



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1007833034

Fecha del avalúo		Fecha de visita	24/01/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	TRANSVERSAL 6 # 3C-41		
Barrio	LA ESPERANZA - MALVINAS		
Ciudad	Florencia		
Departamento	Caquetá		
Propietario	FANNY RAMIREZ RINCON		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: FABIAN ALBERTO GARCIA CALDERON

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 **FANNY RAMIREZ RINCON** ubicado en la TRANSVERSAL 6 # 3C-41 LA ESPERANZA - MALVINAS, de la ciudad de Florencia.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$114,909,000.00 pesos m/cte (Ciento catorce millones novecientos nueve mil).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	110.46	M2	\$200,000.00	19.23%	\$22,092,000.00
Area Construida	VIVIENDA	103.13	M2	\$900,000.00	80.77%	\$92,817,000.00
TOTALES					100%	\$114,909,000

Valor en letras
Ciento catorce millones novecientos nueve mil Pesos Colombianos

Perito actuante



LUZ MARY BARRETO MORA
RAA Nro: AVAL-40780871
C.C: 40780871

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	355.2120
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	323,494.14
Proporcional	0	114,909,000	Valor asegurable	114,909,000
% valor proporcional	19.23	80.77	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	<p>General: Inmueble ubicado en El barrio La Esperanza sector Malvinas, se encuentra delimitado por los barrios Pueblo Nuevo, Tovar Zambrano y El Triunfo. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.</p> <p>Entorno: El sector donde se encuentra emplazado el inmueble es un barrio tradicional con construcciones de un piso en material, las vías principales de acceso se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación. Cuenta con una infraestructura amplia, con buena proyección futura a nivel de modernización de redes, incluyendo energía eléctrica, gas domiciliario y telefonía convencional. Toda la zona alrededor del inmueble avaluado dispone de un sistema de transporte bueno, que se moviliza a través de sus principales vías. El sector, dentro del cual se encuentra los inmuebles objeto del avalúo, es un sector cuya destinación actual es residencial.</p>			

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 que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

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: El inmueble cuenta con cubierta metálica con estructura madera y cielo raso en listón machihembrado, pisos en cerámica y mineral de color rojo, fachada en graniplas, muros pañetados y pintados, cocina y baños con enchapes sencillos.

GENERAL					
Código	LRCAJA-1007833034	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	FABIAN ALBERTO GARCIA CALDERON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1007833034	Teléfono	3102931896
Email	fabiangarcia691@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	FANNY RAMIREZ RINCON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	40762285	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	TRANSVERSAL 6 # 3C-41				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Florencia	Departamento	Caquetá	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	LA ESPERANZA - MALVINAS	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en El barrio La Esperanza sector Malvinas, se encuentra delimitado por los barrios Pueblo Nuevo, Tovar Zambrano y El Triunfo. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	110.46	
AREA CONSTRUIDA			M2	0	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	103	
AREA CONSTRUIDA			M2	103	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	\$ 29.080.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	110.46	
AREA PISO 1			M2	103.13	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0	0	
Indice construcción			0	0	
Forma Geometrica	Irregular	Frente	7.67		
Fondo	15.06	Relación frente fondo	1:1,96		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	Actualmente, se adelantan algunos proyectos de auto construcción en suelo propio, así como remodelaciones y modificaciones de vivienda existente.				

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.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	018 del 9 de agosto de 2000
Area Del Lote	110.46
Forma Del Lote	IRREGULAR
Topografia	INCLINADA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	RESIDENCIAL
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	COMERCIAL
Uso Condicionado Norma	INDUSTRIAL
Uso Prohibido Norma	INDUSTRIAL
Tratamiento	CONSOLIDACIÓN
Actuaciones Estrategicas	N/A
Indice DeOcupacion	SIN INFORMACION
Indice DeContruccion	SIN INFORMACION
Antejardin	N/A
AislamientoPosterior	SIN INFORMACIÓN
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	4 PISOS
Densidad	59 hab/km2.
Amenaza Riesgo Inundacion	SIN AMENAZA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	SIN AMENAZA
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A
Observaciones Reglamentación urbanística:	Independiente, netamente privado y de dominio particular, que guarda las exigencias normativas de andenes, retiros laterales y retrocesos posteriores, según acuerdo No 018 de 2.000, por medio del cual se

adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial para la ciudad de Florencia, Caquetá, demarcados por las normas urbanísticas, sobre vía pavimentada y aceras en cemento de 1.00 metro de ancho aproximadamente. Se encuentra ubicado en un área establecida como zona Residencial. Para barrios por loteo no se exigen aislamientos laterales - Para barrios por loteo no se exigen antejardines - Para barrios por loteo la altura máxima debe ser de 4 pisos.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3385	EscrituraDePropiedad	03/09/1993	PRIMERA	Florencia

