



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

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

QR validez del avalúo

## 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: 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: DIVER LONDONÓ 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](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	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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$68,370,000</b>

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
Integral	0	0	68,370,000	Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0	0	68,370,000	Valor asegurable
% valor proporcional		100		Tiempo esperado comercialización
<b>Calificación garantía</b>				6
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-11184 70342	<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>	C.C.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	DIVER LONDOÑO SILVA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1118470342	<b>Teléfono</b>	3126856409
<b>Email</b>					

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	RAMIRO HERMIDA MUÑOZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	12229528	<b>Ocupante</b>	Desocupado

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	CARRERA 1A BIS 4A 17 SUR				
<b>Conjunto</b>					
<b>Ciudad</b>	San Jose del Fragua	<b>Departamento</b>	Caquetá	<b>Estrato</b>	-1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	URBA. SUMAWASY	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No

<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble situado en la urbanización Sumawasy del municipio de San Jose del Fragua ubicado al sur-occidente del departamento del Caquetá.</b></p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b></p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p>NOTA: El inmueble <b>NO</b> cuenta con placa domiciliaria visible al momento de la visita.</p>				
--------------------	---	--	--	--	--

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1	
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>
<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>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98	AREA DE TERRENO	M2	98
AREA CONSTRUIDA	M2	98	AREA CONSTRUIDA	M2	41

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2		AREA DE TERRENO	M2	
AREA PISO 1	M2		AREA PISO 1	M2	

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.80	0		
Indice construcción	0.20	0		

<b>Forma Geometrica</b>	REGULAR	<b>Frente</b>	7	
<b>Fondo</b>	14	<b>Relación frente fondo</b>	1:2.00	

<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>	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.
-------------------------------	---

<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>	Acuerdo municipal no. 007 de 2020 ( 22 mayo de 2020)
<b>Area Del Lote</b>	98
<b>Forma Del Lote</b>	REGULAR
<b>Topografia</b>	PLANO
<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 - INSTITUCIONAL
<b>Uso Condicionado Norma</b>	INDUSTRIAL
<b>Uso Prohibido Norma</b>	INDUSTRIAL
<b>Tratamiento</b>	MEJORAMIENTO INTEGRAL
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	N/A
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.80
<b>Indice DeContrucion</b>	0.20
<b>Antejardin</b>	N/A
<b>AislamientoPosterior</b>	N/A
<b>Aislamiento Lateral</b>	N/A
<b>Altura Permitida</b>	SIN INFORMACIÓN
<b>Densidad</b>	SIN INFORMACIÓN
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	NO
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	NO
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO
<b>Patrimonio</b>	NO
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	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	1861001000000095000 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

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	-1	<b>Barrio legal</b>	No	<b>Topografia</b>	
<b>Transporte</b>		<b>Condiciones de salubridad</b>			
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
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			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	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

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Bloque	<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>	pañete y pintura	<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>		<b>Edad Inmueble</b>		<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>			
<b>Licencia construcción</b>	No suministra información				
<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, 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.				
<b>NOTA:</b> En el certificado de libertad y tradicion suministrado no declara construcción pero la compra es realizada por vivienda de interés social. Anotación 004: Compraventa vivienda de interés social con subsidio del INURBE, según escritura 421 del 11/12/2003.					

## 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
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b> s	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardín</b>	No	<b>Zona verde</b>	No
<b>Oficina</b>	0	<b>Ventilación</b>	Bueno	<b>Iluminación</b>	Bueno
<b>Observación</b>	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 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 CONSTRUCCION 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
<b>Del inmueble</b>						<b>98</b>	<b>43.30</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	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:**

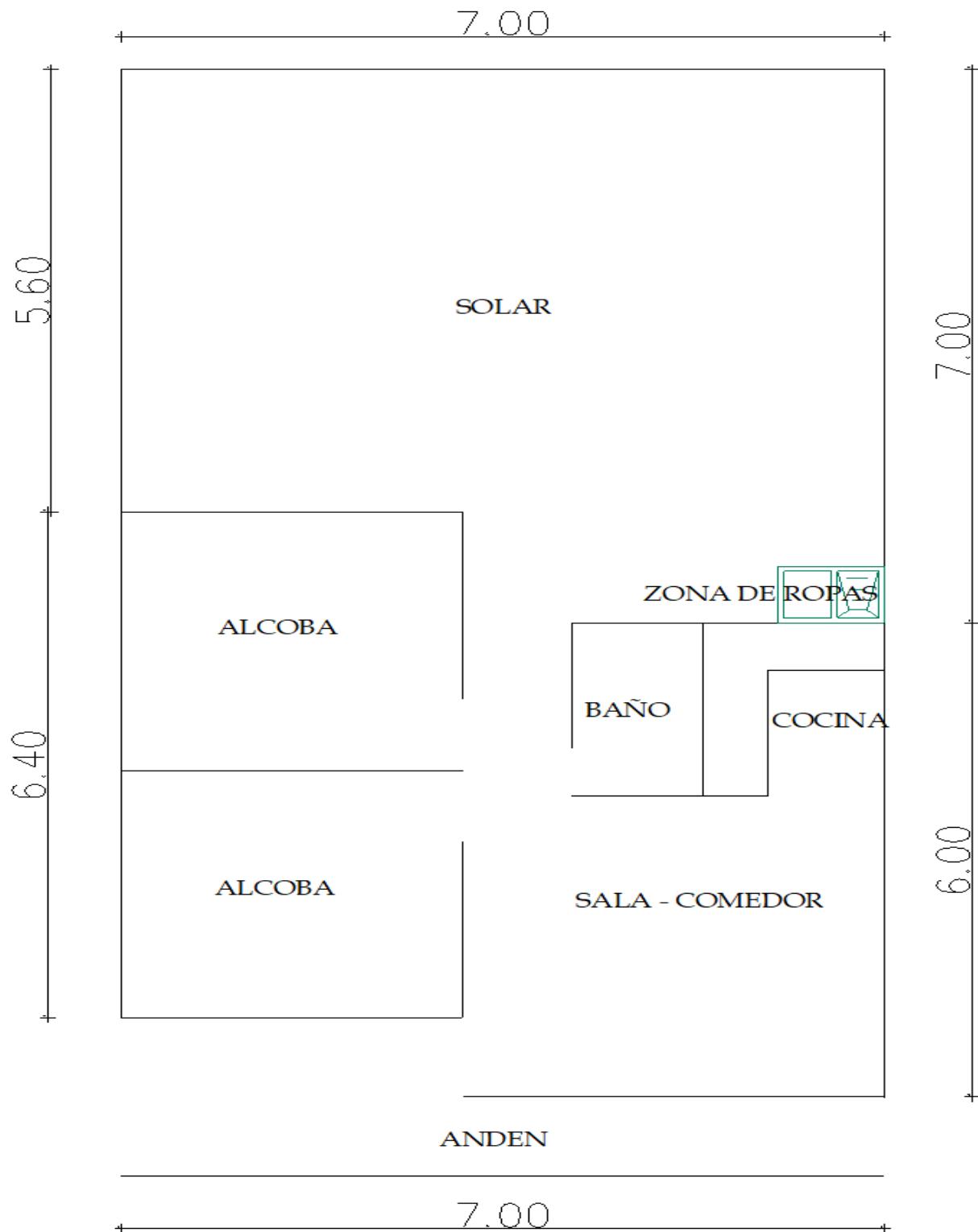
Las fuentes de recolección se determinaron en el mismo sector donde se encuentra el inmueble en estudio y se tuvieron en cuenta las transacciones y los anuncios de ofertas.

**Enlaces:**

1. [https://www.bienesonline.co/lucha-casa-venta-san-jose-del-fragua-caqueta\\_CAV204090.php?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=premium](https://www.bienesonline.co/lucha-casa-venta-san-jose-del-fragua-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



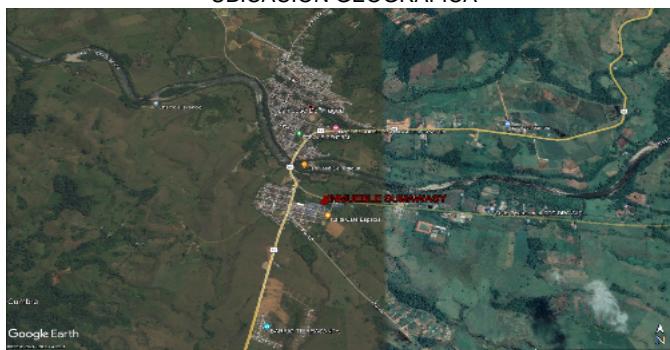
Baño Social 1



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 --- 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-1118470342**



PIN de Validación: b4670e68



https://www.raa.org.co



autorregulador nacional de avalúadores  
http://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá: 500 91 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 849

**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**  
NIT: 800788814-2

**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 evaluador AVAL-40780871.

Al momento de expedición de este certificado al registro del señor(a) LUZ MARY BARRETO MORA se encuentra Activo y se evalúa dentro de las siguientes categorías y alcances:

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, bienes no clasificados en la estructura ecológica principal, bienes 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  
Regimen Asociativo

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Tierras rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, bienes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, bienes 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  
Regimen Asociativo

#### Categoría 3 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de las numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
26 Mayo 2018

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
16 Mar 2022

Regimen  
Regimen Asociativo



PIN de Validación: b4670ed8

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

Autoridad Nacional de Avaluaciones  
<http://www.ana.org.co>  
 Calle 100 # 100-300  
 Bogotá D.C. - Colombia  
 Líneas principales de atención A.M.R.  
 En Bogotá: 569 91 46  
 A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

**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 a Infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso.
- Equipos de cómputo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, ruedas, maletas, marcos, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, quads, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción	Fecha de actualización	Régimen
26 Mayo 2018	16 Mar 2022	Régimen Académico

**RAA AVALUO: LRCAJA-1118470342 M.I.: 420-78006****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	Régimen
26 Mayo 2018	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	Régimen
26 Mayo 2018	Régimen Académico

**Categoría 13 Intangibles Especiales****Alcance**

- Daño amargantía, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigios, y demás derechos de índole intelectual o científica compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de Inscripción	Régimen
26 Feb 2022	Régimen Académico



PIN de Validación: b4670e08



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

- 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, Inscripción al 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-00780, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, Inscripción al 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 30 de Mayo de 2022, Inscripción 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-0189, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril de 2022, Inscripción 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 9 ESTE 42 BARRIO VENTILADOR

Teléfono: 3125888479

Correo Electrónico: [luzmarybarreto14@gmail.com](mailto:luzmarybarreto14@gmail.com)

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de avalúos, Punto de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional  
Contador Público - La Universidad de la Amazonía.

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(s) señor(es) Luz Mary Barreto Mora, Identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 40780871

El(s) señor(es) 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 esta certificación se le asignó el siguiente código QR, y puede



PIN de Validación: b4870ad8



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



autorregulador nacional de avaluadores  
<http://www.ana.org.co>  
Carrera 99B # 10-100 Oficina 300  
Bogotá D.C., Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá: 589 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 422 840

escaneando 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 aquí contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



#### PIN DE VALIDACIÓN

b4870ad8

RAA AVALUO: LRCAJA-1118470342

El presente certificado se expide en la República de Colombia en conformidad con la información que se pone en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Junio del año 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 PÚBLICOS DE FLORENCIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240321166091445779**

**Nro Matrícula: 420-78006**

Página 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 COMPROVENTA 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 AÑOS

**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 PÚBLICOS DE FLORENCIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240321166091445779**

**Nro Matrícula: 420-78006**

Página 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 última 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 COMPROVENTA 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 PÚBLICOS DE FLORENCIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240321166091445779**

**Nro Matrícula: 420-78006**

Página 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 última 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**