



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1126449070

RESUMEN EJECUTIVO

|                   |                                       |
|-------------------|---------------------------------------|
| CLIENTE           | DIEGO HERNAN ARGOTI RUIZ              |
| NIT / C.C CLIENTE | 1126449070                            |
| DIRECCIÓN         | CALLE 2H # 4-18 BARRIO TURBAY I ETAPA |
| SECTOR            | Urbano Estrato 1                      |
| BARRIO            | RODRIGO TURBAY I ETAPA, MALVINAS      |
| CIUDAD            | Florencia                             |
| DEPARTAMENTO      | Caquetá                               |
| PROPOSITO         | Modelo 8-14                           |
| TIPO AVALUO       | valor comercial                       |
| VALUADOR          | LUZ MARY BARRETO MORA                 |
| IDENTIFICACIÓN    | 40780871                              |

ANTECEDENTES

|                  |                                                 |
|------------------|-------------------------------------------------|
| FECHA VISITA     | 18/03/2024                                      |
| FECHA INFORME    | 21/03/2024                                      |
| DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS)      | 17 años                                         |
| REMODELADO       |                                                 |
| OCUPANTE         | Propietario                                     |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa                                            |
| USO ACTUAL       | Vivienda                                        |

ASPECTOS JURIDICOS

|                                      |                                                                 |             |         |       |            |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------|---------|-------|------------|
| PROPIETARIO                          | ALEJANDRO AGUDELO RODRIGEZ                                      |             |         |       |            |
| NUM.                                 | 2750 EscrituraDe                                                | NOTARIA     | PRIMERA | FECHA | 29/09/2015 |
| ESCRITURA                            | Propiedad                                                       |             |         |       |            |
| CIUDAD                               | Florencia                                                       | DEPTO       | Caquetá |       |            |
| ESCRITURA                            |                                                                 |             |         |       |            |
| CEDULA                               | 180010103000007630005000000000                                  |             |         |       |            |
| CATASTRAL                            |                                                                 |             |         |       |            |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN             | ANOTACION: Nro. 002 DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO PROPIO |             |         |       |            |
| NOMBRE DEL CO<br>NJUNTO/EDIFICI<br>O | N/A                                                             |             |         |       |            |
| VALOR ADMINIS<br>TRACIÓN             | No Tiene                                                        | MENSUALIDAD |         | VRxM2 |            |

|           |      |
|-----------|------|
| M. INMOB. | Nº   |
| 420-95404 | CASA |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado al oriente de la ciudad de Florencia, Caquetá, Al inmueble se llega ingresando por Comfaca Los Espejos hasta llegar al sitio denominado Puente Torcido, tomamos la carrera 4 A hasta llegar a la intersección de la calle 2H hacia la derecha encontramos el predio objeto de avalúo. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. En sitio se observa placa domiciliaria bien instalada en acrílico.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

| DETALLE     | CALIDAD | ESTADO  |
|-------------|---------|---------|
| Sala        | Normal  | Bueno.  |
| Comedor     | Normal  | Bueno.  |
| Cocina      | Normal  | Bueno.  |
| Baño        | Normal  | Bueno.  |
| Piso        | Normal  | Regular |
| Techo       | Normal  | Bueno.  |
| Muro        | Normal  | Bueno.  |
| Carpinteria | Normal  | Bueno.  |

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 92,870,998

VALOR ASEGURABLE \$ COP 92,870,998

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 4 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Uso Principal Según Norma    | RESIDENCIAL     |
| Uso Compatible Según Norma   | INSTITUCIONAL   |
| Uso Condicionado Según Norma | SIN INFORMACIÓN |
| Uso Prohibido Según Norma    | SIN INFORMACIÓN |

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Amenaza Riesgo Inundacion         | NO |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | NO |
| Suelos De Proteccion              | NO |
| Patrimonio                        | NO |

|            |           |                |        |
|------------|-----------|----------------|--------|
| Área Lote  | 122.13    | Frente         | 8.90   |
| Forma      | IRREGULAR | Fondo          | 13.80  |
| Topografía | PLANO     | Rel. Fte./Fdo. | 1:1,55 |

## NORMAS DE USO DE SUELO

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Decreto / Acuerdo       | 018 DE AGOSTO DE 2000 |
| Antejardín              | N/A                   |
| Uso principal           | RESIDENCIAL           |
| Altura permitida pisos  | 4 PISOS               |
| Aislamiento posterior   | N/A                   |
| Índice de ocupación     | 0.80                  |
| Índice de construcción: | 2.0                   |
| No. De Unidades:        | 1                     |

## CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR  |
|-----------------|-----|--------|
| AREA DE TERRENO | M2  | 122.13 |
| AREA CONSTRUIDA | M2  | 0      |

| ÁREAS CATASTRAL       | UND   | VALOR         |
|-----------------------|-------|---------------|
| AREA DE TERRENO       | M2    | 118           |
| AREA CONSTRUIDA       | M2    | 80            |
| AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | \$ 20.463.000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR  |
|-------------------------|-----|--------|
| AREA DE TERRENO         | M2  | 122.13 |
| AREA PISO 1             | M2  | 74.20  |

| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR  |
|-----------------|-----|--------|
| AREA DE TERRENO | M2  | 122.13 |
| AREA PISO 1     | M2  | 74.20  |

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

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

|                   | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial         | Bueno                 | 300-400           |
| Escolar           | Bueno                 | 0-100             |
| Asistencial       | Bueno                 | 100-200           |
| Estacionamientos  | Bueno                 | 0-100             |
| Áreas verdes      | Bueno                 | 100-200           |
| Zonas recreativas | Bueno                 | 0-100             |

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

|                   | 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   | Usada                                 |
| Tipo                     | VIP Vivienda Interes Prioritario      |
| Avance(En construcción)  | 100                                   |
| Estado de conservación   | Bueno                                 |
| N° de Pisos              | 1                                     |
| N° de Sótanos            |                                       |
| Vida Útil                | 100 años                              |
| Vida Remanente           | 83                                    |
| Estructura               | Tradicional                           |
| Material de Construcción | Bloque                                |
| Fecha de Remodelación    |                                       |
| Daños previos            | NO                                    |
| Ubicación                | CALLE 2H # 4-18 BARRIO TURBAY I ETAPA |

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO               |
| Cubierta                | teja metálica    |
| Fachada                 | pañete y pintura |
| Ancho Fachada           | 6-9 metros       |
| Irregularidad Planta    | No               |
| Irregularidad Altura    | No               |
| Tipología Vivienda      | Casa Continua    |
| Año de Construcción     | 2007             |

## Comentarios de estructura

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



## CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área    | Descripción | Área   | Unidad                                                                                      | Valor unitario | %           | Valor total         |
|-----------------|-------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|---------------------|
| Area de Terreno | LOTE        | 122.13 | M2                                                                                          | \$213,633.00   | 28.09%      | \$26,090,998.29     |
| Area Construida | VIVIENDA    | 74.20  | M2                                                                                          | \$900,000.00   | 71.91%      | \$66,780,000.00     |
| <b>TOTALES</b>  |             |        |                                                                                             |                | <b>100%</b> | <b>\$92,870,998</b> |
| Valor en letras |             |        | Noventa y dos millones ochocientos setenta mil novecientos noventa y ocho Pesos Colombianos |                |             |                     |

TOTAL COMERCIAL

\$92,870,998

## OFERTA Y DEMANDA

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b> | 12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <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>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 media.                                                                                                                                                               |
| <b>Actualidad edificadora:</b>                      | El sector se encuentra completamente consolidado, de uso residencial con buena dotación urbana, cuenta con vías pavimentadas en buen estado de conservación, presenta todos los servicios públicos básicos y buena prestación del servicio de transporte urbano. El estrato es tomado del recibo de servicios públicos domiciliarios suministrado. |

## SALVEDADES

**General:** Inmueble ubicado al oriente de la ciudad de Florencia, Caquetá, Al inmueble se llega ingresando por Comfaca Los Espejos hasta llegar al sitio denominado Puente Torcido, tomamos la carrera 4 A hasta llegar a la intersección de la calle 2H hacia la derecha encontramos el predio objeto de avalúo. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. En sitio se observa placa domiciliaria bien instalada en acrílico.

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 4 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** El inmueble no cuenta con garaje.

**Entorno:** El sector donde se encuentra emplazado el inmueble es un barrio tradicional con construcciones de uno y dos pisos en material, las vías principales de acceso se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación. Cuenta con una infraestructura amplia, con buena proyección futura a nivel de modernización de redes, incluyendo energía eléctrica, gas domiciliario y telefonía convencional. Toda la zona alrededor del inmueble avaluado dispone de un sistema de transporte bueno, que se moviliza a través de sus principales vías. El sector, dentro del cual se encuentra los inmuebles objeto del avalúo, es un sector cuya destinación actual es residencial.

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

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3. Casa consta de sala, comedor, cocina sencilla, baño social, patio interior, habitaciones, ventilación buenas, iluminación buenas.

**Acabados:** El inmueble cuenta con muros pañetados y pintado, pisos en cemento afinado, cocina enchapada línea sencilla, baños y zona de ropas sin acabados, cubierta metálica sin cielo raso.

## 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                | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR<br>DEPURADO | TELEFONO   | TERRENO<br>M2 | TAMANO<br>CONSTRUCCI<br>ON<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION |
|--------------|--------------------------|---------------|------|-------------------|------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1            | Barrio Los Andes         | \$90,000,000  | 0.95 | \$85,500,000      | 3134484671 | 105           | 70                               | \$900,000                   | \$63,000,000          |
| 2            | Diagonal 4A<br>N°6A- bis | \$110,000,000 | 0.95 | \$104,500,000     | 3102922222 | 117           | 80                               | \$1,000,000                 | \$80,000,000          |
| 3            | Pueblo Nuevo             | \$85,000,000  | 0.95 | \$80,750,000      | 3214382893 | 70            | 70                               | \$950,000                   | \$66,500,000          |
| 4            | Calle 7 #5               | \$140,000,000 | 0.95 | \$133,000,000     | 3125190689 | 110           | 90                               | \$1,200,000                 | \$108,000,000         |
| Del inmueble |                          |               |      |                   |            | 122.13        | 74.20                            |                             |                       |

| # | TOTAL SIN<br>CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR<br>HOMOLOGADO | RESULTADOS   |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$22,500,000              | \$214,286  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$214,286    |
| 2 | \$24,500,000              | \$209,402  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$209,402    |
| 3 | \$14,250,000              | \$203,571  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$203,571    |
| 4 | \$25,000,000              | \$227,273  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$227,273    |
|   |                           |            |               |                  | PROMEDIO             | \$213,632.89 |
|   |                           |            |               |                  | DESV. STANDAR        | \$10,093.02  |
|   |                           |            |               |                  | COEF. VARIACION      | 4.72%        |

|              |                 |              |      |        |       |                 |
|--------------|-----------------|--------------|------|--------|-------|-----------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2      | \$213,633.00 | AREA | 122.13 | TOTAL | \$26,090,998.29 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2      | \$900,000.00 | AREA | 74.20  | TOTAL | \$66,780,000.00 |
| VALOR TOTAL  | \$92,870,998.29 |              |      |        |       |                 |

Observaciones:

Enlaces:  
4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/pinos-bajos/florencia/7728491>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**  
CALLE 2H # 4-18 BARRIO TURBAY I ETAPA | RODRIGO  
TURBAY I ETAPA, MALVINAS | Florencia | Caquetá



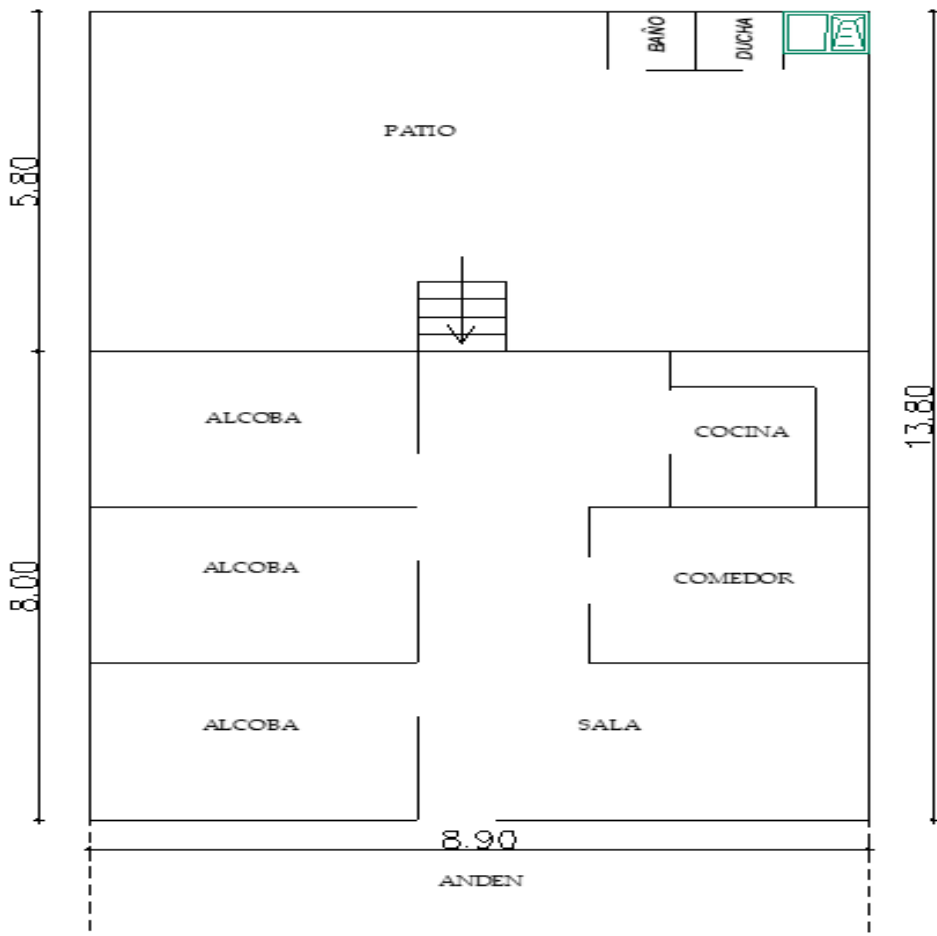
**COORDENADAS (DD)**

**Latitud:** 1.614268501317599  
**Longitud:** -75.59917415146379

**COORDENADAS (DMS)**

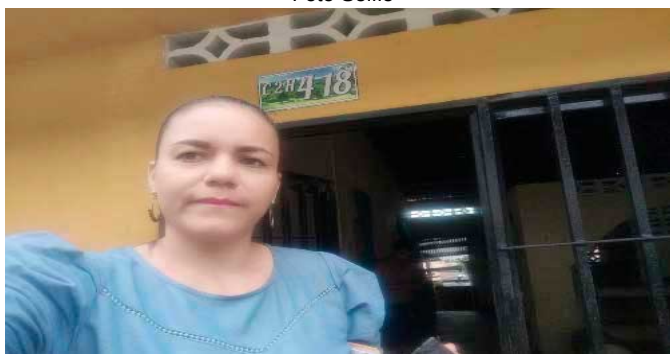
**Latitud:** 1° 36′ 51.3678″  
**Longitud:** 75° 35′ 57.0264″

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS General

Patio Interior



CONSULTA CATASTRAL



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral



### BÚSQUEDA PREDIAL

NPN

| NPN                       | Zona   |
|---------------------------|--------|
| 0103000007630005000000000 | URBANA |

### INFORMACIÓN ALFANUMÉRICA

Datos del predio

|              |                                    |                 |              |
|--------------|------------------------------------|-----------------|--------------|
| NPN          | 01-03-00-00-0763-0005-0-00-00-0000 | Destino         | Habitacional |
| Area Terreno | 118                                | Area Construida | 80           |

DIRECCIONES

| Ord | DIRECCION |
|-----|-----------|
| 1   | C 2H 4 18 |

Cerrar

## 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 valuador 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-1126449070



PIN de Validación: b7750ac5



<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  
**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: b7750ac5



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



## 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: b7750ac5



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



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

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

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



PIN de Validación: b7750ac5



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



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



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b7750ac5**

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 Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1126449070 M.I.: 420-95404

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240311819990795094

Nro Matricula: 420-95404

Pagina 1 TURNO: 2024-420-1-8925

Impreso el 11 de Marzo de 2024 a las 11:54:44 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: 16-05-2007 RADICACIÓN: 2007-420-6-3430 CON: ESCRITURA DE: 10-05-2007

CODIGO CATASTRAL: 01-03-0763-0005-0000 COD CATASTRAL ANT: 18001010307630005000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE con extensión de 122.13 M2 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 0991, 10/5/2007, NOTARIA SEGUNDA de FLORENCIA.  
Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 122 CENTIMETROS CUADRADOS: 1300

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 2 F BIS A # 4 A - 18 BARRIO TURBAY I ETAPA

2) CALLE 2H- # 4-18 BARRIO TURBAY I ETAPA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

420 - 21416

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-05-2007 Radicación: 2007-420-6-3430

Doc: ESCRITURA 0991 DEL 10-05-2007 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$531,000

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: MUNICIPIO DE FLORENCIA CAQUETA

A: CARDENAS CARDOZO CARLOS JULIO

CC# 17269041 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-05-2007 Radicación: 2007-420-6-3430

Doc: ESCRITURA 0991 DEL 10-05-2007 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: CARDENAS CARDOZO CARLOS JULIO

CC# 17269041 X

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

**Certificado generado con el Pin No: 240311819990795094**

**Nro Matrícula: 420-95404**

Pagina 2 TURNO: 2024-420-1-8925

Impreso el 11 de Marzo de 2024 a las 11:54:44 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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-09-2015 Radicación: 2015-420-6-7312

Doc: ESCRITURA 2750 DEL 29-09-2015 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA

**VALOR ACTO: \$15,300,000**

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: CARDENAS CARDOZO CARLOS JULIO

CC# 17269041

**A: AGUDELO RODRIGUEZ ALEJANDRO**

CC# 7719820 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-09-2015 Radicación: 2015-420-6-7312

Doc: ESCRITURA 2750 DEL 29-09-2015 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
**A: AGUDELO RODRIGUEZ AL E IANDEO**

**A: AGUDELO RODRIGUEZ ALEJANDRO**

CC# 7719820 X

**A: CARDENAS TAVERA YUDY GRISELA**

CC# 1117491081

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

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

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: 240311819990795094**

**Nro Matrícula: 420-95404**

Pagina 3 TURNO: 2024-420-1-8925

Impreso el 11 de Marzo de 2024 a las 11:54:44 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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-420-1-8925

FECHA: 11-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**RENE ALEJANDRO VARGAS LAVERDE**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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