



## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1083868155

## RESUMEN EJECUTIVO

|                   |  |
|-------------------|--|
| CLIENTE           | JOSE ALEXANDER PEÑA MEDINA                                     |
| NIT / C.C CLIENTE | 1083868155   |
| DIRECCIÓN         | DIAGONAL 27 33B-720 BOSQUES DE ARAZA<br>ET 1 AP 501 T 4_ PQ 72 |
| SECTOR            | Urbano Estrato 2   |
| BARRIO            | BOSQUES DE ARAZA   |
| CIUDAD            | Florencia  |
| DEPARTAMENTO      | Caquetá  |
| PROPOSITO         | Modelo 8-14  |
| TIPO AVALUO       | valor comercial  |
| VALUADOR          | LUZ MARY BARRETO MORA  |
| IDENTIFICACIÓN    | 40780871   |

## ANTECEDENTES

|                  |   |
|------------------|---|
| FECHA VISITA     | 27/09/2023                                      |
| FECHA INFORME    | 30/09/2023                                      |
| DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS)      | 1 años  |
| REMODELADO       |   |
| OCUPANTE         | Desocupado                                      |
| TIPO DE INMUEBLE | Apartamento                                     |
| USO ACTUAL       | Vivienda  |

## ASPECTOS JURIDICOS

|                          |                            |             |             |            |
|--------------------------|----------------------------|-------------|-------------|------------|
| PROPIETARIO              | JOSE ALEXANDER PEÑA MEDINA |             |             |            |
| NUM.                     | 2282 EscrituraDe           | NOTARIA     | PRIMERA     | FECHA      |
| ESCRITURA                | Propiedad                  |             |             | 15/08/2023 |
| CIUDAD                   | Florencia                  | DEPTO       | Caquetá     |            |
| ESCRITURA                |                            |             |             |            |
| CEDULA                   | 010400000305008890405001   |             |             |            |
| CATASTRAL                |                            |             |             |            |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | No suministra información  |             |             |            |
| NOMBRE DEL CO            | BOSQUES DE ARAZA ET 1      |             |             |            |
| NUNTO/EDIFICIO           |                            |             |             |            |
| VALOR ADMINIST           | No Tiene                   | MENSUALIDAD | SIN         | VRxM2      |
| RACIÓN                   |                            |             | INFORMACIÓN |            |
| COEFICIENTE DE           | 0.458717%                  |             |             |            |
| COPROPIEDAD              |                            |             |             |            |

|             |            |
|-------------|------------|
| M. INMOB.   | N°         |
| AP 501 TO 4 | 420-128527 |
| PQ 72       | 420-128622 |

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto del avalúo esta ubicado en el proyecto de vivienda multifamiliar conjunto cerrado Bosques de Arazá; situado al occidente de la ciudad de Florencia, km 2 vía Morelia, desvío hacia el sector ciudad verde. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

## DEPENDENCIAS

|             |          |           |    |            |     |
|-------------|----------|-----------|----|------------|-----|
| Sala        | 1        | Estudio   | 0  | Alcobas    | 3   |
| Comedor     | 1        | Estar     | 1  | B. priv    | 0   |
| Cocina      | Sencilla | AlcServ.  | 0  | Terraza    |     |
| Zropa       | 1        | BServ     | 0  | Jardín     | No  |
| Patio       | 0        | Bsocial   | 2  | Balcón     | 1   |
| Garajes     | 1        | Exclusivo | SI | Sencillo   | SI  |
| Cubierto    | NO       | Privado   | NO | Doble      | NO  |
| Descubierto | SI       | Comunal   | NO | Servidumb. | N/A |
| IntegralAla | NO       |           |    |            |     |
| Vivienda    |          |           |    |            |     |

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

|              |    |             |    |              |    |
|--------------|----|-------------|----|--------------|----|
| Portería     | Si | Bicicletero | No | Acensores    | Si |
| Piscinas     | Si | TerrazaCom  | Si | JardínInfant | Si |
|              |    | unal        |    | il           |    |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito      | Si |
| Gar.Visit.   | Si | Gimnasio    | No | BombaEyec    | No |
|              |    |             |    | tora         |    |
| Porteria     | Si | Tanque      | Si | Cancha       | Si |
| ZonaVerde    | Si | Shut        | Si | Citofono     | No |
| Aire         | No | Teatrino    | No | Sauna        | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 154,292,090.78

VALOR ASEGURABLE \$ COP 154,292,091.00

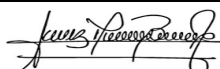
## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Para subsanar: deben instalar la nomenclatura del conjunto, y comunicarse con Los Rosales al 3002283135.

