



QR validez del avalúo



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



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
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

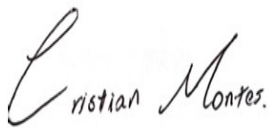
Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

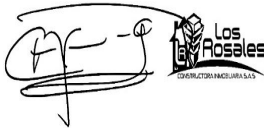
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	105	M2	\$920,000.00	51.37%	\$96,600,000.00
Area Construida	piso 1	83.4	M2	\$700,000.00	31.04%	\$58,380,000.00
Area Construida	piso 2	89.4	M2	\$370,000.00	17.59%	\$33,078,000.00
TOTALES					100%	\$188,058,000

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

	Terreno	Construcción	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

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

Código	LRCAJA-11175 10390	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	JANIER DONEY USECHE MORENO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1117510390	Teléfono	3152157521
Email	doneyoficial@gmail.com				

Datos del propietario:					
Propietario	MARIO STIVENS IBARGUEN SERNA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1020773403	Ocupante	Arrendatario

Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 30 # 2-33 ESTE B/EL CUNDUY				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Florencia	Departamento	Caquetá	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	EL CUNDUY	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Sometido a PH	No
Observación	La casa se encuentra ubicada en el barrio el Cunday 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 Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	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	
AREA CONSTRUIDA piso1			M2	83.4	
AREA CONSTRUIDA piso 2			M2	89.4	
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	105	
AREA CONSTRUIDA piso1			M2	83.4	
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				

Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Acuerdo Decreto	ACUERDO No.018 DE 2000
Area Del Lote	105
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	inclinada
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	2
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	Residencia
Indice DeOcupacion	0.80
Indice DeContruccion	2.0
Antejardin	NO
AislamientoPosterior	NO
Aislamiento Lateral	No
Altura Permitida	6 METROS
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	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			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	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
Observación:	- 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.				

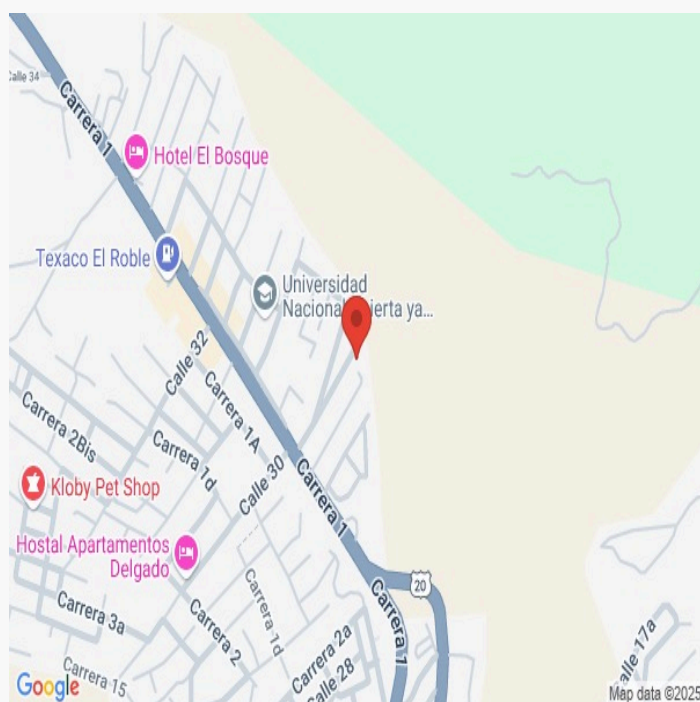
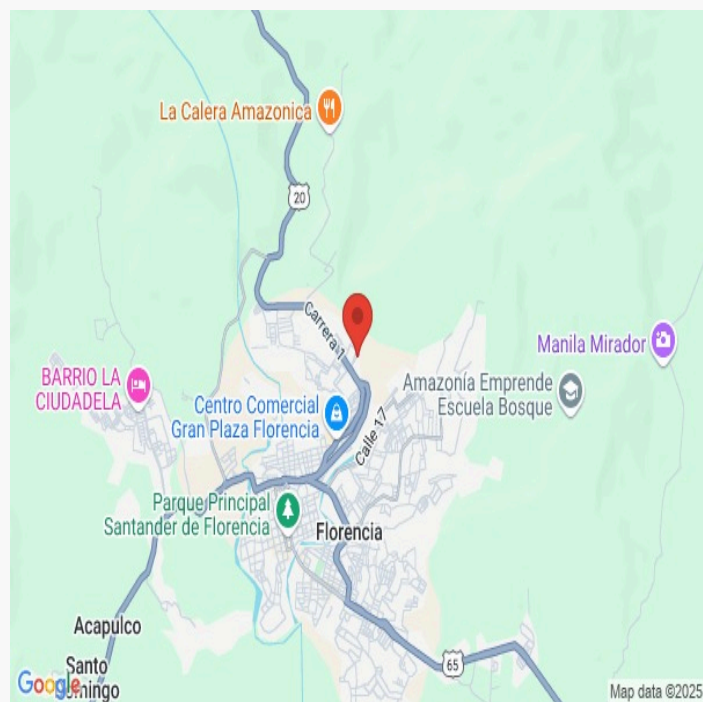
Estado de la conservación	Regular	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	10	Edad Inmueble	2015 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	80%		
Licencia construcción	No aportada				
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	2	Comedor	2	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	2	Habitaciones	5
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 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 obre 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 obre 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 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	\$550,000.00	AREA	172.8	TOTAL	\$95,040,000.00
VALOR TOTAL	\$191,640,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

