



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	OCUPANTE	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.	1212 EscrituraDe	NOTARIA	SEGUNDA	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			01/06/2007
CIUDAD	Florencia	DEPTO	Caquetá	
ESCRITURA				
CEDULA	180010101000001900015000000000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	RESOLUCION 165 DEL 01/04/2024: RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACION Y SE EXPIDE UNA LICENC			
NOMBRE DEL CO	N/A			
NUNTO/EDIFICI				
O				
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2
RACIÓN				

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 Chaira, 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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	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.	

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	un		il	
Gar.Visit.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
		Gimnasio	No	BombaEyec	No
Porteria	No	Tanque	No	tora	
ZonaVerde	No	Shut	No	Cancha	No
Aire	No	Teatrino	No	Citofono	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.

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

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

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

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
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA CONSTRUIDA_licencia	M2	44.46

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA CONSTRUIDA	M2	60
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 30.576.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	59.06
AREA PISO 1	M2	59.06

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA PISO 1	M2	44.46

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / 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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	NO	No hay
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	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	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	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 metalica
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.



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

Valor en letras

Ochenta y un millones seiscientos veintiún mil seiscientos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$81,621,600**

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

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 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: Según 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 ropas: 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 cierrolaso 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

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	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 TAMANO	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.aseinmobiliariacolombia.com/766/inmuebles/venta-casa-3-dormitorios-los-pinos-florencia-caq>

2.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3489-3dc7624038e9-b18c-e114a336-a2f9?page=1&pos=0&l_sec=1&l_or=2&l_pvid=5a9d3e4d-36bb-442e-b339-f220ba69c3f4

3.-<https://www.lincaraiz.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)

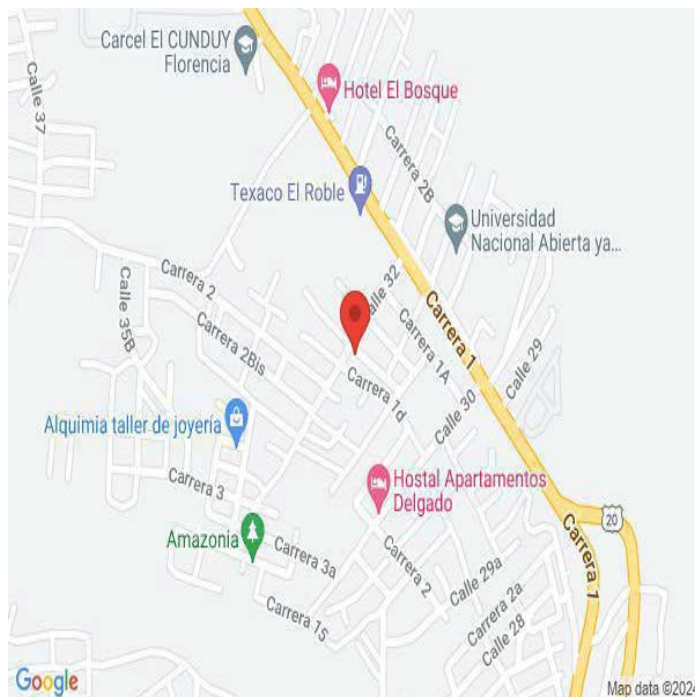
Latitud: 1.63193

Longitud:-75.606519

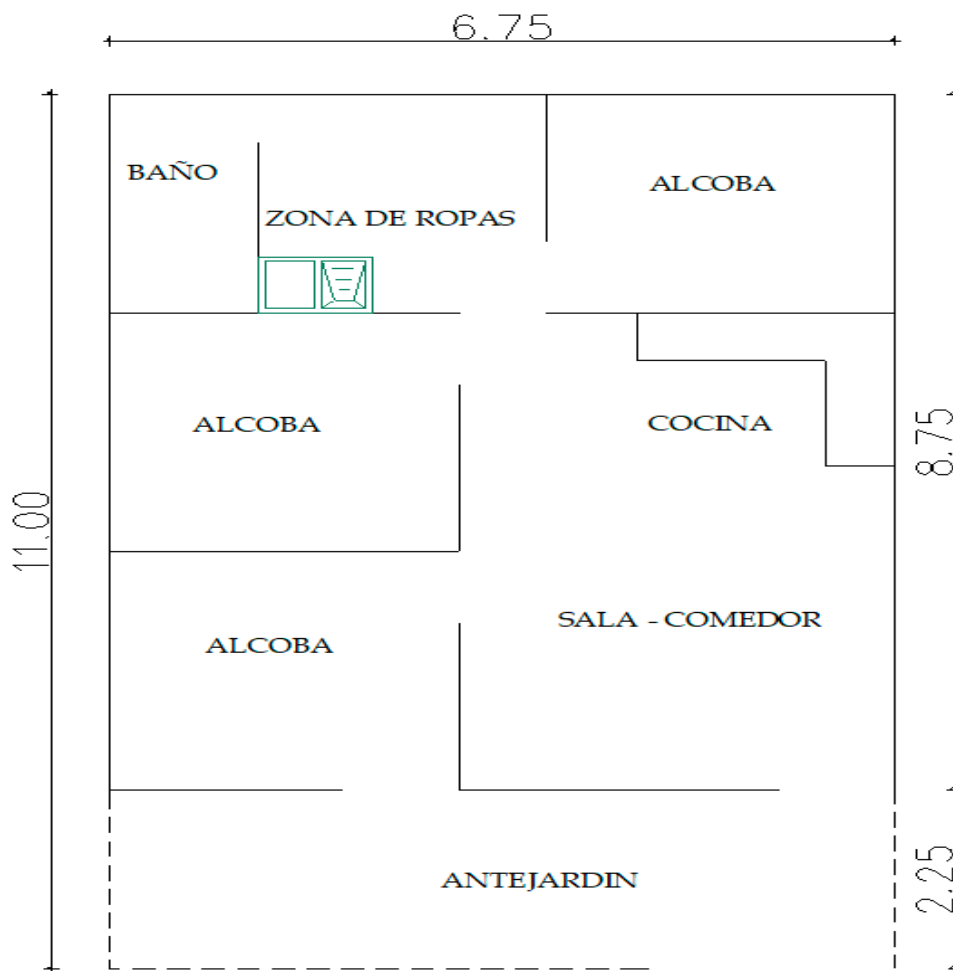
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 1° 37' 54.948"

Longitud:75° 36' 23.4684"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



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



CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta catastral



BÚSQUEDA PREDIAL

NPN

NPN

[01010000019000150000000000](#)

Zona

URBANA

INFORMACIÓN ALFANUMÉRICA

Datos del predio

NPN

01-01-00-00-0190-0015-0-00-00-0000

Destino

Habitacional

Area Terreno (Mts2)

60

Area Construida (Mts2)

60

DIRECCIONES

Ord

DIRECCION

1

K 1C 31A-71-75

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-1075244041



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-1075244041 M.I.: 420-27684

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240409201792016572

Nro Matrícula: 420-27684

Pagina 1 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

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

FECHA APERTURA: 18-12-1985 RADICACIÓN: 5519 CON: ESCRITURA DE: 02-12-1985

CODIGO CATASTRAL: 18001010101900015000 COD CATASTRAL ANT: 01-01-190-0015

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOS LINDEROS CONSTAN EN LA ESC.#3458 DE 21.11.85 NOT. UNICA DE FLORENCIA. EXTENSION APROXIMADA: 60.00 METROS CUARADOS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01-REGISTRO DE 04.01.69, ESD.#1265 DE 19.12.68, NOT. UNICA DE FLCIA. VENTA DE: SALAS SILVA, ALFREDO A: SANCHEZ RIVERA, FRANCISCO.02-REGISTRO DE 30.08.46, *ESC.#175 DE 27.08.46, NOT. UNICA DE FLCIA. VENTA DE SILVA DEMETRIO A: SALAS SILVA, ALFREDO.03-REGISTRO DE ESC.#56 DE 24.03.36, NOT. UNICA FLORENCIA. VENTA DE: CABRERA,FIDELA A: SILVA, ADEMETRIO.04-REGISTRO DE 13.08.35, SENTENCIA DE 20.08.35, JUZ. 1.C.CTO. FFLCIA. ADJ. HIJUELAS JUICIO SUCESION DE: SILVA, MARCO ANTONIO A: CABRERA, FIDELA.05-REGISTRO DE 30.07.29. RESOL. #242 DE 04.02.29. ADJ. BALDIOS EN MAYOR EXTENSION DE: MINISTERIO DE INDUSTRIA Y TRABAJO, BOGOTA A: SILVA, MARCO A.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 1C N. 31A-71/75 B/LOS PINOS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

420 - 1307

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-12-1985 Radicación: 5519

Doc: ESCRITURA 3458 DEL 21-11-1985 NOT. UNICA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$10,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 VENTA EN MENOR EXT

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

DE: SANCHEZ RIVERA FRANCISCO

CC# 5076

A: SANCHEZ MORA MANUEL DE JESUS

CC# 1671390 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-07-1986 Radicación: 3024

Doc: ESCRITURA 692 DEL 25-03-1986 NOT. UNICA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$150,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 VENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 240409201792016572

Nro Matrícula: 420-27684

Pagina 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

Pagina 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

FANORY CERQUERA CEDEÑO
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública