



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

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

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJA-1006410726

Fecha del avalúo	Fecha de visita	11/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	K 9 1 43 BRISAS ALTAS	
Barrio	BRISAS ALTAS	
Ciudad	Florencia	
Departamento	Caquetá	
Propietario	EYER ARNUBIO CAMILO GOMEZ	

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: ROBINSON PALOMINO CUBILLOS

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 **EYER ARNUBIO CAMILO GOMEZ** ubicado en la K 9 1 43 BRISAS ALTAS BRISAS ALTAS, de la ciudad de Florencia.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$86,207,912.80 pesos m/cte (Ochenta y seis millones doscientos siete mil novecientos doce).

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	127.40	M2	\$210,172.00	31.06%	\$26,775,912.80
Area Construida	VIVIENDA	62.56	M2	\$950,000.00	68.94%	\$59,432,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$86,207,912</b>

Valor en letras  
Ochenta y seis millones doscientos siete mil novecientos doce Pesos Colombianos

Perito actuante

LUZ MARY BARRETO MORA  
RAA Nro: AVAL-40780871  
C.C: 40780871

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	359.7374
Integral	666,499	1,357,289	Valor del avalúo en UVR	239,641.23
Proporcional	0	86,207,912	Valor asegurable	86,207,912
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	15
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
<b>Observación</b>	sta.			

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-1006410726	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	ROBINSON PALOMINO CUBILLOS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1006410726	<b>Teléfono</b>	3163021816
<b>Email</b>	robinsonpalomino018@gmail.com				

<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	EYER ARNUBIO CAMILO GOMEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	17644729	<b>Ocupante</b>	Propietario

<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	K 9 1 43 BRISAS ALTAS				
<b>Conjunto</b>	NO APLICA				
<b>Ciudad</b>	Florencia	<b>Departamento</b>	Caquetá	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	BRISAS ALTAS	<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>	Inmueble ubicado en el barrio Brisas Altas, comuna oriental de la ciudad de Florencia, . Al inmueble se llega así: Tomando la vía principal por la carrera 11, gira por la calle 2C en el que se encuentra El Centro correccional de Menores, continua la carretera en línea recta y procede a girar a mano izquierda llegando al inmueble objeto de este avalúo. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Nota: En sitio se observa placa domiciliaria bien instalada en material acrílico.
--------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 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	127.40	AREA DE TERRENO	M2	127
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	62

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	127.40	AREA DE TERRENO	M2	127.40
AREA PISO 1	M2	62.56	AREA PISO 1	M2	62.56

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	80%	10192		
Indice construcción	2.0	254.8		

<b>Forma Geometrica</b>	IRREGULAR	<b>Frente</b>	7.53	
<b>Fondo</b>	15.70	<b>Relación frente fondo</b>	1:2,08	

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

<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
----------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	018 DE AGOSTO DE 2000
<b>Area Del Lote</b>	127
<b>Forma Del Lote</b>	IRREGULAR
<b>Topografia</b>	INCLINADA
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	RESIDENCIAL
<b>Uso Principal Norma</b>	RESIDENCIAL
<b>Uso Compatible Norma</b>	COMERCIAL
<b>Uso Condicionado Norma</b>	INDUSTRIAL
<b>Uso Prohibido Norma</b>	INDUSTRIAL
<b>Tratamiento</b>	MEJORAMIENTO INTEGRAL
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	N/A
<b>Indice DeOcupacion</b>	80%
<b>Indice DeContrucion</b>	2.0
<b>Antejardin</b>	mínimo 3 mts
<b>AislamientoPosterior</b>	edificaciones 1/3 de la altura
<b>Aislamiento Lateral</b>	N/A
<b>Altura Permitida</b>	4 PISOS
<b>Densidad</b>	59 hab/km2.
<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>	Independiente, netamente privado y de dominio particular, que guarda las exigencias normativas de andenes, retiros laterales y retrocesos posteriores, según acuerdo No 018 de 2.000, por medio del cual se

adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial para la ciudad de Florencia, demarcados por las normas urbanísticas. Se encuentra ubicada en un área establecida como zona Residencial, con un uso complementario comercial. Para mejoramiento integral aplica: Índice de construcción 2.0 – Índice de Ocupación 0.8. - Para barrios por loteo no se exigen aislamientos laterales - Para barrios por loteo no se exigen antejardines - Para barrios por loteo la altura máxima debe ser de 4 pisos.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
138	EscrituraDePropiedad	30/01/2024	SEGUNDA	Florencia

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
420-60297	22/02/2024	18001010300000155000	CASA 6000000000

#### Observación

**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 avalúo, no cuenta con garaje.

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

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	NO	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	SECUNDARIA	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	400-500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<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. El estrato es tomado del recibo de servicios públicos domiciliarios suministrado.				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<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>	1994	<b>Edad Inmueble</b>	30 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia construcción</b>	ANOTACION 002: Declaración de construcción, segun escritura 1881 del 23/12/1994, Notaria Segunda d				
<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.				

## DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	2
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

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

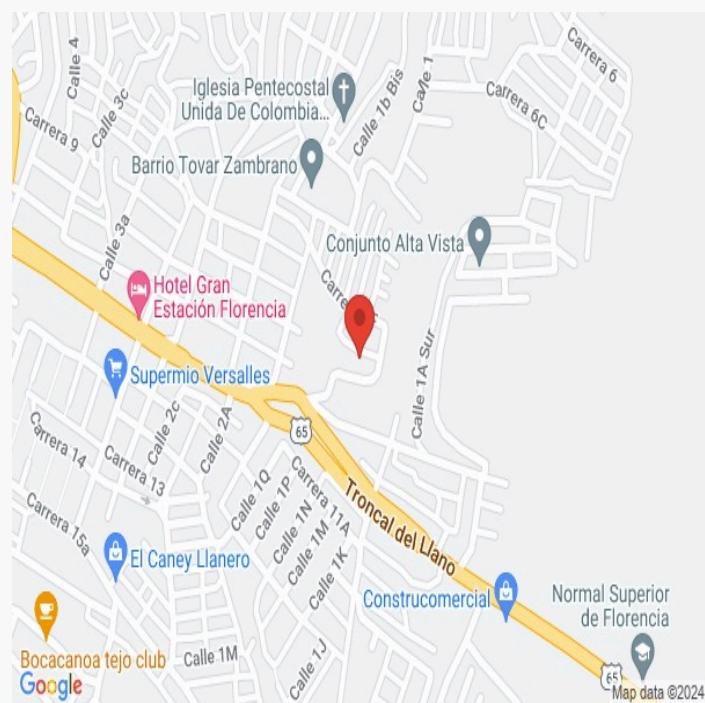
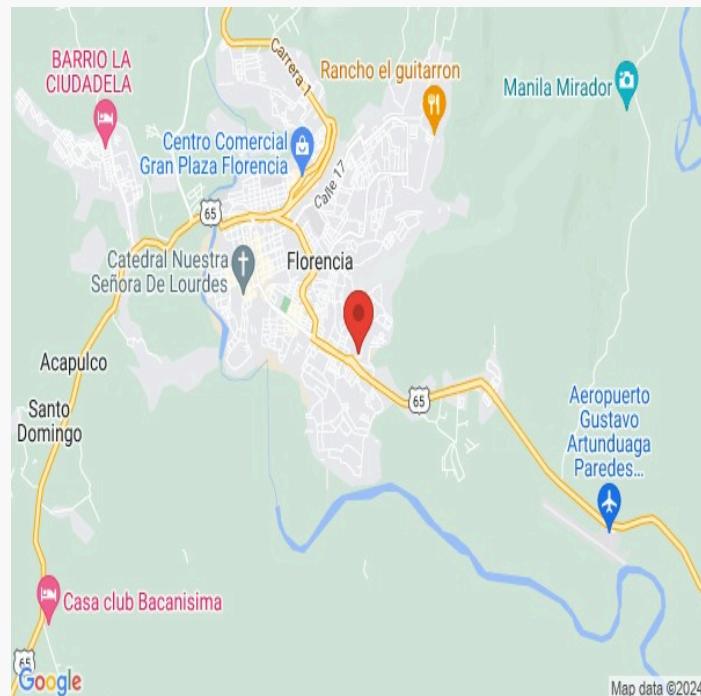
## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

**Observación** PISOS: Cemento afinado. MUROS Y PAREDES: Pañete y pintura. COCINA SENCILLA: Piso en cemento afinado, paredes con enchape y pintura. BAÑO SENCILLO: Piso en cemento afinado y muros con ladrillo a la vista.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: K 9 1 43 BRISAS ALTAS | BRISAS ALTAS | Florencia | Caquetá



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.6069177972970068  
GEOGRAFICAS : 1° 36' 24.9048''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.5977202245369  
GEOGRAFICAS : 75° 35' 51.7914''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Diagonal 4A N°6A - bis	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	3102922222	117	85	\$950,000	\$80,750,000
2	Calle 2B N. 6 – 28, Barrio Andes	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	3102922222	111.57	90	\$1,050,000	\$94,500,000
3	CARRERA 10A # 1A SUR 17 BARRIO BRISAS BAJAS	\$80,000,000	0.95	\$76,000,000	3144532097	64.50	50	\$1,200,000	\$60,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>127.40</b>	<b>62.56</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$23,750,000	\$202,991	1.0	1.0	1.00	\$202,991
2	\$24,250,000	\$217,352	1.0	1.0	1.00	\$217,352
3	\$16,000,000	\$248,062	1.0	0.95	0.95	\$235,659
					PROMEDIO	\$218,667.57
					DESV. STANDAR	\$16,373.40
					COEF. VARIACION	7.49%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$210,172.00	AREA	127.40	TOTAL	\$26,775,912.80
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$950,000.00	AREA	62.56	TOTAL	\$59,432,000.00
VALOR TOTAL		\$86,207,912.80				

**Observaciones:**

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

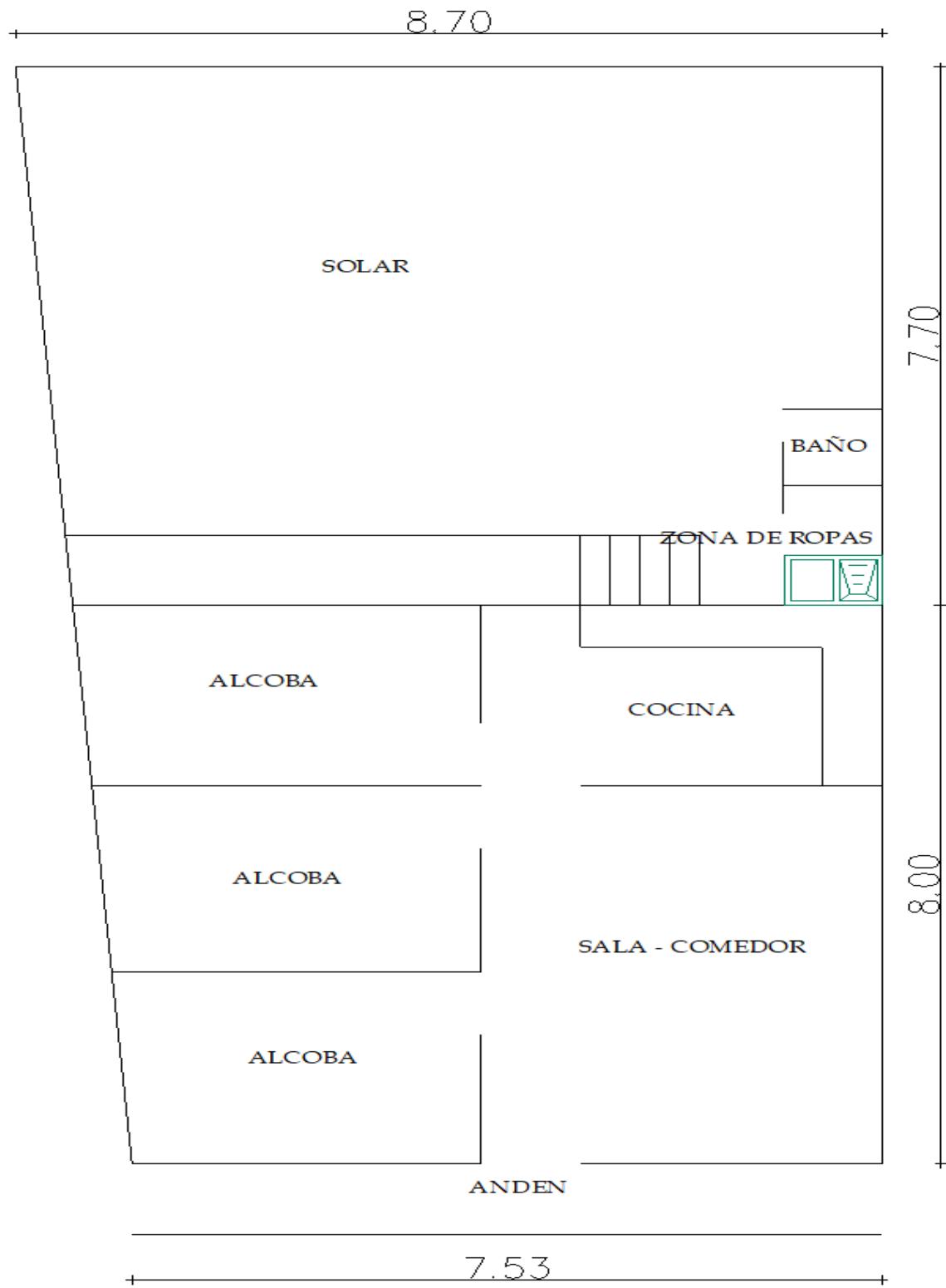
**Enlaces:**

1.-<https://www.aseinmobiliariacolombia.com/336/inmuebles/venta-casa-3-dormitorios-primavera-florence-cag>

2.-<https://www.aseinmobiliariacolombia.com/815/inmuebles/venta-casa-3-dormitorios-andes-florence-cag>

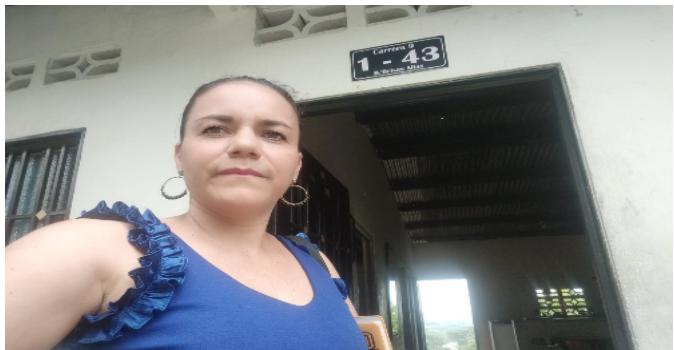
## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



UBICACION PREDIAL



## 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-1006410726**



PIN de Validación: b4670ed8



Registro Abierto de Avaluadores

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

Autorregulador Nacional de Avaluadores  
<http://www.anan.org.co>  
 Calle 100 # 100-300  
 Bogotá D.C. - Colombia  
 Límites geográficos de atención A.M.R.  
 En Bogotá 100 91 46  
 A Nivel Nacional: 01-8000 423 848

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-1006410726 M.I.: 420-60297**

#### 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

**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.

*RAA AVALUO: LRCAJA-1006410726 M.I.: 420-60297*

Fecha de Inscripción 26 Mayo 2018	Fecha de actualización 16 Mar 2022	Régimen 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	Régimen 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	Régimen 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 daño no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de Inscripción 26 Feb 2020	Régimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------



PIN de Validación: b4670ed9



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



autorregulador nacional de avaluadores  
http://www.ana.org.co  
Código de Ética para los Ds 300  
Reglado G.C. - Decreto 1000  
Límites prácticos de atención A.M.R.  
En Bogotá 100 91 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 849

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 URB-10780, 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 de 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-1006410726

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 de 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: 240222861289754240

Nro Matrícula: 420-60297

Página 1 TURNO: 2024-420-1-6021

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 09:09:01 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 10-01-1995 RADICACIÓN: 94-10702 CON: ESCRITURA DE: 27-12-1994

CÓDIGO CATASTRAL: 18001010301550006000 COD CATASTRAL ANT: 01-03-155-0006

NUPRE:

