



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Mixto Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-1075237554-V2

Fecha del avalúo	Fecha de visita	27/03/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 2 21-22,URB NUEVA COLOMBIA	
Barrio	URB. NUEVA COLOMBIA	
Ciudad	Florencia	
Departamento	Caquetá	
Propietario	MARTHA ZOE COTACIO	

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: EDIER ALBERTO COTACIO COTACIO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **MARTHA ZOE COTACIO** ubicado en la CALLE 2 21-22,URB NUEVA COLOMBIA URB. NUEVA COLOMBIA, de la ciudad de Florencia.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$93,016,000.00 pesos m/cte (Noventa y tres millones dieciséis mil).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	83.05	M2	\$200,000.00	17.86%	\$16,610,000.00
Area Construida	VIVIENDA	66.44	M2	\$1,150,000.00	82.14%	\$76,406,000.00
TOTALES					100%	\$93,016,000

Valor en letras
Noventa y tres millones dieciséis mil Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	465	81	Valor del avalúo en UVR	93,016,000.00
Proporcional	16,612,658	93,016,000	Valor asegurable	93,016,000
% valor proporcional	17.86	82.14	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA 1: solicitar actualización de nomenclatura (curaduría urbana o planeación), registrarla en certificado de tradición y cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso. NOTA 2: ENVIARNOS LA ESCRITURA 376 DEL 29-02-2008 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA, Y LA LICENCIA CON LA CUAL FUE REALIZADA.			
Observación	<p>General: El inmueble se encuentra ubicado en la Urbanización Nueva Colombia. Al inmueble se llega así: Por la Glorieta de comfaca edificio de los espejos, se toma la carretera por la CALLE 12 A, continua en línea recta hasta la Ye, se dirige por la derecha en la CALLE 12, continua en línea recta y a la tercera entrada a mano izquierda por la calle 2, se encuentra el inmueble objeto de estudio. Cuenta con todos los servicios públicos (energía, luz y agua) y sus respectivos contadores instalados y funcionales. En sitio no se observa placa domiciliaria.</p> <p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume</p>			

responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble actualmente cuenta con garaje, donde actualmente funciona un pequeño local comercial (papelería) de 12 m² aproximadamente.

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.

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. Nota: El inmueble cuenta con placa en bloquelon.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Local: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. NOTA: En el inmueble se encuentra un local comercial (9 M²) destinado a la venta de útiles escolares y papelería en general. Al baño privado no se pudo ingresar, la foto de esta habitación se tomó desde la ventana.

Acabados: El inmueble cuenta con placa en bloquelón, paredes con pañete y pintura, piso en cerámica color blanca, cocina sencilla con cerámica y cajones en madera, baños sencillos con paredes y piso en cerámica, patio interno con paredes y piso en cerámica. Nota: Se deja constancia que al baño privado no se pudo ingresar dado que en el momento de la visita no se encontraban las llaves de la habitación.

GENERAL

Código	LRCAJA-10752 37554-V2	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
---------------	--------------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

Datos del dirigido a:

Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	C.C.	Documento	NIT 860021967-7	Email	

Datos del solicitante:

Solicitante	EDIER ALBERTO COTACIO COTACIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1075237554	Teléfono	3123548241
Email	edier.al@hotmail.com,edier.cotacio@buzonejercito.mil.co				

Datos del propietario:

Propietario	MARTHA ZOE COTACIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	36381317	Ocupante	Arrendatario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	CALLE 2 21-22,URB NUEVA COLOMBIA				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Florencia	Departamento	Caquetá	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	URB. NUEVA COLOMBIA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No

Observación	El inmueble se encuentra ubicado en la Urbanización Nueva Colombia. Al inmueble se llega así: Por la Glorieta de comfaca edificio de los espejos, se toma la carretera por la CALLE 12 A, continua en línea recta hasta la Ye, se dirige por la derecha en la CALLE 12, continua en línea recta y a la tercera entrada a mano izquierda por la calle 2, se encuentra el inmueble objeto de estudio. Cuenta con todos los servicios públicos (energía, luz y agua) y sus respectivos contadores instalados y funcionales. Nota: En sitio se observa placa domiciliaria en acrilico bien instalada.				
--------------------	---	--	--	--	--

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Mixto	Piso inmueble	1	
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		MÉTODO evaluación
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND
AREA DE TERRENO	M2	83.05	AREA DE TERRENO	M2
AREA CONSTRUIDA	M2	83.05	AREA CONSTRUIDA	M2
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND
AREA DE TERRENO	M2	83.05	AREA DE TERRENO	M2
AREA PISO 1	M2	83.05	AREA PISO 1	M2
ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.8	66.44		
Indice construcción	2.0	166.1		
Forma Geometrica	IRREGULAR	Frente	7	
Fondo	13.00	Relación frente fondo	1:1,858	
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias			
Actualidad edificadora	Actualmente, se observa el desarrollo de algunos proyectos nuevos, además se adelantan algunos proyectos de autoconstrucción en suelo propio, así como remodelaciones y modificaciones de vivienda existente.			
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.			

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	018 DE AGOSTO DE 2000
Area Del Lote	83.05
Forma Del Lote	IRREGULAR
Topografia	INCLINADA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	SIN INFORMACIÓN
Uso Condicionado Norma	INDUSTRIAL
Uso Prohibido Norma	INDUSTRIAL
Tratamiento	CONSOLIDACIÓN
Indice DeOcupacion	SIN INFORMACION
Indice DeContruccion	SIN INFORMACION
Antejardin	N/A
AislamientoPosterior	1/3 DE ALTURA
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	4 PISOS
Densidad	SIN INFORMACIÓN
Amenaza Riesgo Inundacion	SIN INFORMACIÓN
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	SIN INFORMACIÓN
Suelos De Proteccion	SIN INFORMACIÓN
Patrimonio	SIN INFORMACIÓN
Observaciones Reglamentación urbanística:	Según la norma vigente se encuentra en el sector 0305 donde su uso principal es residencial y su tratamiento es de mejoramiento integral y su ubicación se encuentra dentro del perímetro urbano. El inmueble no cumple con el índice máximo de ocupación que es del 80% sobre el área bruta del predio, en sitio se encuentra todo el terreno construido.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2129	EscrituraDePropiedad	18/09/2014	SEGUNDA	Florencia

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
420-89671	08/03/2024	18001010309920007000	LOCAL

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble actualmente cuenta con garaje, donde actualmente funciona un pequeño local comercial (papelería) de 12 m² aproximadamente.

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS

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

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	SECUNDARIA	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2008	Edad Inmueble	16 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	ESCRITURA 376 DEL 29/02/2008 - DECLARACIÓN MEJORA EN SUELO PROPIO				
Observación	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. Nota: El inmueble cuenta con placa en bloquelon.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	1
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Local: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. NOTA: En el inmueble se encuentra un local comercial (9 M2) destinado a la venta de útiles escolares y papelería en general. Al baño privado no se pudo ingresar, la foto de esta habitación se tomó desde la ventana.				

OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área

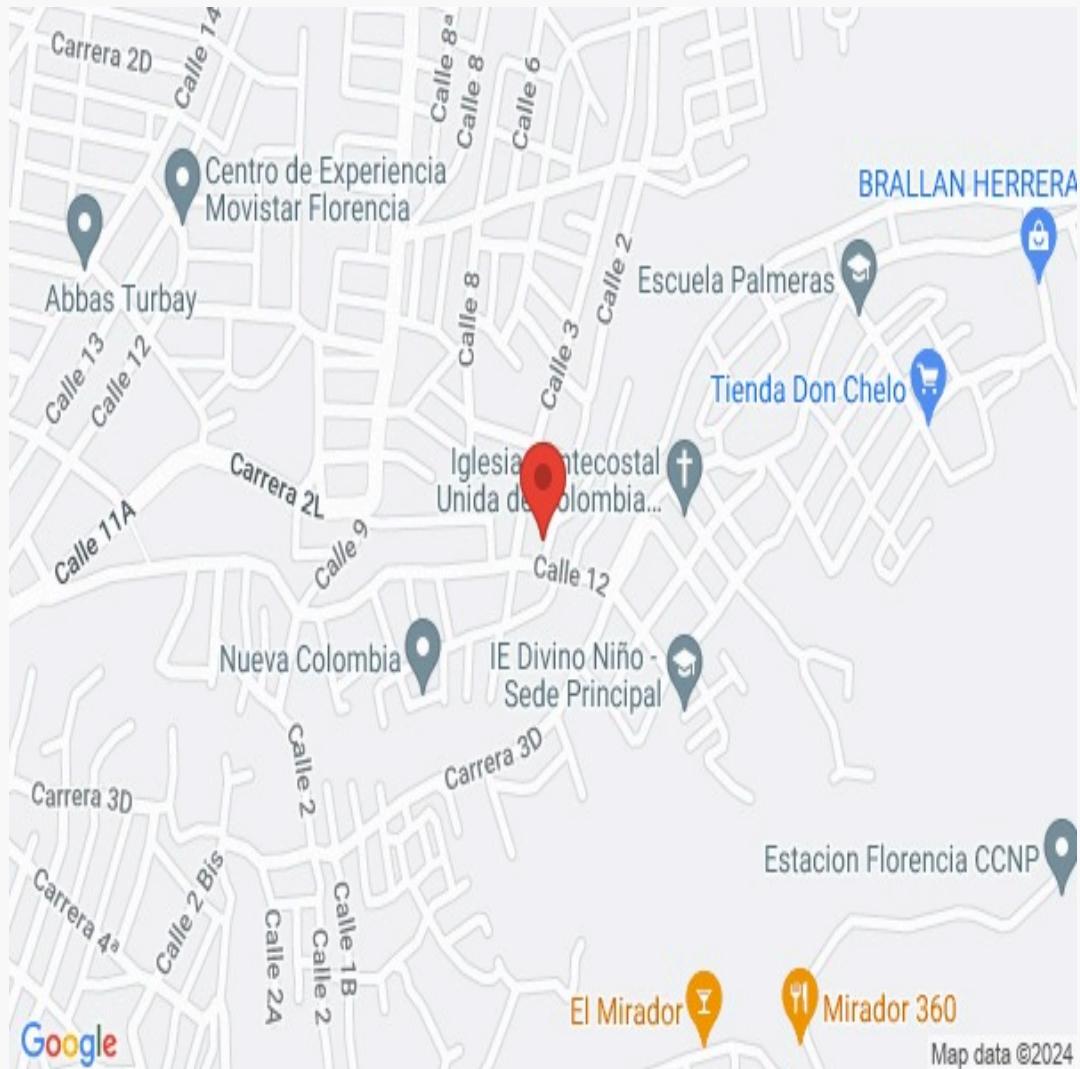
ACABADOS

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

Observación	El inmueble cuenta con placa en bloquelón, paredes con pañete y pintura, piso en cerámica color blanca, cocina sencilla con cerámica y cajones en madera, baños sencillos con paredes y piso en cerámica, patio interno con paredes y piso en cerámica. Nota: Se deja constancia que al baño privado no se pudo ingresar dado que en el momento de la visita no se encontraban las llaves de la habitación.
-------------	--

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 2 21-22, URB NUEVA COLOMBIA | URB. NUEVA COLOMBIA | Florencia | Caquetá



LATITUD

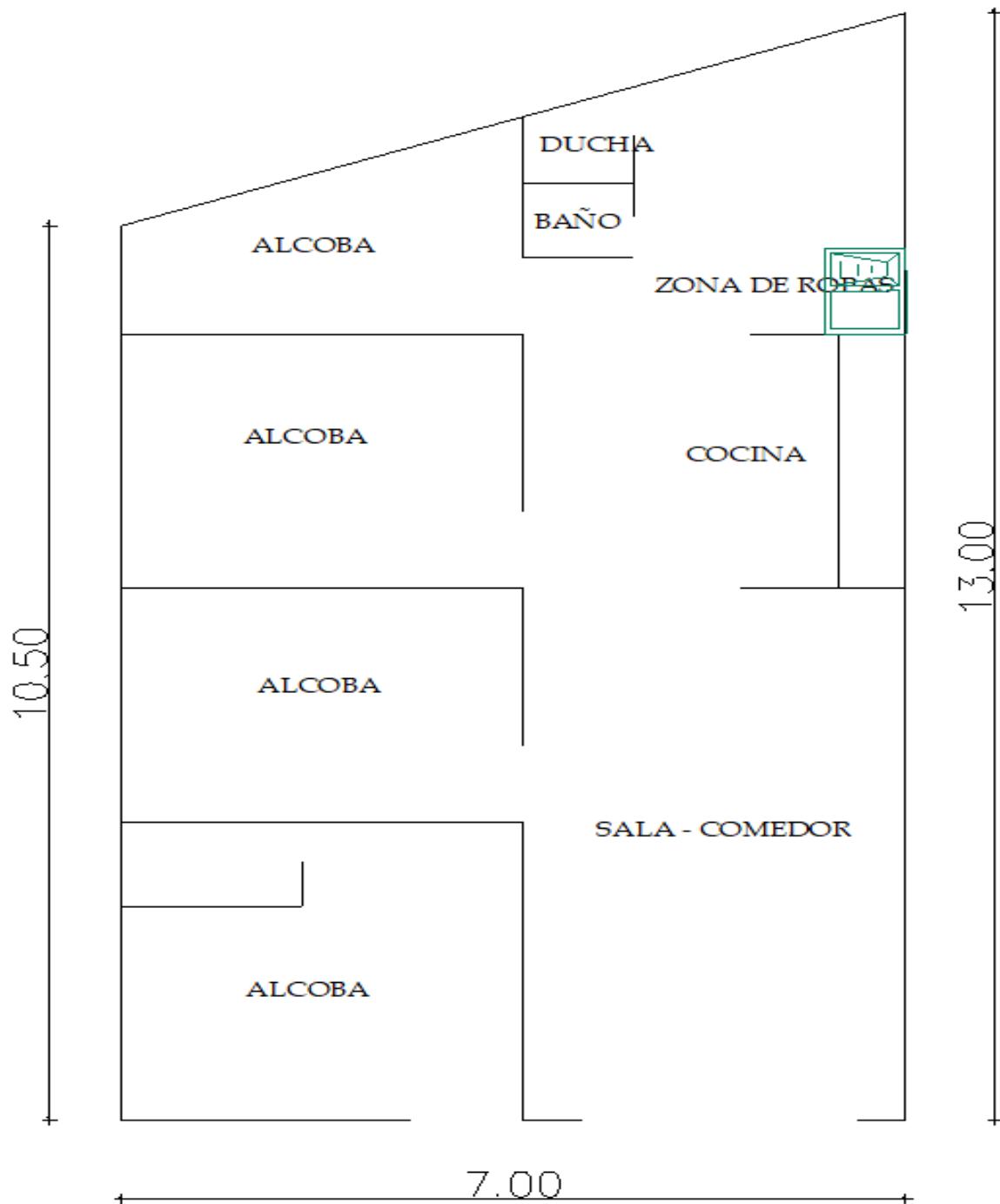
MAGNA SIRGAS: 1.6182964708226555
GEOGRAFICAS : 1° 37' 5.865''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.59496664112186
GEOGRAFICAS : 75° 35' 41.8806''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



FOTOS General

Contador de Gas



Local



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor



FOTOS General

Cocina



1°37'5,759"N -75°35'41,657"W

Zona de Ropas



1°37'5,645"N -75°35'41,475"W

Hab. 1 o Habitación Principal



1°37'5,756"N -75°35'41,614"W

Habitación 2



1°37'5.635"N -75°35'41.47"W

Habitación 3



1°37'5.528"N - 75°35'41.328"W

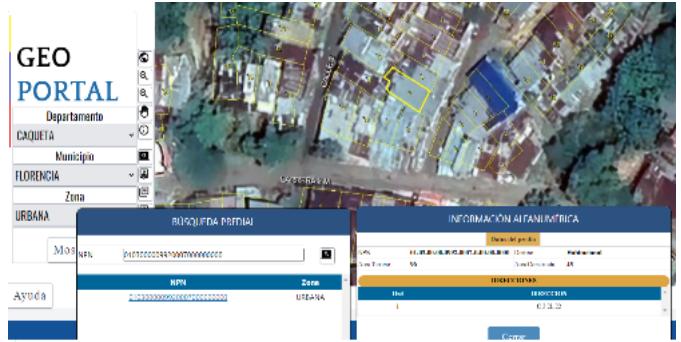
Baño Social 1



1°37'5.647"N -75°35'41.477"W

1°33'56.653"N 75°33'41.486"W

CONSULTA CATASTRAL



FOTOS General



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 valuaria 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 valuaria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1075237554-V2



PIN de Validación: b4670ed8

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUZ MARY BARRETO MORA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 40780871, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-40780871.

Al momento de expedición de este certificado al registro del señor(a) LUZ MARY BARRETO MORA se encuentra Activo y se evalúa en las siguientes categorías y alcances:

RAA AVALUO: LRCAJA-1075237554-V2 M.I.: 420-89671

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, bienes no clasificados en la estructura ecológica principal, bienes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
26 Mayo 2018

Regímen
Regímen de Transición

Fecha de actualización
16 Mar 2022

Regímen
Regímen Aprobatorio

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Tierras rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, bienes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, bienes para el aprovechamiento agropecuario y demás Infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
26 Mayo 2018

Regímen
Regímen de Transición

Fecha de actualización
16 Mar 2022

Regímen
Regímen Aprobatorio

Categoría 3 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de las numerales anteriores.

Fecha de inscripción
26 Mayo 2018

Regímen
Regímen de Transición

Fecha de actualización
16 Mar 2022

Regímen
Regímen Aprobatorio



PIN de Validación: b4670ed8

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

ANÁ
ANÁ es el Registro de Activos Nacionales
https://anana.ana.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá: 1600 97 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil**Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos a Infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, ruedas, maletas, marcos, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas cuatrimotos, bicicletas y similares.

*RAA AVALUO: LRCAJA-1075237554-V2*Fecha de Inscripción
26 Mayo 2018

Número de Inscripción

Fecha de actualización
16 Mar 2022Regímenes
Regímenes Aprobados**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 2018Regímenes
Regímenes Aprobados**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 2018Regímenes
Regímenes Aprobados**Categoría 13 Intangibles Especiales****Alcance**

- Daño amargaria, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de índole intelectual o científica compensatorios y cualquier otro de hecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de Inscripción
26 Feb 2020Regímenes
Regímenes Aprobados



PIN de Validación: b4670ed8



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



autorregulador nacional de evaluadores
https://www.ana.org.co
Código de Ética y Disciplina
Reglado G.C. - Decreto 1000
Límites prácticos de avaluación A.M.R.
En Bogotá 1000 97 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 848

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y expediente:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1084, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, 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 URB-1080, 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-0281, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 30 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-0183, 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:

Nombre: LUZ MARY BARRETO MORA

Dirección: CALLE 18 NO 9 ESTE 42 BARRIO VENTILADOR

Teléfono: 3125888479

Correo Electrónico: luzmarybarreto14@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de avaluos, Punto de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional
Contador Público - La Universidad de la Amazonía.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(s) señor(es) señor(es) LUZ MARY BARRETO MORA, Identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 40780871

El(s) señor(es) LUZ MARY BARRETO MORA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede



PIN de Validación: b4870ad8



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



autorregulador nacional de avaluadores
<https://www.ana.org.co>
Carrera 99 #10-100 Of. 300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá 169 97 46
A Nivel Nacional: 01 8000 422 840

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 aquí contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b4870ad8

RAA AVALUO: LRCAJA-1075237554-V2 M.I.: 420-89671

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240308780290695671

Nro Matrícula: 420-89671

Página 1 TURNO: 2024-420-1-8676

Impreso el 8 de Marzo de 2024 a las 11:13:55 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

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

FECHA APERTURA: 12-11-2006 RADICACIÓN: 2006-420-6-6792 CON: ESCRITURA DE: 03-11-2006

CÓDIGO CATASTRAL: 01-03-0992-0007-000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

MANZANA 6 LOTE 15 SECTOR D con extensión de 83.05 M² cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2067, 3/11/2006, NOTARIA SEGUNDA de FLORENCIA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 83 CENTIMETROS CUADRADOS: 500

ÁREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / ÁREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS0

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACIÓN:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 2 # 2L-22, URBANIZACIÓN NUEVA COLOMBIA.

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE:

DESTINACIÓN ECONÓMICA:

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

420 - 87254

ANOTACIÓN: Nro 001 Fecha: 09-11-2006 Radicación: 2006-420-6-6792

Doc: ESCRITURA 2067 DEL 03-11-2006 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: OTRO: 0920 LOTE

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

A: JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL ASENTAMIENTO HUMANO SUBNORMAL "NUEVA COLOMBIA" X

ANOTACIÓN: Nro 002 Fecha: 07-03-2008 Radicación: 2008-420-6-1564

Doc: ESCRITURA 376 DEL 29-02-2008 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$1,354,000

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVANT

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

DE: JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL ASENTAMIENTO HUMANO SUBNORMAL NUEVA COLOMBIA NIT# 101

A: VALDERRAMA CELIMO

CC# 17636789 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240308780290695671

Nro Matrícula: 420-89671

Página 2 TURNO: 2024-420-1-8676

Impreso el 8 de Marzo de 2024 a las 11:13:55 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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-03-2008 Radicación: 2008-420-6-1564

Doc: ESCRITURA 376 DEL 29-02-2008 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0912 DECLARACION DE MEJORA EN SUELO PROPIO

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

A: VALDERRAMA CELIMO

CC# 17636789 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-01-2012 Radicación: 2012-420-6-339

Doc: DOCUMENTO 20112136195 DEL 26-12-2011 INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0474 PROHIBICIÓN DE ENAJENAR DERECHOS INSCRITOS EN PREDIO DECLARADO ABANDONADO POR EL TITULAR

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL - INCODER

A: VALDERRAMA CELIMO

CC# 17636789 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-07-2014 Radicación: 2014-420-6-4020

Doc: EXPEDIENTE 046501 DEL 02-07-2014 INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONSECUTIVO RUPTA - 046501 - DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL DE BOGOTA D.C. - PROHIBICIÓN DE ENAJENAR DERECHOS INSCRITOS EN PREDIO DECLARADO ABANDONADO POR EL TITULAR.

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

A: VALDERRAMA CELIMO

CC# 17636789 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-12-2017 Radicación: 2017-420-6-9573

Doc: ESCRITURA 2129 DEL 18-09-2014 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$5,099,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: VALDERRAMA CELIMO

CC# 17636789

A: ZOE COTACIO MARTHA

CC# 36381317 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240308780290695671

Nro Matrícula: 420-89671

Página 3 TURNO: 2024-420-1-8676

Impreso el 8 de Marzo de 2024 a las 11:13:55 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: 2024-420-1-8676

FECHA: 08-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICIAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA-DRP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICIAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA-DRP.


RENE ALEJANDRO VARGAS LAVERDE
REGISTRADOR PRINCIPAL

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