



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1085898855			
Fecha del avalúo		Fecha de visita	11/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	K 7C 1C 70 S MZ K LO 21 URBANIZACION ALTAVISTA		
Barrio	URBANIZACION ALTAVISTA		
Ciudad	Florencia		
Departamento	Caquetá		
Propietario	CARLOS EDUARDO VILLACORTE ESTRADA		

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: CARLOS EDUARDO VILLACORTE ESTRADA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **CARLOS EDUARDO VILLACORTE ESTRADA** ubicado en la K 7C 1C 70 S MZ K LO 21 URBANIZACION ALTAVISTA URBANIZACION ALTAVISTA, de la ciudad de Florencia.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$125,796,500.00 pesos m/cte (Ciento veinticinco millones setecientos noventa y seis mil quinientos).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 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)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	LOTE	84.50	M2	\$460,000.00	30.90%	\$38,870,000.00
Area Privada	VIVIENDA	64.39	M2	\$1,350,000.00	69.10%	\$86,926,500.00
TOTALES					100%	\$125,796,500
Valor en letras Ciento veinticinco millones setecientos noventa y seis mil quinientos Pesos Colombianos						

Perito actuante



LUZ MARY BARRETO MORA  
RAA Nro: AVAL-40780871  
C.C: 40780871

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	125,796,500.00
Proporcional	0	125,796,500	Valor asegurable	125,796,500
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1085898855	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	CARLOS EDUARDO VILLACORTE ESTRADA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1085898855	Teléfono	3208895413
Email	carlosvillacorte1@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	CARLOS EDUARDO VILLACORTE ESTRADA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1085898855	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	K 7C 1C 70 S MZ K LO 21 URBANIZACION ALTAVISTA				
Conjunto	Urbanización AltaVista - Propiedad Horizontal				
Ciudad	Florencia	Departamento	Caquetá	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	URBANIZACION ALTAVISTA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en la urbanización Altavista de Florencia, Caquetá. comuna oriental. Al inmueble se llega tomando la via principal de la carrera 11, gira en el sitio conocido como El Carretero por la calle 4 sur, continua en linea recta hasta llegar a la urbanizacion, lugar donde se encuentra el inmueble. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Nota: En sitio se observa placa domiciliaria en acrílico bien instalada.				

CARACTERISTICAS GENERALES																																
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																													
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																											
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																															
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>84.50</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>64.39</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>84.50</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>20.11</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	84.50	AREA CONSTRUIDA	M2	64.39	AREA PRIVADA	M2	84.50	AREA LIBRE PRIVADA	M2	20.11	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>85</td></tr><tr><td>CONSTRUCCION</td><td>M2</td><td>75</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>21202000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	85	CONSTRUCCION	M2	75	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	21202000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																														
AREA DE TERRENO	M2	84.50																														
AREA CONSTRUIDA	M2	64.39																														
AREA PRIVADA	M2	84.50																														
AREA LIBRE PRIVADA	M2	20.11																														
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																														
AREA TERRENO	M2	85																														
CONSTRUCCION	M2	75																														
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	21202000																														
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>84.50</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>74.75</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	84.50	AREA CONSTRUIDA	M2	74.75	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AREA VALORADA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	0	AREA VALORADA	M2	0									
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																														
AREA TERRENO	M2	84.50																														
AREA CONSTRUIDA	M2	74.75																														
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																														
AREA TERRENO	M2	0																														
AREA VALORADA	M2	0																														
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias bajas medias																															
Actualidad edificadora	En el sector donde se localiza el inmueble se evidencia una actividad edificadora media. Actualmente, se observa el desarrollo de algunos proyectos nuevos, además se adelantan algunos proyectos de auto construcción en suelo propio, así como remodelaciones y modificaciones de vivienda existente.																															
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.																															
Reglamentación urbanística:	Segun licencia urbanistica, Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 868 del 06-04-2011, Notaria Primera de Florencia; reformada mediante escritura 2371 del 03-09-2013, Notaria Primera de Florencia. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 018 del 2.000, Ubicado en sector residencial (0602) tipo de tratamiento consolidado en zona de expansión urbana.																															

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



BÚSQUEDA PREDIAL

INFORMACIÓN

Capa:U TERRENO

Ubicación:1165172.30, 669657.30

NPN	Zona
<a href="#">01030000143608018000000263</a>	URBANA

Atributo	Valor
NPN	180010103000014360801800000263

INFORMACIÓN ALFANUMÉRICA

Datos del predio

NPN01-03-00-00-1436-0801-8-00-00-0263DestinoHabitacional

Area Terreno (Mts2)85Area Construida (Mts2)75

DIRECCIONES

Ord	DIRECCION
1	K 7C 1C 7D S Mz K Lo 21

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
519	EscrituraPH	07/03/2024	PRIMERA	Florencia

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
420-109053	18/03/2024	0.395%	1800101030000143 60801800000263	CASA

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

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El inmueble no cuenta con garaje ni deposito.
-------------	---

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	SECUNDARIA	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	400-500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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.				

PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	864		Fecha escritura	06/04/2011	
Notaria escritura	PRIMERA		Ciudad escritura	FLORENCIA	
Valor administración	50000	Total unidades	240	Terraza comunal	Si
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio		Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba	No	Gimnasio	No



		eyectora			
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos					
Observación	Escritura: 864, Fecha escritura: 06/04/2011, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: FLORENCIA, Administración: 50000, Total unidades: 240, Ubicación: Casa Medianera, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Terraza comunal: Si, Ascensores: No				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	graniplast	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	Si	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2023	Edad Inmueble	1 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance	100		
Licencia construcción	ANOTACION 5: RESOLUCION 713 DEL 06-09-2021 PRORROGADA MEDIANTE RESOLUCION No. 000618 DEL 17/08/2023				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservacion en el momento de la visita. no se observa fallas o grietas a simple vista. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	1	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	El inmueble cuenta con pisos en cerámica, muros estucados, pañetados y pintados; cocina integral con cajonería, estufa empotrada, extractor de olores y acabados en ceramica. Baños con puerta de madera, piso y paredes enchapados.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** K 7C 1C 70 S MZ K LO 21 URBANIZACION ALTAVISTA | URBANIZACION ALTAVISTA | Florencia | Caquetá



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.608136  
GEOGRAFICAS : 1° 36' 29.2896''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.593297  
GEOGRAFICAS : 75° 35' 35.8692''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Conjunto ALTAVISTA	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3203609682	84.50	78	\$1,350,000	\$105,300,000
2	Conjunto ALTAVISTA	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	3124732997	84.50	78	\$1,380,000	\$107,640,000
3	Conju	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	3115813328	84.50	78	\$1,350,000	\$105,300,000
Del inmueble						84.50	64.39		

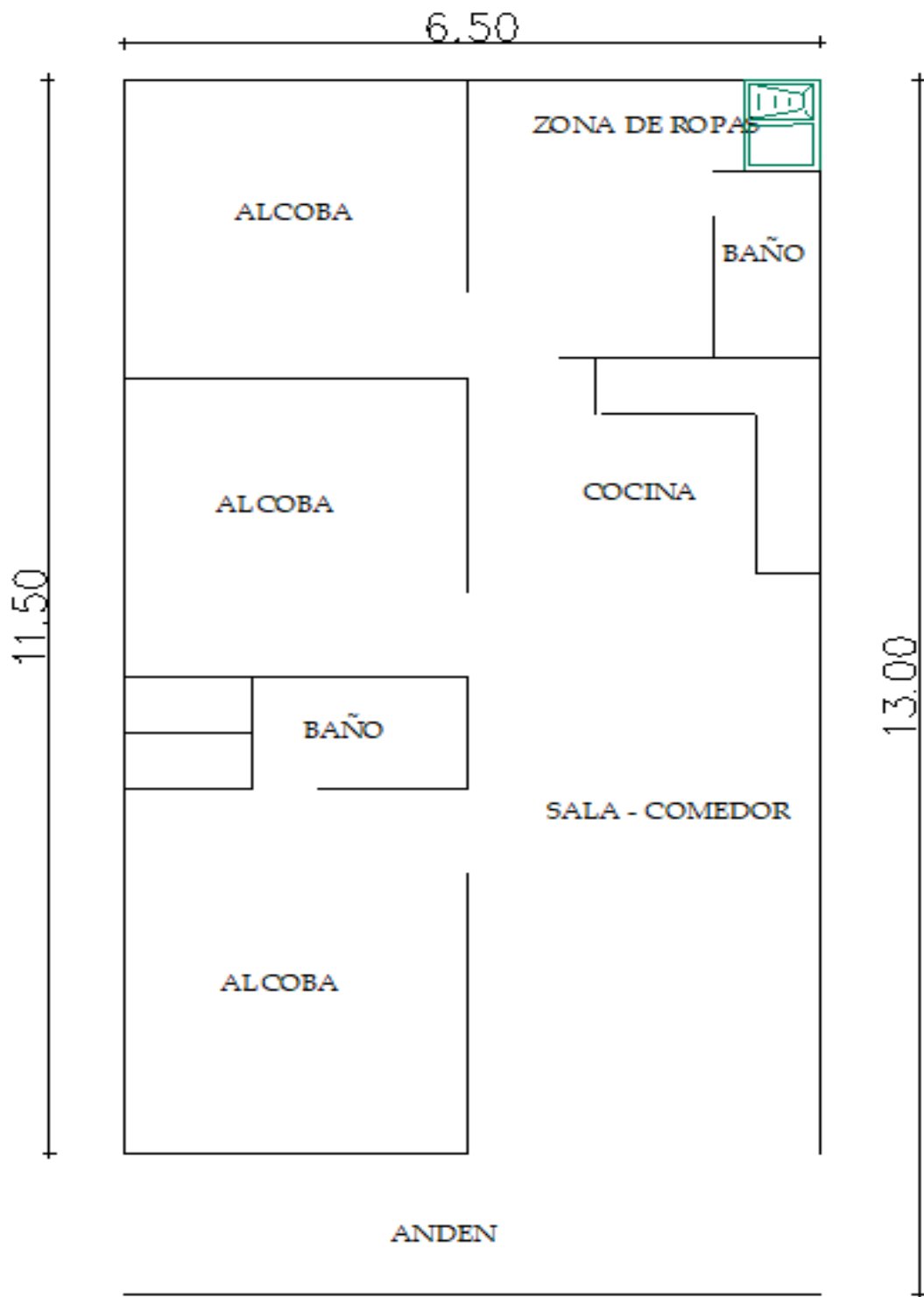
#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$37,200,000	\$440,237	1.0	1.0	1.00	\$440,237
2	\$39,610,000	\$468,757	1.0	1.0	1.00	\$468,757
3	\$41,950,000	\$496,450	1.0	1.0	1.00	\$496,450
					PROMEDIO	\$468,481.26
					DESV. STANDAR	\$28,107.52
					COEF. VARIACION	6.00%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$460,000.00	AREA	84.50	TOTAL	\$38,870,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,350,000.00	AREA	64.39	TOTAL	\$86,926,500.00
VALOR TOTAL	\$125,796,500.00					

Observaciones:
Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1





## FOTOS General

Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1085898855



PIN de Validación: b4870ed9


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


Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 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 28 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-40780871.

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

## Categoría 1 Inmuebles Urbanos

## Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, bien no clasificados en la estructura acológica principal, bien en suab de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
28 Mayo 2018

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
16 Mar 2022

Régimen  
Régimen Acordado

## Categoría 2 Inmuebles Rurales

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
28 Mayo 2018

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
16 Mar 2022

Régimen  
Régimen Acordado

## Categoría 3 Inmuebles Especiales

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
28 Mayo 2018




Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
16 Mar 2022

Régimen  
Régimen Acordado

Página 1 de 4



 PIN de Validación: b4870ed9	 <b>RAA</b> Registro Abierto de Avaluaciones <a href="https://www.raa.org.co">https://www.raa.org.co</a>	 <small>ASOCIACIÓN NACIONAL REGISTRADORA DE AVALUADORES</small> <a href="https://www.ana.org.co">https://www.ana.org.co</a> Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Líneas gratuitas de atención A.N.A. En Bogotá: 595 67 66 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840				
<p><b>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camionetas y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas y similares.</li> </ul> <p><b>RAA AVALUO: LRCAJA-1085898855 M.I.: 420-109053</b></p> <table border="0"> <tr> <td>Fecha de inscripción 26 Mayo 2018</td> <td>Regimen Regimen Asociativo</td> <td>Fecha de actualización 16 Mar 2022</td> <td>Regimen Regimen Asociativo</td> </tr> </table>			Fecha de inscripción 26 Mayo 2018	Regimen Regimen Asociativo	Fecha de actualización 16 Mar 2022	Regimen Regimen Asociativo
Fecha de inscripción 26 Mayo 2018	Regimen Regimen Asociativo	Fecha de actualización 16 Mar 2022	Regimen Regimen Asociativo			
<p><b>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul> <table border="0"> <tr> <td>Fecha de inscripción 26 Mayo 2018</td> <td>Regimen Regimen Asociativo</td> </tr> </table>			Fecha de inscripción 26 Mayo 2018	Regimen Regimen Asociativo		
Fecha de inscripción 26 Mayo 2018	Regimen Regimen Asociativo					
<p><b>Categoría 12 Intangibles</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.</li> </ul> <table border="0"> <tr> <td>Fecha de inscripción 26 Mayo 2018</td> <td>Regimen Regimen Asociativo</td> </tr> </table>			Fecha de inscripción 26 Mayo 2018	Regimen Regimen Asociativo		
Fecha de inscripción 26 Mayo 2018	Regimen Regimen Asociativo					
<p><b>Categoría 13 Intangibles Especiales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.</li> </ul> <table border="0"> <tr> <td>Fecha de inscripción 26 Feb 2020</td> <td>Regimen Regimen Asociativo</td> </tr> </table>			Fecha de inscripción 26 Feb 2020	Regimen Regimen Asociativo		
Fecha de inscripción 26 Feb 2020	Regimen Regimen Asociativo					



PIN de Validación: b4870ad9



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



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

- 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 UR-0780, 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-0281, 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-0183, 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 18 NO 3 ESTE 42 BARRIO VENTILADOR

Teléfono: 312588479

Correo Electrónico: luzmarybarreto14@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de avalúos, Partes de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas

Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

Contador Público- La Universidad de la Amazonia.

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

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

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



PIN de Validación: b487Ded9


<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 pueda efectuarse ingresando al 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

b487Ded9

**RAA AVALUO: LRCAJA-1085898855**

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

**M.I.: 420-109053**

Firma:

Alexandra Suarez  
Representante Legal