



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJA-1033701091-V2

Fecha del avalúo	Fecha de visita	15/01/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 31 # 29B-03 CARA 29B CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI	
Barrio	CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI	
Ciudad	Florencia	
Departamento	Caquetá	
Propietario	LIDA RUDAS GARZON	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JHON EDILSON RODRÍGUEZ VALERO

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 **LIDA RUDAS GARZON** ubicado en la CALLE 31 # 29B-03 CARA 29B CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI, 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 \$151,200,000.00 pesos m/cte (Ciento cincuenta y un millones doscientos 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	105	M2	\$450,000.00	31.25%	\$47,250,000.00
Area Construida	VIVIENDA	94.50	M2	\$1,100,000.00	68.75%	\$103,950,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$151,200,000</b>

Valor en letras  
Ciento cincuenta y un millones doscientos 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	1
Integral	1,440,000	1,600,000	Valor del avalúo en UVR	151,200,000.00
Proporcional	47,250,000	151,200,000	Valor asegurable	151,200,000
% valor proporcional	31.25	68.75	Tiempo esperado comercialización	12

#### Calificación garantía

No Favorable

#### Observación calificación

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

#### Observación

**General:** El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 3. El inmueble cuenta con los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, gas natural y energía eléctrica con sus respectivos medidores instalados. 4. El inmueble corresponde a una vivienda uni-familiar desarrollada en un piso de altura ubicada en la CALLE 31 # 29B-03 Urbanización CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI de la ciudad de Florencia, Caquetá.

**Jurídica:** Según documentos observados, el inmueble no cuenta con ninguna limitación al dominio. El presente informe no constituye estudio jurídico de los títulos.

**Garaje:** El inmueble no cuenta con garaje.

**Entorno:** El sector donde se encuentra emplazado el inmueble es un barrio tradicional con construcciones de uno y dos pisos en material, las vías principales y secundarias 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 avaliado 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:** 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 que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados muros ladrillo a la vista, pisos en cerámica, baños y cocina enchapados cubierta metálica sin cielo raso, fachada en cerámica.

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10337 01091-V2	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	--------------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<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>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	JHON EDILSON RODRÍGUEZ VALERO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1033701091	<b>Teléfono</b>	3108529015
<b>Email</b>	edils.rodriguez@correo.policia.gov.co				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	LIDA RUDAS GARZON				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	40621806	<b>Ocupante</b>	Propietario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	CALLE 31 # 29B-03 CARA 29B CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI				
<b>Conjunto</b>	N/A				
<b>Ciudad</b>	Florencia	<b>Departamento</b>	Caquetá	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	CIUDADELA HABITACIONA L SIGLO XXI	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interes Social	<b>Sometido a PH</b>	No

<b>Observación</b>	El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 3. El inmueble cuenta con los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, gas natural y energía eléctrica con sus respectivos medidores instalados. 4. El inmueble corresponde a una vivienda uni-familiar desarrollada en un piso de altura ubicada en la CALLE 31 # 29B-03 Urbanización CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI de la ciudad de Florencia, Caquetá.				
--------------------	--	--	--	--	--

## CARACTERISTICAS GENERALES

<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>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>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>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA DE TERRENO	M2	105
AREA DE TERRENO	M2	105	AREA CONSTRUIDA	M2	89
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 32.044.000
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA DE TERRENO	M2	105	AREA DE TERRENO	M2	105
AREA CONSTRUIDA	M2	94.50	AREA PISO 1	M2	94.50
<b>ÁREAS POR NORMA</b>		<b>VALOR</b>			
Indice ocupación	0	0			
Indice construcción	0	0			
<b>Forma Geometrica</b>	Regular	<b>Frente</b>	7		
<b>Fondo</b>	15	<b>Relación frente fondo</b>	1:2,14		
<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 medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	Actualmente, se observa el desarrollo de algunos proyectos nuevos, además se adelantan algunos proyectos de auto construcción en suelo propio, así como remodelaciones y modificaciones de vivienda existente.				
<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 media, y se considera que la demanda es media.				

