



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1123202249

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	JHON JAIRO RUIZ LAGUNA		FECHA VISITA	22/02/2025
NIT / C.C CLIENTE	1123202249		FECHA INFORME	26/02/2025
DIRECCIÓN	NOMENCLATURA CERTIFICADO: K 23A N. 32-28 --- TRADICION: UR TEQUENDAMA LT 14 MZ P		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 1	EDAD (AÑOS)	22 años
BARRIO	URBANIZACIÓN TEQUENDAMA		REMODELADO	
CIUDAD	Puerto Asís		OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Putumayo		TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	EDGAR VILLALBA PAZ			
IDENTIFICACIÓN	1085330592			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JEFFERSON MANUEL DAGUA BUESAQUILLO			
NUM. ESCRITURA	1269 EscrituraDePropiedad	NOTARIA	NOTARIA UNICA DE PUERTO ASIS	FECHA 21/11/2024
CIUDAD	Puerto Asís	DEPTO	Putumayo	
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL	865680100000003870015000000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2

M. INMOB.	N°
442-37571	CASA 14 MZ P

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de este Avalúo cuenta con los servicios públicos como lo son: gas domiciliario, acueducto, aseo y energía eléctrica; de los cuales todos cuentan contadores independientes funcionales con exclusividad de la vivienda.

El inmueble consta de: Casa de un piso, cuenta con sala comedor, cocina, patio interior con zona de lavado, baño social y tres habitaciones.

En la anotación No. 4 del certificado de tradición y libertad, figura declaración de construcción de una casa con área de 112 m². Se liquida el área construida declarada con la que cuenta el inmueble, esta coincide con lo evidenciado aproximadamente en inspección.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	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
Portería	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 120,000,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 120,000,000


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta certificado de nomenclatura, la placa física coincide con la descrita en este documento, se recomienda protocolizar nomenclatura al certificado de tradición y libertad.

NOMBRES Y FIRMAS


EDGAR VILLALBA PAZ
Perito Actuante
C.C: 1085330592
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-02-26 13:46:00


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

Oficina: CI 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	Vivienda	Área Lote	144	Frente	8
Uso Compatible Según Norma	si	Forma	rectangular	Fondo	18
Uso Condicionado Según Norma	no	Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2.25
Uso Prohibido Según Norma	no				

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. 013 del 17 de mayo de 2.002 y según los ajustes realizados en el año 2.008
Antejardín	si
Uso principal	Vivienda
Altura permitida pisos	2
Aislamiento posterior	no
Índice de ocupación	0,77
Índice de construcción:	2,10
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	144.00
AREA CONSTRUIDA	M2	112.00

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

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	144.00
AREA PISO 1	M2	112.00

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	144.00
AREA CONSTRUIDA	M2	112.00

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Fuerte

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	0-100
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	Bueno
Sardineles	NO	Bueno
Vías Pavimentadas	NO	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
		Cond.seguridad:
		NO
		Aguas servidas:
		NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	78
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	NOMENCLATURA CERTIFICADO: K 23A N. 32-28 --- TRADICION: UR TEQUENDAMA LT 14 MZ P

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2003

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		144	M2	\$120,705.00	14.48%	\$17,381,520.00
Area Construida		112	M2	\$916,236.43	85.52%	\$102,618,480.00
TOTALES					100%	\$120,000,000
Valor en letras			Ciento veinte millones Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$120,000,000

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:	Se evidencia la construcción del aeropuerto tres de mayo.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. No se evidencian limitaciones al dominio, que afecten su comercialización.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: la vía de acceso se encuentra en material de rio en buen estado de conservación, se encuentra a 30 metros lineales de la vía pavimentada.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica, cocina sencilla con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, en general en buen estado.

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	URBANIZACION TEQUENDAMA KR 27 CL 33	\$115,000,000	0.97	\$111,550,000	3123153547	130	112	\$848,071	\$94,983,952
2	URBANIZACION TEQUENDAMA	\$75,000,000	0.97	\$72,750,000	3132153547	200	100	\$500,000	\$50,000,000
3	URBANIZACION TEQUENDAMA	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	3204138330	144	120	\$833,333	\$99,999,960
4	URBANIZACION VILLA PAZ 2	\$70,000,000	0.97	\$67,900,000	3108647754	200	77	\$550,000	\$42,350,000
Del inmueble						144	112		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$16,566,048	\$127,431	1.0	1.0	1.00	\$127,431
2	\$22,750,000	\$113,750	1.0	1.0	1.00	\$113,750
3	\$16,400,040	\$113,889	1.0	1.0	1.00	\$113,889
4	\$25,550,000	\$127,750	1.0	1.0	1.00	\$127,750
					PROMEDIO	\$120,705.08
					DESV. STANDAR	\$7,951.95
					COEF. VARIACION	6.59%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$120,705.00	AREA	144	TOTAL	\$17,381,520.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$916,236.43	AREA	112	TOTAL	\$102,618,480.00
VALOR TOTAL	\$120,000,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-conocedora del lugar

2.-conocedora del lugar

3.-telovendo Puerto Asis

4.-telovendo Puerto Asis

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	112.00
Area construida vendible	112.00
Valor M2 construido	\$1,120,000
Valor reposición M2	\$125,440,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,120,000
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,120,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	75
VetusTez	22
Edad en % de vida útil	29.33 %
Fito y corvin %	20.75 %
Valor reposición depreciado	\$887,600
Valor adoptado depreciado	\$
Valor total	\$0

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

NOMENCLATURA CERTIFICADO: K 23A N. 32-28 ---
TRADICION: UR TEQUENDAMA LT 14 MZ P | URBANIZACIÓN
TEQUENDAMA | Puerto Asís | Putumayo

COORDENADAS (DD)

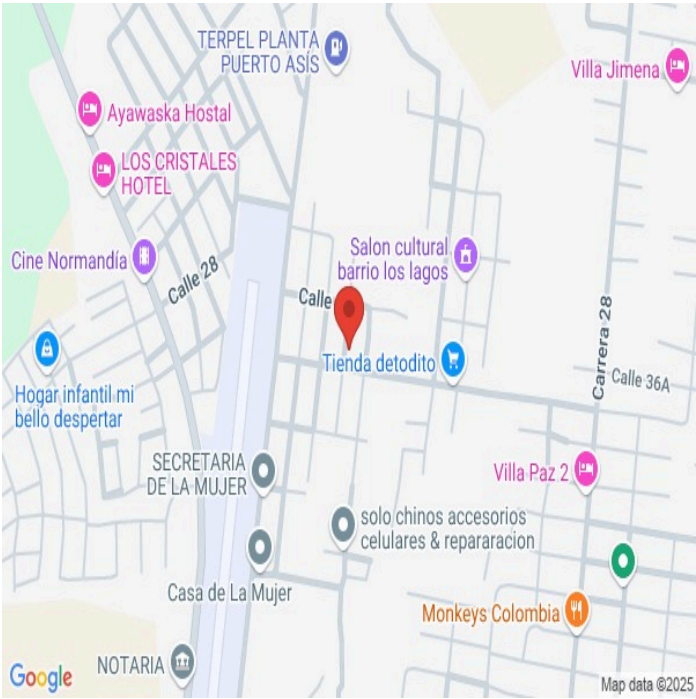
Latitud: 0.5114007064333008

Longitud:-76.49808869442435

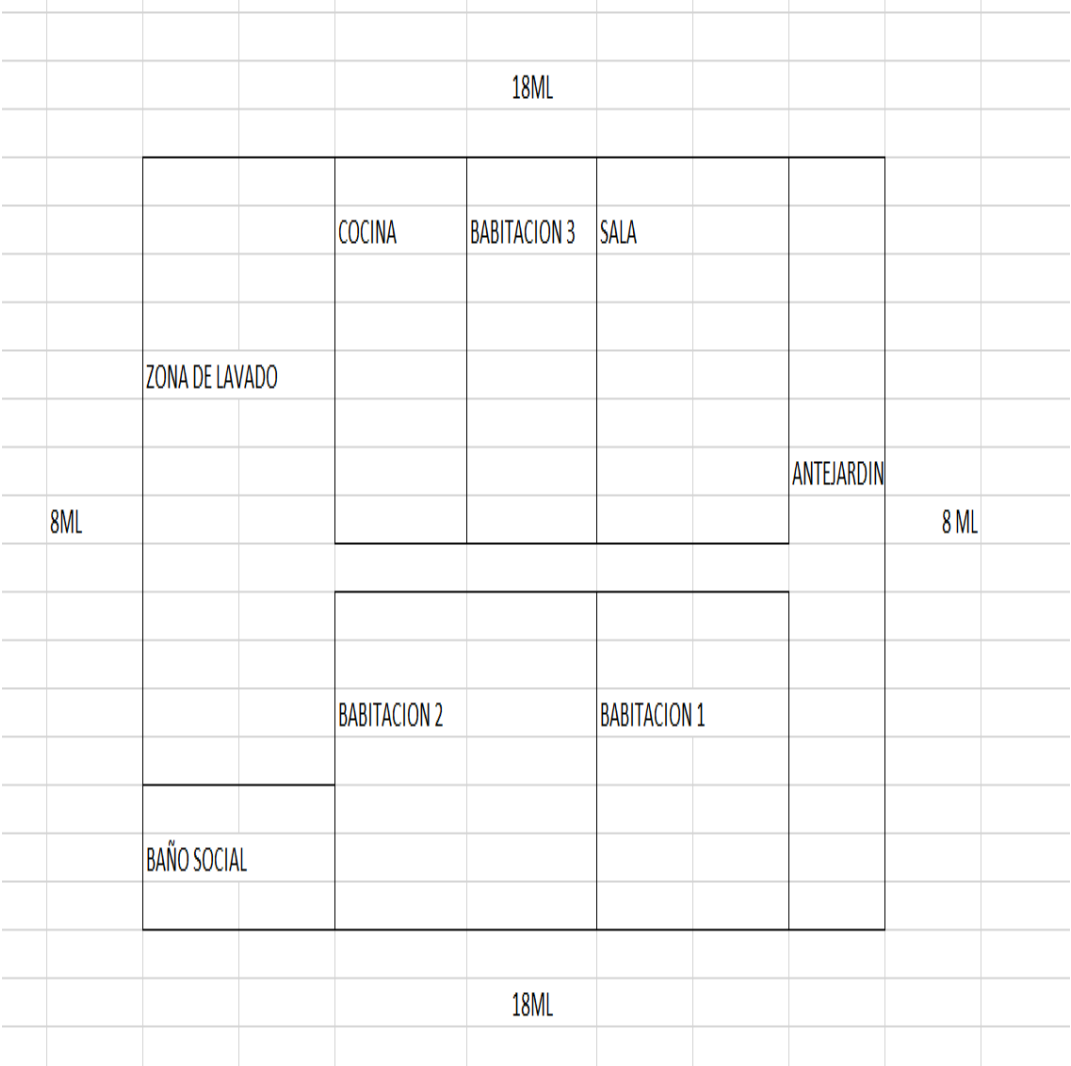
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 0° 30´ 41.043´´

Longitud:76° 29´ 53.1198´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS General

Patio Interior



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-1123202249



PIN de Validación: b9a50a18



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

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

El señor(a) EDGAR VILLALBA PAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1085330592, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Agosto de 2023 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1085330592.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDGAR VILLALBA PAZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
04 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9a50a18



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



Categoría3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
04 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1123202249 M.I.: 442-37571

Categoría4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
04 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico





PIN de Validación: b9a50a18



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1123202249 M.I.: 442-37571

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ago 2023

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PUERTO ASÍS, PUTUMAYO

Dirección: CALLE 12 # 13-07

Teléfono: 3108647754

Correo Electrónico: andresvillalalpaz120@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúo-Corporación Tecnológica Empresarial

Tecnólogo en Desarrollo Gráfico de Proyectos de Arquitectura e Ingeniería - El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA



PIN de Validación: b9a50af8



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



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDGAR VILLALBA PAZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1085330592

El(la) señor(a) EDGAR VILLALBA PAZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN de validación 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

b9a50af8

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



Certificado No: 002

Fecha de expedición: 2025-02-07

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA


La SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, DESARROLLO Y MEDIO AMBIENTE DEL MUNICIPIO DE PUERTO ASÍS certifica que una vez consultada la información del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI (IGAC), el predio identificado con Número Predial Nacional 865680100000003870015000000000, correspondiente a la matrícula inmobiliaria No 442-37571 y EL BARRIO TEQUENDAMA bajo la propiedad del señor JEFFERSON MANUEL DAGUA BUESAQUILLO, quien se identificó con cédula de ciudadanía N° 1.006.847.209, TIENE REGISTRADA LA DIRECCIÓN: K 23A N. 32-28 en la zona urbana del círculo de Puerto Asís, Putumayo.

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

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

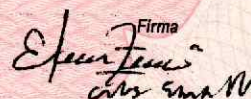
Nota 3. Este documento tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición.

Expedida en la Secretaría de Planeación, Desarrollo y Medio Ambiente Municipal De Puerto Asís Putumayo, a los siete (07) días del mes de febrero del año 2025.


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



	Nombre	Cargo
Proyectó	Erika Johanna Cortés Silva	Profesional Ingenieria de Apoyo - Inspectora de Obra
Aprobó	Carlos Eduardo Vargas Velásquez	Secretario De Planeación Desarrollo y Medio Ambiente


Firma
Erika Johanna Cortés Silva



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

Certificado generado con el Pin No: 2501179884106832097

Nro Matrícula: 442-37571

Pagina 1 TURNO: 2025-442-1-493

Impreso el 17 de Enero de 2025 a las 10:54:13 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: 442 - PUERTO ASIS DEPTO: PUTUMAYO MUNICIPIO: PUERTO ASIS VEREDA: PUERTO ASIS

FECHA APERTURA: 30-09-1996 RADICACIÓN: 3338 CON: ESCRITURA DE: 21-09-1996

CODIGO CATASTRAL: 865680100000003870015000000000 COD CATASTRAL ANT:

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CABIDA: 144 M2 LINDEROS SEGUN ESCRITURA 1058 DE FECHA 21-09-96 NOTARIA UNICA PTO. ASIS. (DECRETO 1711 DE JUL. 6/84) (ANTES CÍRCULO DE REGISTRO MOCOA)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 144 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 07 AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

COEFICIENTE : %

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO**
La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION 1. REGISTRO DE FECHA 09-04-92, ESCRITURA 1467 DE FECHA 31-03-92. NOTARIA 2 DE PASTO. ENGLOBAMIENTO 250 HAS 4260 M2. A: VASQUEZ MONDRAGON NICANOR. 2. LA ESPERANZA: REGISTRO DE FECHA 29-02-64, ESCRITURA 53 DE FECHA 28-01-64 NOTARIA 1 DE PASTO COMPRAVENTA POR \$15.000. DE: IZQUIERDO AMELIA A: VASQUEZ MONDRAGON, NICANOR. EXT. 100 HAS. 3. LA ESPERANZA: REGISTRO DE FECHA 07-10-65 ESCRITURA 779 DE FECHA 07-07-65. NOTARIA 1 DE PASTO. COMPRAVENTA POR \$4.000. DE: RAMIREZ BENAVIDES, FRANCISCO A: VASQUEZ MONDRAGON, NICANOR. EXT. 5 HAS. 3.700 M2. 4. SAN JOSE: REGISTRO DE FECHA 01-03-72 ESCRITURA 1 DE FECHA 04-01-72. NOTARIA UNICA DE PUERTO ASIS. COMPRAVENTA POR \$4.000. DE: RAMIREZ BENAVIDES, FRANCISCO A: VASQUEZ MONDRAGON, NICANOR. EXT. 5 HAS, 3.700M2. 5. MONTAÑA: A) REGISTRO DE FECHA 28-03-79, ESCRITURA 119 DE FECHA 17-03-79. NOTARIA UNICA DE PUERTO ASIS. COMPRAVENTA POR \$500.000. DE: ROSERO DIAZ, JOSE , GUEVARA DE ROSERO, INES A: VASQUEZ MONDRAGON, NICANOR. EXT. 46 HAS, 1.300M2. B) REGISTRO DE FECHA 02-05-70, ESCRITURA 102 DE FECHA 30-04-70 . NOTARIA DE MOCOA. COMPRAVENTA POR \$6.000. DE: CALVACHE VICENTE A: ROSERO DIAZ, JOSE. EXT. 46 HAS 6. LA ARGELIA: REGISTRO DE FECHA 08-07-80, ESCRITURA 235 DE FECHA 07-06-80. NOTARIA UNICA DE PUERTO ASIS. COMPRAVENTA POR \$60.000. DE: GUEVARA DE ROSERO INES, A: VASQUEZ MONDRAGON, NICANOR. EXT. 24 HAS. 7. LA MERCED: _ A) REGISTRO DE FECHA 15-07-81, ESCRITURA 324 DE FECHA 12-06-81. NOTARIA UNICA DE PUERTO ASIS. COMPRAVENTA POR \$50.000. DE: GUZMAN ANGARITA, ANA TULIA. A : VASQUEZ MONDRAGON, NICANOR. EXT. 12 HAS. B) REGISTRO DE FECHA 10-05-74, ESCRITURA 248 DE FECHA 15-11-73. NOTARIA DE PUERTO ASIS. COMPRAVENTA POR \$15.000. DE: ARBOLEDA LUNA, MARCO AURELIO A: GUZMAN ANGARITA ANA TULIA. EXT. 12 HAS, 2.000M2. 8. EL TRIUNFO: _ A) REGISTRO DE FECHA 27-07-77, ESCRITURA 264 DE FECHA 19-07-77. NOTARIA DE MOCOA . COMPRAVENTA POR \$50.000. DE: GUZMAN CUELLAR LUIS A: VASQUEZ MONDRAGON, NICANOR. EXT. 10 HAS, 2.960M2. B) REGISTRO DE FECHA 15-06-71, ESCRITURA 13 DE FECHA 19-01-71. NOTARIA DE MOCOA . COMPRAVENTA POR \$4.000. DE: GARCIA, LUIS GERARDO, SEPULVEDA POSADA HELIO DE JESUS A: GUZMAN LUIS ALBERTO. EXT. 10 HAS, 2.920M2. 9. VALPARAISO: A) REGISTRO DE FECHA 24-04-81, ESCRITURA 156 DE FECHA 27-03-81. NOTARIA DE PUERTO ASIS. COMPRAVENTA POR \$20.000. DE: ORDOÑEZ MUÑOZ, LIDA, ROSALBA, ORDOÑEZ ESTRADA, AIDA, ORDOÑEZ M. GUILLERMO ALEJANDRO A: VASQUEZ MONDRAGON, NICANOR. EXT. 4/6 DE 10 HAS. B) REGISTRO DE FECHA 20-01-76, ESCRITURA 06 DE FECHA 15-01-76. NOTARIA UNICA DE PUERTO ASIS. DONACION POR \$21.000. DE: ORDOÑEZ LEON ELICEO ALEJANDRO A: ORDOÑEZ MUÑOZ, LIDA , ROSALBA, AIDA, GUILLERMO, YOLANDA Y NELLY (MENORES REPRESENTADOS) 10. LA PRADERA Y AFRICA: A) REGISTRO DE FECHA 29-07-77, ESCRITURA 161 DE FECHA 18-07-77. NOTARIA UNICA DE PUERTO ASIS. COMPRAVENTA POR \$50.000. DE: ORDOÑEZ LEON, SANTIAGO A: VASQUEZ MONDRAGON, NICANOR. B) REGISTRO DE FECHA 15-10-74, RESOLUCION 1178 DE FECHA 06-09-74. INCORA-PASTO. ADJUDICACION DE: INCORA A: ORDOÑEZ LEON, SANTIAGO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) UR TEQUENDAMA LT 14 MZ P



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

Certificado generado con el Pin No: 2501179884106832097

Nro Matrícula: 442-37571

Pagina 2 TURNO: 2025-442-1-493

Impreso el 17 de Enero de 2025 a las 10:54:13 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 última página

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

442 - 24641

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-09-1996 Radicación: 3338

Doc: ESCRITURA 1058 DEL 21-09-1996 NOTARIA UNICA DE PTO. ASIS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 911 CONSTITUCION URBANIZACION 144 M2

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

A: VASQUEZ MONDRAGON NICANOR

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-03-2003 Radicación: 656

Doc: ESCRITURA 254 DEL 17-03-2003 NOTARIA U. DE PTO ASIS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA 144 M2.

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

DE: VASQUEZ MONDRAGON NICANOR

A: MANQUILLO REYES AHIDA

CC# 41102529 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-08-2013 Radicación: 2013-442-6-2728

Doc: ESCRITURA 1546 DEL 22-07-2013 notaria unica DE MOCOA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA 144 M2

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

DE: MANQUILLO REYES AHIDA

CC# 41102529

A: CHINDOY CHINDOY MARTHA ROBIRA

CC# 69023491 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-05-2016 Radicación: 2016-442-6-1418

Doc: ESCRITURA 376 DEL 03-05-2016 NOTARIA UNICA DE PUERTO ASIS

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO DE UNA CASA DE HABITACIÓN DE UNA PLANTA EN UN ÁREA DE 112 M2

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

DE: CHINDOY CHINDOY MARTHA ROBIRA

CC# 69023491 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-05-2016 Radicación: 2016-442-6-1418

Doc: ESCRITURA 376 DEL 03-05-2016 NOTARIA UNICA DE PUERTO ASIS

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ÁREA 144 M2

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2501179884106832097

Nro Matrícula: 442-37571

Pagina 3 TURNO: 2025-442-1-493

Impreso el 17 de Enero de 2025 a las 10:54:13 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

DE: CHINDOY CHINDOY MARTHA ROBIRA

CC# 69023491

A: CHINDOY CHINDOY CECILIA

CC# 69005711 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-07-2017 Radicación: 2017-442-6-2033

Doc: ESCRITURA 805 DEL 18-07-2017 NOTARIA UNICA DE PUERTO ASIS

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA AREA 144 M2

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

DE: CHINDOY CHINDOY CECILIA

CC#69005711

A: CHINDOY CHINDOY MARTHA ROBIRA

CC# 69023491 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-11-2024 Radicación: 2024-442-6-5608

Doc: ESCRITURA 1269 DEL 21-11-2024 NOTARIA UNICA DE PUERTO ASIS

VALOR ACTO: \$11,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) ÁREA 144 M2

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

DE: CHINDOY CHINDOY MARTHA ROBIRA

CC# 69023491

A: DAGUA BUESAQUILLO JEFFERSON MANUEL

CC# 1006847209 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

№о коррекции: 1

Radicación:

Fecha:

VALE: 442-0037.571 RESOLUCION 6893 FECHA DIC 11/95

[illegible]



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

Certificado generado con el Pin No: 2501179884106832097

Nro Matrícula: 442-37571

Pagina 4 TURNO: 2025-442-1-493

Impreso el 17 de Enero de 2025 a las 10:54:13 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-442-1-493

FECHA: 17-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SAIRA PATRICIA DIAZ CIFUENTES
REGISTRADORA SECCIONAL



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



950 J103C1 EMVCT

FEB 14 2025 16:44:20 REMDES 9.90

CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA
BARRIO LAS AMERICAS PU
CR 17 11 46

C. UNICO: 3007052583 TER: 90662574
RECIBO: 077770

RRN: 120910
APRO: 114566

RECAUDO
CONVENIO: 84409
LOS ROSALES CONSTRUC
REF: 0000000000001123202249

VALOR \$ 300.000

U CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARLE POR
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios
prestados por el CB. El CB no puede prestar
servicios financieros por su cuenta. Verifique
que la informacion en este documento este
correcta. Para reclamos comuniquese al
018000912345. Conserve esta tirilla como
soporte.


*** CLIENTE ***



ARCHIVO: LRCAJA-1123202249
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1123202249
	Hash documento:	f59285ff99
	Fecha creación:	2025-02-26 12:56:40

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  EDGAR VILLALBA PAZ Documento: 1085330592 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 240222	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: andresvillalbapaz120@gmail.com Celular: 3108647754 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 200.189.26.255 2025-02-26 13:46:00	



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>

