



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1118470342

Fecha del avalúo		Fecha de visita	11/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CARRERA 1A BIS 4A 17 SUR		
Barrio	URBA. SUMAWASY		
Ciudad	San Jose del Fragua		
Departamento	Caquetá		
Propietario	RAMIRO HERMIDA MUÑOZ		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: DIVER LONDOÑO SILVA

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 **RAMIRO HERMIDA MUÑOZ** ubicado en la CARRERA 1A BIS 4A 17 SUR URBA. SUMAWASY, de la ciudad de San Jose del Fragua.

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 \$68,370,000.00 pesos m/cte (Sesenta y ocho millones trescientos setenta mil).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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


LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	98	M2	\$300,000.00	43.00%	\$29,400,000.00
Area Construida	VIVIENDA	43.30	M2	\$900,000.00	57.00%	\$38,970,000.00
TOTALES					100%	\$68,370,000

Valor en letras
Sesenta y ocho millones trescientos setenta 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	0	0	Valor del avalúo en UVR	68,370,000.00
Proporcional	0	68,370,000	Valor asegurable	68,370,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1118470342	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	C.C.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	DIVER LONDOÑO SILVA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1118470342	Teléfono	3126856409
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	RAMIRO HERMIDA MUÑOZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	12229528	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 1A BIS 4A 17 SUR				
Conjunto					
Ciudad	San Jose del Fragua	Departamento	Caquetá	Estrato	-1
Sector	Urbano	Barrio	URBA. SUMAWASY	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	<p>Inmueble situado en la urbanizacion Sumawasy del municipio de San Jose del Fragua ubicado al sur-occidente del departamento del Caquetá.</p> <p>Al inmueble se llega así:</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p>NOTA: El inmueble NO cuenta con placa domiciliaria visible al momento de la visita.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																							
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																					
Justificación de 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 ; 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.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>98</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>98</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	98	AREA CONSTRUIDA	M2	98	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>98</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>41</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>4643000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	98	AREA CONSTRUIDA	M2	41	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	4643000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	98																								
AREA CONSTRUIDA	M2	98																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	98																								
AREA CONSTRUIDA	M2	41																								
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	4643000																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2		AREA PISO 1	M2		<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2		AREA PISO 1	M2				
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2																									
AREA PISO 1	M2																									
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2																									
AREA PISO 1	M2																									
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.80</td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>0.20</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.80	0	Indice construcción	0.20	0															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación	0.80	0																								
Indice construcción	0.20	0																								
Forma Geometrica	REGULAR	Frente	7																							
Fondo	14	Relación frente fondo	1:2.00																							
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																									
Actualidad edificadora	en el sector donde se localiza el inmueble se evidencia una actividad edificadora media. 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.																									
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																									

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo municipal no. 007 de 2020 (22 mayo de 2020)
Area Del Lote	98
Forma Del Lote	REGULAR
Topografia	PLANO
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	RESIDENCIAL
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	COMERCIAL - INSTITUCIONAL
Uso Condicionado Norma	INDUSTRIAL
Uso Prohibido Norma	INDUSTRIAL
Tratamiento	MEJORAMIENTO INTEGRAL
Actuaciones Estrategicas	N/A
Indice DeOcupacion	0.80
Indice DeContruccion	0.20
Antejardin	N/A
AislamientoPosterior	N/A
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	SIN INFORMACIÓN
Densidad	SIN INFORMACIÓN
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	Se encuentra ubicada en un área establecida como zona Residencial. Se reglamenta con base en el Acuerdo municipal no. 007 de 2020 (22 mayo de 2020), por el cual se adopta el PDM de SAN JOSE DEL

FRAGUA, su uso es residencial.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
177	EscrituraDePropiedad	25/07/2014	UNICA	Belen de los Andaquies

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
420--78006	21/03/2024	18610010000000095000 200000000	CASA

Observación

LIMITACIONES AL DOMINIO:

- ANOTACION: Nro 010. PROHIBICION DE TRANSFERENCIA ¿ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991¿ POR EL TERMINO DE 10 AÑOS, ESCRITURA 177 DEL **25-07-2014** NOTARIA UNICA DE BELEN DE LOS ANDAQUIES
- ANOTACION: Nro 011. CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA, ESCRITURA 177 DEL **25-07-2014** NOTARIA UNICA BELEN DE LOS ANDAQUIES

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

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble objeto del avaluo, no cuenta con garaje, ni deposito.

