



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

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	09/01/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 30 # 2-33 ESTE B/EL CUNDUY	
Barrio	EL CUNDUY	
Ciudad	Florencia	
Departamento	Caquetá	
Propietario	MARIO STIVENS IBARGUEN SERNA	

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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: JANIER DONEY USECHE MORENO

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 **MARIO STIVENS IBARGUEN SERNA** ubicado en la CALLE 30 # 2-33 ESTE B/EL CUNDUY EL CUNDUY, de la ciudad de Florencia.

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 \$188,058,000.00 pesos m/cte (Ciento ochenta y ocho millones cincuenta y ocho mil).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	105	M2	\$920,000.00	51.37%	\$96,600,000.00
Area Construida	piso 1	83.4	M2	\$700,000.00	31.04%	\$58,380,000.00
Area Construida	piso 2	89.4	M2	\$370,000.00	17.59%	\$33,078,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$188,058,000</b>

Valor en letras  
Ciento ochenta y ocho millones cincuenta y ocho mil Pesos Colombianos

Perito actuante



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



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

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	188,058,000.00
Proporcional	0	188,058,000	Valor asegurable	188,058,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

<b>Código</b>	LRCAJA-11175 10390	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	JANIER DONEY USECHE MORENO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1117510390	<b>Teléfono</b>	3152157521
<b>Email</b>	doneyoficial@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	MARIO STIVENS IBARGUEN SERNA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1020773403	<b>Ocupante</b>	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 30 # 2-33 ESTE B/EL CUNDUY				
<b>Conjunto</b>	NO APLICA				
<b>Ciudad</b>	Florencia	<b>Departamento</b>	Caquetá	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	EL CUNDUY	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	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.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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	105	AREA DE TERRENO	M2	105
AREA CONSTRUIDA	M2	172.8	AREA CONSTRUIDA	M2	208
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	96.775.000

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

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.80	84		
Indice construcción	2	210		

Forma Geometrica	Rectangular	Frente	7		
Fondo	15	Relación frente fondo	7 X 15 METROS		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				

<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.

<b>Acuerdo Decreto</b>	ACUERDO No.018 DE 2000
<b>Area Del Lote</b>	105
<b>Forma Del Lote</b>	Rectangular
<b>Topografia</b>	inclinada
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	2
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	URBANO
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencia
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.80
<b>Indice DeContruccion</b>	2.0
<b>Antejardin</b>	NO
<b>AislamientoPosterior</b>	NO
<b>Aislamiento Lateral</b>	No
<b>Altura Permitida</b>	6 METROS
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	No
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	NO
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO
<b>Patrimonio</b>	NO
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	El predio se encuentra en un sector apetecido para viviendas residenciales con buenas vías, buena ventilación natural y servicios públicos.

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
0646	EscrituraDePropiedad	16/04/2019	SEGUNDA	Florencia

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
420-23017	07/01/2025	01-01-0220-0020-000	CASA

**Observación**

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

**Observación**

El predio no cuenta con garaje.

**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**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Fuerte
<b>Estrato</b>	3	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Inclinada
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

**EQUIPAMIENTO****VIAS, ANDENES Y SARDINELES**

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Regular
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	
Estacionamiento	Regular	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	via pavimentada	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			

#### IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	<p>- Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado.</p> <p>No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p>				

<b>Estado de la conservación</b>	Regular	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	10	<b>Edad Inmueble</b>	2015 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	80%		
<b>Licencia construcción</b>	No aportada				
<b>Observación</b>	<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

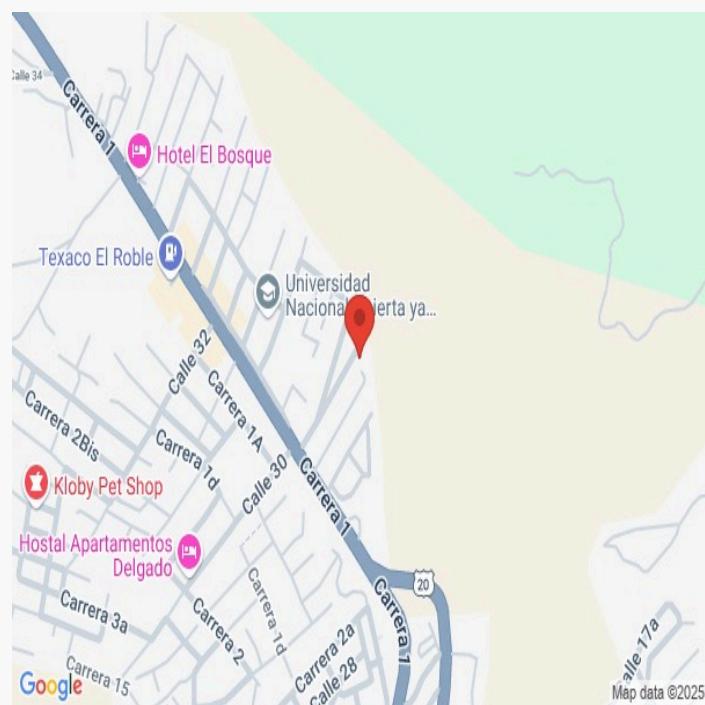
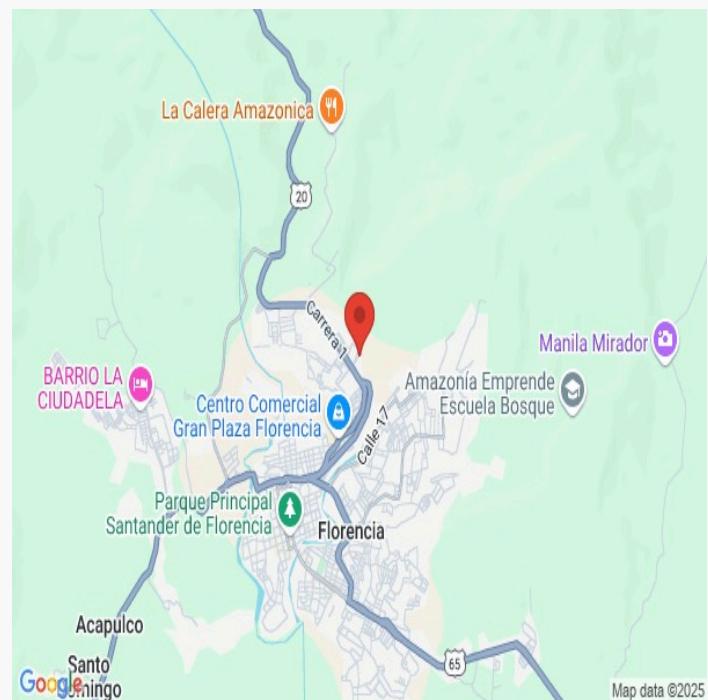
<b>Sala</b>	2	<b>Comedor</b>	2	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	2	<b>Patio interior</b>	2	<b>Habitaciones</b>	5
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	1	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	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 esta terminada, en el segundo piso toda la construcción esta en obra gris. El segundo piso consta de una sala, un comedor, 3 habitaciones, una cocina, un baño social, todo en obra gris.				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sin acabado
Estado	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular

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

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



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 1.6326866045053041  
GEOGRAFICAS : 1° 37' 57.6726''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.60293012285769  
GEOGRAFICAS : 75° 36' 10.548''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION 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 TAMAÑO	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	\$550,000.00	AREA	172.8	TOTAL	\$95,040,000.00
VALOR TOTAL		\$191,640,000.00				

Observaciones:

Enlaces:

**Depreciación Fitto y Corvini**

Área construida total	83.4
Área 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 %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$922,998
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	10
Edad en % de vida útil	10 %
Fitto y Corvini %	22.60 %
Valor reposición depreciado	\$714,400
Valor adoptado depreciado	\$700,000
<b>Valor total</b>	<b>\$58,380,000</b>

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

**Depreciación Fitto y Corvini**

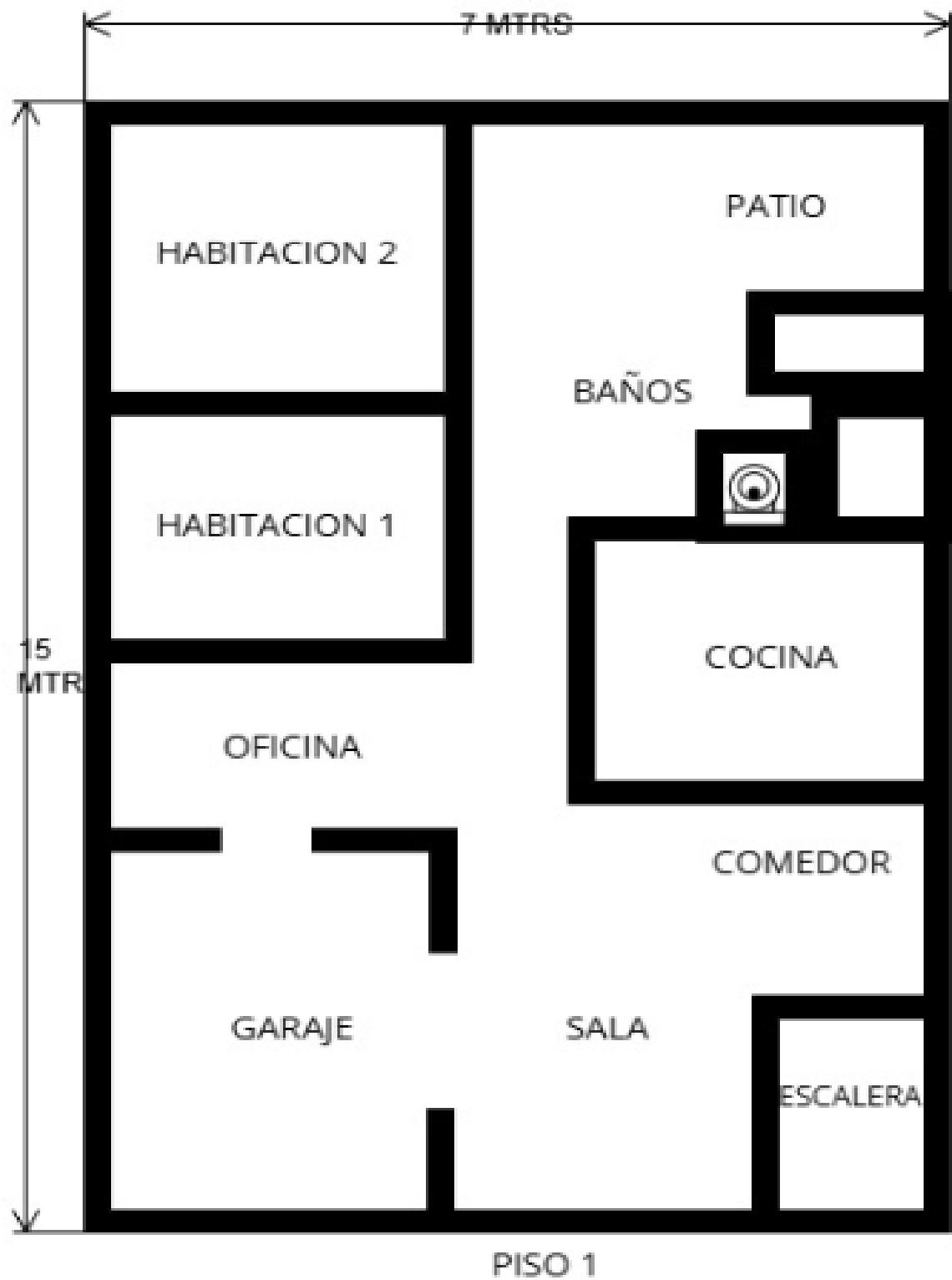
Área construida total	89.4
Área construida vendible	89.4
Valor M2 construido	\$989,250
Valor reposición M2	\$88,438,950
Valor reposición presupuesto M2	\$989,250
Fuente	FUENTE: IGAC JUN 2024- TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$840,863
Calificación estado conservación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

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

Plano



Plano



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Oficina



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



Garaje



Sala



Cocina



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 2



**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 valuaria 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 valuaria 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 valuador 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 valuador 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: b3e21a17



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CRISTIAN CAMILO MONTES CASTAÑO se encuentra Acreditado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
12 Jul 2024

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  
08 Jun 2018

Regímen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
06 Jul 2024

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
12 Jul 2024

Regímen  
Régimen Académico



PN de Valdésia: 160007



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, inscribo 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 AGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL BAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: EL OBENCIAS CAQUETÁ

Dirección: CRA. 20A NO. 26-26

Teléfono: 3125132512

Correo Electrónico: kmilmontes@hotmail.com

**Titulos 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 dia con el pago sus derechos de registro, asi 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Auto-regulador 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.

*Alexandra Suarez*  
Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2501078857106238552**

**Nro Matrícula: 420-23017**

Página 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 COMPROVENTA

#### 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 COMPROVENTA

#### 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 RESOLUCION NO.4200-51.263-000686. DEL



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2501078857106238552**

**Nro Matrícula: 420-23017**

Página 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**