



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1090450789

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JULIO OTONIEL HERNANDEZ CARRILLO
NIT / C.C CLIENTE	1090450789
DIRECCIÓN	CALLE 37 # 1-329 ESTE B. EL CUNDUY MANZANA 2 LOTE 28
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	EL CUNDUY
CIUDAD	Florencia
DEPARTAMENTO	Caquetá
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LUZ MARY BARRETO MORA
IDENTIFICACIÓN	40780871

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	02/02/2024
FECHA INFORME	07/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	2 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FABIAN ANDRES CORDOBA ALZATE			
NUM.	2172 Escritura De	NOTARIA	SEGUNDA	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			10/08/2022
CIUDAD	Florencia	DEPTO	Caquetá	
ESCRITURA				
CEDULA	180010101000002680055000000000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	RESOLUCIÓN NO. 00942 DEL 19/12/2022 PROFERIDA POR LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN DE FLORENCIA			
NOMBRE DEL CO	N/A			
NUNTO/EDIFICI				
O				
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2
RACIÓN				

M. INMOB.	N°
420-112449	CASA
MATRICULA	NRO. GARAJE
N/A	1

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: el norte de la ciudad de Florencia, Caquetá. Al inmueble se llega por la vía nacional Florencia - Neiva, pasando Electrocaquetá a la derecha nos desviamos por la calle 37, hasta llegar a la empresa Gas Caquetá SA ESP, dos cuadras adelante viramos a la derecha al fondo encontramos el inmueble objeto de avalúo. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	N/A

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Portería	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 196,491,654

VALOR ASEGURABLE \$ COP 196,491,654

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

  
LUZ MARY BARRETO MORA  
Perito Actuante  
C.C: 40780871  
RAA: AVAL-40780871

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	COMERCIAL
Uso Condicionado Según Norma	INDUSTRIAL
Uso Prohibido Según Norma	INDUSTRIAL

Amenaza Riesgo Inundacion	SIN AMENAZA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	SIN AMENAZA
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A

Área Lote	126	Frente	7.00
Forma	REGULAR	Fondo	18.00
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:2,57

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	018 del 9 de agosto de 2000
Antejardín	SIN INFORMACIÓN
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	4 PISOS
Aislamiento posterior	SIN INFORMACIÓN
Índice de ocupación	SIN INFORMACION
Índice de construcción:	SIN INFORMACION
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	126
AREA CONSTRUIDA	M2	100.84

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	126
AREA CONSTRUIDA	M2	0
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 1.618.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	126
AREA CONSTRUIDA	M2	100.84

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	126
AREA CONSTRUIDA	M2	100.84

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

## Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	98
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 37 # 1-329 ESTE B. EL CUNDUY MANZANA 2 LOTE 28

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metalica
Fachada	Enchapes o fachaletas
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2022

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	126	M2	\$479,029.00	30.72%	\$60,357,654.00
Area Construida	VIVIENDA	100.84	M2	\$1,350,000.00	69.28%	\$136,134,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$196,491,654</b>

Valor en letras

Ciento noventa y seis millones cuatrocientos noventa y un mil seiscientos cincuenta y cuatro Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$196,491,654**

## OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valoración:**

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

**Actualidad edificadora:**

Actualmente, se observa el desarrollo de algunos proyectos nuevos, además se adelantan algunos proyectos de autoconstrucción en suelo propio, así como remodelaciones y modificaciones de vivienda existente.

## SALVEDADES

**General:** Inmueble ubicado en: el norte de la ciudad de Florencia, Caquetá. Al inmueble se llega por la vía nacional Florencia - Neiva, pasando Electrocaquetá a la derecha nos desviamos por la calle 37, hasta llegar a la empresa Gas Caquetá SA ESP, dos cuadras adelante viramos a la derecha al fondo encontramos el inmueble objeto de avalúo. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**Jurídica:** Declaración de construcción anotación 6 del certificado suministrado. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** Garaje integral, dependencia de la vivienda.

**Entorno:** El sector se encuentra en proceso de consolidación, uso residencial con buena dotación urbana, cuenta con vías pavimentadas en buen estado de conservación, presenta todos los servicios públicos básicos y buena prestación del servicio de transporte urbano. El estrato es tomado del recibo de servicios públicos domiciliarios suministrado.

**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: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Inmueble con acabados en muros pañetados, estucados y pintados, pisos en cerámica, baños enchapados, puertas y closets en madera melaminica RH, cocina semiintegral y cielo raso de Drywall.

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Cunday	\$290,000,000	0.95	\$275,500,000	3102922222	125	160	\$1,300,000	\$208,000,000
2	Calle 30 N° 1e - 32	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3102922222	105	90	\$1,100,000	\$99,000,000
3	Calle 30A Bis, 3E-52	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	3102922222	125	160	\$1,350,000	\$216,000,000
Del inmueble						126	100.84		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$67,500,000	\$540,000	1.0	0.90	0.90	\$486,000
2	\$53,000,000	\$504,762	1.0	0.90	0.90	\$454,286
3	\$69,000,000	\$552,000	1.0	0.90	0.90	\$496,800
					PROMEDIO	\$479,028.57
					DESV. STANDAR	\$22,097.89
					COEF. VARIACION	4.61%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$479,029.00	AREA	126	TOTAL	\$60,357,654.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,350,000.00	AREA	100.84	TOTAL	\$136,134,000.00
VALOR TOTAL	\$196,491,654.00					

**Observaciones:**  
ÁREAS LIQUIDACIÓN: El área valorada para el presente estudio de avalúo, de acuerdo a la información contenida en los documentos suministrados, y verificada en la visita de inspección se desglosa de la manera siguiente: 1. Área de terreno: 126.00 M2; 2. El área liquidada para la construcción se toma el área aprobada en la licencia de construcción la cual corresponde a 100.84 M2. El inmueble cuenta con las condiciones mínimas de habitabilidad.

**Enlaces:**  
1.-<https://www.aseinmobiliariacolombia.com/305/inmuebles/venta-casa-3-dormitorios-cunday-florencia-caq> 2.-<https://www.aseinmobiliariacolombia.com/304/inmuebles/venta-casa-3-dormitorios-cunday-florencia-caq> 3.-<https://www.aseinmobiliariacolombia.com/38/inmuebles/venta-casa-3-dormitorios-cunday-florencia-caq>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 37 # 1-329 ESTE B. EL CUNDUY MANZANA 2 LOTE 28 |  
EL CUNDUY | Florencia | Caquetá

COORDENADAS (DD)

Latitud: 1.638193492816864

Longitud: -75.60676731674457

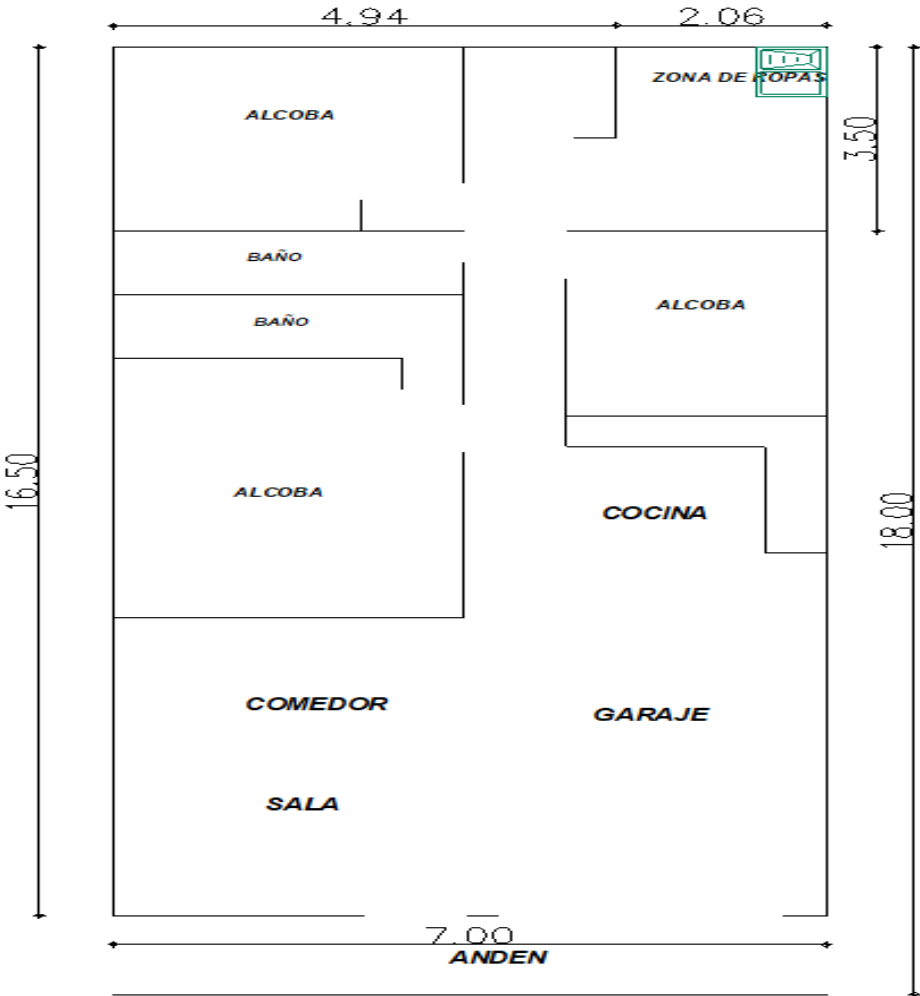
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 1° 38´ 17.4948´´

Longitud: 75° 36´ 24.3612´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



## FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS General

Garaje





# CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



Solicitud de trámites | **Observatorio Inmobiliario** | Datos Abiertos

## GEO PORTAL

Departamento

CAQUETA

Municipio

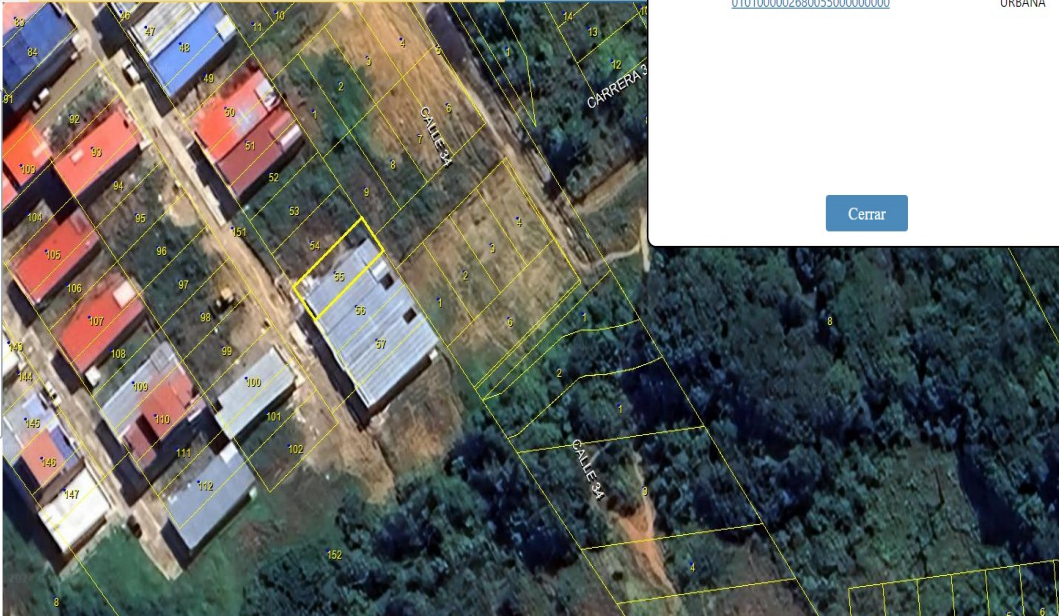
FLORENCIA

Zona

URBANA

Mostrar

ayuda



BÚSQUEDA PREDIAL

NPN

180010101000002680055000000000

NPN

01010000026800550000000000

Zona

URBANA

Cerrar

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1090450789





PIN de Validación: bc8d0b10



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 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: bc8d0b10



#### 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 Académico

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: bc8d0b10



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 INSCRIPCIÓN 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 Raíz, 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**, identificad o(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: 240129238288403922

Nro Matrícula: 420-112449

Pagina 1 TURNO: 2024-420-1-2440

Impreso el 29 de Enero de 2024 a las 12:18:05 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: 19-08-2015 RADICACIÓN: 2015-420-6-5644 CON: ESCRITURA DE: 11-08-2015

CODIGO CATASTRAL: 01-01-00-00-0268-0055-0-00-00-0000 COD CATASTRAL ANT: 01-01-00-00-0268-0049-0-00-00-0000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MANZANA 2 LOTE 28 CON AREA DE 126 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1860, 2015/08/11, NOTARIA SEGUNDA FLORENCIA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. LOS LINDEROS CONSTAN EN LA ESCRITURA MIL OCHOCIENTOS SESENTA 1860 DEL 11 DE AGOSTO DE 2015 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. - ESCRITURA 2171 DEL 24/9/2014 NOTARIA SEGUNDA 2 DE FLORENCIA REGISTRADA EL 24/9/2014 POR ACLARACION A: WILLIAM BORRERO VALDERRAMA , A: LUZ DARI GOMEZ MONTES , A: LA JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA SENDERO DE SANTA ANA DE LA COMUNA NORTE , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 420-111472 .--

2. - ESCRITURA 1738 DEL 11/8/2014 NOTARIA SEGUNDA 2 DE FLORENCIA REGISTRADA EL 24/9/2014 POR ENGLOBE A: LA JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA SENDERO DE SANTA ANA DE LA COMUNA NORTE , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 420-111472 .--

