



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1075266440

RESUMEN EJECUTIVO

|                   |   |
|-------------------|---|
| CLIENTE           | CESAR AUGUSTO ISAZA ERAZO                               |
| NIT / C.C CLIENTE | 1075266440  |
| DIRECCIÓN         | CALLE 3 B SUR # 16 B - 104 URBANIZACIÓN NUEVA ESPERANZA |
| SECTOR            | Urbano Estrato 1  |
| BARRIO            | URB. NUEVA COLOMBIA                                     |
| CIUDAD            | Florencia   |
| DEPARTAMENTO      | Caquetá   |
| PROPOSITO         | Modelo 8-14   |
| TIPO AVALUO       | valor comercial   |
| VALUADOR          | LUZ MARY BARRETO MORA                                   |
| IDENTIFICACIÓN    | 40780871  |

ANTECEDENTES

|                  |   |
|------------------|---|
| FECHA VISITA     | 27/03/2024                                      |
| FECHA INFORME    | 23/03/2024                                      |
| DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS)      | 6 años  |
| REMODELADO       |   |
| OCUPANTE         | Propietario                                     |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa  |
| USO ACTUAL       | Vivienda  |

ASPECTOS JURIDICOS

|                              |  |             |         |       |            |
|------------------------------|--|-------------|---------|-------|------------|
| PROPIETARIO                  | RAMOS MURCIA ANEIDA  |             |         |       |            |
| NUM.                         | 1612 Escritura De  | NOTARIA     | SEGUNDA | FECHA | 23/06/2022 |
| ESCRITURA                    | Propiedad  |             |         |       |            |
| CIUDAD                       | Florencia  | DEPTO       | Caquetá |       |            |
| ESCRITURA                    |  |             |         |       |            |
| CEDULA                       | 0103000014830022000000000  |             |         |       |            |
| CATASTRAL                    |  |             |         |       |            |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | ANOTACIÓN 005 DECLARACIÓN DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO RES. 0173 DEL 16-03- |             |         |       |            |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO |  |             |         |       |            |
| VALOR ADMINISTRACIÓN         | No Tiene   | MENSUALIDAD |         | VRxM2 |            |

|            |      |
|------------|------|
| M. INMOB.  | N°   |
| 420-120076 | CASA |

OBSERVACIONES GENERALES

CALLE 3 B SUR # 16 B - 104 URBANIZACIÓN NUEVA ESPERANZA

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. |

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     |         | Exclusivo | NO | Sencillo   |    |
| Cubierto    | NO      | Privado   | NO | Doble      |    |
| Descubierto | NO      | Comunal   | NO | Servidumb. |    |

DOTACIÓN COMUNAL

|              |    |                |    |               |    |
|--------------|----|----------------|----|---------------|----|
| Portería     | No | Bicicletero    | No | Acensores     | No |
| Piscinas     | No | TerrazaComunal | No | JardinInfant  | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion    | No | Golfito       | No |
| Gar.Visit.   | No | Gimnasio       | No | BombaEyectora | No |
| Porteria     | No | Tanque         | No | Cancha        | No |
| ZonaVerde    | No | Shut           | No | Citofono      | No |
| Aire         | No | Teatrino       | No | Sauna         | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 129,675,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 129,675,000


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta certificado de no riesgo.

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 - INSTITUCIONAL |
| Uso Condicionado Según Norma | INDUSTRIAL                |
| Uso Prohibido Según Norma    | INDUSTRIAL                |

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

|            |         |                |         |
|------------|---------|----------------|---------|
| Área Lote  | 76.50   | Frente         | 7       |
| Forma      | REGULAR | Fondo          | 13.00   |
| Topografía | PLANA   | Rel. Fte./Fdo. | 1:1,858 |

| NORMAS DE USO DE SUELO  |  |
|-------------------------|--|
| Decreto / Acuerdo       | 018 del 9 de agosto de 2000                                |
| Antejardín              | Para barrios por loteo no se exigen antejardines           |
| Uso principal           | RESIDENCIAL  |
| Altura permitida pisos  | 4 PISOS  |
| Aislamiento posterior   | Aislamiento posterior entre edificaciones 1/3 de la altura |
| Índice de ocupación     | 0.8  |
| Índice de construcción: | 2.0  |
| No. De Unidades:        | 1  |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR  |
|-----------------|-----|--------|
| AREA DE TERRENO | M2  | 76.50  |
| AREA CONSTRUIDA | M2  | 146.66 |

| ÁREAS CATASTRAL       | UND   | VALOR  |
|-----------------------|-------|--------|
| AREA DE TERRENO       | M2    | 76.50  |
| AREA CONSTRUIDA       | M2    | 0      |
| AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 196000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO         | M2  | 76.50 |
| AREA CONSTRUIDA         | M2  | 65.10 |
| PORCHE                  | M2  | 15    |

| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2  | 76.50 |
| AREA CONSTRUIDA | M2  | 61.20 |
| PORCHE          | M2  | 15    |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante  | Residencial |
| Demanda / interés | Media       |

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

|                   | 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             |

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

Amoblamiento Urbano

|           |               |               |
|-----------|---------------|---------------|
| Paradero: | Zonas verdes: | Arborización: |
| NO        | Si            | SI            |

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Estado de construcción   | Usada   |
| Tipo                     | VIS vivienda de interes Social                          |
| Avance(En construcción)  | 100   |
| Estado de conservación   | Bueno   |
| N° de Pisos              | 1   |
| N° de Sótanos            |   |
| Vida Útil                | 100 años  |
| Vida Remanente           | 94  |
| Estructura               | Tradicional   |
| Material de Construcción | Ladrillo  |
| Fecha de Remodelación    |   |
| Daños previos            | No disponibles  |
| Ubicación                | CALLE 3 B SUR # 16 B - 104 URBANIZACIÓN NUEVA ESPERANZA |

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO                    |
| Cubierta                | teja metalica         |
| Fachada                 | Enchapes o fachaletas |
| Ancho Fachada           | 3-6 metros            |
| Irregularidad Planta    | No                    |
| Irregularidad Altura    | No                    |
| Tipología Vivienda      | Casa Continua         |
| Año de Construcción     | 2018                  |

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 | LOTE        | 76.50 | M2     | \$450,000.00   | 26.55%      | \$34,425,000.00      |
| Area Construida | VIVIENDA    | 61.20 | M2     | \$1,250,000.00 | 58.99%      | \$76,500,000.00      |
| Area Construida | PORCHE      | 15    | M2     | \$1,250,000.00 | 14.46%      | \$18,750,000.00      |
| <b>TOTALES</b>  |             |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$129,675,000</b> |

Valor en letras

Ciento veintinueve millones seiscientos setenta y cinco mil Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$129,675,000**

## OFERTA Y DEMANDA

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

15

**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:**

El sector se encuentra completamente consolidado, de 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.

## SALVEDADES

**General:** CALLE 3 B SUR # 16 B - 104 URBANIZACIÓN NUEVA ESPERANZA**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. El inmueble en estudio no cuenta con limitaciones al dominio según documentos observados.**Garaje:** El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.**Entorno:** El sector se encuentra completamente consolidado, de 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, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** El inmueble posee muros pañetados, estucados y pintados, pisos en cerámica, baños enchapados, cocina semi-integral y cielo raso en p.v.c.

## 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<br>DEPURADO | TELEFONO   | TERRENO<br>M2 | TAMANO<br>CONSTRUCCI<br>ON<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION |
|--------------|---|---------------|------|-------------------|------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1            | Calle 10, 14A-38  | \$140,000,000 | 0.95 | \$133,000,000     | 3102922222 | 72            | 72                               | \$1,350,000                 | \$97,200,000          |
| 2            | Calle 3 A - SUR<br>BIS # 16 B - 181<br>NUEVA<br>ESPERANZA | \$150,000,000 | 0.95 | \$142,500,000     | 3213646240 | 76.50         | 76.50                            | \$1,400,000                 | \$107,100,000         |
| 3            | CALLE 3A SUR<br>BIS # 16 B - 57                           | \$100,000,000 | 0.95 | \$95,000,000      | 3143004286 | 72            | 57.60                            | \$1,100,000                 | \$63,360,000          |
| Del inmueble |   |               |      |                   |            | 76.50         | 61.20                            |                             |                       |

| # | TOTAL SIN<br>CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR<br>HOMOLOGADO | RESULTADOS   |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$35,800,000              | \$497,222  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$497,222    |
| 2 | \$35,400,000              | \$462,745  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$462,745    |
| 3 | \$31,640,000              | \$439,444  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$439,444    |
|   |                           |            |               |                  | PROMEDIO             | \$466,470.59 |
|   |                           |            |               |                  | DESV. STANDAR        | \$29,068.50  |
|   |                           |            |               |                  | COEF. VARIACION      | 6.23%        |

|              |                  |                |      |       |       |                 |
|--------------|------------------|----------------|------|-------|-------|-----------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2       | \$450,000.00   | AREA | 76.50 | TOTAL | \$34,425,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2       | \$1,250,000.00 | AREA | 61.20 | TOTAL | \$76,500,000.00 |
| VALOR TOTAL  | \$110,925,000.00 |                |      |       |       |                 |

**Observaciones:**  
Las fuentes de recolección se determinaron en el mismo sector donde se encuentra el inmueble en estudio y se tuvieron en cuenta las transacciones y los anuncios de ofertas.

**Enlaces:**  
1.-<https://www.aseinmobiliariacolombia.com/700/nmuelles/venta-casa-3-dormitorios-nueva-florencia-florencia-cag>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 3 B SUR # 16 B - 104 URBANIZACIÓN NUEVA  
ESPERANZA | URB. NUEVA COLOMBIA | Florencia | Caquetá

COORDENADAS (DD)

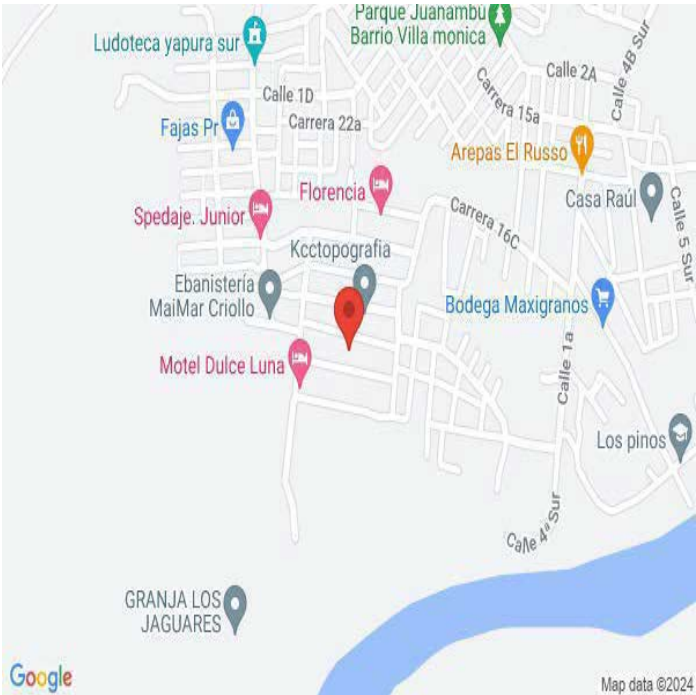
Latitud: 1.5960871758516728

Longitud: -75.60138429249254

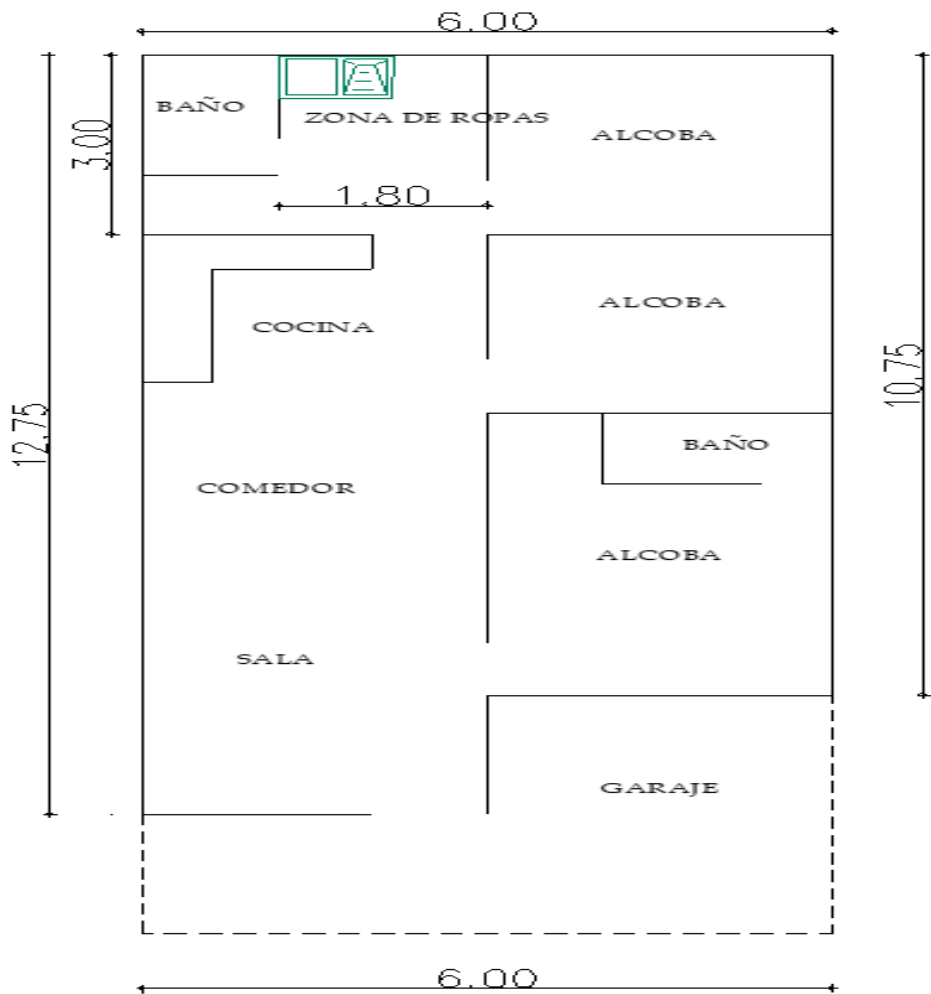
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 1° 35´ 45.9126´´

Longitud: 75° 36´ 4.9818´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2





## FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



CONSULTA 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 --- **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-1075266440



PIN de Validación: b7750ac5



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) 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



PIN de Validación: b7750ac5



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



## 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 2018**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**16 Mar 2022**

Regimen  
**Régimen 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 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
**26 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**





PIN de Validación: b7750ac5



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



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 Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas

Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

Contador Publico- 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: b7750ac5



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



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

**b7750ac5**

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 un (01) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1075266440 M.I.: 420-120076

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FLORENCIA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 240318657791194312****Nro Matrícula: 420-120076**

Pagina 1 TURNO: 2024-420-1-9927

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 08:59:42 AM

**"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: EL CHAMON

FECHA APERTURA: 09-10-2018 RADICACIÓN: 2018-420-6-6808 CON: ESCRITURA DE: 27-09-2018

CODIGO CATASTRAL: 01-03-00-00-1483-0022-0-00-00-0000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE 12, MANZANA C, URBANIZACIÓN NUEVA ESPERANZA CON AREA DE 76.50 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2124, 2018/09/27, NOTARIA SEGUNDA FLORENCIA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012

PUNTO DE PARTIDA. SE TOMÓ COMO PUNTO DE PARTIDA EL NÚMERO 96 DE COORDENADAS PLANAS X= 1 164 266,360 M. ESTE Y Y= 668 322,616 M. NORTE, UBICADO EN EL SITIO DONDE CONCURREN LAS COLINDANCIAS ENTRE, LOTE NO. 13, LOTE NO. 5 Y EL INTERESADO. COLINDA ASÍ: . NORTE: CON LOTE NO. 5, DEL PUNTO NÚMERO 96 SE SIGUE EN DIRECCIÓN GENERAL ESTE, EN UNA DISTANCIA DE 6.00 METROS, HASTA ENCONTRAR EL PUNTO NÚMERO 97, DE COORDENADAS PLANAS X= 1 164 272,307 M. ESTE Y Y= 668 321,819 M. NORTE, UBICADO EN EL SITIO DONDE CONCURREN LAS COLINDANCIAS ENTRE, LOTE NO. 5, LOTE NO. 11 Y EL INTERESADO. . ESTE: CON LOTE NO. 11, DEL PUNTO NÚMERO 97, SE SIGUE EN DIRECCIÓN GENERAL SUR, EN UNA DISTANCIA DE 12.75 METROS, HASTA ENCONTRAR EL PUNTO NÚMERO 105 DE COORDENADAS PLANAS X= 1 164 270,613 M. ESTE Y Y= 668 309,182 M. NORTE, UBICADO EN EL SITIO DONDE CONCURREN LAS COLINDANCIAS ENTRE, LOTE NO. 11, ZONA VÍA 3 Y EL INTERESADO. . SUR: CON ZONA VÍA 3, DEL PUNTO NÚMERO 105, SE SIGUE EN DIRECCIÓN GENERAL OESTE, EN UNA DISTANCIA DE 6.00 METROS, HASTA ENCONTRAR EL PUNTO NÚMERO 106 DE COORDENADAS PLANAS X= 1 164 264,666 M. ESTE Y Y= 668 309,979 M. NORTE, UBICADO EN EL SITIO DONDE CONCURREN LAS COLINDANCIAS ENTRE, ZONA VÍA 3, LOTE NO. 13 Y EL INTERESADO. . OESTE: CON LOTE NO. 13, DEL PUNTO NÚMERO 106, SE SIGUE EN DIRECCIÓN GENERAL NORTE, EN UNA DISTANCIA DE 12.75 METROS, HASTA ENCONTRAR EL PUNTO NÚMERO 96 DE COORDENADAS PLANAS YA CONOCIDAS Y ENCIERRA.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:****DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) # LOTE 12, MANZANA C, URBANIZACIÓN NUEVA ESPERANZA

2) CALLE 3 B SUR 16 B 104 URBANIZACIÓN NUEVA ESPERANZA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

420 - 54509

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-09-2018 Radicación: 2018-420-6-6808**

Doc: ESCRITURA 2124 DEL 27-09-2018 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION Y CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO -





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

Certificado generado con el Pin No: 240318657791194312

Nro Matrícula: 420-120076

Página 2 TURNO: 2024-420-1-9927

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 08:59:42 AM

"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

URBANIZACIÓN NUEVA ESPERANZA - 92 LOTES

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

A: CORPORACIÓN ALTOS DEL CUNDUY

NIT# 9006798187 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-10-2018 Radicación: 2018-420-6-7648

Doc: ESCRITURA 2279 DEL 19-10-2018 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CORPORACIÓN ALTOS DEL CUNDUY

NIT# 9006798187

A: ORTIZ GUERRERO JHOANA INES

CC# 1085274449 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-06-2022 Radicación: 2022-420-6-7400

Doc: OFICIO 2244 DEL 21-06-2022 ALCALDIA 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: ORTIZ GUERRERO JHOANA INES

CC# 1085274449 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-06-2022 Radicación: 2022-420-6-7487

Doc: ESCRITURA 1612 DEL 23-06-2022 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$2,000,000

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: ORTIZ GUERRERO JHOANA INES

CC# 1085274449

A: RAMOS MURCIA ANEIDA

CC# 40783847 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-06-2023 Radicación: 2023-420-6-6640

Doc: ESCRITURA 1526 DEL 07-06-2023 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO ÁREA DE 146.66 METROS SEGÚN RESOLUCIÓN 0173 DEL 16 DE MARZO EXPEDIDA POR LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

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

A: ORTIZ GUERRERO JHOANA INES

CC# 1085274449

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2020-420-3-666

Fecha: 29-10-2020

SE REALIZA LA ACTUALIZACIÓN DEL NÚMERO PREDIAL, SEGÚN CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL N°. 8068-397582-97595-0 DEL 28/10/2020, EMITIDO POR EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI. VALE ART. 59 LEY 1579 DE 2012.



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

Certificado generado con el Pin No: 240318657791194312

Nro Matrícula: 420-120076

Pagina 3 TURNO: 2024-420-1-9927

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 08:59:42 AM

"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

\*\*\*

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-420-1-9927

FECHA: 18-03-2024


EXPEDIDO EN: BOGOTA



RENE ALEJANDRO VARGAS LAVERDE  
REGISTRADOR PRINCIPAL

**SNR**

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

|   |                      |                                 |                                      |
|---|----------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| <br>ALCALDÍA DE FLORENCIA<br>NIT No. 830.095.728-2 | CÓDIGO<br>M5.P04.F01 | ALCALDÍA DE FLORENCIA, CAQUETÁ  | FECHA DE EMISIÓN<br>06/02/2017       |
|   | VERSIÓN<br>3.0       | CONCEPTO USO DE SUELO<br>URBANO | FECHA DE ACTUALIZACIÓN<br>25/05/2023 |
|   |                      |                                 | PÁGINA:<br>1 de 1                    |

4200-06.101-2023-0010

Nombre: ANEIDA RAMOS MURCIA  
Dirección: C 3 B SUR 16 B 104  
Teléfono: 3138729672  
Florencia, Caquetá

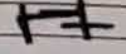
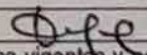
**ASUNTO:** Certificado zona de riesgo

El predio identificado con cedula catastral **180010103000014830022000000000** ubicado en la dirección **C 3 B SUR 16 B 104, URBANIZACION NUEVA ESPERANZA II**, el cual se encuentra dentro del perímetro urbano de la Ciudad de Florencia, 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 el plano número 3 de zonas de riesgo y el POMCA que se protocolizo con el mismo, el predio se encuentra **SIN RIESGO APARENTE**.

La presente se expide en Florencia Caquetá, a los (13) días del mes de Marzo de 2024.

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

**No. Radicado: 227249 / COR3909**

|   |                             |       |                          |       |   |
|---|-----------------------------|-------|--------------------------|-------|---|
| Revisó  | Jorge Enrique Ortiz Salazar | Cargo | Asesor de Control Urbano | Firma |  |
| Elaboró   | Diana Paola Sánchez Alzate  | Cargo | Contratista              | 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 |                             |       |                          |       |   |