



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	15/03/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	LT 1 DE LA MANZANA J UBICADOS EN VILLA DE SANTA ANA		
Barrio	VILLAS DE SANTA ANA		
Ciudad	Puerto Asís		
Departamento	Putumayo		
Propietario	MENDOZA YAÑEZ HUBER		

Oficina: CI 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 - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: HUBER MENDOZA YAÑEZ

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 **MENDOZA YAÑEZ HUBER** ubicado en la LT 1 DE LA MANZANA J UBICADOS EN VILLA DE SANTA ANA VILLAS DE SANTA ANA, de la ciudad de Puerto Asís.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$65,000,000 pesos m/cte (Sesenta y cinco millones).

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

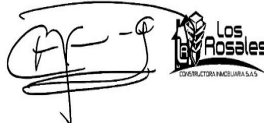
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Construida	casa	80.70	M2	\$642,503.10	79.77%	\$51,850,000.00
Area de Terreno	lote	100	M2	\$131,500.00	20.23%	\$13,150,000.00
TOTALES					100%	\$65,000,000

Valor en letras
Sesenta y cinco millones Pesos Colombianos

Perito actuante



EDGAR VILLALBA PAZ C.C: 1085330592
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-03-22 16:11:00



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	359.7374
Integral	650,000	805,452	Valor del avalúo en UVR	180,687.36
Proporcional	13,149,500	65,000,000	Valor asegurable	65,000,000
% valor proporcional	20.23	79.77	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

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

Observación

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
Entorno: El sector en el cual se encuentra el bien inmueble objeto de avalúo, es un sector que en la actualidad se utiliza con fines Residenciales, que con el transcurso del tiempo ha presentado un desarrollo paulatino.
Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno
Acabados: El inmueble presenta buenos acabados en buen estado de conservación en óptimas condiciones.

Código	LRCAJA-1090429114	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	HUBER MENDOZA YAÑEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1090429114	Teléfono	3147060904
Email	mendozahuber914@gmail.com				

Datos del propietario:					
Propietario	MENDOZA YAÑEZ HUBER				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1090429114	Ocupante	Propietario

Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LT 1 DE LA MANZANA J UBICADOS EN VILLA DE SANTA ANA				
Conjunto					
Ciudad	Puerto Asís	Departamento	Putumayo	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	VILLAS DE SANTA ANA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	<p>Predio solar urbano con casa de habitación ubicado en el predio: lote 1, manzana J, Villas de santa ana.</p> <p>Se llega al inmueble por la carrera 6A por vía destapada en material de río en buen estado de conservación.</p> <p>El inmueble objeto de avalúo consta energía pública, gas domiciliario y servicio de acueducto.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1														
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO												
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO_CLT</td><td>M2</td><td>100</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA_CLT</td><td>M2</td><td>80.70</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO_CLT	M2	100	AREA CONSTRUIDA_CLT	M2	80.70			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR															
AREA DE TERRENO_CLT	M2	100															
AREA CONSTRUIDA_CLT	M2	80.70															
<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>100</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>80.70</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>1243000</td></tr></table>						ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	100	AREA CONSTRUIDA	M2	80.70	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	1243000
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR															
AREA DE TERRENO	M2	100															
AREA CONSTRUIDA	M2	80.70															
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	1243000															
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>100</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>80.70</td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	100	AREA PISO 1	M2	80.70			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR															
AREA DE TERRENO	M2	100															
AREA PISO 1	M2	80.70															
<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>100</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>80.70</td></tr></table>						ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	100	AREA PISO 1	M2	80.70			
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR															
AREA DE TERRENO	M2	100															
AREA PISO 1	M2	80.70															
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.80</td><td>0.8</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>0.80</td><td>0.8</td></tr></table>						ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.80	0.8	Indice construcción	0.80	0.8			
ÁREAS POR NORMA		VALOR															
Indice ocupación	0.80	0.8															
Indice construcción	0.80	0.8															
Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	5														
Fondo	20	Relación frente fondo	0,25														
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas																
Actualidad edificadora	Batallón de Artillería No. 27																
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es alta, y se considera que la demanda es alta.																