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	018 del 9 de agosto de 2000
<b>Area Del Lote</b>	105
<b>Forma Del Lote</b>	REGULAR
<b>Topografia</b>	PLANA
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	RESIDENCIAL
<b>Uso Principal Norma</b>	RESIDENCIAL
<b>Uso Compatible Norma</b>	COMERCIAL
<b>Uso Condicionado Norma</b>	INDUSTRIAL
<b>Uso Prohibido Norma</b>	INDUSTRIAL
<b>Tratamiento</b>	CONSOLIDADO
<b>Indice DeOcupacion</b>	SIN INFORMACION
<b>Indice DeContrucción</b>	SIN INFORMACION
<b>Antejardin</b>	3.00
<b>AislamientoPosterior</b>	SIN INFORMACIÓN
<b>Aislamiento Lateral</b>	N/A
<b>Altura Permitida</b>	4 PISOS
<b>Densidad</b>	59 hab/km2.
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	SIN AMENAZA
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	SIN AMENAZA
<b>Suelos De Proteccion</b>	N/A
<b>Patrimonio</b>	N/A
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	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, demarcados por las normas urbanísticas, sobre vía pavimentada y

aceras en cemento de 1.00 metro de ancho aproximadamente. Se encuentra ubicada 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
3434	EscrituraDePropiedad	05/12/2023	SEGUNDA	Florencia

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
420-76587	20/12/2023	18001010400500009000	CASA 00000

#### Observación

Según documentos observados, el inmueble no cuenta con ninguna limitación al dominio. El presente informe no constituye estudio jurídico de los títulos.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

El inmueble no cuenta con garaje.

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO 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	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	SECUNDARIA	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	400-500			
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 uno y dos pisos en material, las vías principales y secundarias 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 evaluado 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

<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 disponibles	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja metalica
<b>Fachada</b>	Enchapes o fachaletas	<b>Ancho fachada</b>	6-9 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>	2014	<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>	DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN - RESOL 337 DEL 16-11-2011				
<b>Observación</b>	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 que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.				

