



**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1083868155**

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JOSE ALEXANDER PEÑA MEDINA	FECHA VISITA	27/09/2023
NIT / C.C CLIENTE	1083868155	FECHA INFORME	30/09/2023
DIRECCIÓN	DIAGONAL 27 33B-720 BOSQUES DE ARAZA ET 1 AP 501 T 4_ PQ 72	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	1 años
BARRIO	BOSQUES DE ARAZA	REMODELADO	
CIUDAD	Florencia	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Caquetá	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	LUZ MARY BARRETO MORA		
IDENTIFICACIÓN	40780871		

**ASPECTOS JURIDICOS**

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

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.**

**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.

**DEPENDENCIAS**

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Sencilla	Alc.Serv.	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
Integral	NO				
Ala	NO				
Vivienda					

**DOTACIÓN COMUNAL**

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaComunal	Si	Jardín Infantil	Si
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	Si
Gar.Visit.	Si	Ginmnasio	No	BombaEyetora	No
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

**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 CATASTRAL 2023	PESOS	S/I
AREA LIBRE COMUN	M2	2.17			

  

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
Nº de Pisos	10
Nº 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.

**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 según escritura pública 2282 del 15/08/2023 Notaría 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
<b>Del inmueble</b>		<b>1</b>				<b>1</b>		<b>0</b>			

#	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
<b>1 años</b>										
									<b>PROMEDIO</b>	\$2,524,761.67
									<b>DESV. STANDAR</b>	\$75,154.11
									<b>COEF. VARIACION</b>	2.98%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,599,915.77	<b>TOTAL</b>	\$138,289,519.95
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,449,607.56	<b>TOTAL</b>	\$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



#### 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) intrínseco (s) significativo (s) intrínseco (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 Cauquetá, 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). **Área común de uso exclusivo:** De dos punto diecisiete metros cuadrados (2.17 m2) correspondientes a muros internos, estos elementos no se pueden demoler ni modificar dado a su carácter estructural 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 donde de los siguientes linderos: **BOB EL NORTE:** con muro común y

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**Áreas o Documentos**

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

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y 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 RADICACION: 2022-420-6-10263 CON: ESCRITURA DE: 24-05-2022  
CODIGO CATASTRAL: 91-04-00-00-0305-0000-9-04-05-0001 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

\*\*\*\*\*

DESCRIPCION: CABA 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, 202201524, NOTARIA CUARTA NUEVA ARTICULO 6 PARAGRAFO 1º DE LA LEY 1579 DE 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 53 CENTIMETROS CUADRADOS: 1300  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 07 AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0  
COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y 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 prevaletientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1083868155**



PIN de Validación: bb020af1



<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 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 <b>26 Mayo 2018</b>	Regimen <b>Regimen de Transición</b>	Fecha de actualización <b>16 Mar 2022</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
---	---	--	-------------------------------------

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 <b>26 Mayo 2018</b>	Regimen <b>Regimen de Transición</b>	Fecha de actualización <b>16 Mar 2022</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
---	---	--	-------------------------------------

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 <b>26 Mayo 2018</b>	Regimen <b>Regimen de Transición</b>	Fecha de actualización <b>16 Mar 2022</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
---	---	--	-------------------------------------



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 INSCRIPCIÓN 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