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
420-61399	22/01/2024	18001010300000355001 2000000000	CASA

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

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.
-------------	--

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	Sardineles	NO	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	SECUNDARIA	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector donde se encuentra emplazado el inmueble es un barrio tradicional con construcciones de un piso en material, las vías principales de acceso se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación. Cuenta con una infraestructura amplia, con buena proyección futura a nivel de modernización de redes, incluyendo energía eléctrica, gas domiciliario y telefonía convencional. Toda la zona alrededor del inmueble avaluado dispone de un sistema de transporte bueno, que se moviliza a través de sus principales vías. El sector, dentro del cual se encuentra los inmuebles objeto del avalúo, es un sector cuya destinación actual es residencial.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	graniplast	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1993	Edad Inmueble	31 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN - Anotación 002 CLT				
Observación	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 que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

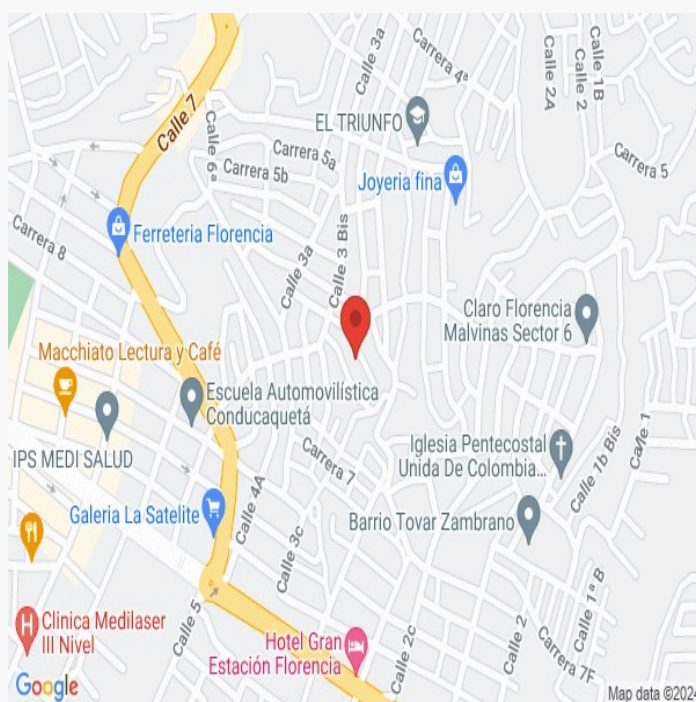
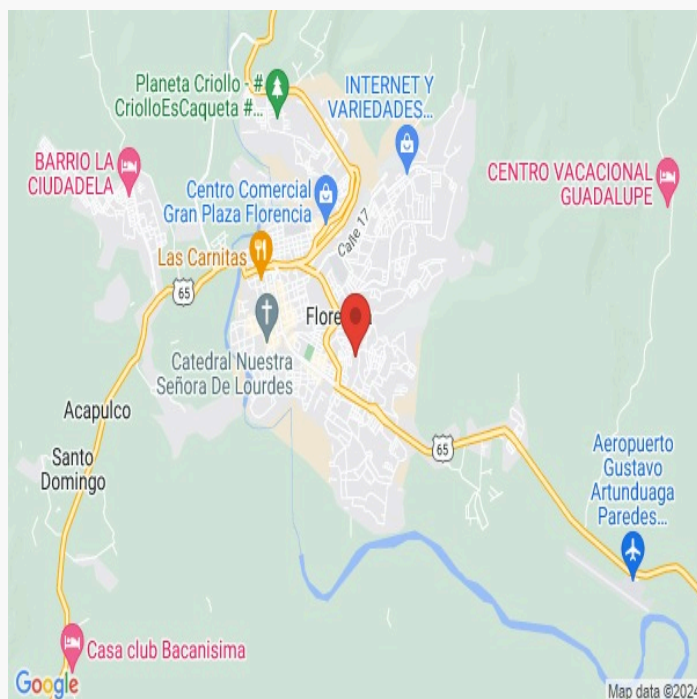
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	El inmueble cuenta con cubierta metálica con estructura madera y cielo raso en listón machihembrado, pisos en cerámica y mineral de color rojo, fachada en graniplas, muros pañetados y pintados, cocina y baños con enchapes sencillos.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: TRANSVERSAL 6 # 3C-41 | LA ESPERANZA - MALVINAS | Florencia | Caquetá



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.6113151570504574
GEOGRAFICAS : 1° 36' 40.734''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.60181579186869
GEOGRAFICAS : 75° 36' 6.537''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Pueblo Nuevo	\$85,000,000	0.95	\$80,750,000	3214382893	70	70	\$950,000	\$66,500,000
2	Barrio Los Andes	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	3134484671	105	70	\$900,000	\$63,000,000
3	Barrio Malvinas	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3102922222	120	100	\$910,000	\$91,000,000
Del inmueble						110.46	103.13		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$14,250,000	\$203,571	1.0	1.0	1.00	\$203,571
2	\$22,500,000	\$214,286	1.0	1.0	1.00	\$214,286
3	\$23,000,000	\$191,667	1.0	1.0	1.00	\$191,667
					PROMEDIO	\$203,174.60
					DESV. STANDAR	\$11,314.74
					COEF. VARIACION	5.57%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$200,000.00	AREA	110.46	TOTAL	\$22,092,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$900,000.00	AREA	103.13	TOTAL	\$92,817,000.00
VALOR TOTAL	\$114,909,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

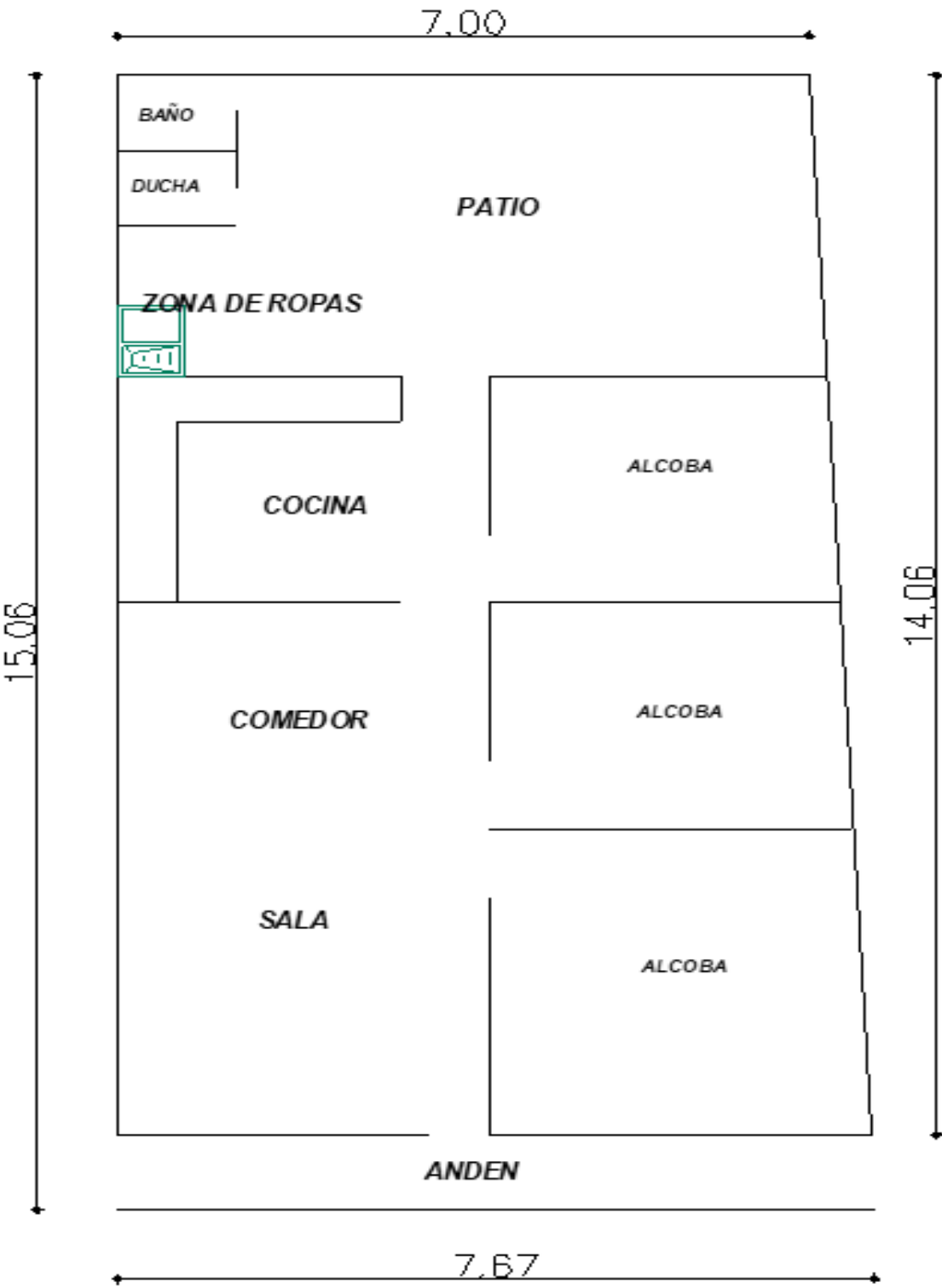
REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	110.46
Area construida vendible	110.46
Valor M2 construido	\$1,300,000
Valor reposición M2	\$143,598,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,300,000
Fuente	
Factor ajuste %	5 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,235,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fito y corvin %	26.01 %
Valor reposición depreciado	\$913,777
Valor adoptado depreciado	\$900,000
Valor total	\$99,414,000