Acuerdo Decreto	Acuerdo No. 013 del 17 de mayo de 2.002 y según los ajustes realizados en el año 2.008
Area Del Lote	100
Forma Del Lote	rectangular
Topografia	plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Habitacional
Uso Principal Norma	Habitacional
Uso Compatible Norma	si
Uso Condicionado Norma	no
Uso Prohibido Norma	no
Tratamiento	no
Actuaciones Estrategicas	si
Indice DeOcupacion	0.80
Indice DeContruccion	0.80
Antejardin	no
AislamientoPosterior	no
Aislamiento Lateral	SI
Altura Permitida	3
Densidad	no
Amenaza Riesgo Inundacion	no
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	no
Suelos De Proteccion	no
Patrimonio	no
Observaciones Reglamentación urbanística:	Según el plan básico de Ordenamiento Territorial Vigente para el municipio de Puerto Asís Acuerdo No. 013 del 17 de mayo de 2.002 y

según los ajustes realizados en el año 2.008 el sector se clasifica de la siguiente manera:

Clase de suelo: Urbano

Uso principal del suelo: Residencial

Uso actual del suelo: Vivienda

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
084	EscrituraDePropiedad	13/02/2025	NOTARIA UNICA DE PUERTO ASIS	Puerto Asís

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
442-67312	20/02/2025	86568020000000006000 7000000000	CASA

Observación

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

Observación

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO 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	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	NO	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	NO	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Material de rio y asfalto	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector en el cual se encuentra el bien inmueble objeto de avalúo, es un sector que en la actualidad se utiliza con fines Residenciales, que con el transcurso del tiempo ha presentado un desarrollo paulatino.				

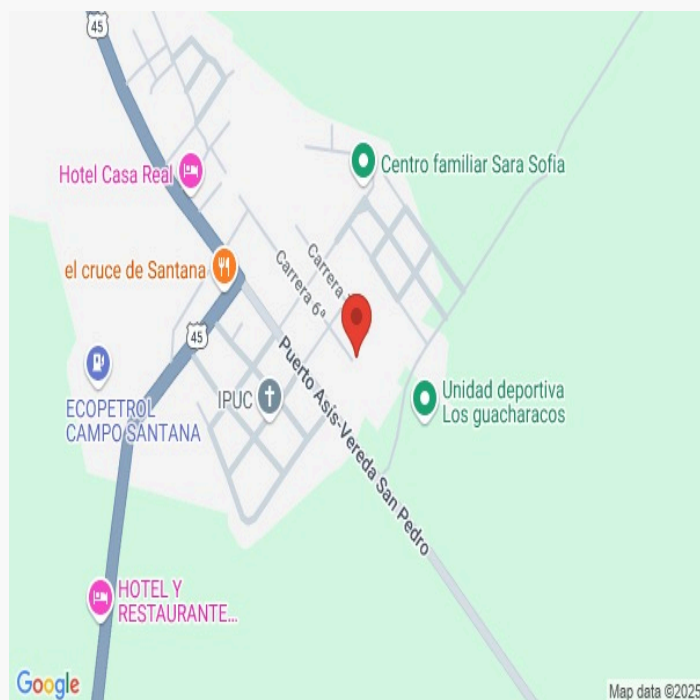
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja metalica
Fachada	paño y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2015	Edad Inmueble	10 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	007 DEL 05 DE FEBRERO DEL 2025				
Observación	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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	El inmueble presenta buenos acabados en buen estado de conservación en óptimas condiciones.							

Dirección: LT 1 DE LA MANZANA J UBICADOS EN VILLA DE SANTA ANA | VILLAS DE SANTA ANA | Puerto Asís | Putumayo



