



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1085898855

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CARLOS EDUARDO VILLACORTE ESTRADA
NIT / C.C CLIENTE	1085898855
DIRECCIÓN	K 7C 1C 70 S MZ K LO 21 URBANIZACION ALTAVISTA
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	URBANIZACION ALTAVISTA
CIUDAD	Florencia
DEPARTAMENTO	Caquetá
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LUZ MARY BARRETO MORA
IDENTIFICACIÓN	40780871

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	11/04/2024
FECHA INFORME	16/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CARLOS EDUARDO VILLACORTE ESTRADA				
NUM.	519 EscrituraDe	#NOTARIA	PRIMERA	FECHA	07/03/2024
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Florencia	DEPTO	Caquetá		
ESCRITURA					
CEDULA	180010103000014360801800000263				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	ANOTACION 5: RESOLUCION 713 DEL 06-09-2021 PRORROGADA MEDIANTE RESOLUCION No. 000618 DEL 17/08/2023				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Urbanización AltaVista - Propiedad Horizontal				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	50000	VRxM2	776.52
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.395%				

M. INMOB.	N°
420-109053	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en la urbanización Altavista de Florencia, Caquetá. Comuna oriental. Al inmueble se llega tomando la vía principal de la carrera 11, gira en el sitio conocido como El Carretero por la calle 4 sur, continua en línea recta hasta llegar a la urbanización, lugar donde se encuentra el inmueble. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Nota: En sitio se observa placa domiciliaria en acrílico bien instalada.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	Si	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyetora	No
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 125,796,500

VALOR ASEGURABLE \$ COP 125,796,500

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS


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


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

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Según licencia urbanística, Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 868 del 06-04-2011, Notaria Primera de Florencia; reformada mediante escritura 2371 del 03-09-2013, Notaria Primera de Florencia. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 018 del 2.000, Ubicado en sector residencial (0602) tipo de tratamiento consolidado en zona de expansión urbana.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Casa	
Total unidades de vivienda	1 UND /PH: 240 UNDS	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREADETERRENO_PRIVADA	M2	84.50	AREA TERRENO	M2	85
AREA CONSTRUIDA	M2	64.39	CONSTRUCCION	M2	75
AREA LIBRE PRIVADA	M2	20.11	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	21202000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	84.50	AREA TERRENO	M2	84.50
AREA CONSTRUIDA	M2	74.75	AREA VALORADA	M2	64.39

OBSERVACIONES DE ÁREAS

K 7C 1C 70 S MZ K LO 21 URBANIZACION ALTAVISTA | URBANIZACION ALTAVISTA | Florencia | Caquetá está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 864, fecha: 06/04/2011, Notaría: PRIMERA y ciudad: FLORENCIA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial			Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media			SI	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		SI	Bueno
Comercial	Bueno	400-500		SI	Bueno
Escolar	Bueno	300-400		SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400		SI	Bueno
Estacionamientos	Bueno	100-200		SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200		SI	Bueno
Zonas recreativas	Bueno	100-200		SI	Bueno
	Sector	Predio		SI	SI
	SI	SI		SI	SI
	SI	SI		SI	SI
	SI	SI		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	Nueva	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja metalica
Avance(En construcción)	100	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	SI
Vida Util	100 años	Tipologia Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	99	Año de Construcción	2023
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Estructura en aparente buen estado de conservacion en el momento de la visita. no se observa fallas o grietas a simple vista. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Casa Medianera		



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	LOTE	84.50	M2	\$460,000.00	30.90%	\$38,870,000.00
Area Privada	VIVIENDA	64.39	M2	\$1,350,000.00	69.10%	\$86,926,500.00
TOTALES					100%	\$125,796,500

Valor en letras

Ciento veinticinco millones setecientos noventa y seis mil quinientos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$125,796,500**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

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

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 autoconstrucción en suelo propio, así como remodelaciones y modificaciones de vivienda existente.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en la urbanización Altavista de Florencia, Caquetá. Comuna oriental. Al inmueble se llega tomando la vía principal de la carrera 11, gira en el sitio conocido como El Carretero por la calle 4 sur, continua en línea recta hasta llegar a la urbanización, lugar donde se encuentra el inmueble. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Nota: En sitio se observa placa domiciliaria en acrílico bien instalada.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 7 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje ni deposito.

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.

Propiedad horizontal: Escritura: 864, Fecha escritura: 06/04/2011, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: FLORENCIA, Administración: 50000, Total unidades: 1 UND /PH: 240 UNDS, Ubicación: Casa Medianera, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Terraza comunal: Si, Ascensores: No

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

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble cuenta con pisos en cerámica, muros estucados, pañetados y pintados; cocina integral con cajonería, estufa empotrada, extractor de olores y acabados en cerámica. Baños con puerta de madera, piso y paredes enchapados.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Conjunto ALTAVISTA	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3203609682	84.50	78	\$1,350,000	\$105,300,000
2	Conjunto ALTAVISTA	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	3124732997	84.50	78	\$1,380,000	\$107,640,000
3	Conju	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	3115813328	84.50	78	\$1,350,000	\$105,300,000
Del inmueble						84.50	64.39		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$37,200,000	\$440,237	1.0	1.0	1.00	\$440,237
2	\$39,610,000	\$468,757	1.0	1.0	1.00	\$468,757
3	\$41,950,000	\$496,450	1.0	1.0	1.00	\$496,450
					PROMEDIO	\$468,481.26
					DESV. STANDAR	\$28,107.52
					COEF. VARIACION	6.00%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$460,000.00	AREA	84.50	TOTAL	\$38,870,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,350,000.00	AREA	64.39	TOTAL	\$86,926,500.00
VALOR TOTAL	\$125,796,500.00					

Observaciones:

Enlaces:



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
K 7C 1C 70 S MZ K LO 21 URBANIZACION ALTAVISTA |
URBANIZACION ALTAVISTA | Florencia | Caquetá



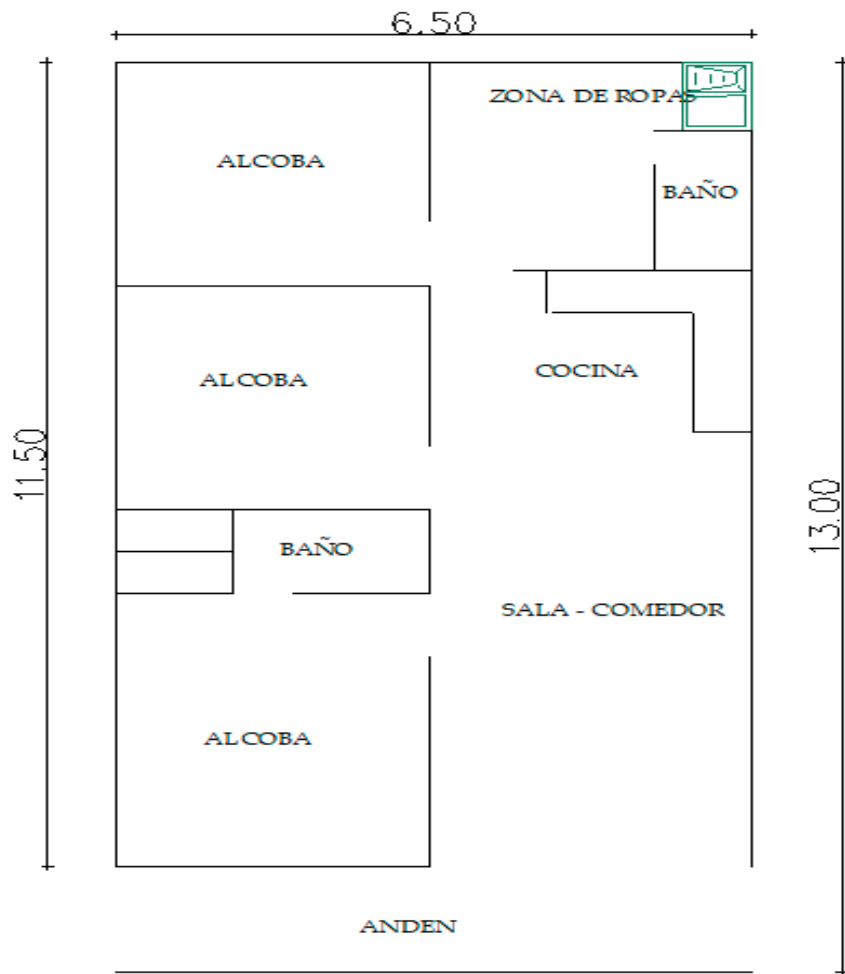
COORDENADAS (DD)

Latitud: 1.608136
Longitud:-75.593297

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 1° 36´ 29.2896´´
Longitud:75° 35´ 35.8692´´

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

Fachada del Conjunto



Sala Comedor



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS General

Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



BÚSQUEDA PREDIAL		INFORMACIÓN	
<input type="text" value="180010103000014360801800000263"/>		Capa: U TERRENO	Ubicación: 1165172.30, 669657.30
NPN	Zona	Atributo	Valor
01030000143608018000000263	URBANA	NPN	180010103000014360801800000263

INFORMACIÓN ALFANUMÉRICA			
Datos del predio			
NPN	01-03-00-00-1436-0801-8-00-00-0263	Destino	Habitacional
Area Terreno (Mts2)	85	Area Construida (Mts2)	75
DIRECCIONES			
Ord	DIRECCION		
1	K 7C 1C 70 S Mz K Lo 21		

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:** 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 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-1085898855



PIN de Validación: b4870ad9



<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: b4870ad9



<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: b4870ad9



<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: b4870ad9



<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

b4870ad9

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1085898855 M.I.: 420-109053

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE FLORENCIA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Página: 1 - Turno 2024-420-1-8701

Nro Matrícula: 420-109053

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 05:11:08 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

CIRCULO REGISTRAL: 420 FLORENCIA DEPTO: CAQUETA MUNICIPIO: FLORENCIA VEREDA: FLORENCIA

FECHA APERTURA: 18/09/2013 RADICACION: 2013-420-6-6902 CON: ESCRITURA DE 03/09/2013

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL: 01-03-00-00-1436-0801-8-00-00-0263

COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

LOTE 21 MANZ K CON AREA DE 84.50 M2 AREA COMUN 1.05 M2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.395% CUYOS LINDEROS Y
DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2371, 2013/09/03, NOTARIA PRIMERA FLORENCIA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO
1º. DE LA LEY 1579 DE 2012

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

1. - ESCRITURA 864 DEL 6/4/2011 NOTARIA PRIMERA 1 DE FLORENCIA. REGISTRADA EL 7/4/2011 POR CONSTITUCION
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A: COOPERATIVA DE VIVIENDA DE FLORENCIA "COOVIFLORENCIA", REGISTRADA
EN LA MATRÍCULA 420-97051. - 2. - ESCRITURA 4451 DEL 30/11/2007 NOTARIA PRIMERA 1 DE FLORENCIA REGISTRADA
EL 7/12/2007 POR COMPRAVENTA PARCIAL DE: LUIS HELI TOVAR Y COMPAÑIA S EN C. GASEOSAS FLORENCIANAS. A:
COOPERATIVA DE VIVIENDA DE FLORENCIA "COOVIFLORENCIA", REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 420-97051. - 3.
- ESCRITURA 416 DEL 9/3/1983 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA REGISTRADA EL 17/3/1983 POR COMPRAVENTA 6.581.57
M2 MENOR EXTENSION DE: LUIS HELI TOVAR & CIA. LTDA. S.EN C., A: JUNTA DE ACCION COMUNAL DE BARRIO LAS
BRISAS, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 420-11105. - 4. - ESCRITURA 2230 DEL 29/12/1979 NOTARIA UNICA DE
FLORENCIA REGISTRADA EL 28/2/1980 POR COMPRAVENTA DE: VICARIATO APOSTOLICO DE FLORENCIA, A: SOCIEDAD
LUIS HELI TOVAR & CIA. LTDA.(GASEOSAS FLORENCIANAS)., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 420-11105. -

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) #. LOTE 21 MANZ K

2) CARRERA 7C # 1C - 70 S MZ K LO 21, URBANIZACIÓN ALTAVISTA

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRÍCULA(s)

(En caso de Integración y otros)

420-105466

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 16/09/2013 Radicación 2013-420-6-6902

DOC: ESCRITURA 2371 DEL: 03/09/2013 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: COOPERATIVA DE VIVIENDA DE FLORENCIA LTDA COOVIFLORENCIA LTDA NIT 8000624824 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 29/03/2021 Radicación 2021-420-6-2123

DOC: ESCRITURA 701 DEL: 24/03/2021 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA - SEGÚN CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE FLORENCIA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 2 - Turno 2024-420-1-8701

Nro Matrícula: 420-109053

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 05:11:08 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

N°8856-760665-59102-0 DEL 02/03/2021, EMITIDO POR EL IGAC.

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

A: COOPERATIVA DE VIVIENDA DE FLORENCIA LTDA "COOVIFLORENCIA LTDA" - NIT 8000624824 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 29/03/2021 Radicación 2021-420-6-2123

DOC: ESCRITURA 701 DEL: 24/03/2021 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0958 ACTUALIZACION CEDULA CATASTRAL - SEGÚN CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

N°8856-760665-59102-0 DEL 02/03/2021, EMITIDO POR EL IGAC.

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

A: COOPERATIVA DE VIVIENDA DE FLORENCIA LTDA "COOVIFLORENCIA LTDA" - NIT 8000624824 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 29/03/2021 Radicación 2021-420-6-2123

DOC: ESCRITURA 701 DEL: 24/03/2021 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$ 20.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD NOVIS

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

DE: COOPERATIVA DE VIVIENDA DE FLORENCIA LTDA "COOVIFLORENCIA LTDA" - NIT 8000624824

A: GIRALDO BELTRAN JUAN DE DIOS CC# 17704543 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 08/03/2024 Radicación 2024-420-6-1856

DOC: ESCRITURA 519 DEL: 07/03/2024 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$ 30.000.000

ESPECIFICACION: OTRO : 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO - MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 0713 DE 6/09/2021, PRORROGADA MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 000618 DEL 17/08/2023.

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

A: GIRALDO BELTRAN JUAN DE DIOS CC# 17704543 X

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 08/03/2024 Radicación 2024-420-6-1856

DOC: ESCRITURA 519 DEL: 07/03/2024 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$ 60.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - CON SUBSIDIO DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA - PROHIBICIÓN DE ENAJENAR POR EL TERMINO DE DOS (2) AÑOS. MODALIDAD NOVIS

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

DE: GIRALDO BELTRAN JUAN DE DIOS CC# 17704543

A: VILLACORTE ESTRADA CARLOS EDUARDO CC# 1085898855 X

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 08/03/2024 Radicación 2024-420-6-1856

DOC: ESCRITURA 519 DEL: 07/03/2024 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: RIVERA MEDINA YEIMY XIOMARA CC# 1117523010

A: VILLACORTE ESTRADA CARLOS EDUARDO CC# 1085898855 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE FLORENCIA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Página: 3 - Turno 2024-420-1-8701

Nro Matrícula: 420-109053

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 05:11:08 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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

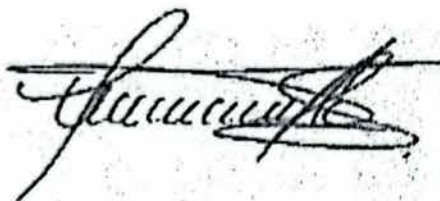
USUARIO: 82403 Impreso por: 59616

TURNO: 2024-420-1-8701 FECHA: 08/03/2024

NIS: 7AjueqXaMzFzV3BPbOcYXewl7nql2jMx5L6xsMI9n7Y=

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: FLORENCIA



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL (E) FANORY CERQUERA CEDENO