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



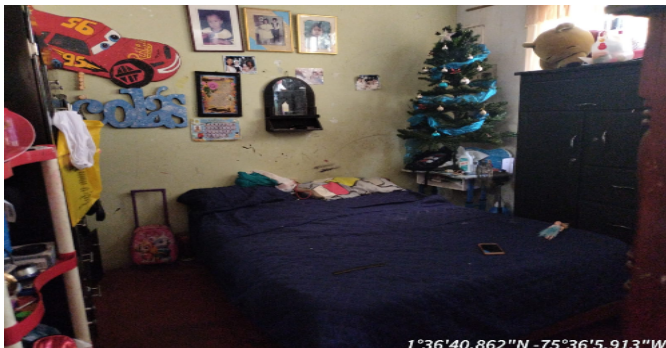
Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



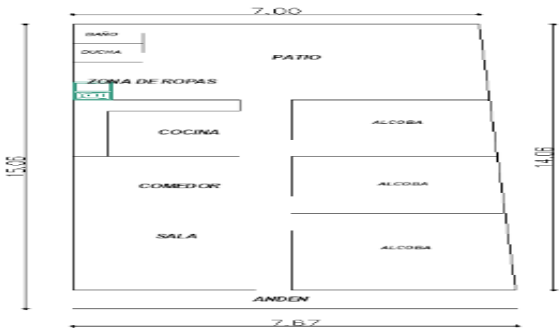
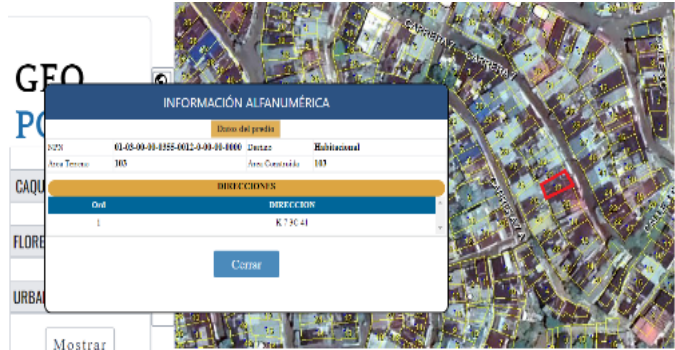
Patio Interior



FOTOS General



LOCALIZACION CATASTRAL



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 --- 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.

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 SALVEDADE 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 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-1007833034



PIN de Validación: bc6d0b10



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) LUZ MARY BARRETO MORA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 40780871, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-40780871.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ MARY BARRETO MORA 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
26 Mayo 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
16 Mar 2022

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
26 Mayo 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
16 Mar 2022

Regimen
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
26 Mayo 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
16 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: bc6d0b10



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
26 Mayo 2019

Regimen
Regimen de Terreno

Fecha de actualización
16 Mar 2022

Regimen
Regimen Académico

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
26 Mayo 2019

Regimen
Regimen 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
26 Mayo 2019

Regimen
Regimen 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
26 Feb 2020

Regimen
Regimen Académico



PIN de Validación: bc6d0b10



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1084, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0760, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0261, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0193, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORENCIA, CAQUETÁ

Dirección: CALLE 16 NO 3 ESTE 42 BARRIO VENTILADOR

Teléfono: 3125688473

Correo Electrónico: luzmarybarreto14@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de avalúos, Perito de Propiedad Raiz, Plantas, Equipos y Sistemas

Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

Contador Público- La Universidad de la Amazonia.