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 0.5936377212618973
GEOGRAFICAS : 0° 35' 37.0962''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.56432559507583
GEOGRAFICAS : 76° 33' 51.573''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	VILLAS DE SANTANA	\$69,000,000	0.95	\$65,550,000	3113125049	100	80	\$660,000	\$52,800,000
2	VILLAS DE SANTANA	\$69,000,000	0.95	\$65,550,000	3142887452	100	80	\$660,000	\$52,800,000
3	VILLAS DE SANTANA	\$64,000,000	0.95	\$60,800,000	3123153547	100	75	\$630,000	\$47,250,000
4	VILLAS DE SANTANA	\$64,000,000	0.95	\$60,800,000	3133904243	100	75	\$630,000	\$47,250,000
Del inmueble						100	80.70		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$12,750,000	\$127,500	1.0	1.0	1.00	\$127,500
2	\$12,750,000	\$127,500	1.0	1.0	1.00	\$127,500
3	\$13,550,000	\$135,500	1.0	1.0	1.00	\$135,500
4	\$13,550,000	\$135,500	1.0	1.0	1.00	\$135,500
					PROMEDIO	\$131,500.00
					DESV. STANDAR	\$4,618.80
					COEF. VARIACION	3.51%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$131,500.00	AREA	100	TOTAL	\$13,150,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$642,503.10	AREA	80.70	TOTAL	\$51,850,000.00
VALOR TOTAL	\$65,000,000.00					

Observaciones:
Enlaces:

