



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1059764946\_V2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	LUIS ERNEY FIERRO PIZO	FECHA VISITA	14/05/2024
NIT / C.C CLIENTE	1059764946	FECHA INFORME	14/05/2024
DIRECCIÓN	CALLE 11 # 17-38 B. SAN LUIS	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	26 años
BARRIO	SAN LUIS	REMODELADO	
CIUDAD	Florencia	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Caquetá	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	LUZ MARY BARRETO MORA		
IDENTIFICACIÓN	40780871		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARIA BETTY GUALTERO GOMEZ			
NUM.	0159 Escritura De	#NOTARIA	PRIMERA	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			04/02/2022
CIUDAD	Florencia		DEPTO	Caquetá
ESCRITURA				
CEDULA	180010103000002040009000000000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
420-70524	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en el barrio San Luis al sur de Florencia, Caquetá. Al inmueble se llega por la glorieta de los colonos, tomando la calle 5 siendo esta conocida como la vía que va hacia las canchas de la universidad sede centro, continua en línea recta por la vía principal y gira a la derecha por la carrera 16 y sigue en carretera hasta que esta finalice y luego baja por la calle 2A y en la segunda entrada a mano izquierda ingresa por la carrera 17 y al finalizar la vía gira hacia la izquierda y a mitad de cuadra al lado izquierdo se encuentra el inmueble objeto de este avalúo. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

## VALOR COMERCIAL \$ COP 112,000,000

## VALOR ASEGURABLE \$ COP 112,000,000

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

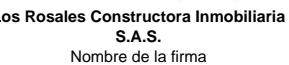
## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

## NOMBRES Y FIRMAS



LUZ MARY BARRETO MORA  
Perito Actuante  
C.C: 40780871  
RAA: AVAL-40780871



Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

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

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	COMERCIAL - INSTITUCIONAL
Uso Condicionado Según Norma	INDUSTRIAL
Uso Prohibido Según Norma	INDUSTRIAL

Área Lote	142	Frente	6.90
Forma	IRREGULAR	Fondo	20.15
Topografía	PLANO	Rel. Fte./Fdo.	1;2,8

Amenaza Riesgo Inundacion	SIN RIESGO APARENTE
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO 018 DEL 9 DE AGOSTO DE 2000
Antejardín	N/A
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	4
Aislamiento posterior	N/A
Índice de ocupación	N/A
Índice de construcción:	N/A
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	142	AREA DE TERRENO	M2	144.00
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA CONSTRUIDA	M2	84.00
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$17.736.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	142	AREA DE TERRENO	M2	142
AREA CONSTRUIDA	M2	95	AREA CONSTRUIDA	M2	95

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	400-500
Areas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	Zonas verdes:
NO	Si

## Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	74
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 1 I # 17-38 B. SAN LUIS

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metálica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1998

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

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)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	142	M2	\$200,000.00	25.36%	\$28,400,000.00
Area Construida	Casa un piso	95	M2	\$880,000.00	74.64%	\$83,600,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$112,000,000</b>
Valor en letras	Ciento doce millones Pesos Colombianos					

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$112,000,000</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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 baja, y se considera que la demanda es baja.

En el sector donde se localiza el inmueble se evidencia una actividad edificadora media. Actualmente, se observa el desarrollo de proyectos de auto construcción en suelo propio, así como remodelaciones y modificaciones de vivienda existente.

### SALVEDADES

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

**Garaje:** El inmueble cuenta con un garaje al interior de la vivienda, donde actualmente se encuentra destinado para una habitación.

**Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** FACHADA: Pañete y pintura. PISOS: en ceramica. MUROS: Estucados, pañetados y pintados. COCINA: Sencilla, con muros y pisos en ceramica, meson enchapado. BAÑO: linea sencilla con su unidad de inodoro y ducha. PATIO: muros en ladrillo a la vista, piso en cemento rustico y sin techo.

**NOTA DE LIQUIDACIÓN:** **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 95 m<sup>2</sup> aproximados, válidos por norma: 95 m<sup>2</sup>.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

**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.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Calle 1C N° 14 37	\$85,000,000	0.95	\$80,750,000	3102922222	91	75	\$820,000	\$61,500,000
2	Pinos bajos	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3134484671	110	110	\$1,000,000	\$110,000,000
3	El obrero CARRERA 16 # 3A - 03	\$95,000,000	0.95	\$90,250,000	320 2818816	100	70	\$1,000,000	\$70,000,000
4	Florencia La Nueva	\$142,000,000	0.95	\$134,900,000	3102224778	98	98	\$1,185,000	\$116,130,000
<b>Del inmueble</b>					<b>142</b>	<b>95</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$19,250,000	\$211,538	1.0	1.0	1.00	\$211,538
2	\$23,000,000	\$209,091	1.0	1.0	1.00	\$209,091
3	\$20,250,000	\$202,500	1.0	1.0	1.00	\$202,500
4	\$18,770,000	\$191,531	1.0	1.0	1.00	\$191,531
					PROMEDIO	\$203,665.00
					DESV. STANDAR	\$8,944.88
					COEF. VARIACION	4.39%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$200,000.00	AREA	142	TOTAL	\$28,400,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$880,000.00	AREA	95	TOTAL	\$83,600,000.00
VALOR TOTAL		\$112,000,000.00				

**Observaciones:**
**Enlaces:**
2 - <https://www.lincarajz.com.co/inmueble/casa-en-venta/pinos-bajos/florencia/7728491>4 - <https://www.lincarajz.com.co/inmueble/casa-en-venta/las-brisas/florencia/10584669>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 1 I # 17-38 B. SAN LUIS | SAN LUIS | Florencia | Caquetá

### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 1.6010556014954085

**Longitud:** -75.60263710491087

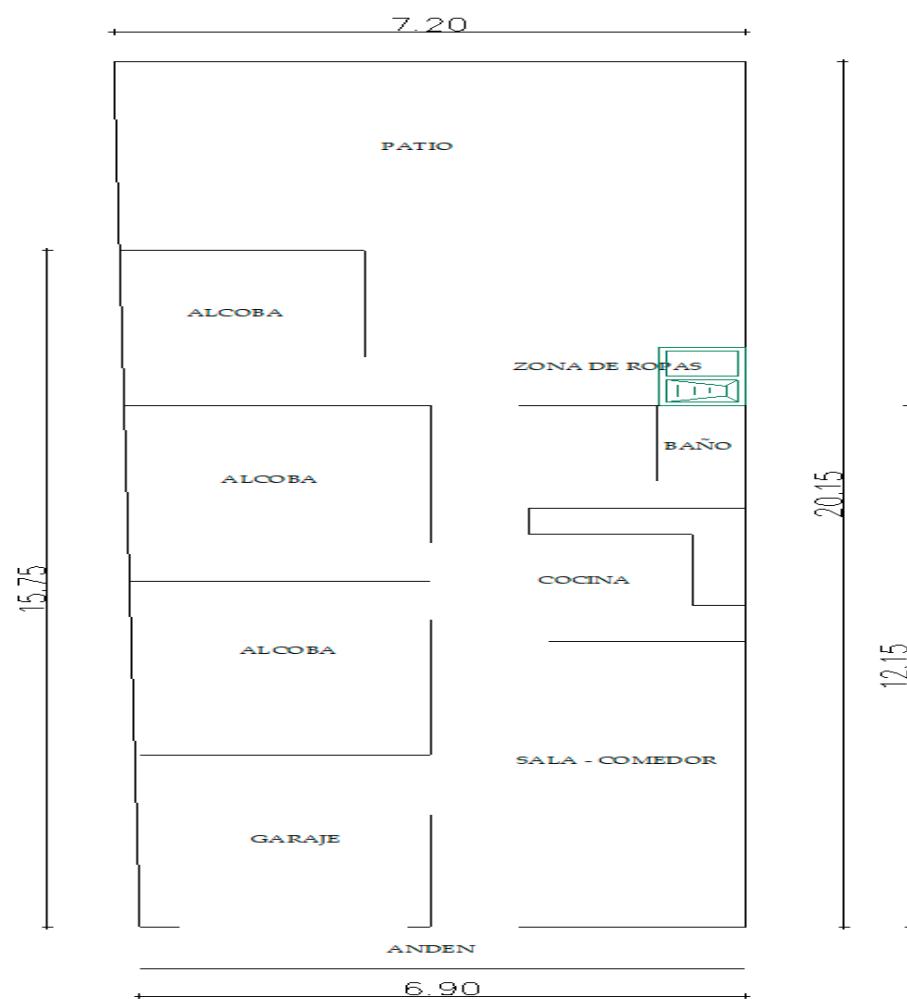
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 1° 36' 3.8016''

**Longitud:** 75° 36' 9.4932''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



Garaje



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral



## Plano de riesgos

 <b>ALCALDÍA DE FLORENCIA</b> NIT No. 800.995.728-2	<b>CÓDIGO</b> M5.P04.F01	<b>ALCALDÍA DE FLORENCIA, CAQUETA</b>  <b>CONCEPTO USO DE SUELO URBANO</b>	<b>FECHA DE EMISIÓN</b> 06/02/2017
	<b>VERSIÓN</b> 3.0		<b>FECHA DE ACTUALIZACIÓN</b> 25/05/2023
			<b>PÁGINA:</b> 1 de 1

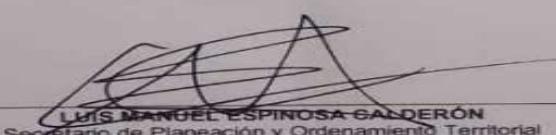
**4200-06.101-2023-0007**

Nombre: MARIA BETTY GUALTERO GOMEZ  
Dirección: C 11 17 38  
Teléfono: 3217769186  
Correo: [inmobiliariasarmenia23@gmail.com](mailto:inmobiliariasarmenia23@gmail.com)  
Florencia, Caquetá

**ASUNTO:** Certificado zona de riesgo

El predio identificado con cedula catastral 180010103000002040009000000000 ubicado en la C 11 17 38, **BARRIO SAN LUIS**, el cual se encuentra dentro del perímetro urbano de la Ciudad de Florencia, de conformidad con el acuerdo número 0018 del 2000, por medio del cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio de Florencia Departamento del Caquetá y el plano número 3 de zonas de riesgo y el POMCA que se protocolizo con el mismo, el predio se encuentra **SIN RIESGO APARENTE**.

La presente se expide en Florencia Caquetá, a los (06) días del mes de marzo de 2024.

  
**LUIS MANUEL ESPINOSA CALDERÓN**  
Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial

<b>No. Radicado: 219513 / COR389</b>					
Revisor	Jorge Enrique Ortiz Salazar	Cargo	Asesor de Control Urbano	Firma	
Elaboro	Diana Paola Sánchez Alzate	Cargo	Contratista	Firma	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma					

## 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 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 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 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 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 sufren 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 él 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-1059764946\_V2**



PIN de Validación: b16d0a99



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Mayo 2018**

Regimen  
**Regímen de Transición**

Fecha de actualización  
**16 Mar 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Mayo 2018**

Regimen  
**Regímen de Transición**

Fecha de actualización  
**16 Mar 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Mayo 2018**

Regimen  
**Regímen de Transición**

Fecha de actualización  
**16 Mar 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b16d0a99

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**26 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**16 Mar 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b16d0a99

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1084, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0760, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0261, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0193, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

RAA AVALUO: LRCAJA-1059764916-Y2M1400-WBZT

Ciudad: FLORENCIA, CAQUETÁ

Dirección: CALLE 16 NO 3 ESTE 42 BARRIO VENTILADOR

Teléfono: 3125688473

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, 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(la) señor(a) LUZ MARY BARRETO MORA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 40780871

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

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



PIN de Validación: b16d0a99



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



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



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b16d0a99**

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

*Alexandra Suarez*  
Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1059764946\_V2 M.I.: 420-70524





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FLORENCIA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240417419093015931**

**Nro Matrícula: 420-70524**

Página 2 TURNO: 2024-420-1-14038

Impreso el 17 de Abril de 2024 a las 08:22:01 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

Doc: ESCRITURA 3769 DEL 25-11-1998 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 120 DECLARACION DE CONSTRUCCION

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

A: ROJAS ROJAS PEDRO

CC# 17648636 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 26-11-1998 Radicación: 1998-7338

Doc: ESCRITURA 3769 DEL 25-11-1998 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258/96

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

A: MU\OZ MARIA ISABEL

CC# 40779939

A: ROJAS ROJAS PEDRO

CC# 17648636 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 16-04-2001 Radicación: 2001-1593

Doc: ESCRITURA 398 DEL 11-04-2001 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS CANCELA ANOTACION 3 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR ESCRITURA 3769 DEL 25-11-1998 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA.

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

A: MU\OZ MARIA ISABEL

CC# 40779939

A: ROJAS ROJAS PEDRO

CC# 17648636

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 16-04-2001 Radicación: 2001-1593

Doc: ESCRITURA 398 DEL 11-04-2001 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$3,700,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA MODO DE ADQUISICION

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

DE: ROJAS ROJAS PEDRO

CC# 17648636

A: ESPINOSA NARCISO

CC# 5811079 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 21-12-2005 Radicación: 2005-8811

Doc: ESCRITURA 1930 DEL 02-11-2005 NOTARIA 2 DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$8,000,000

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: ESPINOSA NARCISO

CC# 5811079

A: GALINDO URQUINA HERMEN

CC# 17704963 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 10-01-2013 Radicación: 2013-420-6-126

Doc: ESCRITURA 3718 DEL 18-12-2012 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$12,000,000





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FLORENCIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240417419093015931**

**Nro Matrícula: 420-70524**

Página 4 TURNO: 2024-420-1-14038

Impreso el 17 de Abril de 2024 a las 08:22:01 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

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R  
(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

---

### FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-420-1-14038      FECHA: 17-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

FANORY CERQUERA CEDEÑO  
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)