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) **LUZ MARY BARRETO MORA**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 40780871

El(la) señor(a) **LUZ MARY BARRETO MORA** 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



PIN de Validación: bc6d0b10



escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

**PIN DE VALIDACIÓN**

bc6d0b10

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 dos (02) días del mes de Enero del 2024 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 FLORENCIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240122253088068147

Nro Matrícula: 420-61399

Pagina 1 TURNO: 2024-420-1-1655

Impreso el 22 de Enero de 2024 a las 02:53:38 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: 420 - FLORENCIA DEPTO: CAQUETA MUNICIPIO: FLORENCIA VEREDA: FLORENCIA

FECHA APERTURA: 14-07-1995 RADICACIÓN: 5130 CON: ESCRITURA DE: 11-07-1995

CODIGO CATASTRAL: 18001010303550012000 COD CATASTRAL ANT: 01-03-355-0012

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOS LINDEROS CONSTAN EN LA ESCRITURA #3385 DEL 03-09-95 NOTARIA 1. FLORENCIA (DECRETO 1711/84). EXTENSION APROXIMADA DE: 110.46 METROS CUADRADOS. "UNA CADA DE HABITACION CON TECHO DE ZINC, PAREDES DE MACHIMBRE, PISOS EN TIERRA, SERVICIOS DE LUZ ELECTRICA, AGUA Y ALCANTARILLADO."

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.- REGISTRO DEL 18.03.87, ESC # 620 DEL 13.03.87 NOT U. FCIA. DONACION DE: DEPARTAMENTO DEL CAQUETA A: MUNICIPIO DE FLORENCIA 02.- REGISTRO DEL 26.12.83, ESC# 3681 DEL 22.12.83, NOT. U. FCIA. VENTA DE: INVERSIONES LA RUEDA E INVERSIONES MEJASI LTDA: DEPARTAMENTO DEL CAQUETA. 03.- REGISTRO DEL 25.03.81 ESC.# 9797 DEL 31.12.80 NOT 4. BOGOTA. VENTA 50% DE; INVERSIONES LA RUEDA LTDA A: INVERSIONES MEJASI LTDA. 04.- REGISTRO DEL 09.06.75 ESC.# 11150 DEL 31.12.74, NOT. 4. BGTA. LIQUID. PARCIAL DE: COMPA/IA DEL SUR LTDA A: INVERSIONES LA RUEDA LTDA 05.- REGISTRO DEL 01.12.62, ESC # 3489 DEL 24.08.62, NOT.7. BGTA. VENTA DE: LARA E HIJOS LEONIDAS A: COMPA/IA DEL SUR LTDA

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) TRANSVERSAL 6 #3C-41

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

420 - 21416

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-07-1995 Radicación: 5130

Doc: ESCRITURA 3385 DEL 03-09-1993 NOTARIA 1. DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$9,200

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 VENTA

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

DE: MUNICIPIO DE FLORENCIA CAQUETA.

A: RAMIREZ RINCON FANNY

CC# 40762285 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-07-1995 Radicación: 5130



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FLORENCIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240122253088068147

Nro Matrícula: 420-61399

Pagina 2 TURNO: 2024-420-1-1655

Impreso el 22 de Enero de 2024 a las 02:53:38 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

Doc: ESCRITURA 3385 DEL 03-09-1993 NOTARIA 1. DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 120 DECLARACION DE CONSTRUCCION

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

A: RAMIREZ RINCON FANNY

CC# 40762285 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: 2010-420-3-384	Fecha: 14-11-2010
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)			
Anotación Nro: 1	Nro corrección: 1	Radicación: 2023-420-3-1521	Fecha: 09-11-2023
SE CORRIGE EL NÚMERO DE LA CEDULA DE LA PROPIETARIA DEL INMUEBLE, DE CONFORMIDAD CON EL TÍTULO ANTECEDENTE REGISTRADO. VALE ART 59 LEY 1579 DE 2012.			
Anotación Nro: 2	Nro corrección: 1	Radicación: 2023-420-3-1521	Fecha: 09-11-2023
SE CORRIGE EL NÚMERO DE LA CEDULA DE LA PROPIETARIA DEL INMUEBLE, DE CONFORMIDAD CON EL TÍTULO ANTECEDENTE REGISTRADO. 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: 2024-420-1-1655

FECHA: 22-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RENE ALEJANDRO VARGAS LAVERDE

REGISTRADOR PRINCIPAL