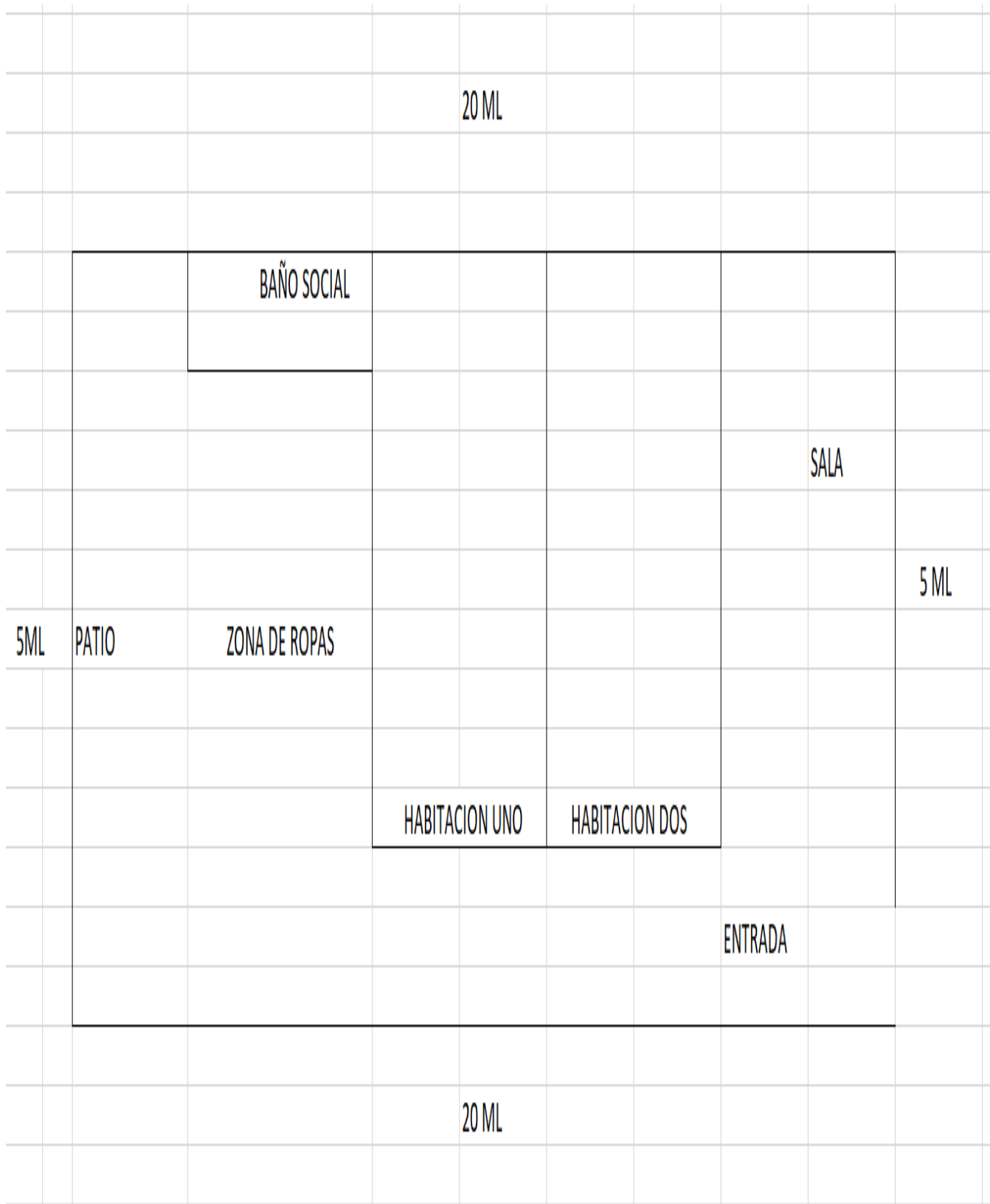
1.-concedora del lugar

2.-concedora del lugar

3.-https://www.facebook.com/groups/719090782273031?locale=es_LA

4.-concedora del lugar

Plano



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



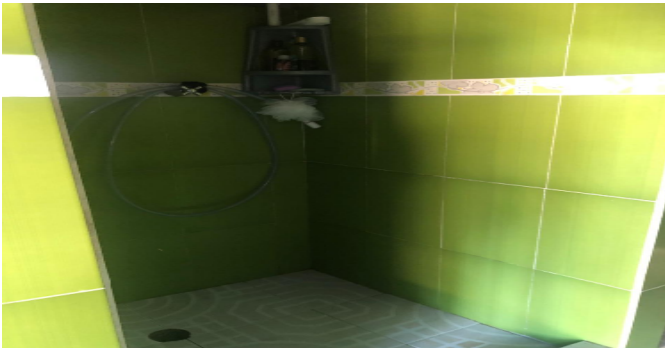
Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I

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

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

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

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

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

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1090429114



PIN de Validación: b7ae0b1e

<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) 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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7ae0b1e



Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1090429114 M.I.: 442-67312

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
04 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico



<https://www.rsg.com.co>



Régimen
Régimen Académico

Régimen
Régimen Académico

Régimen
Régimen Académico

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7ae0b1e



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

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1090429114 M.I.: 442-67312

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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PUERTO ASÍS, PUTUMAYO

Dirección: CALLE 12 # 13-07

Teléfono: 3108647754

Correo Electrónico: andresvillalbacaz120@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

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



PIN de Validación: b7ae0b1e

<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 directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que muestre la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b7ae0b1e

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 Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2503124813110353594

Nro Matrícula: 442-67312

Pagina 1 TURNO: 2025-442-1-4328

Impreso el 12 de Marzo de 2025 a las 12:04:11 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 06-06-2012 RADICACIÓN: 2012-442-6-1767 CON: ESCRITURA DE: 31-05-2012

CODIGO CATASTRAL: **865680200000000060007000000000**COD CATASTRAL ANT:

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

. con extensión de 100 M2 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 532, 31/5/2012, NOTARIA UNICA de PUERTO ASIS. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 100 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PREDIO 1: 01). - ESCRITURA 532 DEL 31/5/2012 NOTARIA UNICA 1 DE PUERTO ASIS REGISTRADA EL 5/6/2012 POR COMPRAVENTA DE: MARINA CARMEN FAJARDO MUÑOZ , A: MARIA COLOMBIA TOVAR DE ALVAREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 442-46987 .-- 02). - ESCRITURA 85 DEL 10/2/2000 NOTARIA UNICA DE PUERTO ASIS REGISTRADA EL 16/2/2000 POR COMPRAVENTA TOTAL 320 M2. DE: HERIBERTO TORRES ROMERO , A: MARINA CARMEN FAJARDO MUÑOZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 442-46987 .-- 03). - ESCRITURA 1470 DEL 21/8/1998 NOTARIA UNICA DE PTO ASIS REGISTRADA EL 25/8/1998 POR CONSTITUCION URBANIZACION 320 M2 A: HERIBERTO TORRES ROMERO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 442-46987 .--

SEGUNDO PREDIO: 01). - ESCRITURA 532 DEL 31/5/2012 NOTARIA UNICA 1 DE PUERTO ASIS REGISTRADA EL 5/6/2012 POR COMPRAVENTA DE: JONATHAN ANDRES GONZALES FAJARDO , DE: LUS NELY VARGAS SAMBRANO , A: MARIA COLOMBIA TOVAR DE ALVAREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 442-52706 .-- 02). - ESCRITURA 1291 DEL 14/11/2001 NOTARIA UNI DE PUERTO ASIS REGISTRADA EL 20/11/2001 POR COMPRAVENTA PARCIAL 80 M2 DE: MARINA CARMEN FAJARDO MUÑOZ , A: JONATHAN ANDRES GONZALES FAJARDO , A: LUS NELY VARGAS SAMBRANO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 442-52706 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LT 1 DE LA MANZANA J UBICADOS EN VILLA DE SANTA ANA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