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	-1	Barrio legal	No	Topografía	
Transporte		Condiciones de salubridad			
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción		Edad Inmueble		Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	No suministra información				
Observación	<p>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.</p> <p>NOTA: En el certificado de libertad y tradicion suministrado no declara construccion pero la compra es realizada por vivienda de interes social. Anotacion 004: Compraventa vivienda de interes social con subsidio del INURBE, segun escritura 421 del 11/12/2003.</p>				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2

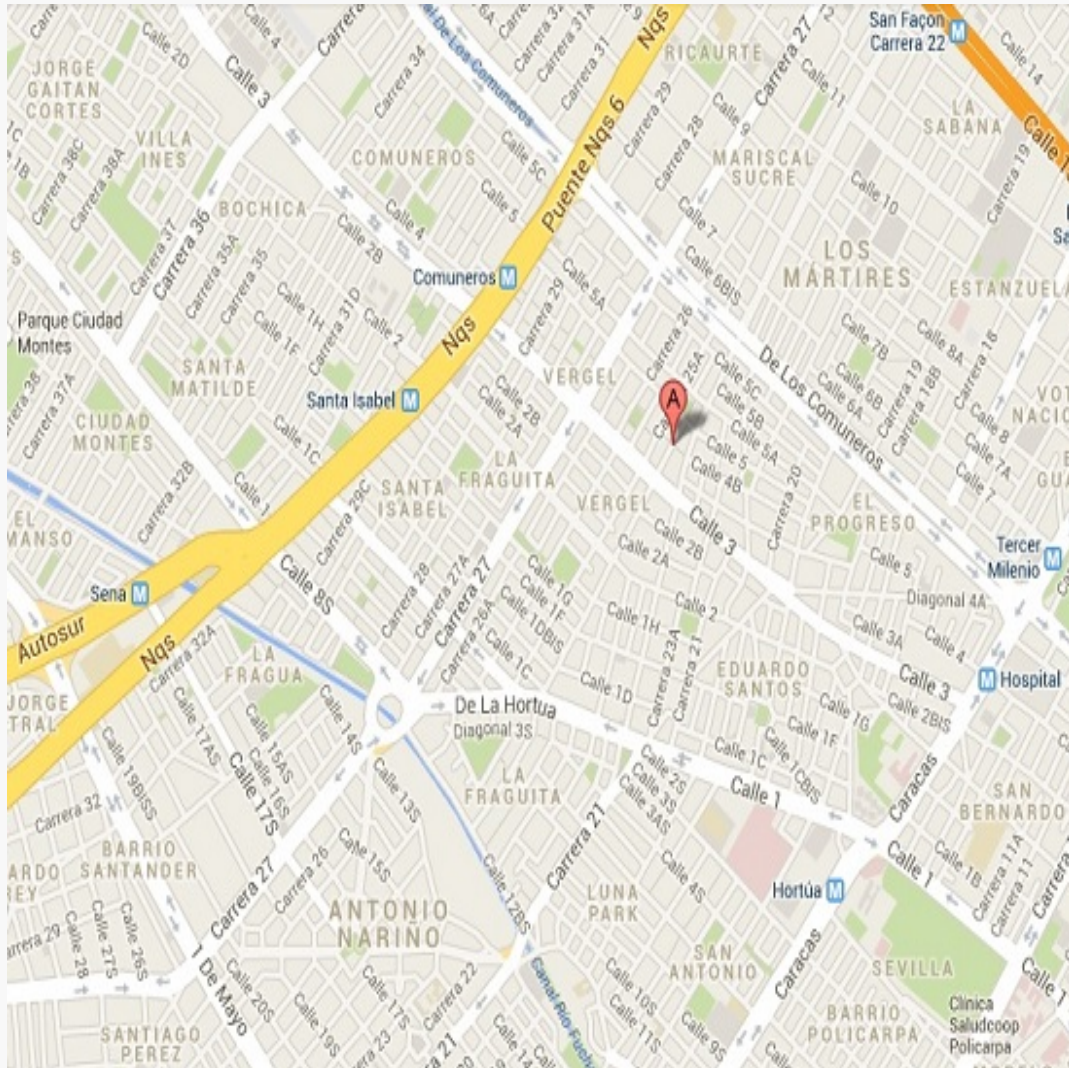
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	PISOS: Cemento afinado. MUROS Y PAREDES: Pañete y pintura. COCINA: Sencilla enchapada y piso en cemento afinado. BAÑO SOCIAL: Pisos y paredes enchapados. PATIO INTERNO: Solar con cerramiento en tela metalica.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 1A BIS 4A 17 SUR | URBA. SUMAWASY | San Jose del Fragua | Caquetá

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 1.324464651352128
GEOGRAFICAS : 1° 19' 28.074''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.9723888834324
GEOGRAFICAS : 75° 58' 20.6004''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Villa Maria	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3226708548	105	90	\$900,000	\$81,000,000
2	CARRERA 1 B # 4A - 37 SUR URB. SAMAWASY	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	3134484671	98	70	\$950,000	\$66,500,000
3	CALLE 7 #1-233	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	3102975504	98	90	\$980,000	\$88,200,000
Del inmueble						98	43.30		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$33,000,000	\$314,286	1.0	1.0	1.00	\$314,286
2	\$28,500,000	\$290,816	1.0	1.0	1.00	\$290,816
3	\$30,550,000	\$311,735	1.0	1.0	1.00	\$311,735
					PROMEDIO	\$305,612.24
					DESV. STANDAR	\$12,876.96
					COEF. VARIACION	4.21%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$300,000.00	AREA	98	TOTAL	\$29,400,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$900,000.00	AREA	43.30	TOTAL	\$38,970,000.00
VALOR TOTAL	\$68,370,000.00					

Observaciones:

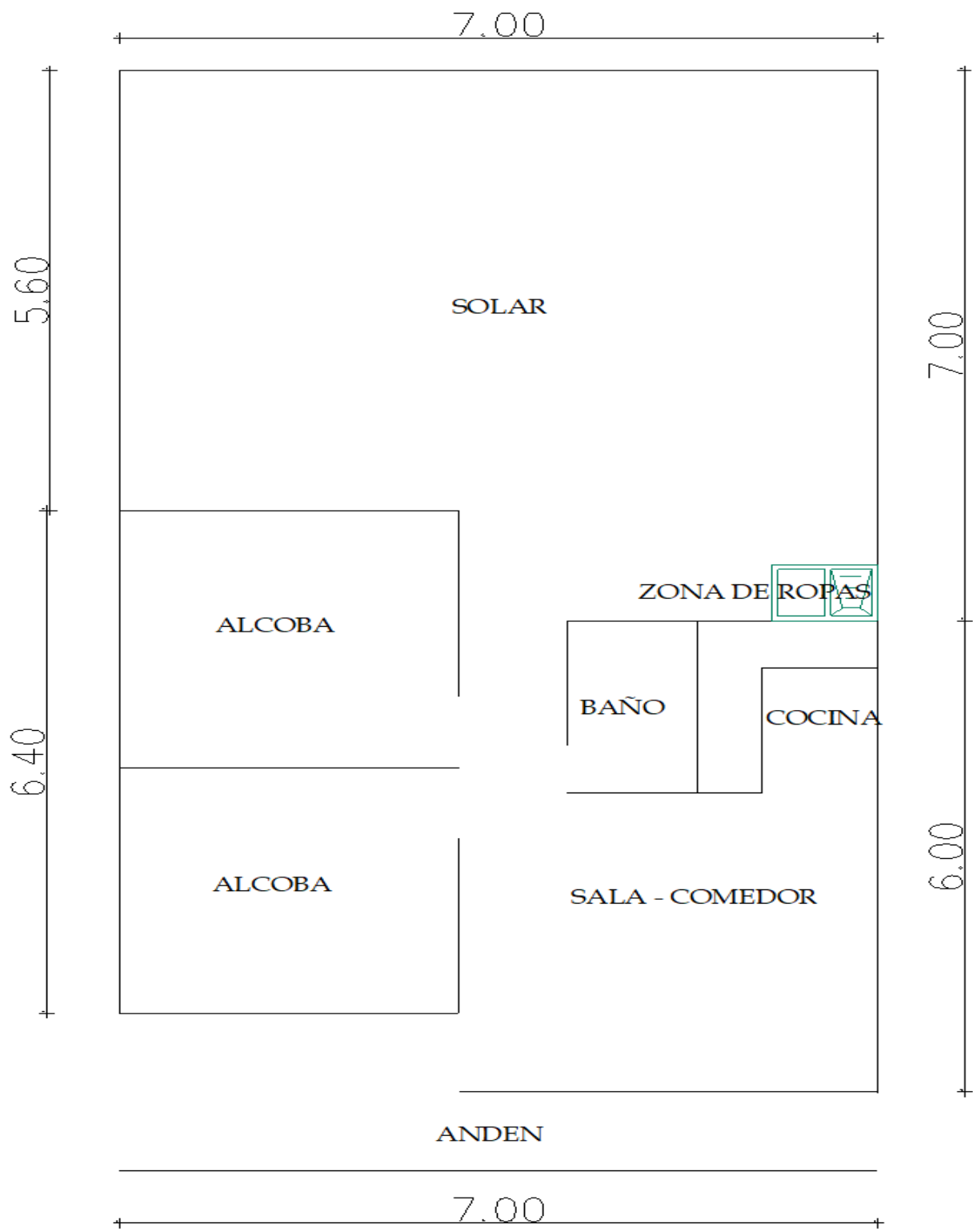
Las fuentes de recolección se determinaron en el mismo sector donde se encuentra el inmueble en estudio y se tuvieron en cuenta las transacciones y los anuncios de ofertas.

Enlaces:

1.-https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-san-jose-del-fraque-caqueta_CAV204090.php?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Comedor



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



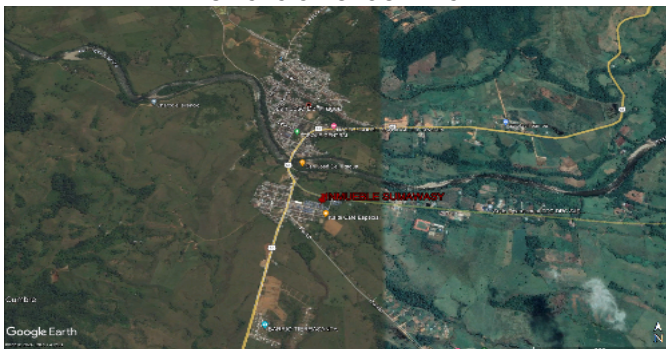
Baño Social 1



SOLAR



UBICACION GEOGRAFICA



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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1118470342



PIN de Validación: b4870ad9

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 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 28 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-40780871.

Al ser expedido este certificado al registro del señor(a) LUZ MARY BARRETO MORA se encuentra **Activo y actualizado** en las siguientes categorías y abarcos:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos Alcance <ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, bien no clasificados en la estructura acológica principal, bien en suab de expansión con plan parcial adoptado. 			
Fecha de inscripción 28 Mayo 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 16 Mar 2022	Regimen Regimen Acordado
Categoría 2 Inmuebles Rurales Alcance <ul style="list-style-type: none"> Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, bien en suab de expansión sin plan parcial adoptado, bien para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 			
Fecha de inscripción 28 Mayo 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 16 Mar 2022	Regimen Regimen Acordado
Categoría 3 Inmuebles Especiales Alcance <ul style="list-style-type: none"> Incluya centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluya todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores. 			
Fecha de inscripción 28 Mayo 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 16 Mar 2022	Regimen Regimen Acordado

Página 1 de 4



<http://www.naa.org.co>



RAA AVALUO: LRCAJA-1118470342 M.I.: 420-78006



PIN de Validación: b4870ad9


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


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

- 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 UR-0780, 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-0281, 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-0183, 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 18 NO 3 ESTE 42 BARRIO VENTILADOR

Teléfono: 3125888473

Correo Electrónico: luzmarybarreto14@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de avalúos, Partes 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(los) señor(los) LUZ MARY BARRETO MORA, Identificado(los) con Cédula de ciudadanía No. 40780871

El(los) señor(los) LUZ MARY BARRETO MORA se encuentran al día con el pago de los derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que al destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede



PIN de Validación: b487De49


<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 pueda efectuarse ingresando al 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

b487De49

RAA AVALUO: LRCAJA-1118470342 M.I.: 420-78006

El presente certificado se expide en la República de Colombia en conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de mayo 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: 240321166091445779

Nro Matrícula: 420-78006

Pagina 1 TURNO: 2024-420-1-10731

Impreso el 21 de Marzo de 2024 a las 02:35:26 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: SAN JOSE DEL FRAGUA VEREDA: SAN JOSE DE FRAGUA

FECHA APERTURA: 16-07-2002 RADICACIÓN: 2002-3055 CON: ESCRITURA DE: 12-07-2002

CODIGO CATASTRAL: 18-610-01-00-00-00-0095-0002-0-00000000 COD CATASTRAL ANT: 18610010000950002000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 803 de fecha 09-07-2002 en NOTARIA 2 de FLORENCIA MANZ D LOTE # 5 con area de 98 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 98 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.-18-02-2002 ESCRITURA 43 DEL 14-02-2002 NOTARIA 2 DE FLORENCIA COMPRAVENTA, DE: LOPEZ MURILLO AURORA, A: EL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE EL FRAGUA - CAQUETA. , 01.- 11-11-1994 ESCRITURA 4814 DEL 09-11-1994 NOTARIA 1A. DE FLORENCIA VENTA,DE: DUQUE DIAZ PEDRO NEL, A: LOPEZ MURILLO AURORA,

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION MANZ D LOTE # 5
- 2) CALLE 1 A BIS #4-17 SUR URB.SUMAWASY
- 3) CARRERA 1A BIS # 4A 17 SUR

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

420 - 58648

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-07-2002 Radicación: 2002-3055

Doc: ESCRITURA 803 DEL 09-07-2002 NOTARIA 2 DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

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: EL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE EL FRAGUA - CAQUETA.

NIT# 800095782 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-04-2003 Radicación: 2003-2009

Doc: ESCRITURA 1065 DEL 26-08-2002 NOTARIA 2 DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS MODIFICACION RELOTEO "MODO DE ADQUIRIR"

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240321166091445779

Nro Matrícula: 420-78006

Pagina 2 TURNO: 2024-420-1-10731

Impreso el 21 de Marzo de 2024 a las 02:35:26 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: EL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE EL FRAGUA - CAQUETA.

NIT# 800095782 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-04-2003 Radicación: 2003-2010

Doc: ESCRITURA 448 DEL 08-04-2003 NOTARIA 2 DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS ACLARACION ESC.#1065 DE 26-08-2002 NOTARIA 2 FLORENCIA

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

A: EL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE EL FRAGUA - CAQUETA.

NIT# 800095782 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-12-2003 Radicación: 2003-6429

Doc: ESCRITURA 421 DEL 11-12-2003 NOTARIA U DE BELEN

VALOR ACTO: \$9,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO DEL INURBE

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

DE: EL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE EL FRAGUA - CAQUETA.

NIT# 800095782

A: YUCUMA GUTIERREZ LUZ DARY

CC# 26471498 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-12-2003 Radicación: 2003-6429

Doc: ESCRITURA 421 DEL 11-12-2003 NOTARIA U DE BELEN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS RENUNCIA A LA CONDIC.RESOLUTORIA

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

DE: EL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE EL FRAGUA - CAQUETA.

NIT# 800095782

A: YUCUMA GUTIERREZ LUZ DARY

CC# 26471498 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-12-2003 Radicación: 2003-6429

Doc: ESCRITURA 421 DEL 11-12-2003 NOTARIA U DE BELEN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS PROHIBIC.ENAJENAC.Y ARRENDAMIENTO POR CINCO AIOS

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

A: YUCUMA GUTIERREZ LUZ DARY

CC# 26471498 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 23-12-2003 Radicación: 2003-6429

Doc: ESCRITURA 421 DEL 11-12-2003 NOTARIA U DE BELEN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: LOZADA YUCUMA GABRIEL ERNESTO

A: LOZADA YUCUMA ROBINSON RICARDO

A: YUCUMA GUTIERREZ LUZ DARY

CC# 26471498 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-09-2014 Radicación: 2014-420-6-5534



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

Certificado generado con el Pin No: 240321166091445779

Nro Matrícula: 420-78006

Pagina 3 TURNO: 2024-420-1-10731

Impreso el 21 de Marzo de 2024 a las 02:35:26 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: ESCRITURA 177 DEL 25-07-2014 NOTARIA UNICA DE BELEN DE LOS ANDAQUIES VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6,7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA ESC. 421 DEL 11/12/2003 DE LA NOT. U. DE BELEN -
CONDICION RESOLUTORIA - PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: DAVIAN ERNESTO LOSADA YUCUMA

A: LOSADA YUCUMA ROBINSON RICARDO

A: YUCUMA GUTIERREZ LUZ DARY

CC# 26471498 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 03-09-2014 Radicación: 2014-420-6-5534

Doc: ESCRITURA 177 DEL 25-07-2014 NOTARIA UNICA DE BELEN DE LOS ANDAQUIES VALOR ACTO: \$16,068,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA - ASIGNADO POR FONDO NACIONAL DE
VIVIENDA - FONVIVIENDA, A TRAVES DE LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR C.C.F. DEL HUILA NEIVA

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

DE: YUCUMA GUTIERREZ LUZ DARY

CC# 26471498

A: HERMIDA MUÑOZ RAMIRO

CC# 12229528 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 03-09-2014 Radicación: 2014-420-6-5534

Doc: ESCRITURA 177 DEL 25-07-2014 NOTARIA UNICA DE BELEN DE LOS ANDAQUIES VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA ¿ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA
LEY 3 DE 1991¿ POR EL TERMINO DE 10 AÑOS

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA - FONVIVIENDA

A: HERMIDA MUÑOZ RAMIRO

CC# 12229528 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 03-09-2014 Radicación: 2014-420-6-5534

Doc: ESCRITURA 177 DEL 25-07-2014 NOTARIA UNICA DE BELEN DE LOS ANDAQUIES VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: HERMIDA BEDOYA IVAN RAMIRO

TI# 1117493876

A: HERMIDA MUÑOZ RAMIRO

CC# 12229528 X

A: HERMIDA REYES JUAN MANUEL

NU#

A: REYES GODOY LUCELIDA

CC# 1118471267

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 03-09-2014 Radicación: 2014-420-6-5536

Doc: ESCRITURA 257 DEL 02-09-2014 NOTARIA UNICA DE BELEN DE LOS ANDAQUIES VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 240321166091445779

Nro Matrícula: 420-78006

Pagina 4 TURNO: 2024-420-1-10731

Impreso el 21 de Marzo de 2024 a las 02:35:26 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: 0901 ACLARACION ESCRITURA 421 DEL 11/12/2003 DE LA NOTARIA U DE BELEN - EN EL SENTIDO DE PRECISAR LOS
NOMBRES Y APELLIDOS CORRECTOS DE LOS BENEFICIARIOS DEL PATRIMONIO DE FLA.

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

A: DAVIAN ERNESTO LOSADA YUCUMA

A: LOSADA YUCUMA ROBINSON RICARDO

A: YUCUMA GUTIERREZ LUZ DARY

CC# 26471498

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-420-3-384 Fecha: 14-11-2010
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R
(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2014-420-3-957 Fecha: 21-10-2014
VALE DIRECCION DEL INMUEBLE CERTIFICADIO IGAC - 5622-314145-42578-143947 ART. 59 LEY 1579/2012

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-420-1-10731

FECHA: 21-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RENE ALEJANDRO VARGAS LAVERDE

REGISTRADOR PRINCIPAL