



QR validez del avalúo



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

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

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



## 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](mailto: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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$65,000,000</b>

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		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	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
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
<b>Observación</b>	<p><b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Entorno:</b> 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.</p> <p><b>Dependencia:</b> Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p><b>Acabados:</b> El inmueble presenta buenos acabados en buen estado de conservación en óptimas condiciones.</p>			

<b>Código</b>	LRCAJA-10904 29114	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	HUBER MENDOZA YAÑEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1090429114	<b>Teléfono</b>	3147060904
<b>Email</b>	mendozahuber914@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	MENDOZA YAÑEZ HUBER				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1090429114	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	LT 1 DE LA MANZANA J UBICADOS EN VILLA DE SANTA ANA				
<b>Conjunto</b>					
<b>Ciudad</b>	Puerto Asís	<b>Departamento</b>	Putumayo	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	VILLAS DE SANTA ANA	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<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>				

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

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo No. 013 del 17 de mayo de 2.002 y según los ajustes realizados en el año 2.008
<b>Area Del Lote</b>	100
<b>Forma Del Lote</b>	rectangular
<b>Topografía</b>	plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)</b>	1
<b>Clasificación Del Suelo</b>	Habitacional
<b>Uso Principal Norma</b>	Habitacional
<b>Uso Compatible Norma</b>	si
<b>Uso Condicionado Norma</b>	no
<b>Uso Prohibido Norma</b>	no
<b>Tratamiento</b>	no
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	si
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.80
<b>Indice DeConstruccion</b>	0.80
<b>Antejardin</b>	no
<b>AislamientoPosterior</b>	no
<b>Aislamiento Lateral</b>	SI
<b>Altura Permitida</b>	3
<b>Densidad</b>	no
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	no
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	no
<b>Suelos De Proteccion</b>	no
<b>Patrimonio</b>	no
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	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	8656802000000006000 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			AMOBILIAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Fuerte
<b>Estrato</b>	1	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografía</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	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 río y asfalto	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			

#### IMPACTO AMBIENTAL

<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO

<b>Observación:</b>	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.				
---------------------	--	--	--	--	--

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

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

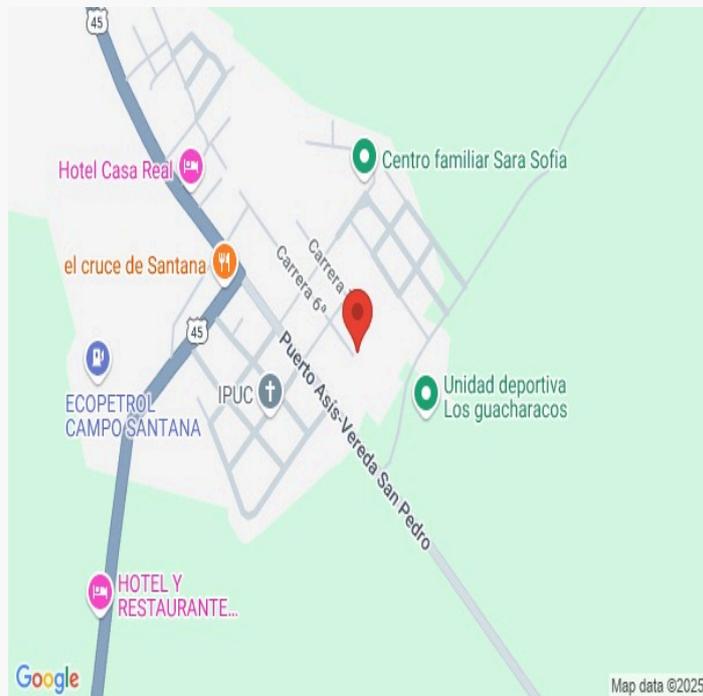
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardin</b>	No	<b>Zona verde</b>	No
<b>Oficina</b>	0	<b>Ventilación</b>	Bueno	<b>Iluminación</b>	Bueno
<b>Observación</b>	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	<b>Sala</b>	<b>Comedor</b>	<b>Cocina</b>	<b>Baño</b>	<b>Piso</b>	<b>Techo</b>	<b>Muro</b>	<b>Carpintería</b>
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

<b>Observación</b>	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 CONSTRUCCION 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
<b>Del inmueble</b>						<b>100</b>	<b>80.70</b>		

#	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:**

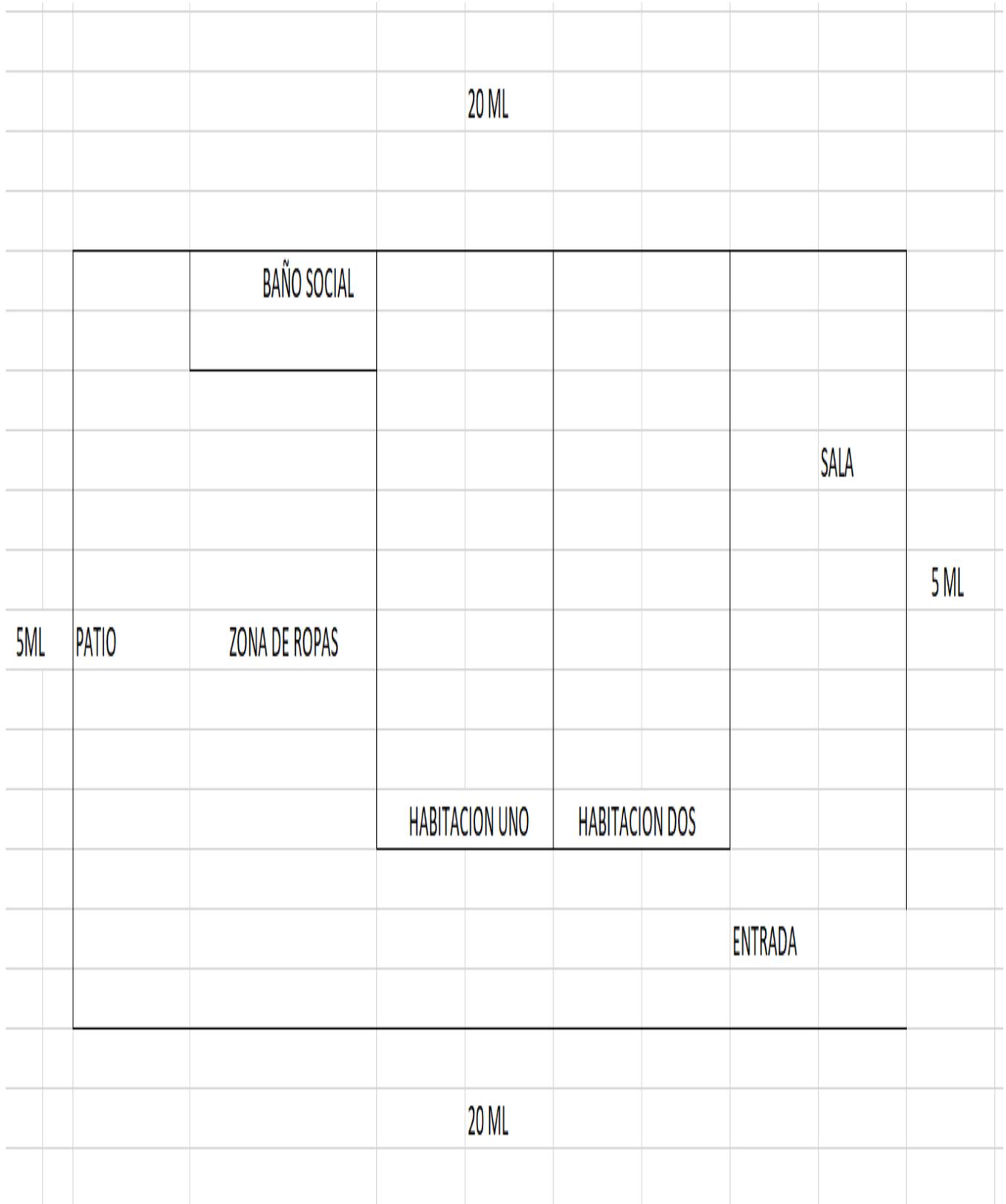
1-[concedora del lugar](#)

2-[concedora del lugar](#)

3-[https://www.facebook.com/groups/719090782273031?locale=es\\_LA](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



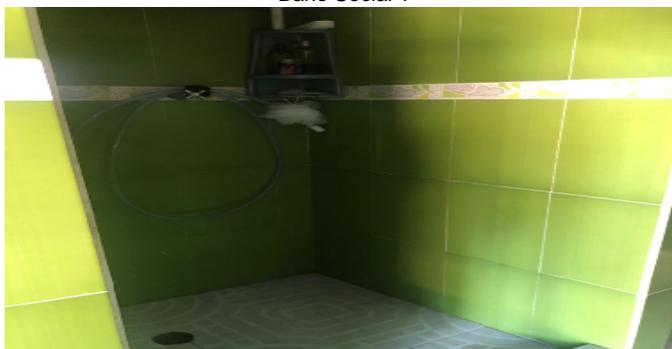
Habitación 2



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.rras.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



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



**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





PIN de Validación: b7ae0b1e



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



**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

**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



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 aparece en 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: 865680200000000600070000000000 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 2.6.2.1.1.1.16 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

Radificación: 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)**





980230001 EMMCO

MAR 12 2025 14:40:36 REMDES 9.90

CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA  
BARRIO LAS AMERICAS PU  
CR 17 11 46

C. UNICO: 3007052583 TER: 90062574

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 \*\*\*