442 - 46987

442 - 52706

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-06-2012 Radicación: 2012-442-6-1767

Doc: ESCRITURA 532 DEL 31-05-2012 NOTARIA UNICA DE PUERTO ASIS

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0919 ENGLOBE AREA 100 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: 2503124813110353594

Nro Matrícula: 442-67312

Pagina 2 TURNO: 2025-442-1-4328

Impreso el 12 de Marzo de 2025 a las 12:04:11 PM

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

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

A: TOVAR DE ALVAREZ MARIA COLOMBIA

CC# 37065003 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-08-2023 Radicación: 2023-442-6-3876

Doc: CERTIFICADO 2013-998762-11607-0 DEL 30-08-2023 GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0958 ACTUALIZACION CEDULA CATASTRAL

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

DE: INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI

A: TOVAR DE ALVAREZ MARIA COLOMBIA

CC# 37065003 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-09-2023 Radicación: 2023-442-6-4425

Doc: ESCRITURA 926 DEL 19-09-2023 NOTARIA UNICA DE PUERTO ASIS

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) AREA 100 M2

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

DE: TOVAR DE ALVAREZ MARIA COLOMBIA

CC# 37065003

A: ALVAREZ TOVAR NELSON MESIAS

CC# 18185752 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-02-2025 Radicación: 2025-442-6-515

Doc: ESCRITURA 084 DEL 13-02-2025 NOTARIA UNICA DE PUERTO ASIS

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO CASA DE UN PISO - ÁREA CONSTRUIDA 80,70 M2

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

DE: ALVAREZ TOVAR NELSON MESIAS

CC# 18185752 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-02-2025 Radicación: 2025-442-6-515

Doc: ESCRITURA 084 DEL 13-02-2025 NOTARIA UNICA DE PUERTO ASIS

VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) ÁREA 100 M2 - CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA QUE ADQUIERE POR EL TERMINO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DEL PRESENTE SUBSIDIO, SIN MEDIAR PERMISO ESPECIFICO DE LA CAJA DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 2.6.2.1.1.16 DEL DECRETO 1070 DE 2015.

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

DE: ALVAREZ TOVAR NELSON MESIAS

CC# 18185752

A: MENDOZA YAÑEZ HUBER

CC# 1090429114 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 3

Nro corrección: 1

Radicación: 2025-442-3-53

Fecha: 26-02-2025



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

Certificado generado con el Pin No: 2503124813110353594

Nro Matrícula: 442-67312

Pagina 3 TURNO: 2025-442-1-4328

Impreso el 12 de Marzo de 2025 a las 12:04:11 PM

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

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

CORREGIDO APELLIDO "TOBAR" EN VEZ DE- TOVAR, CONFORME A LOS ANTECEDENTES REGISTRALES, QUE REPOSAN EN EL ARCHIVO DE ESTA
OFICINA. VALE. ART. 59. LEY 1579/2012.AAM

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: 2025-442-3-68 Fecha: 07-03-2025

SE CORRIGE APELLIDO DEL TITULAR. VALE ART 59 LEY 1579 DE 2012.

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 2 Radicación: 2025-442-3-68 Fecha: 07-03-2025

SE CORRIGE APELLIDO DEL TITULAR. VALE ART 59 LEY 1579 DE 2012.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-442-1-4328

FECHA: 12-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

CORNELIO CLAROS MONTENEGRO

REGISTRADOR SECCIONAL (E)

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



980 230001 EMMCO

MAR 12 2025 14:40:36 REMDES 9.90

CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA
BARRIO LAS AMERICAS PU
CR 17 11 46

C. UNICO: 3007052583 TER: 9C062574

RECIBO: 080220

RRN: 124707
APRO: 813592

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 00000000000001090429114

VALOR \$ 300.000
TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE 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 ***