QUE LOS EXPONENTES VENEDORES ADQUIRIERON LOS PREDIOS OBJETO DE ESTAS VENTAS POR COMPRAS EFECTUADAS ASI: EL PREDIO ENAJENADO POR WILLIAM BORRERO VALDERRAMA, DESCRITO EN EL LITERAL A) DE LA CLAUSULA PRIMERA DE ESTA ESCRITURA POR COMPRA EFECTUADA A LUZ DARI GOMEZ DE URUEÑA, MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA NUMERO (1.144) DEL 02/06/2000, OTORGADA POR LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE FLORENCIA, Y LOS PREDIOS ENAJENADOS POR LUZ DARI GOMEZ MONTES, ASI PREDIO DESCRITO EN EL LITERAL B) DE LA CLAUSULA PRIMERA DE ESTA ESCRITURA POR COMPRA EFECTUADA A MARIA ELENA SALAS RAMOS, MEDIANTE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 1501 DEL 25/09/1998 POR LA NOT. 2 DEL CIRCULO DE FLORENCIA, EL PREDIO DESCRITO EN EL LITERAL C) DE LA CLAUSULA PRIMERA DE ESTA ESCRITURA POR COMPRA EFECTUADA A EDGAR ERNESTO URUEÑA CADENA MEDIANTE ESCRITURA 403 DEL 17/03/2011, POR LA NOT. 2 DEL CIRCULO DE FLORENCIA, DEBIDAMENTE INSCRITAS EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FLORENCIA, BAJO LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMEROS 420-73202, 420-46062 Y 420-46063.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 37 # 1-329 ESTE B. EL CUNDUY MANZANA 2 LOTE 28

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

420 - 111472

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-04-2015 Radicación: 2015-420-6-2917

Doc: ESCRITURA 0848 DEL 23-04-2015 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$10,000,000





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

**Certificado generado con el Pin No: 240129238288403922**

**Nro Matrícula: 420-112449**

Pagina 2 TURNO: 2024-420-1-2440

Impreso el 29 de Enero de 2024 a las 12:18:05 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

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA A FAVOR DEL ACREEDOR

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

**DE: LA JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA SENDERO DE SANTA ANA DE LA COMUNA NORTE**

**NIT# 9006206272 X**

**A: COOPERATIVA NACIONAL DE AHORRO Y CREDITO "AVANZA"**

**NIT# 8900023771**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 12-08-2015 Radicación: 2015-420-6-5644

Doc: ESCRITURA 1860 DEL 11-08-2015 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE0 CONFORME A LA RESOL. 838 DEL 31/10/2013 Y RESOL 0591 DEL 28/07/2014 EMANADA DE PLANEACION MPAL

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

**A: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA SENDERO DE SANTA ANA**

**NIT# 9006206272 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 18-11-2019 Radicación: 2019-420-6-7276

Doc: ESCRITURA 2116 DEL 22-10-2019 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$500,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ABIERTA

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

**DE: COOPERATIVA NACIONAL DE AHORRO Y CREDITO "AVANZA"**

**NIT# 8900023771**

**A: LA JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA SENDERO DE SANTA ANA DE LA COMUNA NORTE**

**NIT# 9006206272 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 06-10-2021 Radicación: 2021-420-6-7293

Doc: RESOLUCION 1081 DEL 09-10-2015 INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI DE FLORENCIA

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)**

**A: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA SENDERO DE SANTA ANA**

**NIT# 9006206272 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 16-08-2022 Radicación: 2022-420-6-9779

Doc: ESCRITURA 2172 DEL 10-08-2022 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

**DE: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA SENDERO DE SANTA ANA**

**NIT# 9006206272**

**A: CORDOBA ALZATE FABIAN ANDRES**

**CC# 1117501157 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 27-09-2023 Radicación: 2023-420-6-11535

Doc: ESCRITURA 2737 DEL 25-09-2023 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$60,000,000



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

Certificado generado con el Pin No: 240129238288403922

Nro Matrícula: 420-112449

Pagina 3 TURNO: 2024-420-1-2440

Impreso el 29 de Enero de 2024 a las 12:18:05 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

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO CON UN ÁREA DE 100.84 MTS2 DE CONFORMIDAD CON LA  
RESOLUCIÓN NO. 00942 DEL 19/12/2022 PROFERIDA POR LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN DE FLORENCIA

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

A: CORDOBA ALZATE FABIAN ANDRES

CC# 1117501157 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-420-1-2440

FECHA: 29-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RENE ALEJANDRO VARGAS LAVERDE

REGISTRADOR PRINCIPAL