## DEPENDENCIAS

### 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

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

**OTRAS DEPENDENCIAS**

Nombre	Tipo	Área

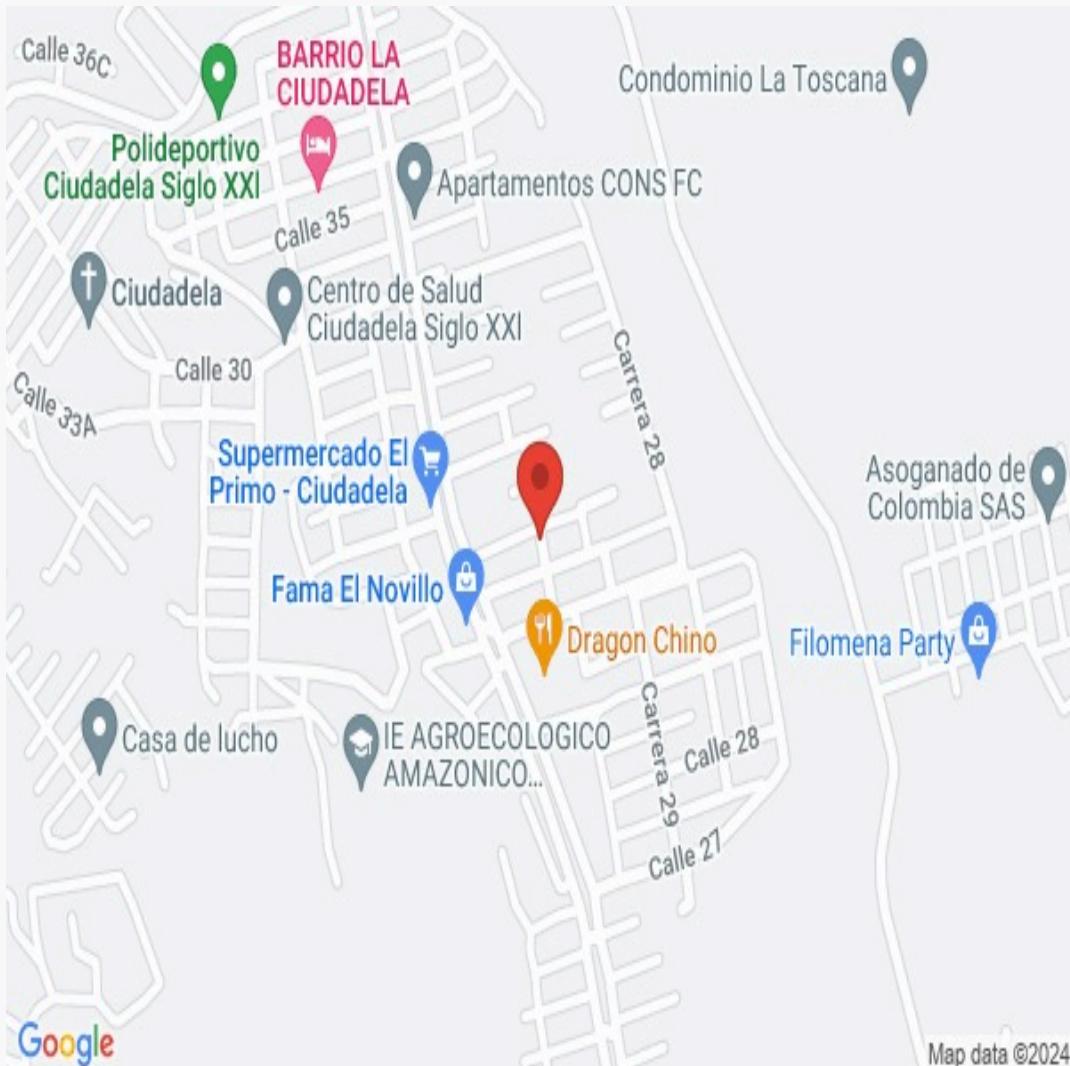
**ACABADOS**

	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** Acabados muros ladrillo a la vista, pisos en cerámica, baños y cocina enchapados cubierta metálica sin cielo raso, fachada en cerámica.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 31 # 29B-03 CARA 29B CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI | CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI | Florencia | Caquetá



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.6244393249769238  
GEOGRAFICAS : 1° 37' 27.9798''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.63270292940437  
GEOGRAFICAS : 75° 37' 57.7308''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



## FOTOS General

Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



## FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



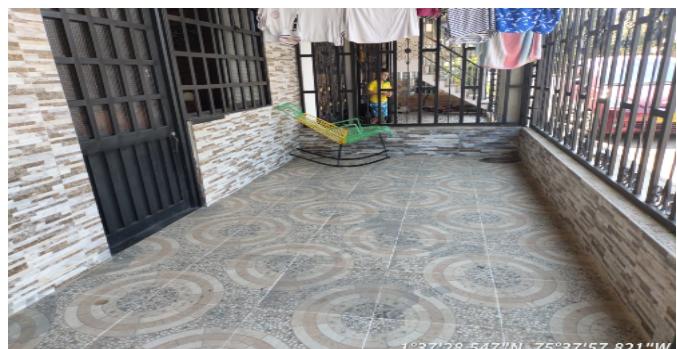
Habitación 2



Baño Social 1



## FOTOS General



1°37'28.547"N - 75°37'57.821"W

## 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 valuador 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 valuador 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-1033701091-V2**

 <b>ALCALDÍA DE FLORENCIA</b> NIT No. 800 005 728-2	<b>CÓDIGO</b> M5.P08.F01	<b>ALCALDÍA DE FLORENCIA, CAQUETÁ</b>	<b>FECHA DE EMISIÓN</b> 09/06/2021
	<b>VERSIÓN</b> 2.0	<b>FORMATO CERTIFICADO DE NOMENCLATURA</b>	<b>FECHA DE ACTUALIZACIÓN</b> 25/05/2023

4200-06-2024-0024

Nombre: LIDA RUDA GARZON  
Dirección: Calle 31 N mero 29 B - 03  
Teléfono: 310 234 21 35  
Florencia, Caquetá