## 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**

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.   |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Área de actividad          | Residencial.        |
| Uso principal              | Vivienda            |
| Tipo de proyecto           | Apartamento         |
| Total unidades de vivienda | 1                   |
| Garajes                    | Si tiene No. 1      |
| Tipo de Garaje             | Común uso exclusivo |

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal Acuerdo No. 18 del 2.000 por medio del cual se establece el plan de ordenamiento territorial para la ciudad de Florencia, Caquetá.

**CONSTRUCCIÓN**

| ÁREAS JURÍDICAS  | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND   | VALOR |
|------------------|-----|-------|-----------------|-------|-------|
| AREA CONSTRUIDA  | M2  | 62.30 | AREA            | M2    | S/I   |
| AREA PRIVADA     | M2  | 53.19 | AVALUO          | PESOS | S/I   |
| AREA LIBRE COMUN | M2  | 2.17  | CATASTRAL 2023  |       |       |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS          | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|--------------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA     | M2  | 53    | AREA PRIVADA VALORADA AP | M2  | 53.19 |
|                         |     |       | AREA PRIVADA POQ         | M2  | 12.50 |

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

DIAGONAL 27 33B-720 BOSQUES DE ARAZA ET 1 AP 501 T 4\_ PQ 72 | BOSQUES DE ARAZA | Florencia | Caquetá está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1517, fecha: 24/05/2022, Notaría: CUARTA y ciudad: NEIVA.

**SECTOR**

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante  | Residencial |
| Demanda / interés | Media       |

|                    | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes            | SI               | Bueno              |
| Sardineles         | NO               | No hay             |
| Vías Pavimentadas  | NO               | Bueno              |
| Transporte Público | Bueno            |                    |

|                   | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial         | Bueno                 | mas de 500        |
| Escolar           | Bueno                 | mas de 500        |
| Asistencial       | Bueno                 | mas de 500        |
| Estacionamientos  | Bueno                 | 0-100             |
| Áreas verdes      | Bueno                 | 100-200           |
| Zonas recreativas | Bueno                 | 0-100             |

|                   | Sector | Predio |
|-------------------|--------|--------|
| Acueducto         | SI     | SI     |
| Alcantarillado    | SI     | SI     |
| Energía Eléctrica | SI     | SI     |
| Gas Natural       | SI     | SI     |

**Amoblamiento Urbano**

|           |               |               |
|-----------|---------------|---------------|
| Paradero: | Zonas verdes: | Arborización: |
| NO        | SI            | SI            |

**Impacto Ambiental**

|       |         |        |                 |                 |
|-------|---------|--------|-----------------|-----------------|
| Aire: | Basura: | Ruido: | Cond.seguridad: | Aguas servidas: |
| NO    | NO      | NO     | NO              | NO              |

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Estado de construcción   | Nueva   |
| Tipo                     | sistema dual o combinado                                    |
| Avance(En construcción)  | 100   |
| Estado de conservación   | Bueno   |
| N° de Pisos              | 10  |
| N° de Sótanos            | 1   |
| Vida Útil                | 100   |
| Vida Remanente           | 99  |
| Estructura               | Industrializado   |
| Material de Construcción | concreto reforzado  |
| Fecha de Remodelación    |   |
| Daños previos            | No disponibles  |
| Ubicación                | DIAGONAL 27 33B-720 BOSQUES DE ARAZA ET 1 AP 501 T 4_ PQ 72 |

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO               |
| Cubierta                | teja metalica    |
| Fachada                 | pañete y pintura |
| Ancho Fachada           | 3-6 metros       |
| Irregularidad Planta    | No               |
| Irregularidad Altura    | No               |
| Tipología Vivienda      | Casa Continua    |
| Año de Construcción     | 2022             |

**Comentarios de estructura**

La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

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 Privada   | AP 501 TO 4 | 53.19 | M2     | \$2,524,762.00 | 87.04%      | \$134,292,090.78        |
| Area Privada   | PQ 72       | 12.50 | M2     | \$1,600,000.00 | 12.96%      | \$20,000,000.00         |
| <b>TOTALES</b> |             |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$154,292,090.78</b> |

Valor en letras

Ciento cincuenta y cuatro millones doscientos noventa y dos mil noventa Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**
**\$154,292,090.78**

### OFERTA Y DEMANDA

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

12

**Perspectivas de valoración:**

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

**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.

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**Jurídica:** Anotación Nro. 007: constitución patrimonio de familia segun escritura publica 2282 del 15/08/2023 Notaria Primera de Florencia, a favor del afiliado.