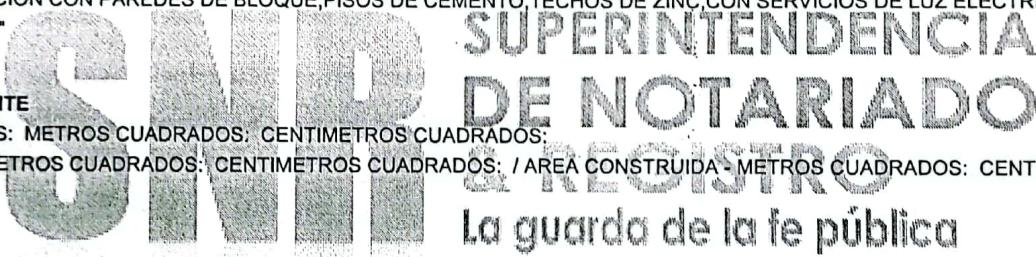
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOS LINDEROS CONSTAN EN LA ESC. #1881 DEL 23-12-94 NOTARIA 2.FCIA (DEC.1711/84) EXTENSION APROXIMADA: 127.40 METROS CUADRADOS

"CASA DE HABITACION CON PAREDES DE BLOQUE,PISOS DE CEMENTO,TECHOS DE ZINC,CON SERVICIOS DE LUZ ELECTRICA,AGUA Y ALCANTARILLADO."



AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.-ART.7 LEY 137 DE 1959.DONACION DE:NACION COLOMBIANA A:MUNICIPIO DE FLORENCIA CAQUETA.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 9 #1D-BIS-43 BRISAS ALTAS

2) KR 9 1 43, BARRIO LAS BRISAS ALTAS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-12-1994 Radicación: 10702

Doc: ESCRITURA 1881 DEL 23-12-1994 NOTARIA 2. DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$32,400

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 VENTA

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

DE: MUNICIPIO DE FLORENCIA CAQUETA.

A: LARA BRICEÑO JOSE HUBER X

A: LOSADA ORTIZ LUCILA X

CC# 40760600 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-12-1994 Radicación: 10702

Doc: ESCRITURA 1881 DEL 23-12-1994 NOTARIA 2. DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 DECLARAC.CONSTRUCCION

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

Aviles  
Notario  
Florencia Caqueta



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

Certificado generado con el Pin No: 240222861289754240

Nro Matrícula: 420-60297

Página 2 TURNO: 2024-420-1-6021

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 09:09:01 AM

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

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

A: LARA BRICEO JOSE HUBER

X

A: LOSADA ORTIZ LUCILA

CC# 40760600 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-03-1996 Radicación: 1568

Doc: ESCRITURA 701 DEL 01-03-1996 NOTARIA 1. DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$1,700,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVVENTA

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

DE: LARA BRICEO JOSE HUBER

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
CC# 40760600 X

DE: LOSADA ORTIZ LUCILA

A: GOMEZ DE ORTEGA TERESA

& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-11-2023 Radicación: 2023-420-6-12945

Doc: OFICIO 1027 DEL 25-10-2023 ALCALDIA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: GOMEZ DE ORTEGA TERESA

CC# 25589507 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-02-2024 Radicación: 2024-420-6-716

Doc: ESCRITURA 0138 DEL 30-01-2024 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: GOMEZ DE ORTEGA TERESA

CC# 25589507

A: CAMILO GOMEZ EYER ARNUBIO

CC# 17644729 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "5"

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)

...  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...



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

Certificado generado con el Pin No: 240222861289754240

Nro Matrícula: 420-60297

Página 3 TURNO: 2024-420-1-6021

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 09:09:01 AM

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

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

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

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

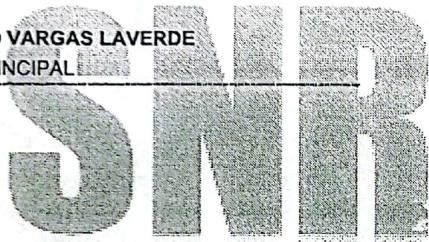
USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-420-1-6021

FECHA: 22-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RENE ALEJANDRO VARGAS LAVERDE  
REGISTRADOR PRINCIPAL



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