Depreciación Fitto y Corvini

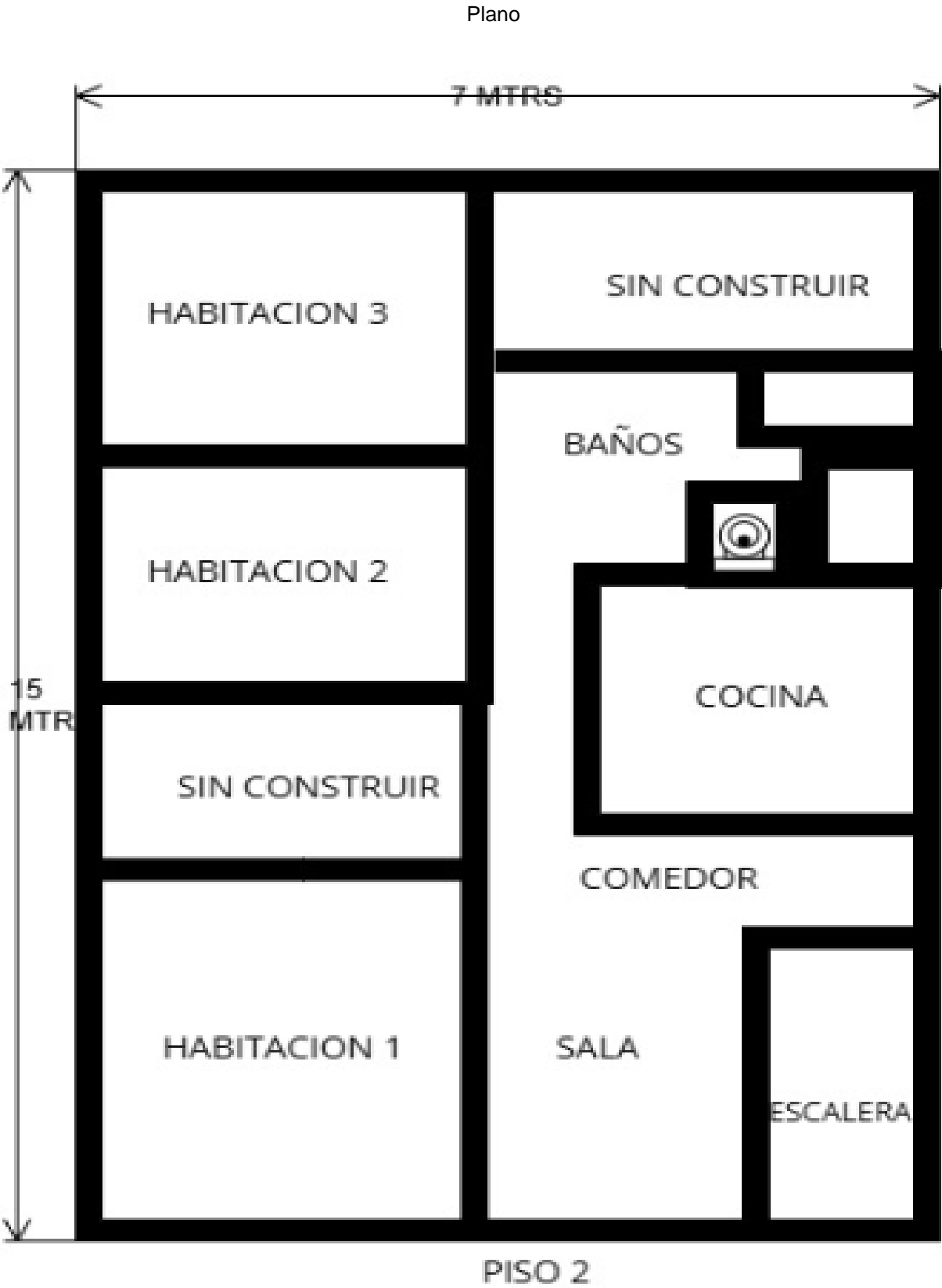
Area construida total	83.4
Area construida vendible	83.4
Valor M2 construido	\$1,025,553
Valor reposición M2	\$85,531,120
Valor reposición presupuesto M2	\$1,025,553
Fuente	FUENTE: IGAC JUN 2024- TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$922,998
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	10
Edad en % de vida útil	10 %
Fito y corvin %	22.60 %
Valor reposición depreciado	\$714,400
Valor adoptado depreciado	\$700,000
Valor total	\$58,380,000

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.



Plano



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Oficina



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



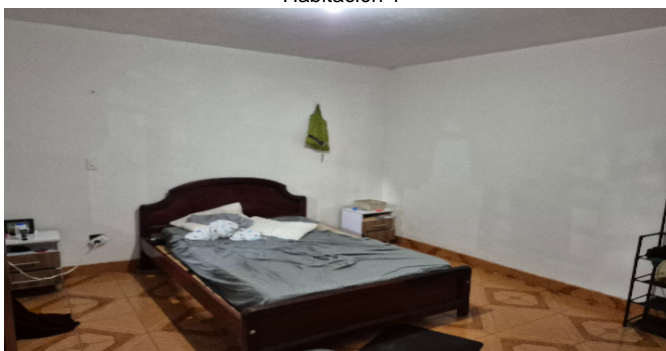
Cocina



Escalera del inmueble



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



Garaje



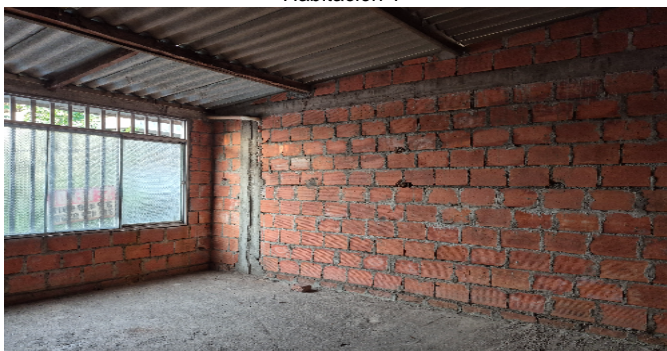
Sala



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 --- **Etapas:** 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-1117510390



PIN de Validación: b8e20af7



<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 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: b8e20a7



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: 3125132512
 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.

Alexandra Suarez
Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

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



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

