017

Pagina 2 TURNO: 2025-420-1-175

Impreso el 7 de Enero de 2025 a las 10:50:21 AM

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

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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 103 DONACION

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

DE: JUNTA DE ACCION COMUNAL JULIO CESAR TURBAY A. DEL BARRIO EL CUNDUY.

A: GONZALEZ DE CAVIEDES ELICENIA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-11-1986 Radicación: 5274

Doc: ESCRITURA 3213 DEL 22-10-1986 NOT/ UNICA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$30,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 VENTA

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

DE: GONZALES DE CAVIEDES ELICENIA

A: LOSADA MURCIA TERESA

CC# 41125179 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-02-2016 Radicación: 2016-420-6-935

Doc: ESCRITURA 0309 DEL 12-02-2016 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION DE LA ESCRITURA 3213 22/10/1986 EN EL SENTIDO QUE EL NUMERO DE CADULA CORRECTO DE TERESA LOSADA MURCIA ES 41125179.

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

A: LOSADA MURCIA TERESA

CC# 41125179 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-02-2016 Radicación: 2016-420-6-935

Doc: ESCRITURA 0309 DEL 12-02-2016 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$72,200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: LOSADA MURCIA TERESA

CC# 41125179

A: CAMACHO SERNA MARIA EUGENIA

CC# 40774583 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 08-05-2019 Radicación: 2019-420-6-2760

Doc: ESCRITURA 0646 DEL 16-04-2019 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$82,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CAMACHO SERNA MARIA EUGENIA

CC# 40774583

A: IBARGUEN SERNA MARIO STIVENS

CC# 1020773403 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 18-11-2024 Radicación: 2024-420-6-12453

Doc: ESCRITURA 3136 DEL 13-11-2024 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$70,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0912 DECLARACION DE MEJORA EN SUELO PROPIO EXPEDIDO MEDIANTE RESOLUCIÓN NO.4200-51.263-000686. DEL



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

Certificado generado con el Pin No: 2501078857106238552

Nro Matrícula: 420-23017

Pagina 3 TURNO: 2025-420-1-175

Impreso el 7 de Enero de 2025 a las 10:50:21 AM

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

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

21/10/2024. OTORGADO POR LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE FLORENCIA.

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

A: IBARGUEN SERNA MARIO STIVENS

CC# 1020773403 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: CI2005-047 Fecha: 27-07-2005

CORREGIDO NUMERO DE ESCRITURA VALE ART.35 DEC.LEY 1250/70.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2016-420-3-32 Fecha: 03-02-2016

VALE NUMERO PREDIAL DEL INMUEBLE ART. 59 LEY 1579/2012

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-420-1-175

FECHA: 07-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

DIEGO FERNANDO NOVOA CASTILLO

REGISTRADORA PRINCIPAL



¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. TROi6irSFgEC
7 Ene 2025 - 10:55 a.m.

Detalle código QR

Descripción
Avaluo cunduy floren

Producto destino

LOS ROSALES CONS INM
Corriente
944-020978-45

Valor enviado
\$ 300.000,00

Producto origen


Mario Serna
Ahorros
683-948547-39







TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmasVersión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1117510390
	Hash documento:	1ca7017b54
	Fecha creación:	2025-01-13 17:35:06

Firmas | Gestionado en Aval sign Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>CRISTIAN CAMILO MONTES CASTAÑO</p> <p>Documento: 1112466421</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 825222</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: cristianmontesc19@gmail.com Celular: 3125132512</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 181.56.215.205 2025-01-13 15:00:00</p>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