**ASUNTO:** Certificado de Nomenclatura

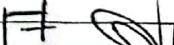
De conformidad con el acuerdo número 0018 del 2000, por medio del cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio de Florencia Departamento del Caquetá y según la información de la base de datos catastral suministrada por CATASTRO MULTIPROPOSITO, al predio identificado con ficha catastral número 180010104000000500009000000000, matrícula inmobiliaria número 420-76587, a nombre de LIDA RUDAS GARZON, identificada con cedula de ciudadanía número 40621806, le fue asignada la dirección Calle 31 N mero 29 B - 03, en el BARRIO CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI, de la ciudad de Florencia, departamento del Caquetá.

La presente se expide en Florencia Caquetá, a los (30) días del mes de enero de 2024.



**LUIS MANUEL ESPINOSA CALDERÓN**  
Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial

**No. Radicado: 219903/COR765**

Reviso	Jorge Enrique Ortiz Salazar	Cargo	Asesor de Control Urbano	Firma	
Digitó	Luis Carlos Sánchez Rojas	Cargo	Auxiliar Administrativo	Firma	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma					

PALACIO DE GOBIERNO MUNICIPAL  
Cra 12 con Calle 15 Esq. Barrio Centro  
Tel. (098) 435-8100 Ext:1505  
secplaneacion@florencia-caqueta.gov.co  
www.florencia-caqueta.gov.co Florencia-Caquetá

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

Certificado generado con el Pin No: 231220724387019926

Nro Matrícula: 420-76587

Página 1 TURNO: 2023-420-1-45841

Impreso el 20 de Diciembre de 2023 a las 04:01:05 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 última página

CÍRCULO REGISTRAL: 420 - FLORENCIA DEPTO: CAQUETA MUNICIPIO: FLORENCIA VEREDA: FLORENCIA

FECHA APERTURA: 28-05-2002 RADICACIÓN: 2002-2196 CON: ESCRITURA DE: 20-05-2002

CÓDIGO CATASTRAL: 01-04-0050-0009-000 COD CATASTRAL ANT: 18001010400500009000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 199 de fecha 11-03-2002 en NOTARIA 2 de FLORENCIA MANZ. 50 LOTE # 10 con area de 105 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 105 CENTIMETROS CUADRADOS: 0  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:  
CUADRADOS 0  
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.-17-07-2001 ESCRITURA 925 DEL 11-07-2001 NOTARIA 2 DE FLORENCIA RELOTEO A: ASOCIACION DE ORGANIZACIONES CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI"ASO HABITAT XXI"

02.-11-06-2001 ESCRITURA 733 DEL 06-06-2001 NOTARIA 2 DE FLORENCIA ACTUALIZACION DE LINDEROS Y EXTENSION A: ASOCIACION DE ORGANIZACIONES CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI"ASO HABITAT XXI"

03.- 11-06-2001 ESCRITURA 733 DEL 06-06-2001 NOTARIA 2 DE FLORENCIA ENGLOBE A: ASOCIACION DE ORGANIZACIONES CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI"ASO HABITAT XXI" ,

04. REGISTRO DE 19/10/2000, ESC.1099 DE 03/10/2000 NOTARIA 2. COMPRAVENTA DE JAIME GAITAN ALVARO A: ASOCIACION DE ORGANIZACIONES CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI

05. REGISTRO DE 05/05/1999, ESC.478 DE 30-04/1999 NOTARIA 2 ADJUDICACION Y LIQUIDACION COMUNIDAD. DE: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LAS QUINTAS A: JAIME GAITAN ALVARO.

06. REGISTRO DE 12/06/1987 ESC.450 DE 12/03/1987 NOT. 19 BOGOTA COMPRAVENTA DE: SILVA GASCA, ARCESIO A: INVERSIONES CONSTRUCCIONES LA QUINTAS LTDA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION MANZ. 50 LOTE 9

2) CALLE 31 29-02 "CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI".

3) CALLE 31 # 29B-03 CRA 29B CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

420 - 75065

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-05-2002 Radicación: 2002-2196

Doc: ESCRITURA 199 DEL 11-03-2002 NOTARIA 2 DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

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

**Certificado generado con el Pin No: 231220724387019926**

**Nro Matrícula: 420-76587**

Página 2 TURNO: 2023-420-1-45841

Impreso el 20 de Diciembre de 2023 a las 04:01:05 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: 912 RELOTEO "MODO DE ADQUIRIR"

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

A: ASOCIACION DE ORGANIZACIONES CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI"ASO HABITAT XXI" X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-06-2003 Radicación: 2003-3052

Doc: ESCRITURA 816 DEL 27-05-2003 NOTARIA 2 DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$1,200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA "MODO DE ADQUIRIR"

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

DE: ASOCIACION DE ORGANIZACIONES CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI, ASOHABITAT XXI. NIT# 8280012076

A: PARRA ESPINOSA ANGELA CAROLINA X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-12-2004 Radicación: 2004-6981

Doc: ESCRITURA 1836 DEL 18-11-2004 NOTARIA 2 DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$1,200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: PARRA ESPINOSA ANGELA CAROLINA

CC# 52192018

A: ZAMBRANO DE CUELLAR MARIA NELLY X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-11-2014 Radicación: 2014-420-6-7270

Doc: ESCRITURA 2089 DEL 16-09-2014 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: ZAMBRANO DE CUELLAR MARIA NELLY

CC# 40755441 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-11-2014 Radicación: 2014-420-6-7270

Doc: ESCRITURA 2089 DEL 16-09-2014 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO CONFORME A LA RESOL. 337 DEL 16-11-2011 Y

CERTIFICACION DE FECHA 11-09-2014 EMANADA DE PLANEACION MPAL

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

A: ZAMBRANO DE CUELLAR MARIA NELLY

CC# 40755441 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-11-2014 Radicación: 2014-420-6-7270

Doc: ESCRITURA 2089 DEL 16-09-2014 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$27,100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: ZAMBRANO DE CUELLAR MARIA NELLY

CC# 40755441

A: GONZALEZ RODRIGUEZ GERARDO MANUEL

CC# 11039210 X

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

Certificado generado con el Pin No: 231220724387019926

Nro Matrícula: 420-76587

Página 3 TURNO: 2023-420-1-45841

Impreso el 20 de Diciembre de 2023 a las 04:01:05 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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-11-2014 Radicación: 2014-420-6-7270

Doc: ESCRITURA 2089 DEL 16-09-2014 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: GONZALEZ RODRIGUEZ GERARDO MANUEL

CC# 11039210 X

A: RUDAS GARZON LIDA

CC# 40621806

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 30-06-2016 Radicación: 2016-420-6-4609

Doc: ESCRITURA 1554 DEL 09-06-2016 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR - ESCRITURA 2089 DEL 16/9/2014 DE LA NOTARIA 2 DE FLORENCIA

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

A: GONZALEZ RODRIGUEZ GERARDO MANUEL

CC# 11039210 X

A: RUDAS GARZON LIDA

CC# 40621806

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 30-06-2016 Radicación: 2016-420-6-4609

Doc: ESCRITURA 1554 DEL 09-06-2016 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$25,800,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: GONZALEZ RODRIGUEZ GERARDO MANUEL

CC# 11039210

A: OSPINA RUDAS YESNY ANDREA

CC# 1016055346 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 12-12-2023 Radicación: 2023-420-6-14550

Doc: ESCRITURA 3434 DEL 05-12-2023 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$34,000,000

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

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

DE: OSPINA RUDAS YESNY ANDREA

CC# 1016055346

A: RUDAS GARZON LIDA

CC# 40621806 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*10\*

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: OF.13.1/03 Fecha: 09-06-2003

ACTUALIZACION DIR. Y FICHA CATASTRAL OF.13.1/0371-2003 CATASTRO.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 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

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

Certificado generado con el Pin No: 231220724387019926

Nro Matrícula: 420-76587

Página 4 TURNO: 2023-420-1-45841

Impreso el 20 de Diciembre de 2023 a las 04:01:05 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

(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-420-1-45841      FECHA: 20-12-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

CESAR SMITH MORENO FLORIAN  
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública