



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1115943205

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	YOBANY GOMEZ ROLDAN
NIT / C.C CLIENTE	1115943205
DIRECCIÓN	CALLE 7 N 2 27 BARRIO CONSTRUCTORES
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	CONSTRUCTORES
CIUDAD	Florencia
DEPARTAMENTO	Caquetá
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LUZ MARY BARRETO MORA
IDENTIFICACIÓN	40780871

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	12/04/2024
FECHA INFORME	17/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MERY ROLDAN LASSO
NUM. ESCRITURA	1399 Escritura De
CIUDAD	Florencia
DEPTO	Caquetá
CEDULA CATASTRAL	1800101030000101900200000000
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	ANOTACION 007: DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO, RES. 540 DEL 03/08/2023. SEGUN ESCRITURA
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene
MENSUALIDAD	
VRxM2	

M. INMOB.	N°
420-107445	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en el barrio Constructores, comuna oriente de la ciudad de Florencia, Caquetá. Al inmueble se llega así: Tomando la calle 9 vía que conduce al palo del ahorcado, giramos a la derecha por la carrera 2 B tres cuadras, luego a la izquierda y al costado derecho encontramos el predio objeto de avalúo. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

NOTA: En sitio se observa un inmueble subdivido en dos apartamentos, los cuales comparten el servicio de agua, energía y gas domiciliario. Se observa una escalera metálica que sobresale al andén. Adicional, la placa domiciliaria que está en sitio, NO corresponde a los documentos suministrados (Impuesto predial - Escritura pública - Certificado de libertad y tradición).

DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	2	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	2	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	2	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	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 116,550,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 116,550,000

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. NO SUBSANABLE: El predio cuenta con XX unidades habitacionales, esto incumple la política, artículo 6.2 criterios generales, guion 19. Esta política está siendo revisada por cajahonor, por favor comuníquese con Los Rosales a principio de mayo para saber si cambio o se mantiene. NOTA 2: la escalera de acceso al segundo piso, esta en espacio público en fachada.

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

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	COMERCIAL
Uso Condicionado Según Norma	INDUSTRIAL
Uso Prohibido Según Norma	INDUSTRIAL

Amenaza Riesgo Inundación	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Protección	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	52.50	Frente	15.00
Forma	REGULAR	Fondo	3.50
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:4.28

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	018 DE AGOSTO DE 2000
Antejardín	N/A
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	4 PISOS
Aislamiento posterior	Edificaciones 1/3 de la altura
Índice de ocupación	0.80
Índice de construcción:	0.20
No. De Unidades:	2 APARTAMENTOS

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	52.50
AREA CONSTRUIDA	M2	85.41

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	54
AREA CONSTRUIDA	M2	54
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	14560000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	52.50
AREA PISO 1	M2	52.50
AREA PISO 2	M2	55

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	52.50
AREA PISO 1 - 2	M2	84

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	300-400
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	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 7 N 2 27 BARRIO CONSTRUCTORES

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metálica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2023

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	52.50	M2	\$380,000.00	17.12%	\$19,950,000.00
Area Construida	VIVIENDA	84	M2	\$1,150,000.00	82.88%	\$96,600,000.00
TOTALES					100%	\$116,550,000

Valor en letras

Ciento dieciséis millones quinientos cincuenta mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$116,550,000**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

6

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. No cuenta con limitaciones al dominio según los títulos suministrados.**Garaje:** El inmueble no cuenta con garaje, ni depósito.**Entorno:** El sector se encuentra completamente consolidado, de uso residencial con buena dotación urbana, cuenta con vías pavimentadas en buen estado de conservación, presenta todos los servicios públicos básicos y buena prestación del servicio de transporte urbano. El estrato es tomado del recibo de servicios públicos domiciliarios suministrado.**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: 2 Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 2, Zona ropas: 2, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Primer piso: Cuenta con pisos en cerámica, paredes pañetadas y pintadas. Entrepiso corpalosa, cocina enchapada, pisos y paredes con cerámica. Baño línea sencilla, enchapado, con ducha e inodoro independientes. Segundo piso: Cuenta con pisos en cerámica, paredes pañetadas y pintadas, sin cielo raso, cocina enchapada pisos y paredes con cerámica. Baño línea sencilla, enchapado, con ducha e inodoro independientes.**-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: 107 m² aproximados, válidos por norma: 84 m², existe una diferencia de 23 m² los cuales corresponden aproximadamente 26'450.000. PARA UN TOTAL DE 143'000.000 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	BARRIO EL CHAPINERO	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	3102850343	105	120	\$1,200,000	\$144,000,000
2	Carrera 2a Este N°13-15	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	3102922222	90	70	\$1,000,000	\$70,000,000
3	Calle 16 3 este 42	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3134484671	70	90	\$1,300,000	\$117,000,000
Del inmueble						52.50	84		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$36,500,000	\$347,619	1.2	1.0	1.20	\$417,143
2	\$34,500,000	\$383,333	1.0	1.0	1.00	\$383,333
3	\$25,500,000	\$364,286	1.0	1.0	1.00	\$364,286
					PROMEDIO	\$388,253.97
					DESV. STANDAR	\$26,769.93
					COEF. VARIACION	6.89%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$380,000.00	AREA	52.50	TOTAL	\$19,950,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,150,000.00	AREA	84	TOTAL	\$96,600,000.00
VALOR TOTAL	\$116,550,000.00					

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

Enlaces:
2.-<https://www.aseinmobiliariacolombia.com/368/inmuebles/venta-casa-3-dormitorios-villa-mileidy-florencia-ca>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 7 N 2 27 BARRIO CONSTRUCTORES |
CONSTRUCTORES | Florencia | Caquetá

COORDENADAS (DD)

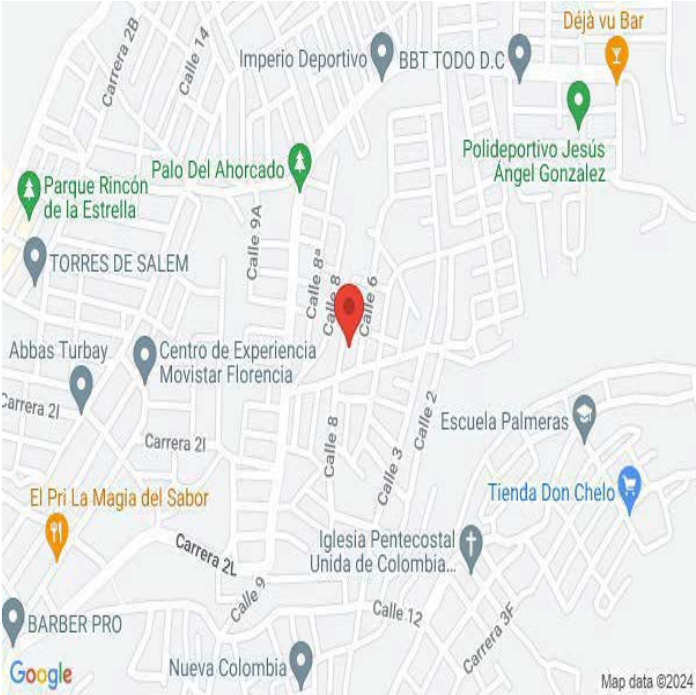
Latitud: 1.62128652253858

Longitud: -75.59553087483404

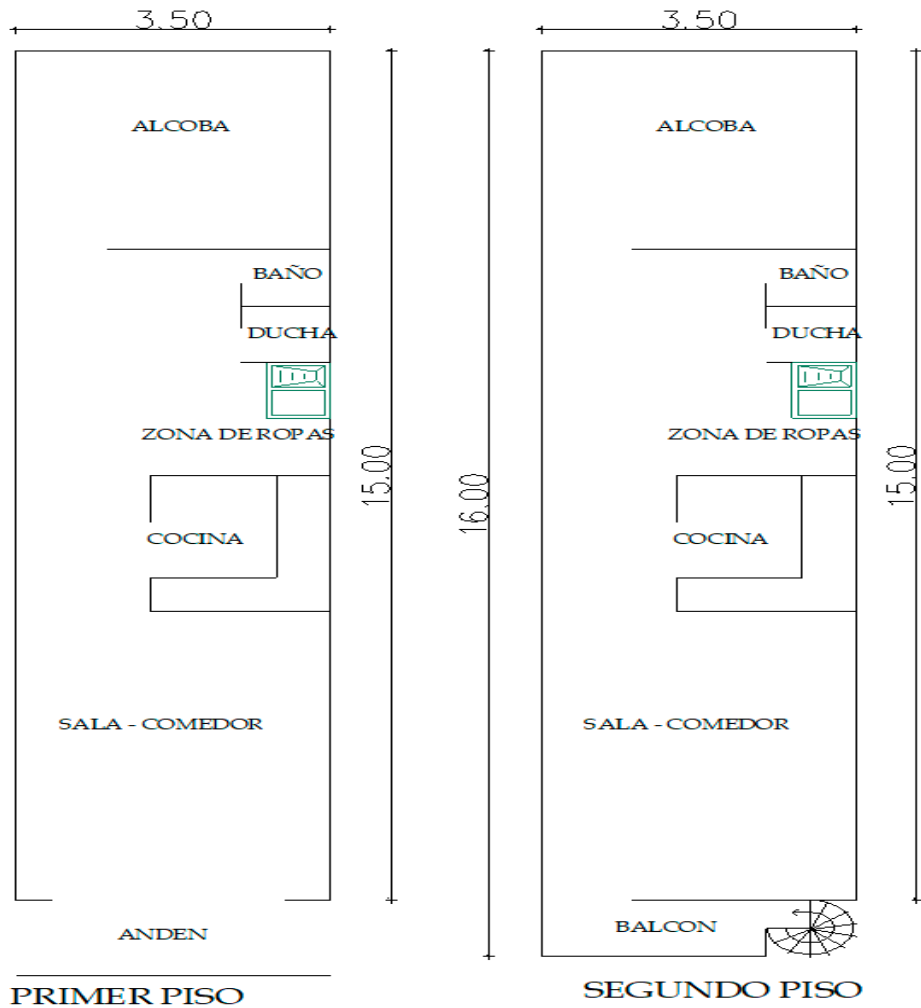
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 1° 37′ 16.6326″

Longitud: 75° 35′ 43.911″

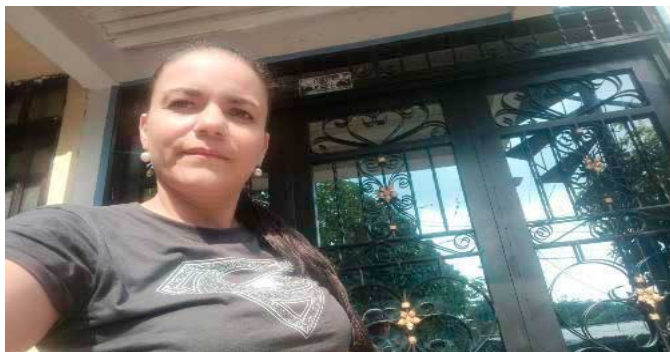


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 2



CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta catastral

BÚSQUEDA PREDIAL

NPN

NPN	Zona
0103000010190020000000000	URBANA

INFORMACIÓN ALFANUMÉRICA

Datos del predio

NPN	01-03-00-00-1019-0020-0-00-00-0000	Destino	Habitacional
Area Terreno (Mts2)	54	Area Construida (Mts2)	54

DIRECCIONES

Ord	DIRECCION
1	C 7 N 2 27

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**

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-1115943205



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-1115943205 M.I.: 420-107445

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240410476392140415

Nro Matrícula: 420-107445

Pagina 1 TURNO: 2024-420-1-13010

Impreso el 10 de Abril de 2024 a las 10:17:37 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: EL BRASIL

FECHA APERTURA: 15-08-2012 RADICACIÓN: 2012-420-6-5132 CON: ESCRITURA DE: 03-08-2012

CODIGO CATASTRAL: 18-001-01-03-00-00-1019-0020-0-00-00-0000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CALLE 7 N° 2-25 - LOTE 2 con area de (52.50 M2) cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1669, 2012/08/03, NOTARIA SEGUNDA FLORENCIA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 52 CENTIMETROS CUADRADOS: 5000

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA CIUADELA LOS CONSTRUCTORES, ADQUIRIÓ POR COMPRA EN MAYOR EXTENSIÓN A CALPES S.A. E INVERSIONES LA RUEDA LTDA. POR ESC. 1878 DEL 13-08/2007 DE LA NOTARIA 2 DE FLORENCIA Y REGISTRADA EN EL FOLIO 420-96459, 2. ESTOS ADQUIRIERON CONFORME A LA ESCRITURA 11150 DEL 31-12/1974, ESC. 9787 DEL 31-12/1980 DE LA NOT 4 DE BOGOTÁ Y POR ESC. 2925 DEL 20-12-2000, ENGLOBALADOS ESC. 1248 DEL 08-06/2001 NOTARIA 32 DE BOGOTÁ; 3. LA SOCIEDAD CALPES S.A. ADQUIRIÓ SUS DERECHOS POR TRANSFERENCIA DE PARTE DEL PATRIMONIO DE LA SOCIEDAD INVERSIONES MEJASI LTDA. EN LA E CISIÓN DE ESTA ULTIMA SEGÚN ESC. 1168 DEL 08-06/2006 DE LA NOT 41 DE BOGOTÁ, INSCRITA FOLIO 420-74570.

ESCRITURA 1906 DEL 3/8/2011 NOTARIA SEGUNDA 2 DE FLORENCIA REGISTRADA EL 5/8/2011 POR DECLARACION DE MEJORA EN SUELO PROPIO A: EDUARDO HUERFANO HUERFANO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 420-97696 .-- 2. -ESCRITURA 1906 DEL 3/8/2011 NOTARIA SEGUNDA 2 DE FLORENCIA REGISTRADA EL 5/8/2011 POR COMPRAVENTA DE: ASOCIACION DE VIVIENDA CIUADELA LOS CONSTRUCTORES , A: EDUARDO HUERFANO HUERFANO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 420-97696 .-- 1. -ESCRITURA 0185 DEL 12/2/2008 NOTARIA SEGUNDA 2 DE FLORENCIA REGISTRADA EL 14/2/2008 POR LOTE O A: ASOCIACION DE VIVIENDA CIUADELA LOS CONSTRUCTORES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 420-97696 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) CALLE 7 # 2-25 - LOTE 2 CALLE 7 N° 2-25 - LOTE 2
- 2) CALLE 7 N 2 27 BARRIO CONSTRUCTORES

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

420 - 97696

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-08-2012 Radicación: 2012-420-6-5132

Doc: ESCRITURA 1669 DEL 03-08-2012 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL RESOLUCION 380 DEL 06-07/2012 DE LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL DE



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

Certificado generado con el Pin No: 240410476392140415

Nro Matrícula: 420-107445

Pagina 2 TURNO: 2024-420-1-13010

Impreso el 10 de Abril de 2024 a las 10:17:37 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

FLORENCIA

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

A: HUERFANO HUERFANO EDUARDO

CC# 17620293 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-08-2012 Radicación: 2012-420-6-5132

Doc: ESCRITURA 1669 DEL 03-08-2012 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$4,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: HUERFANO HUERFANO EDUARDO

CC# 17620293

A: GOMEZ ROLDAN YOVANY

CC# 1115943205 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-05-2022 Radicación: 2022-420-6-4972

Doc: OFICIO 1499 DEL 29-04-2022 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)

DE: MUNICIPIO DE FLORENCIA CAQUETA

NIT# 8000957282

A: GOMEZ ROLDAN YOVANY

CC# 1115943205 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-05-2022 Radicación: 2022-420-6-5613

Doc: RESOLUCION 329 DEL 02-05-2022 ALCALDIA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0971 CAMBIO CLASIFICACION DEL SUELO SE MODIFICA EL TIPO DE PREDIO CONFORME A LO DISPUESTO EN EL NUMERAL 7, DEL ARTÍCULO 313 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA.

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

DE: MUNICIPIO DE FLORENCIA CAQUETA

NIT# 8000957282

A: GOMEZ ROLDAN YOVANY

CC# 1115943205 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-06-2022 Radicación: 2022-420-6-6412

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 0452 DEL 21-06-2013 INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0958 ACTUALIZACION CEDULA CATASTRAL

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

DE: INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI

NIT# 8999990049

A: GOMEZ ROLDAN YOVANY

CC# 1115943205 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-06-2022 Radicación: 2022-420-6-7097

Doc: ESCRITURA 1399 DEL 01-06-2022 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)



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

Certificado generado con el Pin No: 240410476392140415

Nro Matrícula: 420-107445

Pagina 3 TURNO: 2024-420-1-13010

Impreso el 10 de Abril de 2024 a las 10:17:37 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: GOMEZ ROLDAN YOVANY

CC# 1115943205

A: ROLDAN LASO MERY

CC# 30519328 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-09-2023 Radicación: 2023-420-6-10780

Doc: ESCRITURA 2255 DEL 29-08-2023 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO ÁREA CONSTRUIDA DE 85.41 M2 SEGÚN RESOLUCIÓN N° 540 DEL 03/08/2023 EXPEDIDA POR LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE FLORENCIA CAQUETÁ

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

A: ROLDAN LASO MERY

CC# 30519328 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-420-1-13010

FECHA: 10-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FANORY CERQUERA CEDEÑO
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)