



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

**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: CI 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
TOTALES					100%	\$68,510,000

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
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1117512456	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	WILMER ESNEYDER HENAO VARGAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1117512456	Teléfono	3143777567
Email	henaowilmer258@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	JOSE GILMER HURTADO MANRIQUE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	17654602	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	C 13 2F 39 AP 301				
Conjunto	EDIFICIO EL EDEN				
Ciudad	Florencia	Departamento	Caquetá	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	EDIFICIO EL EDEN	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<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 ubicandose este al frente de la iglesia catolica 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 politicas aceptadas: Placa en madera y nomenclatura pintada.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3																				
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de Metodología	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</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>40.30</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA PRIVADA	M2	40.30	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>40</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>24852000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	40	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	24852000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	0																					
AREA PRIVADA	M2	40.30																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	40																					
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	24852000																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>40.30</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	40.30	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>40.30</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	40.30						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA	M2	40.30																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	40.30																					
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	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.																						
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.																						
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Reforma reglamento de propiedad horizontal, mediante resolución 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. 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.																						

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 60001901030001	APARTAMENTO

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			AMOBAMIENTO 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
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. 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



		eyectora			
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	<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					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2018	Edad Inmueble	6 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	NO SUMINISTRA				
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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	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 ropas: 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 cajonería en madera, Baño en línea sencilla, piso y paredes enchapados con division de baño. Zona de ropas 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
Del inmueble		3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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
	6 años									
									PROMEDIO	\$1,782,588.77
									DESV. STANDAR	\$101,956.74
									COEF. VARIACION	5.72%

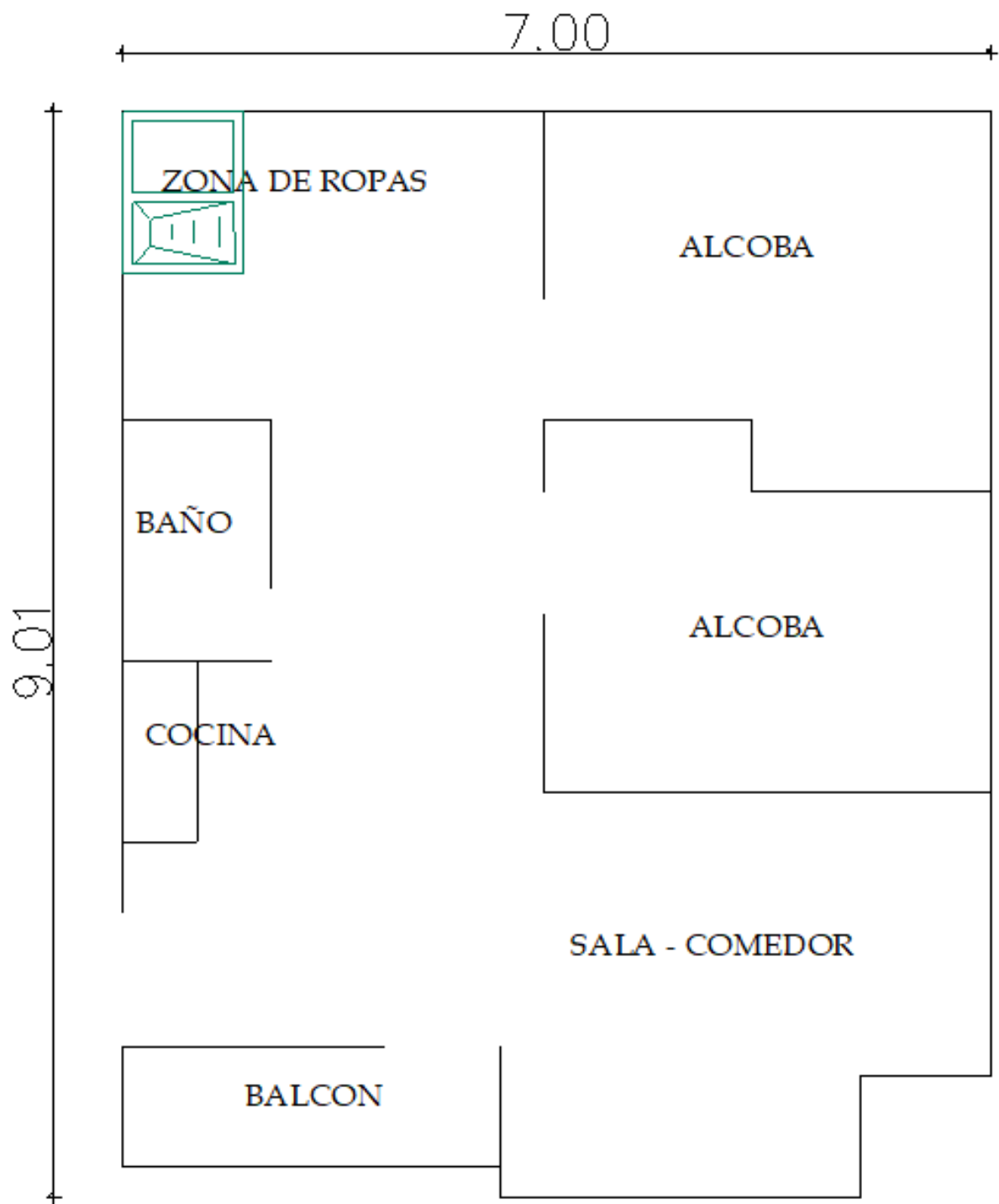
VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,884,545.50	TOTAL	\$75,947,183.77
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,680,632.03	TOTAL	\$67,729,470.82
VALOR TOTAL	\$68,510,000.00			

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-cag>  
2.-Fuente: <https://www.aseinmobiliariacolombia.com/683/inmuebles/venta-departamento-2-dormitorios-la-paz-florencia-cag#photos-property-capusal>  
3.-Fuente: <https://grupoinmobiliarioconfie.com/apartamento-venta-florencia/7116010>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



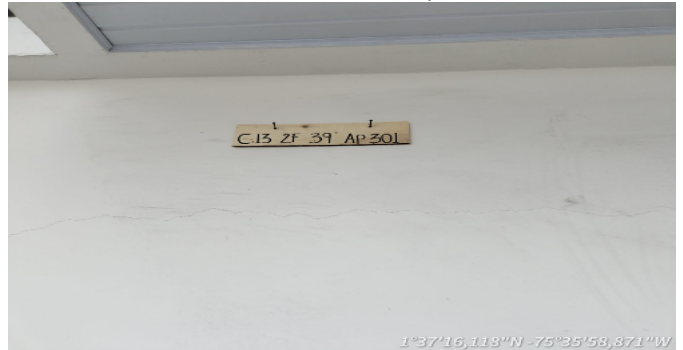


## FOTOS General

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 común



## 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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador 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 valorar 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: b4870ad9


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


Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 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 28 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-40780871.

Al ser expedido este certificado al registro del señor(a) LUZ MARY BARRETO MORA se encuentra **Activo y actualizado** en las siguientes categorías y abarces:

AVALUO: LRCAJA-1117512456 M.I.: 420-120331			
<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, bien no clasificados en la estructura acológica principal, bien en suab de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>			
Fecha de inscripción 28 Mayo 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 16 Mar 2022	Regimen Regimen Acordado
<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, bien en suab de expansión sin plan parcial adoptado, bien para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul>			
Fecha de inscripción 28 Mayo 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 16 Mar 2022	Regimen Regimen Acordado
<b>Categoría 3 Inmuebles Especiales</b>			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Incluya centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluya todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>			
Fecha de inscripción 28 Mayo 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 16 Mar 2022	Regimen Regimen Acordado
Página 1 de 4			





<http://www.naa.org.co>



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

Facultad de Ingeniería  
301, Monterrey 64460



PIN de Validación: b4870ed9


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


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

- 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 UR-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-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:

Ciudad: FLORENCIA, CAQUETÁ

Dirección: CALLE 18 NO 3 ESTE 42 BARRIO VENTILADOR

Teléfono: 3125888473

Correo Electrónico: luzmarybarreto14@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas

Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

Contador Público- La Universidad de la Amazonia.

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

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

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



PIN de Validación: b487Ded9


<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 pueda efectuarse ingresando al 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

b487Ded9

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

El presente certificado se expide en la República de Colombia, en conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de mayo del 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 INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 301, EDIFICIO EL EDÉN CON AREA DE 40.30 M2 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 M2, 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 COPROPIEDAD 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 COPROPIEDAD 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 COPROPIEDAD 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 COPROPIEDAD 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:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) # . APARTAMENTO 301, EDIFICIO EL EDÉN

2) CALLE 13 # 2F - 39 AP 301

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA 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 PUBLICOS DE FLORENCIA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240419310093251443

Nro Matrícula: 420-120331

Pagina 2 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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - EDIFICIO 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: EDIFICIO 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 PUBLICOS DE FLORENCIA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240419310093251443

Nro Matrícula: 420-120331

Pagina 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 ultima 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  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

FANORY CERQUERA CEDEÑO  
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)