**Garaje:** El parqueadero No. 72, se encuentra localizado en el nivel 3 de la plataforma A del conjunto residencial Bosques de Araza. Nota: El parqueadero se encuentra en un área privada descubierta.

**Entorno:** El proyecto multifamiliar Bosques de Araza se encuentra ubicado al occidente de la ciudad de Florencia, km 2 vía Morelia, desvío hacia el sector ciudad verde. Bosques de Arazá es un proyecto tipo VIS en conjunto Cerrado compuesto por 11 torres de 10 niveles con 4 apartamentos por piso, para un total de 440 apartamentos. En su cercanía se encuentra: EL Condominio Colinas de San Antonio y algunos proyectos en proceso de construcción como urbanizaciones y conjuntos residenciales.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1517, Fecha escritura: 24/05/2022, Notaría escritura: CUARTA, Ciudad escritura: NEIVA, Administración: SIN INFORMACIÓN, Total unidades: 1, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: Si, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 11

**Estructura:** La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El Inmueble cuenta con acabados sencillos y buen estado de conservación. Pisos en cerámica, muros en concreto y pintados, cielo raso en placa maciza en concreto con acabado en pintura, puertas en lámina metálica y vidrio incoloro. Cocina sencilla con cajones en madera y cerámica, baños sencillos con muro y piso en cerámica.

### 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.

# MERCADO

| #            | DIRECCION              | # PISO | VALOR VENTA   | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2       | TELEFONO    |
|--------------|------------------------|--------|---------------|-----|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|-------------|
| 1            | APTO BOSQUE DE ARAZA   |        | \$156,600,000 | 1   | \$156,600,000  | 1        | \$20,000,000        | 0                  | \$                     | \$2,568,151.91 | 3208962099  |
| 2            | ALAMEDA DE SAN JOAQUIN |        | \$114,000,000 | 1   | \$114,000,000  | 0        | \$                  | 0                  | \$                     | \$2,437,981.18 | 310 2002599 |
| 3            | APTO BOSQUE DE ARAZA   |        | \$156,600,000 | 1   | \$156,600,000  | 1        | \$20,000,000        |                    | \$                     | \$2,568,151.91 | 3208962099  |
| Del inmueble |                        | 1      |               | .   | .              | 1        |                     | 0                  |                        |                |             |

| #      | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS     |
|--------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1      | 1    | 61.88           | 53.19        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,568,151.91 |
| 2      | 1    | 50.38           | 46.76        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,437,981.18 |
| 3      | 1    | 61.88           | 53.19        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,568,151.91 |
| 1 años |      |                 |              |                 |             |             |               |                  |                     |                |
|        |      |                 |              |                 |             |             |               |                  | PROMEDIO            | \$2,524,761.67 |
|        |      |                 |              |                 |             |             |               |                  | DESV. STANDAR       | \$75,154.11    |
|        |      |                 |              |                 |             |             |               |                  | COEF. VARIACION     | 2.98%          |

|              |                  |                |       |                  |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2          | \$2,599,915.77 | TOTAL | \$138,289,519.95 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2          | \$2,449,607.56 | TOTAL | \$130,294,626.15 |
| VALOR TOTAL  | \$134,292,090.78 |                |       |                  |

Observaciones:

Enlaces:

2.-<https://crbsas.com/proyectos-de-vivienda-en-florencia/alameda-de-san-joaquin/>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

DIAGONAL 27 33B-720 BOSQUES DE ARAZA ET 1 AP 501 T 4\_  
PQ 72 | BOSQUES DE ARAZA | Florencia | Caquetá



Google

Imagery ©2023 CNES / Airbus, Maxar Technologies

### COORDENADAS (DD)

Latitud: 1.6262878267601273

Longitud: -75.64380800180531

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 1° 37' 34.6362''

Longitud: 75° 38' 37.7088''

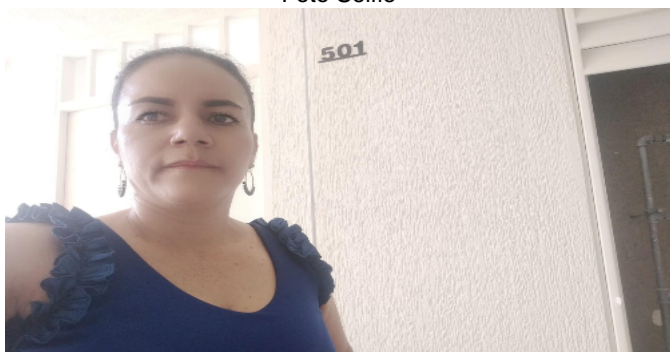
## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



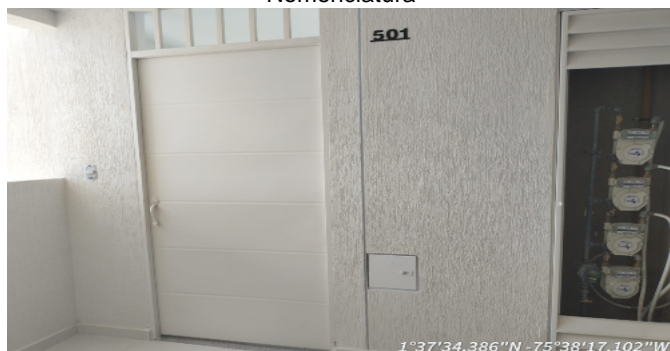
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Balcón



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1





**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Baño Social 2



Garaje



Shut de BasurasCJ



AscensorCJ



PiscinasCJ



OTRAS



OTRAS



Áreas o Documentos

cuando origen entre otros, al (los) inmueble (s) singular(es) o inmueble (s)...

**APARTAMENTO NÚMERO 501 DE LA TORRE 4:** Está localizado en el piso 5 de la torre 4 del Proyecto de Vivienda Multifamiliar – VIS – BOSQUES DE ARAZÁ, ubicado en la Diagonal 27 # 33B-720 Lo. 2 del Municipio de Florencia, departamento del Caquetá, apartamento singularizado en la nomenclatura urbana como Diagonal 27 # 33B - 720 BOSQUES DE ARAZÁ ET 1 AP 501 TO 4, identificado con matrícula inmobiliaria número 420-128527 y ficha catastral número 0104000003050088904050001, coeficiente de participación 0.458717%.

**DEPENDENCIAS:** Sala, comedor, cocina – ropas, tres alcobas, dos baños y balcón.

**ÁREAS:** Área construida de sesenta y dos punto treinta metros cuadrados (62.30 m2). Distribuida de la siguiente manera: **Área Privada:** de cincuenta y tres punto diecinueve metros cuadrados (53.19 m2) correspondientes a muros internos y común. Se le asigna un **Área común** de seis punto noventa y cuatro metros cuadrados (6.94 m2) correspondientes a muros de fachada común, balcón y muros medianeros con otras unidades privadas, no se pueden demoler ni modificar dado a su carácter estructural y común. **ALTURA:** La altura aproximada sin contar el acabado de piso es de dos punto cuarenta metros (2.40 m) **LINDEROS:** se encuentra cercado de los siguientes linderos: **POB EL NORTE:** con muro común y



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### Áreas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página [verificadores.superintendencia.gov.co](http://verificadores.superintendencia.gov.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 230914780382467327 Nro Matricula: 420-128527  
Pagina 1 TURNO: 2023-420-1-32928

Impreso el 14 de Septiembre de 2023 a las 08:31:44 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: 02-09-2022 RADICACIÓN: 2022-420-6-10353 CON: ESCRITURA DE: 24-05-2022  
CODIGO CATASTRAL: 91-64-00-00-0395-0000-9-04-05-0001 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

\*\*\*\*\*

DESCRIPCION: CANDA Y LINDEROS  
APARTAMENTO 501 TORRE 4 AREA CONSTRUIDA 62.30 M2, COEFICIENTE DE PARTICIPACION 0.458712%, CUYOS LINDEROS Y DEMAS  
ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1517, 20220524, NOTARIA CUARTA NUEVA ARTICULO 8 PARAGRAFO 1º DE LA LEY 1579 DE 2012

**AREA Y COEFICIENTE**  
AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 53 CENTIMETROS CUADRADOS (330)  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 07 AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS  
CUADRADOS:  
COEFICIENTE: %

**COMPLEMENTACION:**

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

## 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 --- **Eta**

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1083868155**





PIN de Validación: bb020af1



## 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 avaluador 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  
**Regimen 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  
**Regimen 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  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**16 Mar 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: bb020af1



## 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  
**Regimen 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: bb020af1



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 INSCRIPCION EN EL RAA

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

Ciudad: FLORENCIA, CAQUETÁ

Dirección: CALLE 16 NO 3 ESTE 42 BARRIO VENTILADOR

Teléfono: 3125688473

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 Publico- La Universidad de la Amazonia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario 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 la 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: bb020af1



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

**bb020af1**

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 Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal