



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1075244041

| RESUMEN EJECUTIVO | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|-------------------------------------|------------------|---|
| CLIENTE | FAIDER YAMID VALENCIA RUIZ | FECHA VISITA | 12/04/2024 |
| NIT / C.C CLIENTE | 1075244041 | FECHA INFORME | 18/04/2024 |
| DIRECCIÓN | CARRERA 1C N. 31A-71/75 B/LOS PINOS | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano Estrato 2 | EDAD (AÑOS) | 38 años |
| BARRIO | LOS PINOS | REMODELADO | |
| CIUDAD | Florencia | OCCUPANTE | Propietario |
| DEPARTAMENTO | Caquetá | TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 | USO ACTUAL | Vivienda |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | |
| VALUADOR | Luz Mary Barreto Mora | | |
| IDENTIFICACIÓN | 40780871 | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| PROPIETARIO | MARTHA ESPERANZA RUIZ PEREZ -GONZALO VALENCIA MEDINA | | | | | |
|------------------------------|--|-------------|---------|------------|--|--|
| NUM. ESCRITURA | 1212 Escritura De #NOTARIA | SEGUNDA | FECHA | 01/06/2007 | | |
| ESCRITURA | Propiedad | DEPTO | Caquetá | | | |
| CIUDAD ESCRITURA | Florencia | | | | | |
| CEDULA CATASTRAL | 180010101000001900015000000000 | | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | RESOLUCION 165 DEL 01/04/2024: RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACION Y SE EXPIDE UNA LICENC | | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | N/A | | | | | |
| VALOR ADMINISTRACION | No Tiene | MENSUALIDAD | VRxM2 | | | |

| M. INMOB. | N° |
|-----------|------|
| 420-27684 | CASA |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en el barrio Los Pinos, comuna norte de la ciudad de Florencia. Al inmueble se llega así: desde el centro de la ciudad tomamos la calle 21, hasta llegar a la estación de servicio Multiplaza Chira, por la carrera 1 tres cuadras adelante, por la carrera 32, baja tres cuadras y se gira a la izquierda donde se encuentra el predio objeto de avalúo. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Nota: En sitio se encuentra placa domiciliaria en acrílico bien instalada. La casa cuenta con una habitación que tiene entrada por el porche, pero es parte integral de la vivienda, considerándose como una sola unidad.

NOTA: El predio cuenta con dos entradas de acuerdo a la foto de fachada que corresponde a la habitación 1 y el predio **NO** se encuentra subdividido en dos unidades.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-------------|----------|-----------|----|------------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas | 2 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 0 |
| Cocina | Sencilla | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropas | 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. | |

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 81,621,600

VALOR ASEGURABLE \$ COP 81,621,600

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. De acuerdo a las políticas de CAJAHONOR, debe registrar casa en el certificado de tradición, una vez suministre el certificado actualizado registrando casa, se revisará favorabilidad. Como tiene la licencia, solo es que protocolicen el área construida en el certificado de tradición.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| | |
|------------------------------|---------------|
| Uso Principal Según Norma | RESIDENCIAL |
| Uso Compatible Según Norma | INSTITUCIONAL |
| Uso Condicionado Según Norma | INDUSTRIAL |
| Uso Prohibido Según Norma | INDUSTRIAL |

| | | | |
|------------|---------|----------------|--------|
| Área Lote | 60.00 | Frente | 6.75 |
| Forma | REGULAR | Fondo | 8.75 |
| Topografía | PLANO | Rel. Fte./Fdo. | 1:1,29 |

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Amenaza Riesgo Inundacion | LICENCIA ADJUTNA |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | LICENCIA ADJUTNA |
| Suelos De Proteccion | LICENCIA ADJUTNA |
| Patrimonio | NO |

| NORMAS DE USO DE SUELO | |
|-------------------------|-----------------------|
| Decreto / Acuerdo | 018 DE AGOSTO DE 2000 |
| Antejardín | N/A |
| Uso principal | RESIDENCIAL |
| Altura permitida pisos | SIN INFORMACIÓN |
| Aislamiento posterior | N/A |
| Índice de ocupación | LICENCIA ADJUTNA |
| Índice de construcción: | LICENCIA ADJUTNA |
| No. De Unidades: | 1 |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|--------------------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 60 | AREA DE TERRENO | M2 | 60 |
| AREA CONSTRUIDA_licencia | M2 | 44.46 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 60 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 59.06 | AREA DE TERRENO | M2 | 60 |
| AREA PISO 1 | M2 | 59.06 | AREA PISO 1 | M2 | 44.46 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

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

| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial | Bueno | 400-500 |
| Escolar | Bueno | 300-400 |
| Asistencial | Bueno | 300-400 |
| Estacionamientos | Bueno | 300-400 |
| Áreas verdes | Bueno | 100-200 |
| Zonas recreativas | Bueno | 100-200 |

| | |
|---------------------|---------------|
| Amoblamiento Urbano | |
| Paradero: | Zonas verdes: |
| NO | Si |

| | |
|-------------------|---------|
| Impacto Ambiental | |
| Aire: | Basura: |
| NO | NO |

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | VIP Vivienda Interes Prioritario |
| Avance(En construcción) | 100 |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de Pisos | 1 |
| Nº de Sótanos | |
| Vida Util | 100 años |
| Vida Remanente | 62 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Bloque |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | CARRERA 1C N. 31A-71/75 B/LOS PINOS |

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | teja metálica |
| Fachada | Enchapes o fachaletas |
| Ancho Fachada | 6-9 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Casa Continua |
| Año de Construcción | 1986 |

Comentarios de estructura

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|-------------|-------|--------|----------------|-------------|---------------------|
| Area de Terreno | LOTE | 60 | M2 | \$434,110.00 | 31.91% | \$26,046,600.00 |
| Area Construida | VIVIENDA | 44.46 | M2 | \$1,250,000.00 | 68.09% | \$55,575,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$81,621,600 |

Ochenta y un millones seiscientos veintiún mil seiscientos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$81,621,600
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora

12

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

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.

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.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Nota: Seqüin lo observado en títulos no cuenta con limitaciones al dominio.

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje ni depósito.

Entorno: Sector en desarrollo, 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

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble cuenta con cerramiento en rejas metálicas, tiene pisos en cerámica, muros estucados, pañetados y pintados, techo metálico con cierro liso en madera, baño sencillo con piso en cerámica, muros enchapados. Cocina sencilla con pisos en cerámica, muros y mesón enchapados. Puertas internas en madera con acabados normales.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN:Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. Área construida: Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 60 m² aproximados, válidos por norma: 44.46 m², existe una diferencia de 15.54 m² los cuales corresponden aproximadamente 19'425.000. PARA UN TOTAL DE 101'046.600 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

EXPLICACIÓN DEL MÉTODO UTILIZADO
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 **Lev 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 CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|--------------------------------|---------------|------|----------------|-------------|--------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | Carrera 1C N. 30 – 29, Lote 12 | \$290,000,000 | 0.95 | \$275,500,000 | 3102922222 | 101.45 | 160 | \$1,400,000 | \$224,000,000 |
| 2 | Los Pinos Altos | \$200,000,000 | 0.95 | \$190,000,000 | 311 2410232 | 120 | 120 | \$1,250,000 | \$150,000,000 |
| 3 | Pinos Bajos | \$140,000,000 | 0.95 | \$133,000,000 | 3125190689 | 110 | 80 | \$1,050,000 | \$84,000,000 |
| Del inmueble | | | | | 60 | 44.46 | | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|------------|------------------------|------------------|-------------------|------------|
| 1 | \$51,500,000 | \$507,639 | 1.0 | 0.90 | 0.90 | \$456,875 |
| 2 | \$40,000,000 | \$333,333 | 1.0 | 1.2 | 1.20 | \$400,000 |
| 3 | \$49,000,000 | \$445,455 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$445,455 |
| | | | PROMEDIO | | \$434,109.95 | |
| | | | DESV. STANDAR | | \$30,086.96 | |
| | | | COEF. VARIACION | | 6.93% | |

| | | | | | | |
|--------------|------------|-----------------|------|-------|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$434,110.00 | AREA | 60 | TOTAL | \$26,046,600.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,250,000.00 | AREA | 44.46 | TOTAL | \$55,575,000.00 |
| VALOR TOTAL | | \$81,621,600.00 | | | | |

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. Nota: Para liquidación de área se tiene en cuenta la aprobada en la licencia de reconocimiento de construcción suministrada.

Enlaces:1.-<https://www.aseinmobiliariocolombia.com/766/inmuebles/venta-casa-3-dormitorios-los-pinos-florencia-caq>2.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3489-3de7624038e9-b18c-e114a336-a2f97?page=1&pos=0&t_sec=1&t_ofr=2&t_pvId=5a9d3e4d-36b6-442e-b339-f220ba69c3f43.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/pinos-bajos/florencia/7728491>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 1C N. 31A-71/75 B/LOS PINOS | LOS PINOS |
Florencia | Caquetá

COORDENADAS (DD)

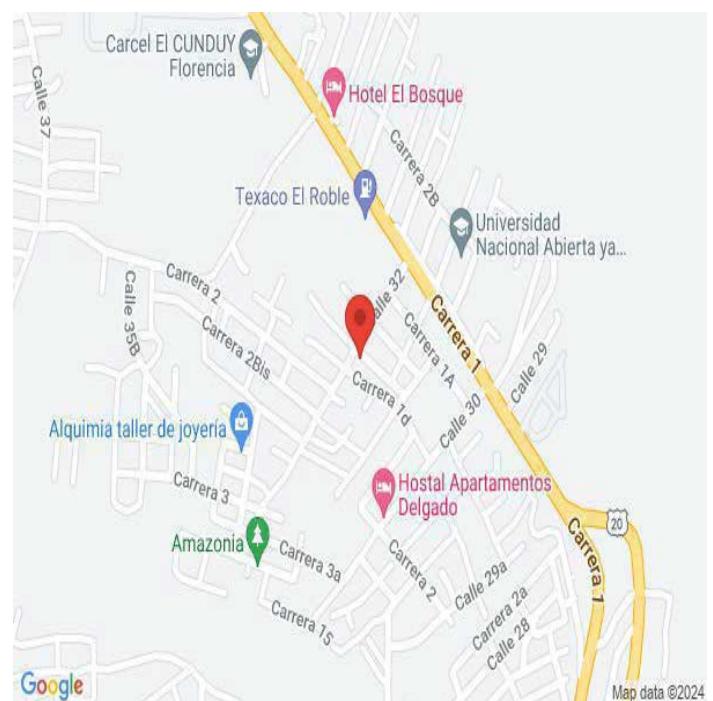
Latitud: 1.63193

Longitud: -75.606519

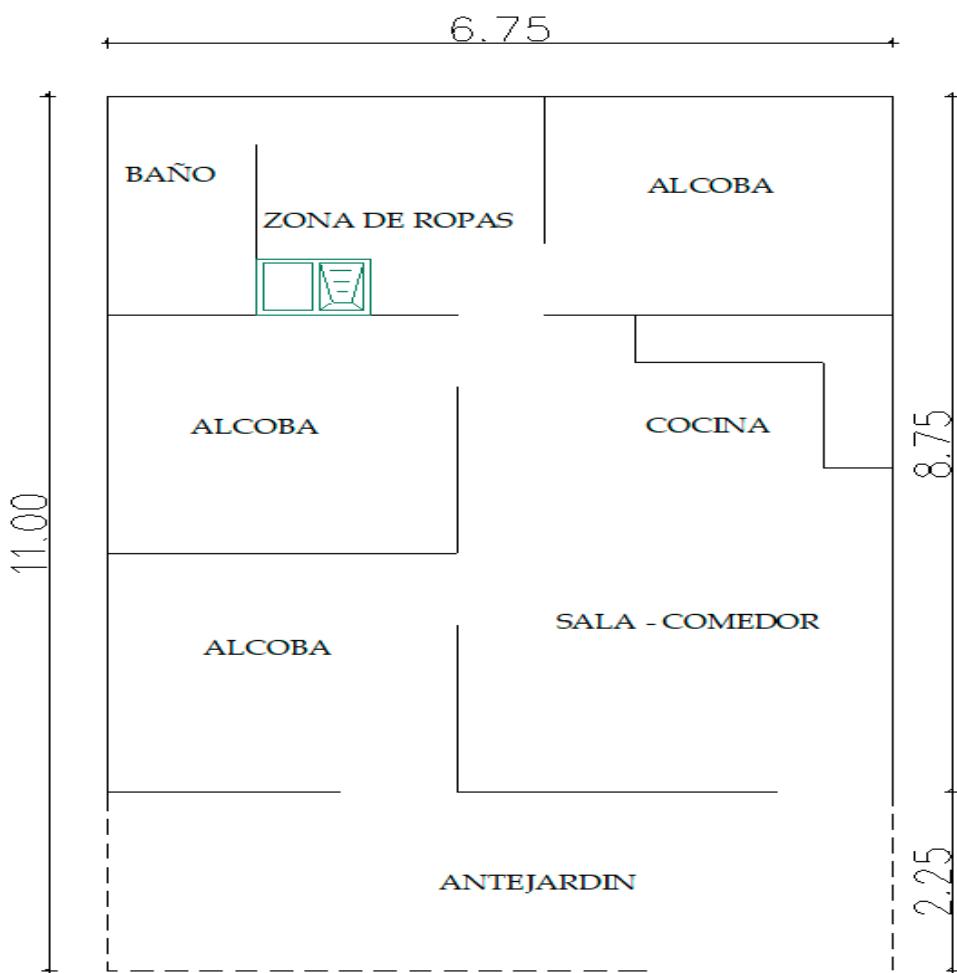
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 1° 37' 54.948''

Longitud: 75° 36' 23.4684''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



FOTOS General

Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



VISTA INGRESO AL INMUEBLE



FOTOS General

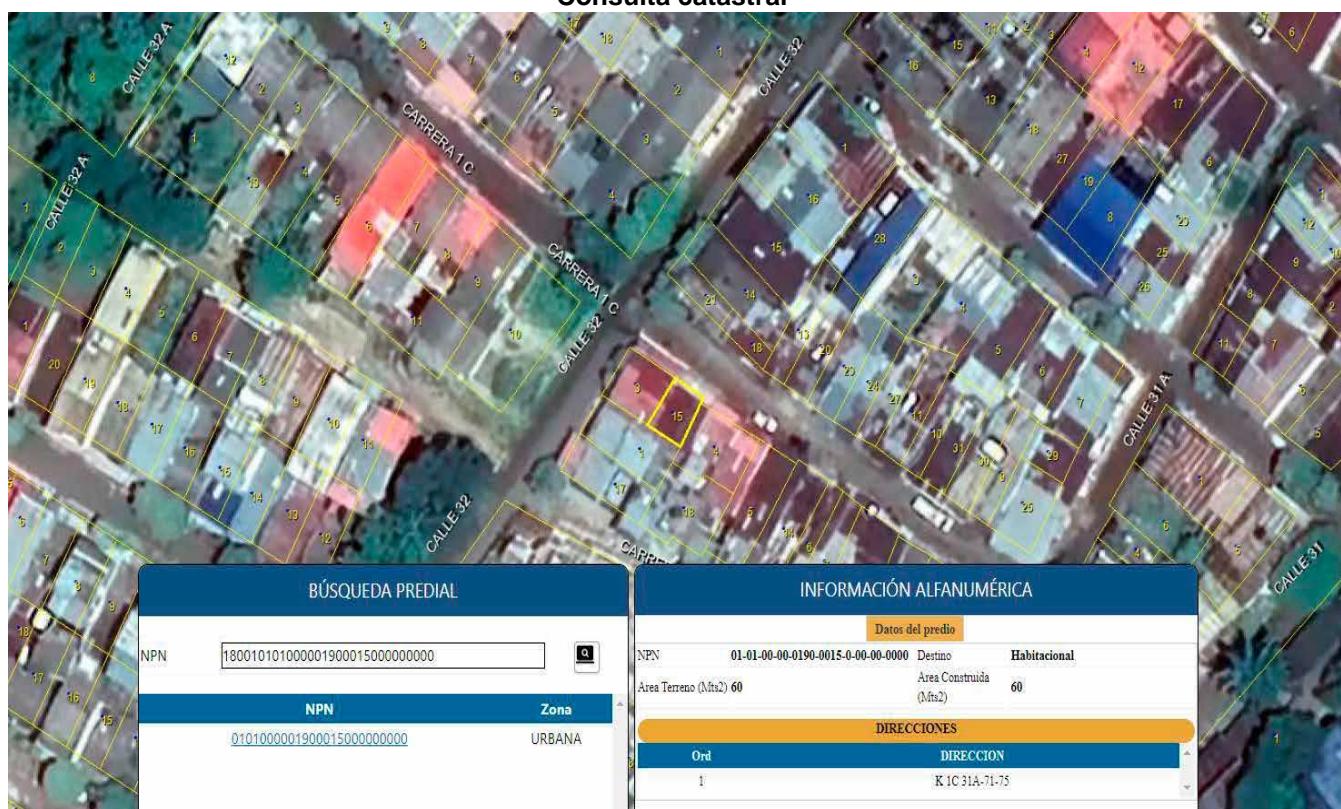
ENTRADAS HABITACIONES 1 Y 2



1°37'55,19"N -75°36'23,427"W

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **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 él 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-1075244041



PIN de Validación: b4870ad9

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 evaluador 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
Regímen 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
Regímen 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
Regímen de Transición

Fecha de actualización
16 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4870ad9



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



www.ana.org.co
Calle 989 Med 11A - Piso 1000
Bogotá D.C. - Colombia
Oficina de Atención al Membro ANA
En Bogotá: (571) 57 46
A. Nuevo Nacional: (571) 423 948

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
Régimen 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>



http://www.ana.org.co
Calle 98 Barrio 1A - P. 17 Edif 300
Bogotá D.C. - Colombia
Oficina de Inscripción: ANA
En Bogotá: (57 1) 66 57 46
A. Mayor Nacional: (57 1) 66 57 46

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 INSCRIPCIÓN 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 Público- La Universidad de la Amazonia.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(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.

Alexandra Suarez
Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAUA-1075244041 M.I.: 420-27684



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FLORENCIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240409201792016572

Nro Matrícula: 420-27684

Página 2 TURNO: 2024-420-1-12745

Impreso el 9 de Abril de 2024 a las 08:22:52 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

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

DE: SANCHEZ MORA MANUEL DE JESUS

CC# 1671390

A: TRUJILLO SAENZ BERTA

CC# 36174520 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-08-1986 Radicación: 3810

Doc: ESCRITURA 2393 DEL 20-08-1986 NOT. UNICA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$300,000

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: TRUJILLO SAENZ BERTA

CC# 36174520

A: LOSADA PEDRO

CC# 4898076

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-03-1987 Radicación: 1386

Doc: ESCRITURA 719 DEL 20-03-1987 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$123,000

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: LOSADA PEDRO

CC# 4898076

A: QUINTERO RODRIGUEZ OFELIA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-08-1988 Radicación: 4080

Doc: ESCRITURA 2351 DEL 11-08-1988 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$160,000

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: QUINTERO RODRIGUEZ OFELIA

A: RODRIGUEZ EDGAR

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-12-1993 Radicación: 9751

Doc: OFICIO 1436 DEL 07-12-1993 JDO.1.CIV/MPAL DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO PROCESO EJECUT

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

DE: VALENZUELA MEDINA HERNAN

A: RODRIGUEZ EDGAR

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-12-1995 Radicación: 9713

Doc: OFICIO 2178 DEL 05-12-1995 JDO.1.CIV.MPAL DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 790 CANCELACION EMBARGOS OF.#1436 DE 07-12-93

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FLORENCIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240409201792016572

Nro Matrícula: 420-27684

Página 4 TURNO: 2024-420-1-12745

Impreso el 9 de Abril de 2024 a las 08:22:52 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

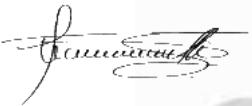
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-420-1-12745 **FECHA: 09-04-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FLORENCIA DNP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FLORENCIA DNP


FANORY CERQUERA CEDEÑO
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública