



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

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

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJA-1117512456

Fecha del avalúo	Fecha de visita	29/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	C 13 2F 39 AP 301	
Barrio	EDIFICIO EL EDEN	
Ciudad	Florencia	
Departamento	Caquetá	
Propietario	JOSE GILMER HURTADO MANRIQUE	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: WILMER ESNEYDER HENAO VARGAS

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 **JOSE GILMER HURTADO MANRIQUE** ubicado en la C 13 2F 39 AP 301 EDIFICIO EL EDEN, 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 \$68,510,000.00 pesos m/cte (Sesenta y ocho millones quinientos diez 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO	40.30	M2	\$1,700,000.00	100.00%	\$68,510,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$68,510,000</b>

Valor en letras  
Sesenta y ocho millones quinientos diez 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	0	0	Valor del avalúo en UVR	68,510,000.00
Proporcional	0	68,510,000	Valor asegurable	68,510,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-11175 12456	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-----------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

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

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	WILMER ESNEYDER HENAO VARGAS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1117512456	<b>Teléfono</b>	3143777567
<b>Email</b>	henaowilmer258@gmail.com				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	JOSE GILMER HURTADO MANRIQUE				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	17654602	<b>Ocupante</b>	Propietario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	C 13 2F 39 AP 301				
<b>Conjunto</b>	EDIFICIO EL EDEN				
<b>Ciudad</b>	Florencia	<b>Departamento</b>	Caquetá	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	EDIFICIO EL EDEN	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	Si

<b>Observación</b>	<p>Inmueble ubicado en la urbanización El Eden en el edificio denominado El Eden en la comuna oriental de la ciudad de Florencia.</p> <p>Al inmueble se llega ingresando por Comfaca Los Espejos, tres cuadras adelante girando a la izquierda por la carrera 4 avanzando tres cuadras para virar a la derecha por la calle 14 vía que lleva directamente al predio ubicándose este al frente de la iglesia católica del barrio Abbas Turbay (Parroquia Jesús de la Misericordia). Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p><b>NOTA:</b> La placa domiciliario colocada en sitio, se encuentra por fuera de las políticas aceptadas: Placa en madera y nomenclatura pintada.</p>				
--------------------	--	--	--	--	--

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	3		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	40
AREA PRIVADA	M2	40.30	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	24852000
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA	M2	40.30	AREA PRIVADA VALORADA	M2	40.30
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	En el sector donde se localiza el inmueble se evidencia una actividad edificadora media. Actualmente, se observa el desarrollo de algunos proyectos nuevos, además se adelantan algunos proyectos de auto construcción en suelo propio, así como remodelaciones y modificaciones de vivienda existente.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Reforma reglamento de propiedad horizontal, mediante resolucion 245 del 04/04/2022, expedida por la secretaria de planeacion municipal de Florencia, con el fin de disminuir el numero de unidades privadas de 6 a 5, en razon del englobe de los apt. 201 y 202.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo No 018 de 2.000, ubicado en el sector 0307 su uso principal es residencial y complementario institucional con un tratamiento mejoramiento integral.</p>				

## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Consulta catastral



## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1626	EscrituraDePropiedad	07/07/2022	PRIMERA	Florencia

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
420-120331	19/04/2024	16,04%	1800101030000063	APARTAMENTO 60001901030001

#### 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 no cuenta con garaje, ni deposito.

## 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	300-400			
Comercial	Bueno	400-500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	El sector se encuentra completamente consolidado, de uso residencial con buena dotación urbana, cuenta con vías pavimentadas en buen estado de conservación, presenta todos los servicios públicos básicos y buena prestación del servicio de transporte urbano. El estrato es tomado del recibo de servicios públicos domiciliarios suministrado.				

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	1009		Fecha escritura	10/05/2022	
Notaria escritura	SEGUNDA		Ciudad escritura	FLORENCIA	
Valor administración	0	Total unidades	6	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	3	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba	No	Gimnasio	No

		<b>eyectora</b>			
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sótanos</b>	0				
<b>Observación</b>	<p>Escritura: 1009, Fecha escritura: 10/05/2022, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: FLORENCIA, Administración: 0, Total unidades: 6, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0</p> <p>Zonas Comunes Observadas en sitio: Escaleras de acceso a los apartamentos y en primer piso un garaje pequeño para motocicletas.</p>				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	sistema dual o combinado		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja metalica
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en Manzana	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2018	<b>Edad Inmueble</b>	6 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	NO SUMINISTRA				
<b>Observación</b>	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.				

## DEPENDENCIAS

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

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

## ACABADOS

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

**Observación** Pisos en cerámica. muros estucados, pañetados y pintados. cocina integral con estufa empotrada, extractor de olores y cajoneria en madera, Baño en linea sencilla, piso y paredes enchapados con division de baño. Zona de ropa con pisos y muros en cerámica.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: C 13 2F 39 AP 301 | EDIFICIO EL EDEN | Florencia | Caquetá



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.621117  
GEOGRAFICAS : 1° 37' 16.0206''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.599755  
GEOGRAFICAS : 75° 35' 59.118''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Carrera 16 N. 13 – 02, Apartamento 101A Torre D, P		\$150,000,000	0.95	\$142,500,000		\$0		\$	\$2,375,000.00	3102922222
2	apartamento N. 101, ubicado en la Calle 33 F N. 8 Bis – 04, Barrio la Paz		\$160,000,000	0.95	\$152,000,000		\$		\$	\$1,806,727.68	3102922222
3	Apartamento ubicado en el segundo piso barrio Jesus Angel		\$160,000,000	0.95	\$152,000,000		\$		\$	\$1,900,000.00	3107507161
<b>Del inmueble</b>		<b>3</b>	.	.		<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	0	60	0.90	1.0	0.90	1.0	0.90	0.73	\$1,731,375.00
2	5		84.13	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$1,716,391.30
3	6		80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,900,000.00
<b>6 años</b>								PROMEDIO		\$1,782,588.77
								DESV. STANDAR		\$101,956.74
								COEF. VARIACION		5.72%

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$1,884,545.50	<b>TOTAL</b>	\$75,947,183.77
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$1,680,632.03	<b>TOTAL</b>	\$67,729,470.82
<b>VALOR TOTAL</b>		\$68,510,000.00		

**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:**

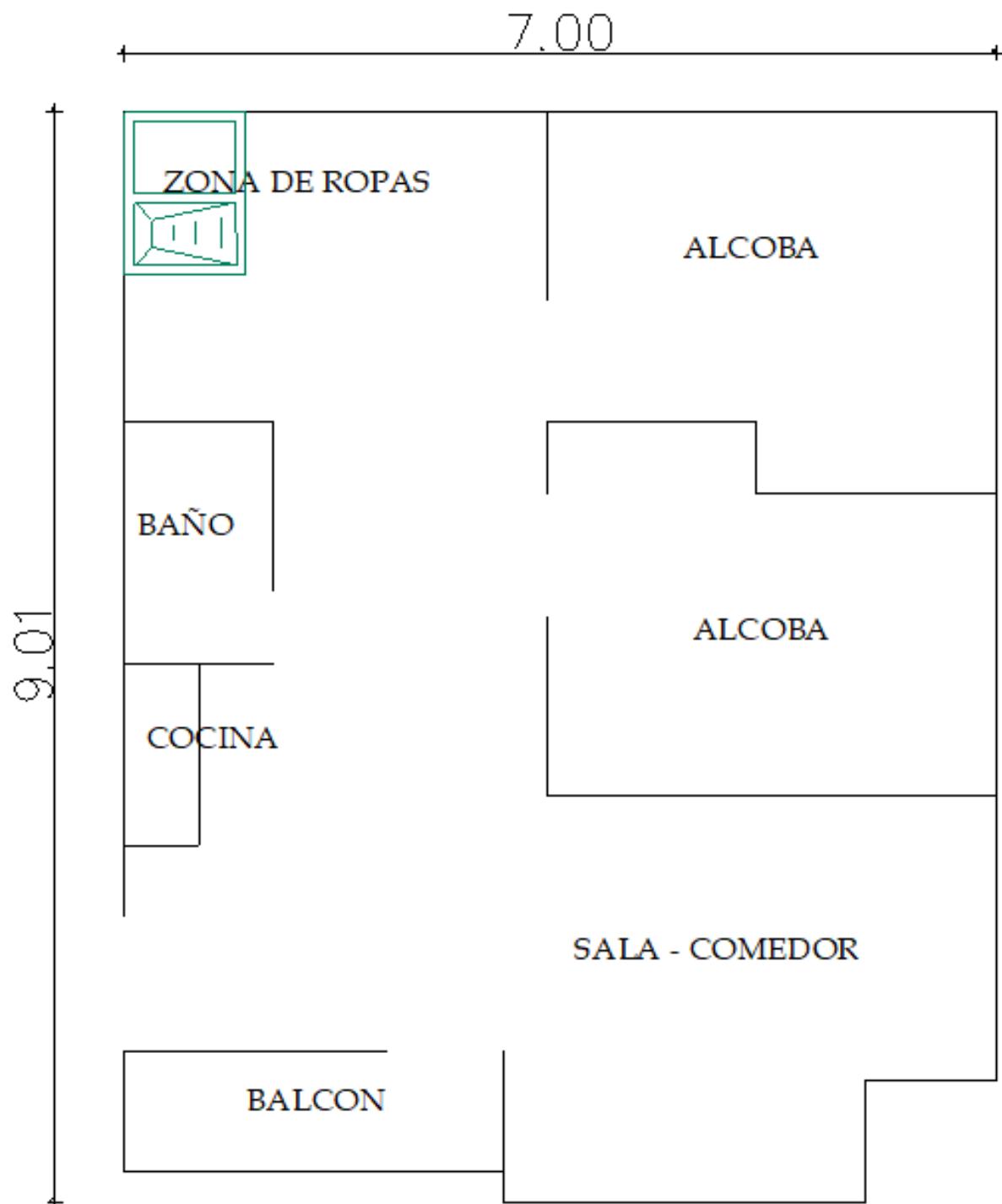
1.-Fuente: <https://www.aseinmobiliariacolombia.com/807/inmuebles/venta-departamento-2-dormitorios-conjunto-torres-de-andalucia-florencia-ca>

2.-Fuente: <https://www.aseinmobiliariacolombia.com/683/inmuebles/venta-departamento-2-dormitorios-la-paz-florencia-ca#photos-property-carousel>

3.-Fuente: <https://grupoinmobiliarioconfe.com/apartamento-venta-florencia/7116010>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

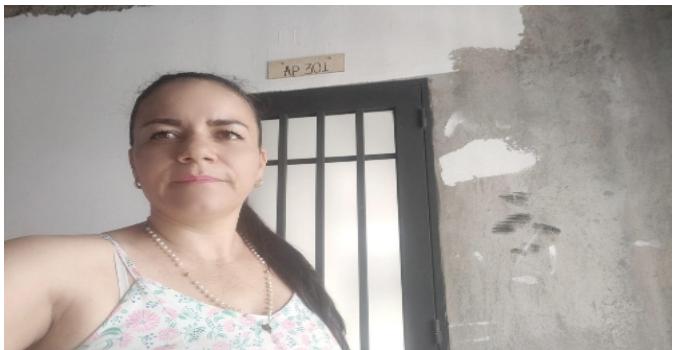


## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Escalera común - CJ



Hall de acceso área comun



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- METODOLOGÍA:

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1117512456**



PIN de Validación: b4670ed8



https://www.raa.org.co



autorregulador nacional de avalúadores  
http://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá: 500 91 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 849

**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.

**RAA AVALUO: LRCAJA-1117512456 M.I.: 420-120331**

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Mayo 2018

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
16 Mar 2022

Regimen  
Regimen Asociativo

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Mayo 2018

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
16 Mar 2022

Regimen  
Regimen Asociativo

#### Categoría 3 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Mayo 2018

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
16 Mar 2022

Regimen  
Regimen Asociativo



PIN de Validación: b4670ed8

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

autoridad nacional de avalaciones  
http://anavaleo.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá: 569 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 849

### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

#### Alcance

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

*RAA AVALUO: LRCAJA-1117512456 M.I.: 420-120331*

Fecha de Inscripción 26 Mayo 2018	Fecha de actualización 16 Mar 2022	Régimen Régimen Académico
--------------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de Inscripción 26 Mayo 2018	Régimen Régimen Académico
--------------------------------------	------------------------------

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de Inscripción 26 Mayo 2018	Régimen Régimen Académico
--------------------------------------	------------------------------

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

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



PIN de Validación: b4670ed9



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 RUR-0780, 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 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-0189, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

**NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORENCIA, CAQUETÁ

Dirección: CALLE 18 NO 9 ESTE 42 BARRIO VENTILADOR

Teléfono: 3125888479

Correo Electrónico: [luzmarybarreto14@gmail.com](mailto:luzmarybarreto14@gmail.com)

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

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

El(s) señor(es) Luz Mary Barreto Mora se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN de Validación: b4870ed8



escaneando con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información aquí contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



#### PIN DE VALIDACIÓN

b4870ed8

*RAA AVALUO: LRCAJA-1117512456*

El presente certificado se expide en la República de Colombia en conformidad con la información que se pone en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Junio de 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

**Certificado generado con el Pin No: 240419310093251443**

**Nro Matrícula: 420-120331**

Pagina 1 TURNO: 2024-420-1-14463

Impreso el 19 de Abril de 2024 a las 11:11:23 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: 28-11-2018 RADICACIÓN: 2018-420-6-8239 CON: ESCRITURA DE: 20-11-2018

CODIGO CATASTRAL: 18-01-03-00-00-0636-0001-9-01-03-0001 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIONES

NUPRF

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 301, EDIFICIO EL EDÉN CON AREA DE 40.30 M<sup>2</sup> COEFICIENTE DE PROPIEDAD 16.21% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 3093, 2018/11/20, NOTARIA PRIMERA FLORENCIA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: APARTAMENTO 301, EDIFICIO EL EDÉN CON AREA DE 40.30 M<sup>2</sup>, COEFICIENTE DE PROPIEDAD 16.04%. DETERMINADO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE: DEL PUNTO A CON COORDENADAS 671076.96 N Y 1164462.42 E AL PUNTO F CON COORDENADAS 671072.93 N Y 1164566.73 E EN LÍNEA QUEBRADA PASANDO POR LOS PUNTOS B CON COORDENADAS 671075.46 N Y 1164464.03 E, C CON COORDENADAS 671074.88 N Y 1164463.48 E, D CON COORDENADAS 671074.23 N Y 1164464.18 E Y E CON COORDENADAS 671074.74 N Y 1164464.66 E, EN MEDIDAS SUCESIVAS DE L= 2.20 MTS, L= 0.80 MTS, L= 0.95 MTS, L= 0.70 MTS Y L= 2.74 MTS, LINDA CON MURO FACHADA COPROPRIEDAD QUE LO SEPARA DEL VACÍO SOBRE LA TRANSVERSAL 2G. ORIENTE: DEL PUNTO F CON COORDENADAS 671072.93 N Y 1164566.73 E AL PUNTO I CON COORDENADAS 671068.80 N Y 1164459.03 E EN LÍNEA QUEBRADA PASANDO POR LOS PUNTOS G CON COORDENADAS 671068.78 N Y 1164562.85 E Y H CON COORDENADAS 671070.70 N Y 1164460.81 E, EN MEDIDAS SUCESIVAS DE L= 5.68 MTS, L= 2.80 MTS Y L= 2.61 MTS, LINDA CON MURO COPROPRIEDAD QUE LO SEPARA DEL PREDIO 0002 Y DEL VACÍO ÁREA COMÚN SOBRE PATIO DEL APARTAMENTO 101. SUR: DEL PUNTO I CON COORDENADAS 671068.80 N Y 1164459.03 E AL PUNTO J CON COORDENADAS 671071.06 N Y 1164456.90 E, EN L= 3.10 MTS, LINDA CON MURO COPROPRIEDAD QUE LO SEPARA DEL PREDIO 0022. OCCIDENTE: DEL PUNTO J CON COORDENADAS 671071.06 N Y 1164456.90 E AL PUNTO A CON COORDENADAS 671076.96 N Y 1164462.42 E EN L= 8.28 MTS LINDA CON MURO COPROPRIEDAD QUE LO SEPARA DEL HALL DE ACCESO ÁREA COMÚN Y DEL VACÍO ÁREA COMÚN QUE DA AL PATIO DEL APARTAMENTO 102 Y ENCIERRA. ALTURA: 2.65 MTS.

## AREA Y COEFICIENTE

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

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

### COEFICIENTE : %

## **COMPLEMENTACION:**

#### DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Brodo: LIRRANO

- 1) # . APARTAMENTO 301, EDIFICIO EL EDÉN  
2) CALLE 13 # 2F - 39 AP 301

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA

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

420 - 114524

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-11-2018 Radicación: 2018-420-6-8239

Doc: ESCRITURA 3093 DEL 20-11-2018 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240419310093251443**

**Nro Matrícula: 420-120331**

Página 2 TURNO: 2024-420-1-14463

Impreso el 19 de Abril de 2024 a las 11:11:23 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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - EDIFICO EL EDÉN - 6

APARTAMENTOS

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

DE: SANCHEZ ROJAS SANDRA PATRICIA

CC# 40774180 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 06-10-2021 Radicación: 2021-420-6-7273

Doc: ESCRITURA 2655 DEL 30-09-2021 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA MEDIANTE CERTIFICADO DE NOMENCLATURA SPM-3428 DEL 26-11-2020, EMITIDO POR LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE FLORENCIA CAQUETÁ.

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

A: SANCHEZ ROJAS SANDRA PATRICIA

CC# 40774180 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 06-10-2021 Radicación: 2021-420-6-7273

Doc: ESCRITURA 2655 DEL 30-09-2021 NOTARIA PRIMERA 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)

A: SANCHEZ ROJAS SANDRA PATRICIA

CC# 40774180 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 06-10-2021 Radicación: 2021-420-6-7273

Doc: ESCRITURA 2655 DEL 30-09-2021 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$23,000,000

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

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

DE: SANCHEZ ROJAS SANDRA PATRICIA

CC# 40774180

A: OLIVEROS ARTUNDUAGA ODILIA

CC# 40764704 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 11-05-2022 Radicación: 2022-420-6-5270

Doc: ESCRITURA 1009 DEL 10-05-2022 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL MEDIANTE RESOLUCIÓN N°0245 DEL 04/04/2022, EXPEDIDA POR LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE FLORENCIA CAQUETÁ; CON EL FIN DE DISMINUIR EL NUMERO DE UNIDADES PRIVADAS DE 6 A 5, EN RAZÓN AL ENGLOBE DE LOS APT. 201 Y 202.

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

A: EDIFICO EL EDEN

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 08-07-2022 Radicación: 2022-420-6-7829

Doc: ESCRITURA 1626 DEL 07-07-2022 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$25,000,000

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



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240419310093251443

Nro Matrícula: 420-120331

Página 3 TURNO: 2024-420-1-14463

Impreso el 19 de Abril de 2024 a las 11:11:23 AM

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

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

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

DE: OLIVEROS ARTUNDUAGA ODILIA

CC# 40764704

A: HURTADO MANRIQUE JOSE GILMER

CC# 17654602 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

#### 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: 2024-420-1-14463

FECHA: 19-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

FANORY CERQUERA CEDEÑO

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)