



QR validez del avalúo



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

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	10/10/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	TRANSVERSAL 23 4B 48		
<b>Barrio</b>	Bellavista II		
<b>Ciudad</b>	Florencia		
<b>Departamento</b>	Caquetá		
<b>Propietario</b>	MARGOTH BAHAMON LUGO		

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: GHOAN ALESSANDRO GONZALEZ BAHAMON

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 **MARGOTH BAHAMON LUGO** ubicado en la TRANSVERSAL 23 4B 48 Bellavista II, 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 \$263,851,803 pesos m/cte (Doscientos sesenta y tres millones ochocientos cincuenta y un mil ochocientos tres).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote de terreno	149.5	M2	\$808,895.00	45.83%	\$120,929,802.50
Area Construida	Construcción	119.6	M2	\$1,195,000.00	54.17%	\$142,922,000.00
TOTALES					100%	\$263,851,803

Valor en letras  
Doscientos sesenta y tres millones ochocientos cincuenta y un mil ochocientos tres Pesos Colombianos

Perito actuante

FARIEL ALEXANDER MINORTA CUELLAR  
RAANro: AVAL-1030610959 C.C: 1030610959  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-10-14 23:24:00

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	263,851,802.50
Proporcional	0	0	Valor asegurable	263,851,803
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

<b>Código</b>	LRCAJA-11175 21998	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-----------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

<b>Datos del dirigido a:</b>					
<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>	

<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	GHOAN ALESSANDRO GONZALEZ BAHAMON				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1117521998	<b>Teléfono</b>	3214816201
<b>Email</b>	canisa67@gmail.com				

<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	MARGOTH BAHAMON LUGO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	40773596	<b>Ocupante</b>	Propietario

<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	TRANSVERSAL 23 4B 48				
<b>Conjunto</b>					
<b>Ciudad</b>	Florencia	<b>Departamento</b>	Caquetá	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Bellavista II	<b>Ubicación</b>	Terreno Â– ConstrucciÃ³n
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<p><b>Al inmueble se llega así:</b> Partiendo desde el centro de la ciudad de Florencia se toma la carrera 11 pasando por la glorieta de Los Colonos en aproximadamente 1.4 kilómetros hasta llegar a la Calle 3, se toma hacia la derecha (Barrio Villa Mónica) pasando por la carrera 15 hasta llegar al antiguo CAI de Villa Mónica en aproximadamente 878 metros, hasta llegar a la Calle 1D se toma a mano derecha en aproximadamente 300 metros hasta llegar a la Carrera 16E por la cual se ingresa a mano izquierda y en aproximadamente 107 metros se encuentra el predio objeto de avalúo.</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> El inmueble consta de 4 alcobas, sala, comedor, cocina, patio de ropas y zona de lavandería, 2 baños, parqueadero.</p> <p><b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos</p>				



(agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<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</b>; <b>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> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				
<b>Forma Geométrica</b>	Regular	<b>Frente</b>	13		
<b>Fondo</b>	13	<b>Relación frente fondo</b>	1		
<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>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<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 baja.				

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo No. 018 del 09/08/2000
<b>Area Del Lote</b>	149.5
<b>Forma Del Lote</b>	13
<b>Topografia</b>	Plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)</b>	No aplica
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	No aplica.
<b>Uso Condicionado Norma</b>	No aplica.
<b>Uso Prohibido Norma</b>	No aplica.
<b>Tratamiento</b>	Mejoramiento integral.
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	No aplica
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.80
<b>Indice DeContruccion</b>	2
<b>Antejardin</b>	No aplica
<b>AislamientoPosterior</b>	No aplica
<b>Aislamiento Lateral</b>	No aplica
<b>Altura Permitida</b>	4 pisos
<b>Densidad</b>	No
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	No aplica
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	No
<b>Suelos De Proteccion</b>	No
<b>Patrimonio</b>	No
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	El predio presenta un área según cabida superficiaria descritos en la escritura pública y certificado de tradición y libertad, presenta un área de 149.5 metros cuadrados, sin embargo, de acuerdo a la visita, presenta

cabida superficial de 169 metros cuadrados.

El predio se encuentra en el sector normativo 0204, mejoramiento integral, uso principal residencial y sin uso complementario.

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2905	EscrituraDePropiedad	26/11/2008	Segundo	Florencia

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
420-99825	01/10/2025	18001010300000288000 9000000000	Casa

Observación	A la fecha presenta la inscripción en el certificado de tradición y libertad de hipoteca mediante la escritura publica 2905 del 26 de noviembre del 2008 de la notaria 2 de Florencia.
-------------	--

Observación	
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Locales pavimentadas.	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	No se observa contaminación y el acceso es fácil desde las vías principales y arteriales.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	Enchapes o fachaletas	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	No
Año construcción	1985	Edad Inmueble	40 aÑ±os	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia const.	No presenta.				
Observación	La estructura se encuentra en buen estado de conservación, la última remodelación se realizó hace 3 años, instalación de cerámica en baños y cambio de cielo raso.				

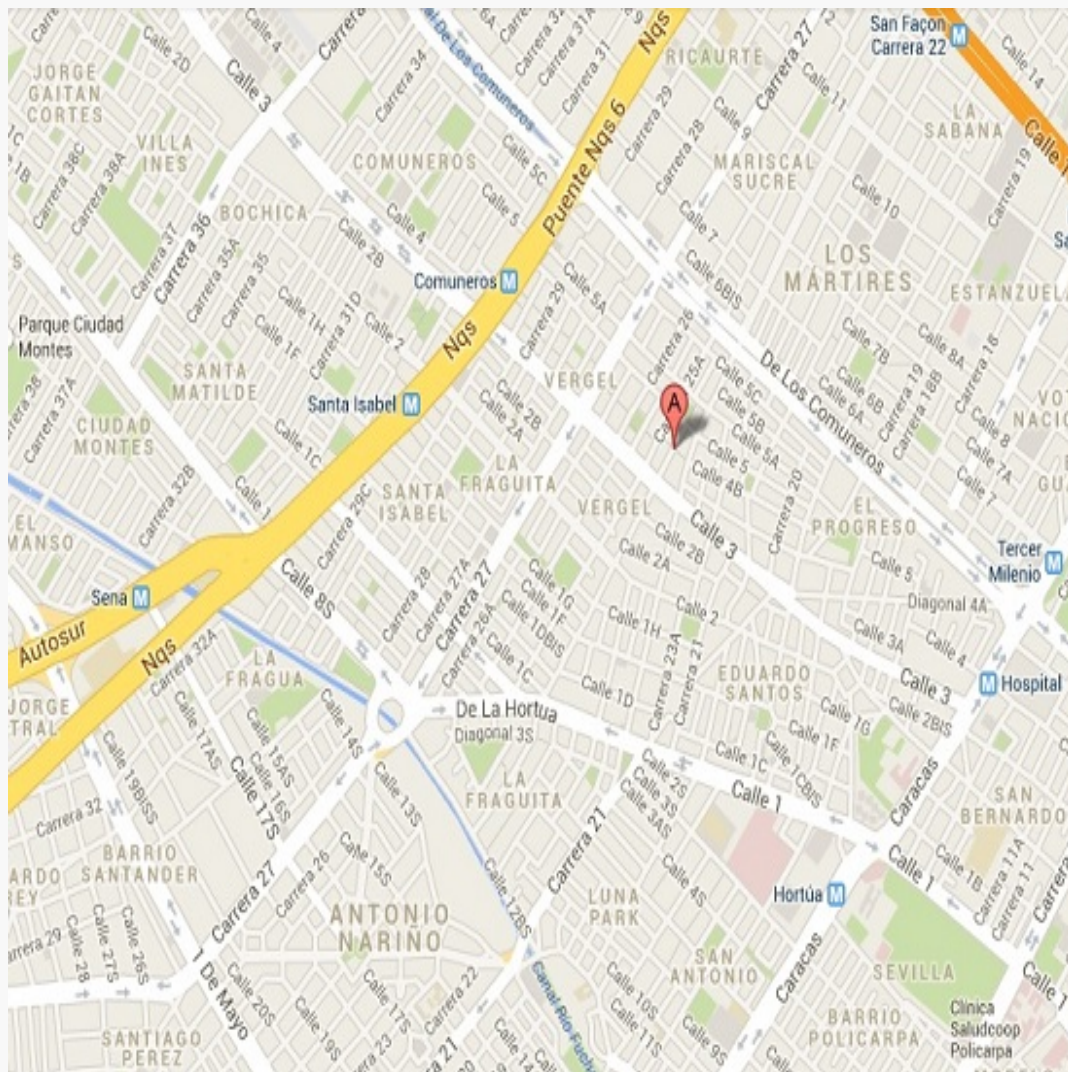
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	1
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Parqueadero 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	En buen estado de conservación en general.							



**Dirección:** TRANSVERSAL 23 4B 48 | Bellavista II | Florencia | Caquetá

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 1.5980

GEOGRAFICAS : 1° 35' 52.8''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.6020

GEOGRAFICAS : 75° 36' 7.2''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Carrera 16E 1A-28	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	3115700381	84.5	82	\$1,025,000	\$84,050,000
2	Calle 1C 16B 10	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	3004535465	84.5	202	\$790,000	\$159,580,000
3	Call e 1B 17 29	\$145,000,000	0.98	\$142,100,000	3202544603	84.5	81	\$965,000	\$78,165,000
Del inmueble						149.5	119.6		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$72,700,000	\$860,355	1.0	1.0	1.00	\$860,355.03
2	\$68,420,000	\$809,704	1.0	1.0	1.00	\$809,704.14
3	\$63,935,000	\$756,627	1.0	1.0	1.00	\$756,627.22
					PROMEDIO	\$808,895
					DESV. STANDAR	\$51,868.63
					COEF. VARIACION	6.41%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$808,895.00	AREA	149.5	TOTAL	\$120,929,802.50
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,195,000.00	AREA	119.6	TOTAL	\$142,922,000.00
VALOR TOTAL	\$263,851,802.50					

Observaciones:					
Enlaces:					
<div>1.-campo2.-campo3.-campo</div>					

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	162
Area construida vendible	119.6
Valor M2 construido	\$1,697,364
Valor reposición M2	\$203,004,734
Valor reposición presupuesto M2	\$1,697,364
Fuente	IGAC
Factor ajuste %	29.82 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,191,210
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	40
Edad en % de vida útil	40 %
Fito y corvin %	29.81 %
Valor reposición depreciado	\$836,110
Valor adoptado depreciado	\$1,195,000
Valor total	\$142,922,000

Observaciones: El inmueble tiene un área construida de 162 metros cuadrados, de acuerdo a la información suministrada, el inmueble fue construido en 1985, se encuentra en buen estado de conservación, pisos, muros, estructura.

Plano

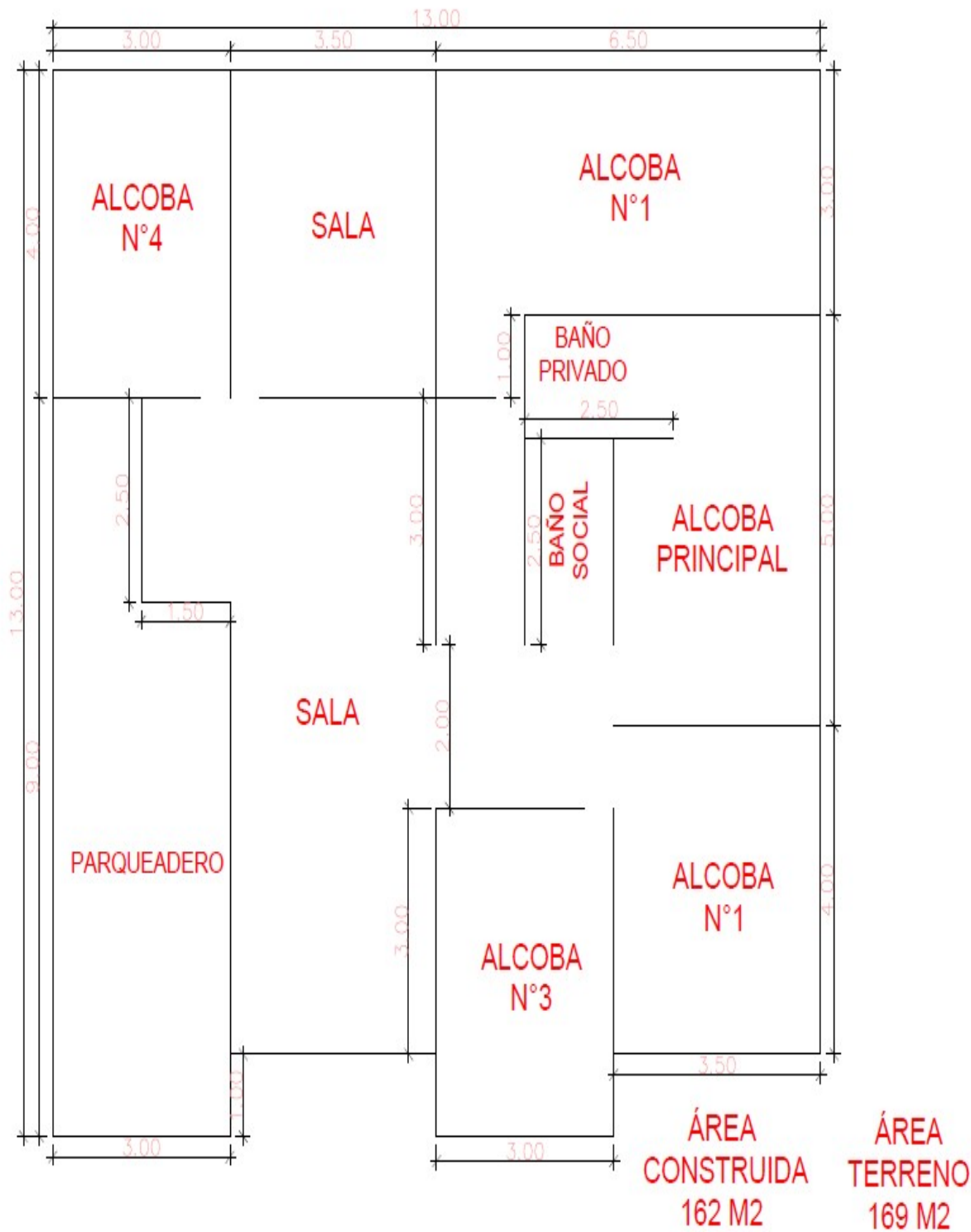




Foto Selfie



Vía frente al inmueble



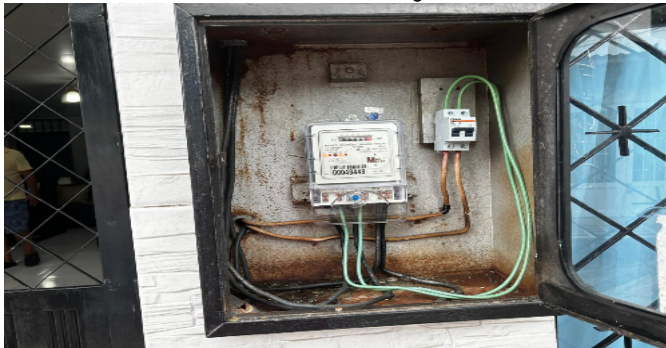
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble

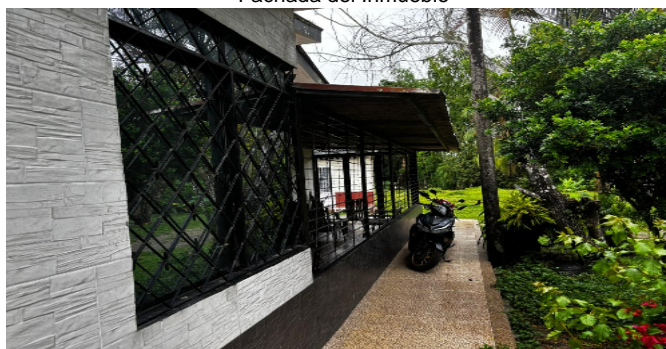




Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



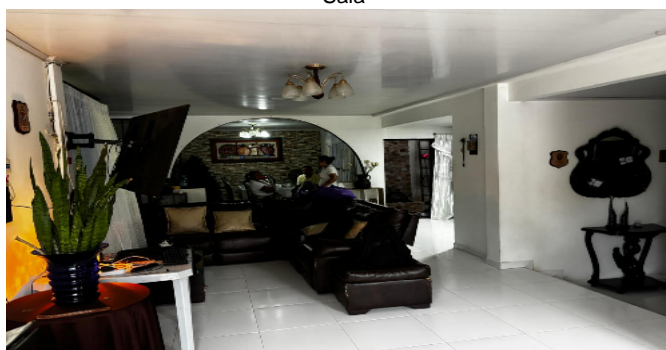
Nomenclatura



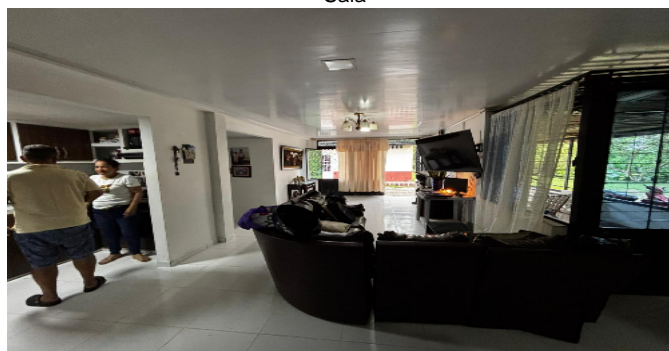
Puerta de entrada



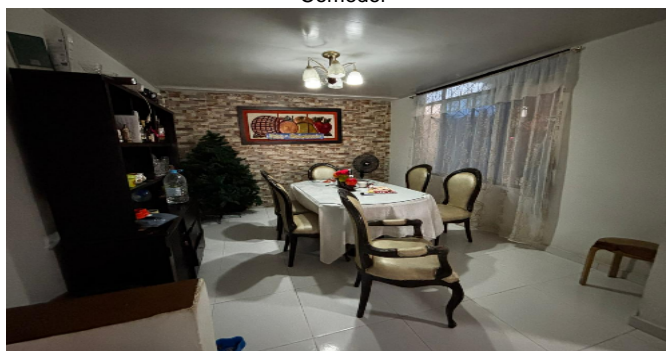
Sala



Sala



Comedor





Cocina



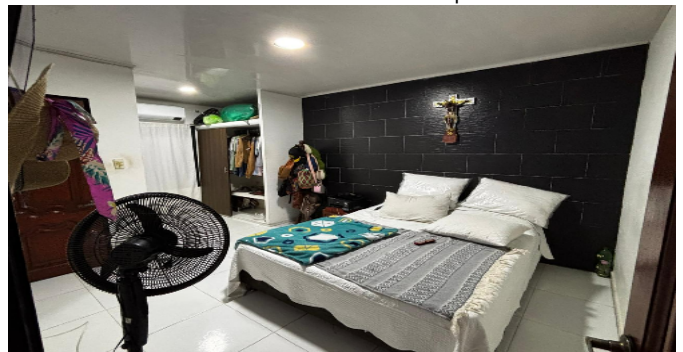
Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



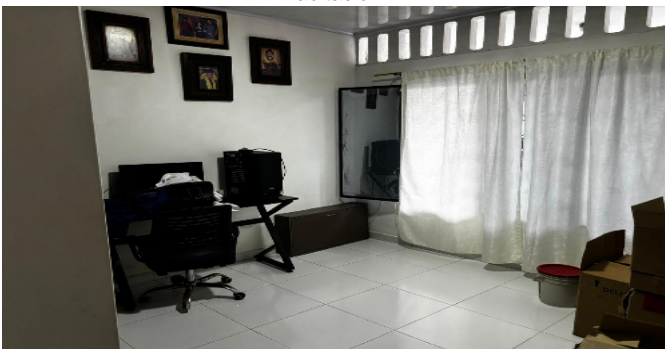
Baño Privado Hab 1



Closet hab. 1



Habitación 2



Closet hab. 2





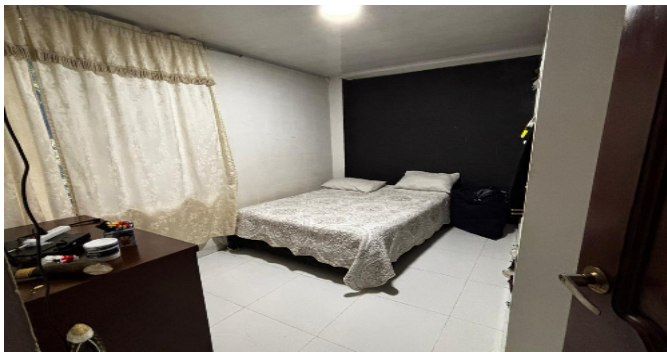
Habitación 3



Closet hab. 3



Habitación 4



Baño Social 1



Garaje



Garaje





**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.

**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.

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-1117521998**



PIN de Validación: c1c70b80



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) FARIEL ALEXANDER MINORTA CUELLAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1030610959, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Marzo de 2024 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL- 1030610959.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FARIEL ALEXANDER MINORTA CUELLAR se encuentra actualizado y cuenta 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  
07 Mar 2024

Régimen  
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  
07 Mar 2024

Régimen  
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
07 Mar 2024

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: c1e70b80



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
07 Mar 2024

Régimen  
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
07 Mar 2024

Régimen  
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

**Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
07 Mar 2024

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  
07 Mar 2024

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: c1e70b80



#### 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  
07 Mar 2024

Régimen  
Régimen Académico

**RAA AVALUO: LRCAJA-1117521998 M.I.: 420-99825**

#### Categoría 13 Intangibles - Daños

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Mar 2024

Régimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: FLORENCIA, CAQUETÁ  
Dirección: CALLE 43 # 1C - 75  
Teléfono: 3133624452  
Correo Electrónico: famcu30@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas  
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas

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) FARIEL ALEXANDER MINORTA CUELLAR, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1030610959.

El(la) señor(a) FARIEL ALEXANDER MINORTA CUELLAR 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.



PIN de Validación: c1c70b80



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede 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 Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

c1c70b80

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 un (01) días del mes de Octubre del 2019, 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: 2510017892122114062**

**Nro Matrícula: 420-99825**

Pagina 1 TURNO: 2025-420-1-38341

Impreso el 1 de Octubre de 2025 a las 02:01:58 PM

## "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: 28-11-2008 RADICACIÓN: 2008-420-6-8411 CON: ESCRITURA DE: 26-11-2008

CODIGO CATASTRAL: **18001010302880009000**COD CATASTRAL ANT: 01-03-288-00009

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

KRA 16 E 1 A - 03 CALLE 1 A URB. VISTA II ETAPA. con extensión de 149.5 M2 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2905, 26/11/2008, NOTARIA SEGUNDA de FLORENCIA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

#### 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:

2. - ESCRITURA 22 DEL 10/1/1985 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA REGISTRADA EL 8/5/1985 POR VENTA DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL , A: ANTONIO JOSE BERRIO HERMOSA/ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 420-24185 .-- 1. - ESCRITURA 3174 DEL 28/11/1984 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA REGISTRADA EL 28/11/1984 POR VERIFICACION RELOTEO A: INSCREDIAL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 420-24185 .--
1. - ESCRITURA 1622 DEL 22/7/1991 NOTARIA 1. DE FLORENCIA REGISTRADA EL 26/7/1991 POR VENTA COMO CUERPO CIERTO DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA "INURBE" (ANTES INSCREDEIAL) , A: ANTONIO JOSE BERRIO HERMOSA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 420-44024 .--

15. - ESCRITURA 2487 DEL 5/9/2006 NOTARIA PRIMERA 1 DE FLORENCIA REGISTRADA EL 2/10/2006 POR COMPRAVENTA DE: MARLENY SANCHEZ CABRERA , A: CLAUDIA PATRICIA AGUDELO CARDONA , A: JHON MILTON BARRERO LONDOÑO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 420-24185 .-- 14. - SENTENCIA 0027 DEL 17/1/2005 JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL DE FLORENCIA REGISTRADA EL 21/2/2006 POR ADJUDICACION EN REMATE DE: ANTONIO JOSE BERRIO HERMOSA , A: MARLENY SANCHEZ CABRERA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 420-24185 .--
8. - ESCRITURA 2487 DEL 5/9/2006 NOTARIA PRIMERA 1 DE FLORENCIA REGISTRADA EL 2/10/2006 POR COMPRAVENTA DE: MARLENY SANCHEZ CABRERA , A: CLAUDIA PATRICIA AGUDELO CARDONA , A: JHON MILTON BARRERO LONDOÑO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 420-44024 .-- 7. - SENTENCIA 0027 DEL 17/1/2005 JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL DE FLORENCIA REGISTRADA EL 21/2/2006 POR ADJUDICACION EN REMATE DE: ANTONIO JOSE BERRIO HERMOSA , A: MARLENY SANCHEZ CABRERA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 420-44024 .--

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 16 E # 1 A- 09 CARRERA 16 E N. 1A-03 CALLE 1 A

DETERMINACION DEL INMUEBLE: CASA

DESTINACION ECONOMICA:

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

420 - 44024



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

**Certificado generado con el Pin No: 2510017892122114062**

**Nro Matrícula: 420-99825**

Pagina 2 TURNO: 2025-420-1-38341

Impreso el 1 de Octubre de 2025 a las 02:01:58 PM

**"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

420 - 24185

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 27-11-2008 Radicación: 2008-420-6-8411

Doc: ESCRITURA 2905 DEL 26-11-2008 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0919 ENGLOBE

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

**A: AGUDELO CARDONA CLAUDIA PATRICIA**

**CC# 40778346 X**

**A: BARRERO LONDOÑO JHON MILTON**

**CC# 79800789 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 27-11-2008 Radicación: 2008-420-6-8411

Doc: ESCRITURA 2905 DEL 26-11-2008 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$73,031,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: AGUDELO CARDONA CLAUDIA PATRICIA

CC# 40778346

DE: BARRERO LONDOÑO JHON MILTON

CC# 79800789

**A: BAHAMON LUGO MARGOTH**

**CC# 40773596 X**

**A: NIÑO SANTOS CARLOS ALFONSO**

**CC# 91249982 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 27-11-2008 Radicación: 2008-420-6-8411

Doc: ESCRITURA 2905 DEL 26-11-2008 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BAHAMON LUGO MARGOTH

CC# 40773596 X

DE: NIÑO SANTOS CARLOS ALFONSO

CC# 91249982 X

**A: BANCO COMERCIAL AV VILLAS**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: 2025-420-3-756

Fecha: 10-09-2025

SE ACTUALIZA DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE EN VIRTUD A ENGLOBE DE PREDIO ADJUDICADO POR INSCREDIAL. VALE ART 59 LEY 1579 DE 2012.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-420-3-384

Fecha: 14-11-2010

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)

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*





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

**Certificado generado con el Pin No: 2510017892122114062**

**Nro Matrícula: 420-99825**

Pagina 3 TURNO: 2025-420-1-38341

Impreso el 1 de Octubre de 2025 a las 02:01:58 PM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-420-1-38341**

**FECHA: 01-10-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**DIEGO FERNANDO NOVOA CASTILLO**  
REGISTRADORA PRINCIPAL

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

6:51



## Detalle del movimiento



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Para  
Los Ros\*\*\*\* Con\*\* In

Llave  
0087263820

Banco destino  
Bancolombia

Fecha  
06 de octubre de 2025 a las 06:51 p. m.

¿Cuánto?  
\$ 300.000,00

Referencia  
M15992907

¿Desde dónde se hizo el envío?  
314 334 5126

¿De dónde salió la plata?  
Disponible

[¿Algún problema con este movimiento?](#)

Listo