



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

#### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



## AVALUO: LRCAJA-1075244041

Fecha del avalúo	Fecha de visita	12/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CARRERA 1C N. 31A-71/75 B/LOS PINOS	
Barrio	LOS PINOS	
Ciudad	Florencia	
Departamento	Caquetá	
Propietario	MARTHA ESPERANZA RUIZ PEREZ -GONZALO VALENCIA MEDINA	

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



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: FAIDER YAMID VALENCIA RUIZ

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 **MARTHA ESPERANZA RUIZ PEREZ -GONZALO VALENCIA MEDINA** ubicado en la CARRERA 1C N. 31A-71/75 B/LOS PINOS LOS PINOS , 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 \$81,621,600.00 pesos m/cte (Ochenta y un millones seiscientos veintiún mil seiscientos).

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 de Terreno	LOTE	60	M2	\$434,110.00	31.91%	\$26,046,600.00
Area Construida	VIVIENDA	44.46	M2	\$1,250,000.00	68.09%	\$55,575,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$81,621,600</b>

Valor en letras  
Ochenta y un millones seiscientos veintiún mil seiscientos Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	359.7374
Integral	1,339,200	1,807,287	Valor del avalúo en UVR	226,892.17
Proporcional	26,045,453	81,621,600	Valor asegurable	81,621,600
% valor proporcional	31.91	68.09	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>No Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. De acuerdo a las políticas de CAJAHONOR, debe registrar casa en el certificado de tradición, una vez suministre el certificado actualizado registrando casa, se revisará favorabilidad. Como tiene la licencia, solo es que protocolicen el área construida en el certificado de tradición.			
<b>Observación</b>	<p><b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Nota: Según lo observado en títulos no cuenta con limitaciones al dominio.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble no cuenta con garaje ni depósito.</p> <p><b>Entorno:</b> Sector en desarrollo, 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.</p> <p><b>Dependencia:</b> Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p><b>Acabados:</b> El inmueble cuenta con cerramiento en rejas metálicas, tiene pisos en cerámica,</p>			

muros estucados, pañetados y pintados, techo metálico con cierro laso en madera, baño sencillo con piso en cerámica, muros enchapados. Cocina sencilla con pisos en cerámica, muros y mesón enchapados. Puertas internas en madera con acabados normales.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 60 m<sup>2</sup> aproximados, válidos por norma: 44.46 m<sup>2</sup>, existe una diferencia de 15.54 m<sup>2</sup> los cuales corresponden aproximadamente 19'425.000. PARA UN TOTAL DE 101'046.600 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10752 44041	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-----------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	FAIDER YAMID VALENCIA RUIZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1075244041	<b>Teléfono</b>	3124949005
<b>Email</b>	faidervalenciaruiz@gmail.com				

<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	MARTHA ESPERANZA RUIZ PEREZ -GONZALO VALENCIA MEDINA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	55172014 - 17640907	<b>Ocupante</b>	Propietario

<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CARRERA 1C N. 31A-71/75 B/LOS PINOS				
<b>Conjunto</b>	N/A				
<b>Ciudad</b>	Florencia	<b>Departamento</b>	Caquetá	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	LOS PINOS	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No

<b>Observación</b>	<b>Inmueble ubicado en el barrio Los Pinos, comuna norte de la ciudad de Florencia. Al inmueble se llega así:</b> desde el centro de la ciudad tomamos la calle 21, hasta llegar a la estación de servicio Multiplaza Chaira, por la carrera 1 tres cuadras adelante, por la carrera 32, baja tres cuadras y se gira a la izquierda donde se encuentra el predio objeto de avalúo. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Nota: En sitio se encuentra placa domiciliaria en acrílico bien instalada. NOTA: El predio cuenta con dos entradas de acuerdo a la foto de fachada que corresponde a la habitación 1 y el predio <b>NO</b> se encuentra subdividido en dos unidades.
--------------------	---

## CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60	AREA DE TERRENO	M2	60
AREA CONSTRUIDA_licencia	M2	44.46	AREA CONSTRUIDA	M2	60
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 30.576.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	59.06	AREA DE TERRENO	M2	60
AREA PISO 1	M2	59.06	AREA PISO 1	M2	44.46

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	LICENCIA ADJUTNA	0		
Indice construcción	LICENCIA ADJUTNA	0		

Forma Geometrica	Regular	Frente	6.75	
Fondo	8.75	Relación frente fondo	1:1,29	

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

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	018 DE AGOSTO DE 2000
<b>Area Del Lote</b>	60.00
<b>Forma Del Lote</b>	REGULAR
<b>Topografia</b>	PLANO
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	RESIDENCIAL
<b>Uso Principal Norma</b>	RESIDENCIAL
<b>Uso Compatible Norma</b>	INSTITUCIONAL
<b>Uso Condicionado Norma</b>	INDUSTRIAL
<b>Uso Prohibido Norma</b>	INDUSTRIAL
<b>Tratamiento</b>	DESARROLLO
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	N/A
<b>Indice DeOcupacion</b>	LICENCIA ADJUTNA
<b>Indice DeContruccion</b>	LICENCIA ADJUTNA
<b>Antejardin</b>	N/A
<b>AislamientoPosterior</b>	N/A
<b>Aislamiento Lateral</b>	N/A
<b>Altura Permitida</b>	SIN INFORMACIÓN
<b>Densidad</b>	59 hab/km2.
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	LICENCIA ADJUTNA
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	LICENCIA ADJUTNA
<b>Suelos De Proteccion</b>	LICENCIA ADJUTNA
<b>Patrimonio</b>	NO
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	Se encuentra ubicada en un área establecida como zona Residencial. Su uso complementario es el institucional, tratamiento consolidado (0406). Se reglamenta con base en el decreto municipal No. 018 del

2000 por el cual se adopta el POT de FLORENCIA.

## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral



## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1212	EscrituraDePropiedad	01/06/2007	SEGUNDA	Florencia

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
420-27684	09/04/2024	18001010100000190001	CASA 5000000000

#### Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Nota: Según lo observado en títulos no cuenta con limitaciones al dominio.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

El inmueble no cuenta con garaje ni depósito.

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO 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	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
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	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	300-400	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
<b>Observación:</b>	Sector en desarrollo, 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.				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Bloque	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja metalica
<b>Fachada</b>	Enchapes o fachaletas	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1986	<b>Edad Inmueble</b>	38 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	RESOLUCION 165 DEL 01/04/2024: RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACION Y SE EXPIDE UNA LICENC				
<b>Observación</b>	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.				

## DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	2
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

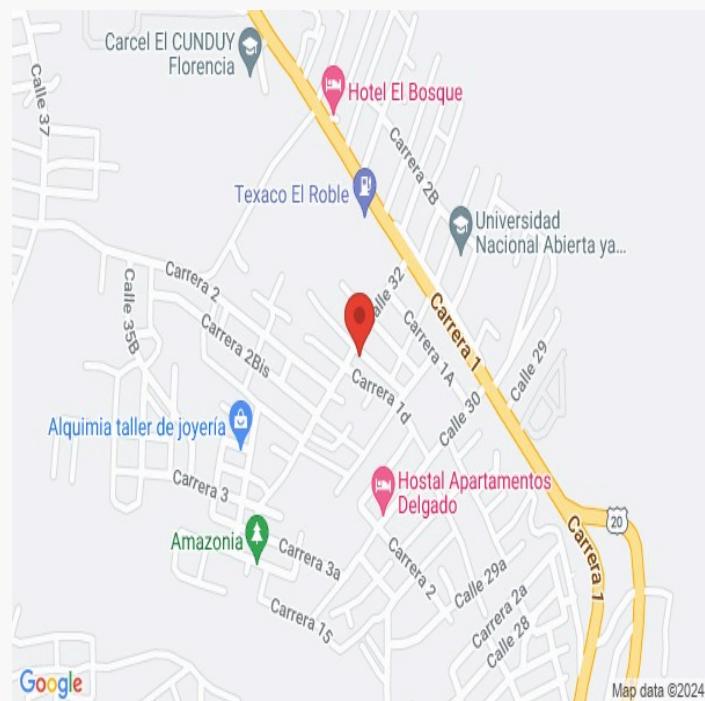
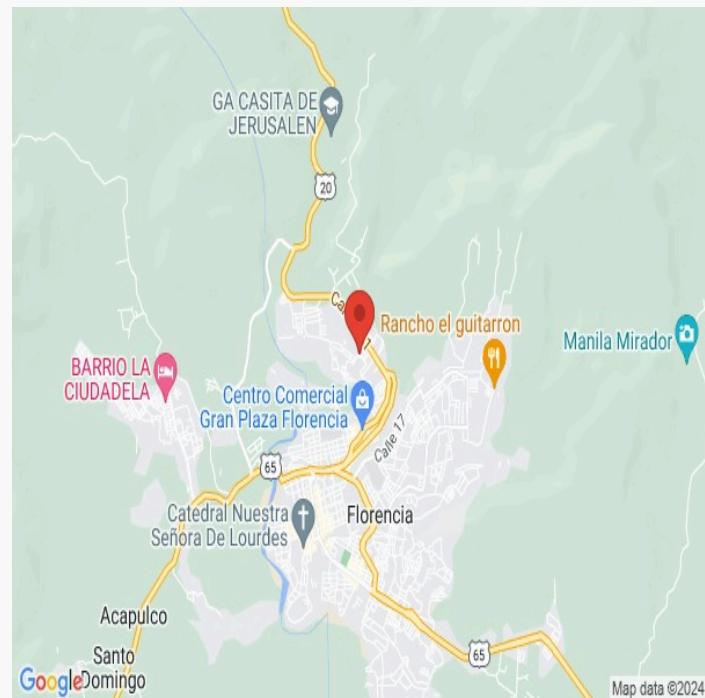
## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	El inmueble cuenta con cerramiento en rejas metálicas, tiene pisos en cerámica, muros estucados, pañetados y pintados, techo metálico con cierroso en madera, baño sencillo con piso en cerámica, muros enchapados. Cocina sencilla con pisos en cerámica, muros y mesón enchapados. Puertas internas en madera con acabados normales.
-------------	--

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CARRERA 1C N. 31A-71/75 B/LOS PINOS | LOS PINOS | Florencia | Caquetá



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.63193  
GEOGRAFICAS : 1° 37' 54.948''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.606519  
GEOGRAFICAS : 75° 36' 23.4684''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Carrera 1C N. 30 – 29, Lote 12	\$290,000,000	0.95	\$275,500,000	3102922222	101.45	160	\$1,400,000	\$224,000,000
2	Los Pinos Altos	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	311 2410232	120	120	\$1,250,000	\$150,000,000
3	Pinos Bajos	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3125190689	110	80	\$1,050,000	\$84,000,000
<b>Del inmueble</b>				<b>60</b>	<b>44.46</b>				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$51,500,000	\$507,639	1.0	0.90	0.90	\$456,875
2	\$40,000,000	\$333,333	1.0	1.2	1.20	\$400,000
3	\$49,000,000	\$445,455	1.0	1.0	1.00	\$445,455
				PROMEDIO	\$434,109.95	
				DESV. STANDAR	\$30,086.96	
				COEF. VARIACION	6.93%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$434,110.00	AREA	60	TOTAL	\$26,046,600.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,250,000.00	AREA	44.46	TOTAL	\$55,575,000.00
VALOR TOTAL		\$81,621,600.00				

**Observaciones:**

Las fuentes de recolección se determinaron en el mismo sector donde se encuentra el inmueble en estudio y se tuvieron en cuenta las transacciones y los anuncios de ofertas. Nota: Para liquidación de área se tiene en cuenta la aprobada en la licencia de reconocimiento de construcción suministrada.

**Enlaces:**

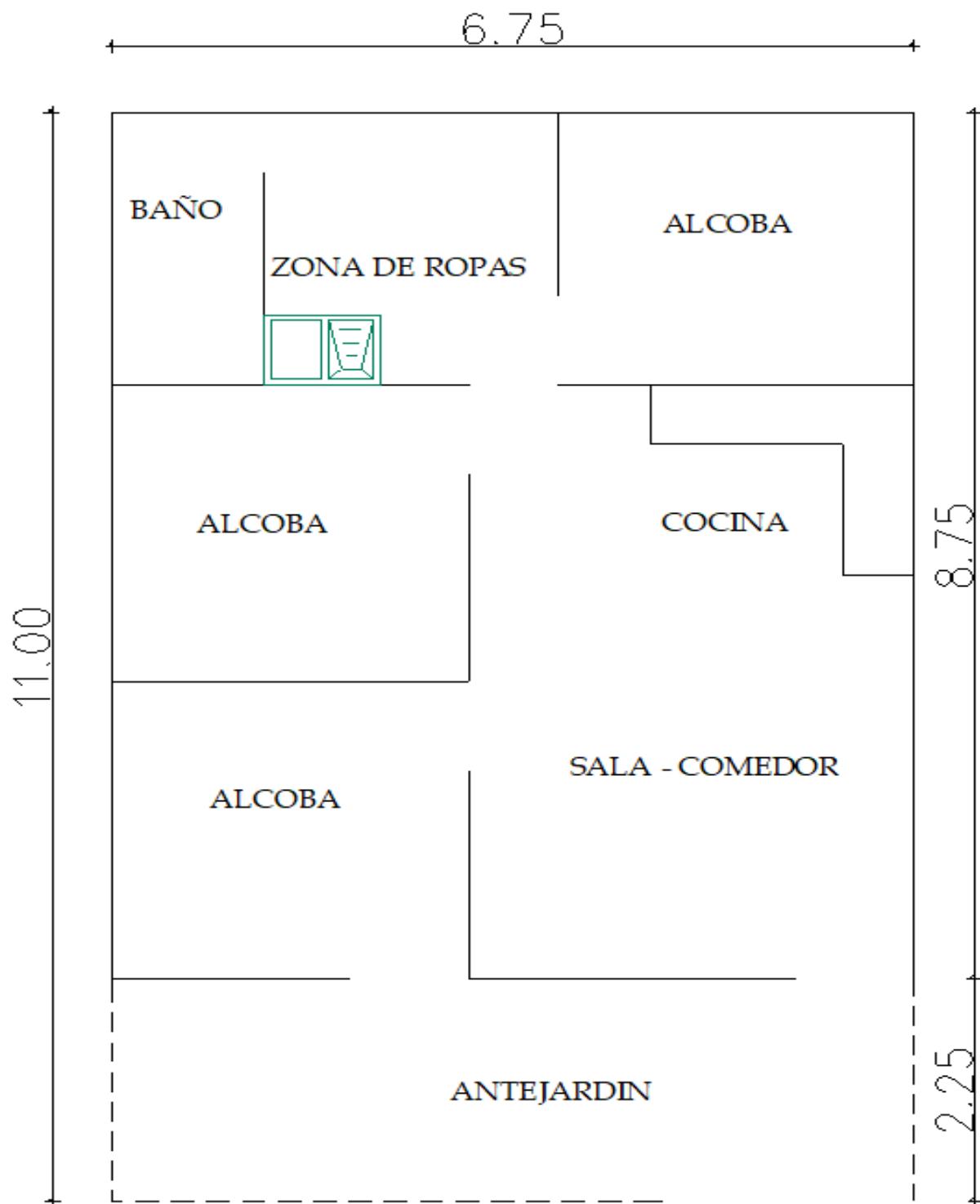
1.-<https://www.aseinmobiliariacolombia.com/766/inmuebles/venta-casa-3-dormitorios-los-pinos-florencia-ca>

2.-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3489-3dc7624038e9-b18c-e114a336-a219?page=1&pos=0&l\\_sec=1&l\\_pr=2&l\\_pvid=5a9d3e4d-36bb-442e-b339-f220ba69c3f4](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3489-3dc7624038e9-b18c-e114a336-a219?page=1&pos=0&l_sec=1&l_pr=2&l_pvid=5a9d3e4d-36bb-442e-b339-f220ba69c3f4)

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

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



## FOTOS General

Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



VISTA INGRESO AL INMUEBLE



## FOTOS General

ENTRADAS HABITACIONES 1 Y 2



## 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 valuaria 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 valuaria 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 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-1075244041**



PIN de Validación: b4670ed8



https://www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 800788814-2

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 evaluador AVAL-40780871.

Al avaluado inscrito(a) en el RAA AVALUO: LRCAJA-1075244041 M.I.: 420-27684 se encuentra

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, bienes no clasificados en la estructura ecológica principal, bienes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
26 Mayo 2018Regímen  
Regímen de TransiciónFecha de actualización  
16 Mar 2022Regímen  
Regímen Aprobatorio

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Mayo 2018Regímen  
Regímen de TransiciónFecha de actualización  
16 Mar 2022Regímen  
Regímen Aprobatorio

#### Categoría 3 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Mayo 2018Regímen  
Regímen de TransiciónFecha de actualización  
16 Mar 2022Regímen  
Regímen Aprobatorio



PIN de Validación: b4670ed8

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

ANÁ  
ANÁ es el Registro de Activos Nacionales  
https://anana.ana.org.co  
Código de Barras: 843 000 000 300  
Región G.C.: Cundinamarca  
Límites geográficos de atención A.M.R.  
En Bogotá: 100 91 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 843

**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 a 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, ruedas, maletas, marcos, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, quads, cuatrimotos, bicicletas y similares.

*RAA AVALUO: LRCAJA-1075244041 M.I.: 420-27684*

Fecha de Inscripción 26 Mayo 2018	Fecha de actualización 16 Mar 2022	Regimen Regimen 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 Regimen 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 Regimen Académico
--------------------------------------	------------------------------

**Categoría 13 Intangibles Especiales****Alcance**

- Daño amargantía, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos, y demás derechos de índole mitzactán o céntulos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de Inscripción 26 Feb 2020	Regimen Regimen Académico
-------------------------------------	------------------------------



PIN de Validación: b4670e08



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



autorregulador nacional de evaluadores  
https://www.ana.org.co  
Código de Ética y Disciplina 2020  
Reglado G.C. - Decreto 1000  
Límites prácticos de avaluación A.M.R.  
En Bogotá 1000 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 848

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

- 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-1080, 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 30 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:

Nombre: LUZ MARY BARRETO MORA

Dirección: CALLE 18 NO 9 ESTE 42 BARRIO VENTILADOR

Teléfono: 3125888479

Correo Electrónico: [luzmarybarreto14@gmail.com](mailto:luzmarybarreto14@gmail.com)

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de avaluos, Punto de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional  
Contador Público - La Universidad de la Amazonía.

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(s) señor(es) señor(es) LUZ MARY BARRETO MORA, Identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 40780871

El(s) señor(es) 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: b4870ed8



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



autorregulador nacional de avaluadores  
<https://www.ana.org.co>  
Carrera 99 #10-100 Of. 300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 169 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 422 840

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 aquí contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



#### PIN DE VALIDACIÓN

b4870ed8

*RAA AVALUO: LRCAJA-1075244041*

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

Firma:

Alexandra Suarez  
Representante Legal





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240409201792016572**

**Nro Matrícula: 420-27684**

Página 2 TURNO: 2024-420-1-12745

Impreso el 9 de Abril de 2024 a las 08:22:52 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 última página

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

DE: SANCHEZ MORA MANUEL DE JESUS CC# 1671390

A: TRUJILLO SAENZ BERTA CC# 36174520 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 26-08-1986 Radicación: 3810

Doc: ESCRITURA 2393 DEL 20-08-1986 NOT. UNICA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 VENTA

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

DE: TRUJILLO SAENZ BERTA CC# 36174520

A: LOSADA PEDRO CC# 4898076

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 30-03-1987 Radicación: 1386

Doc: ESCRITURA 719 DEL 20-03-1987 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$123,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 VENTA

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

DE: LOSADA PEDRO CC# 4898076

A: QUINTERO RODRIGUEZ OFELIA X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 24-08-1988 Radicación: 4080

Doc: ESCRITURA 2351 DEL 11-08-1988 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$160,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 VENTA

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

DE: QUINTERO RODRIGUEZ OFELIA

A: RODRIGUEZ EDGAR X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 14-12-1993 Radicación: 9751

Doc: OFICIO 1436 DEL 07-12-1993 JDO.1.CIV/MPAL DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO PROCESO EJECUT

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

DE: VALENZUELA MEDINA HERNAN

A: RODRIGUEZ EDGAR X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 07-12-1995 Radicación: 9713

Doc: OFICIO 2178 DEL 05-12-1995 JDO.1.CIV.MPAL DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 790 CANCELACION EMBARGOS OF.#1436 DE 07-12-93

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





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240409201792016572**

**Nro Matrícula: 420-27684**

Página 4 TURNO: 2024-420-1-12745

Impreso el 9 de Abril de 2024 a las 08:22:52 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**

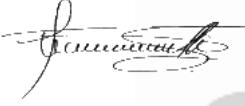
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-420-1-12745**      **FECHA: 09-04-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA SNR

  
**FANORY CERQUERA CEDEÑO**  
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

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