



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-16866289_V2

Fecha del avalúo	Fecha de visita	10/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 33 A # 29B - 77 CIUDADELA HABITACIONAL S. XII	
Barrio	CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI	
Ciudad	Florencia	
Departamento	Caquetá	
Propietario	MARIA YENNY GUTIERREZ OROZCO	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: 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: OMAR ANCIZAR CANACUAN PUETATE

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 **MARIA YENNY GUTIERREZ OROZCO** ubicado en la CALLE 33 A # 29B - 77 CIUDADELA HABITACIONAL S. XII CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI, 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 \$154,259,700.00 pesos m/cte (Ciento cincuenta y cuatro millones doscientos cincuenta y nueve mil setecientos).

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 Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	105	M2	\$429,140.00	29.21%	\$45,059,700.00
Area Construida	VIVIENDA	91	M2	\$1,200,000.00	70.79%	\$109,200,000.00
TOTALES					100%	\$154,259,700

Valor en letras

Ciento cincuenta y cuatro millones doscientos cincuenta y nueve mil setecientos 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	1,460,000	1,460,000	Valor del avalúo en UVR	154,259,700.00
Proporcional	45,059,258	154,259,700	Valor asegurable	154,259,700
% valor proporcional	29.21	70.79	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: Instalar la nomenclatura física que coincida con la registrada en el certificado actualizado, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.			
Observación	<p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Garaje: El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.</p> <p>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 evaluado 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</p>			

destinación actual es residencial.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Muros levantados en ladrillo farol pañetados, estucados y pintados, cielo raso en PVC y teja arquitectónica. La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento. 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.

GENERAL

Código	LRCAJA-16866 289_V2	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	OMAR ANCIZAR CANACUAN PUETATE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	16866289	Teléfono	3102785457
Email	omarka26@gmail.com				

Datos del propietario:

Propietario	MARIA YENNY GUTIERREZ OROZCO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	40093627	Ocupante	Propietario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	CALLE 33 A # 29B - 77 CIUDADELA HABITACIONAL S. XII				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Florencia	Departamento	Caquetá	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interés Social	Sometido a PH	No

Observación	<p>Inmueble ubicado en el barrio Ciudadela Siglo XXI al occidente de la ciudad de Florencia, Caquetá, Al inmueble se llega así: tomando la vía principal de la calle 21, pasando por el conjunto residencial El Encanto, siguiendo en línea recta gira por la glorieta de Alcolsure, continua en línea recta cruzando por las casas fiscales del ejército hasta llegar al supermío entrada al barrio La Ciudadela Habitacional Siglo XXI; se continúa en línea recta hasta llegar al CDI Ciudadela Creciendo Juntos tres cuadras adelante se gira a la izquierda donde encontramos el inmueble objeto de avalúo. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p>NOTA: En segunda visita al inmueble se observa placa domiciliaria en material acrílico bien instalada.</p>				
--------------------	---	--	--	--	--

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1	
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	105	AREA DE TERRENO	M2	105
AREA CONSTRUIDA	M2	91	AREA CONSTRUIDA	M2	105
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 50.001.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	105	AREA DE TERRENO	M2	105
AREA PISO 1	M2	91	AREA PISO 1	M2	91

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

Forma Geometrica	REGULAR	Frente	7	
-------------------------	---------	---------------	---	--

Fondo	15	Relación frente fondo	1:2.14	
--------------	----	------------------------------	--------	--

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

Acuerdo Decreto	018 DE AGOSTO DE 2000
Area Del Lote	105
Forma Del Lote	REGULAR
Topografia	INCLINADA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	RESIDENCIAL
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	COMERCIAL
Uso Condicionado Norma	INDUSTRIAL
Uso Prohibido Norma	INDUSTRIAL
Tratamiento	DESARROLLO
Indice DeOcupacion	0
Indice DeContruccion	0
Antejardin	N/A
AislamientoPosterior	0
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	SIN INFORMACIÓN
Densidad	SIN INFORMACIÓN
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	Se encuentra ubicada en un área establecida como zona Residencial, uso complementario comercial, tipo de tratamiento de Desarrollo y se encuentra ubicado en zona de expansión urbana. 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

BÚSQUEDA PREDIAL



NPN

18001010400000390003000000000

NPN

0104000000390003000000000

Zona

URBAN

Cerrar

INFORMACIÓN ALFANUMÉRICA

Datos del predio

NPN	01-04-00-00-0121-0012-0-00-00-0000	Destino	Comercial
Area Terreno (Mts2)	50	Area Construida (Mts2)	160

DIRECCIONES

Ord

DIRECCION

1

Carrera 30 Número 33 - 15 INT

Cerrar



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3648	EscrituraDePropiedad	30/12/2021	PRIMERA	Florencia

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
420-76398	08/04/2024	18001010400000039000	CASA 3000000000

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

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Privado-Integral vivienda	Privado-Integral vivienda		Mt2	Sencillo	Lineal	Si		

Observación

El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
		Sector	Inmueble	Sector
Energía	SI		SI	Alumbrado
Acueducto	SI		SI	Arborizacion
Alcantarillado	SI		SI	Alamedas
Gas	SI		SI	Ciclo rutas

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	NO	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vehicular	
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 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 avaliado 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

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2021	Edad Inmueble	3 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	ANOTACION 004: DECLARACION DE MEJORA EN SUELO PROPIO SEGUN LICENCIA URBANISTICA EN LA MODALIDAD DE R				
Observación	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					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	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: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

OTRAS DEPENDENCIAS

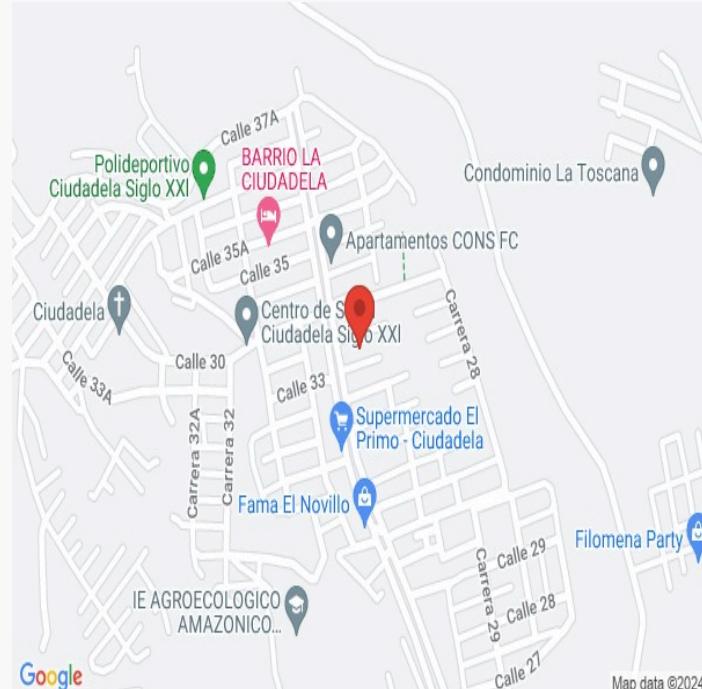
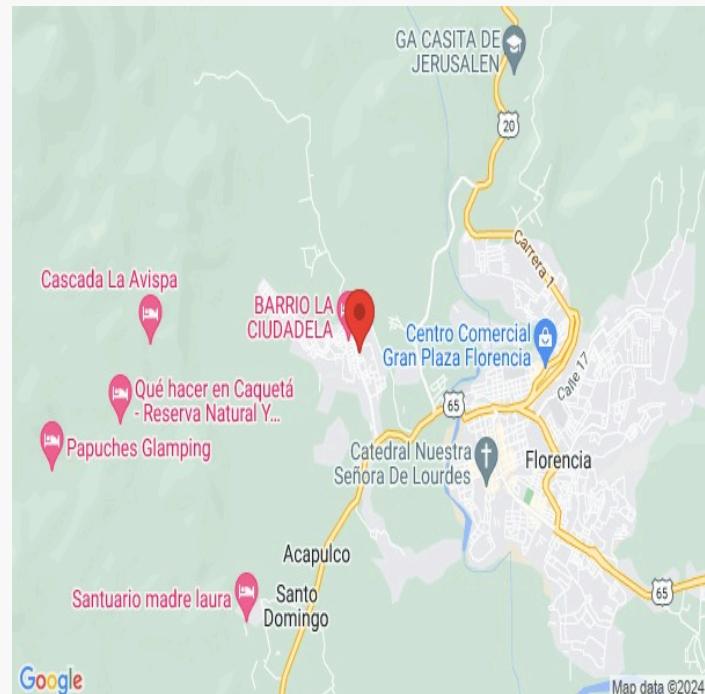
Nombre	Tipo	Área

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Muros levantados en ladrillo, farol pañetados, estucados y pintados, cielo raso en PVC y teja arquitectónica.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 33 A # 29B - 77 CIUDADELA HABITACIONAL S. XII | CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI | Florencia | Caquetá



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.625965
GEOGRAFICAS : 1° 37' 33.474''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.63368
GEOGRAFICAS : 75° 38' 1.2474''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Carrera 36 Bis N. 34-51, Calle 34A	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	3102922222	105	91	\$1,300,000	\$118,300,000
2	Ciudadela Siglo XXI	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	3102922222	90	72	\$1,100,000	\$79,200,000
3	Calle 27 N°28a-30	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3102922222	105	105	\$1,350,000	\$141,750,000
Del inmueble					105	105			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$43,200,000	\$411,429	1.0	1.0	1.00	\$411,429
2	\$39,550,000	\$439,444	1.0	1.0	1.00	\$439,444
3	\$48,250,000	\$459,524	1.0	0.95	0.95	\$436,548
					PROMEDIO	\$429,140.21
					DESV. STANDAR	\$15,406.96
					COEF. VARIACION	3.59%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$429,140.00	AREA	105	TOTAL	\$45,059,700.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	105	TOTAL	\$126,000,000.00
VALOR TOTAL		\$171,059,700.00				

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.

Enlaces:

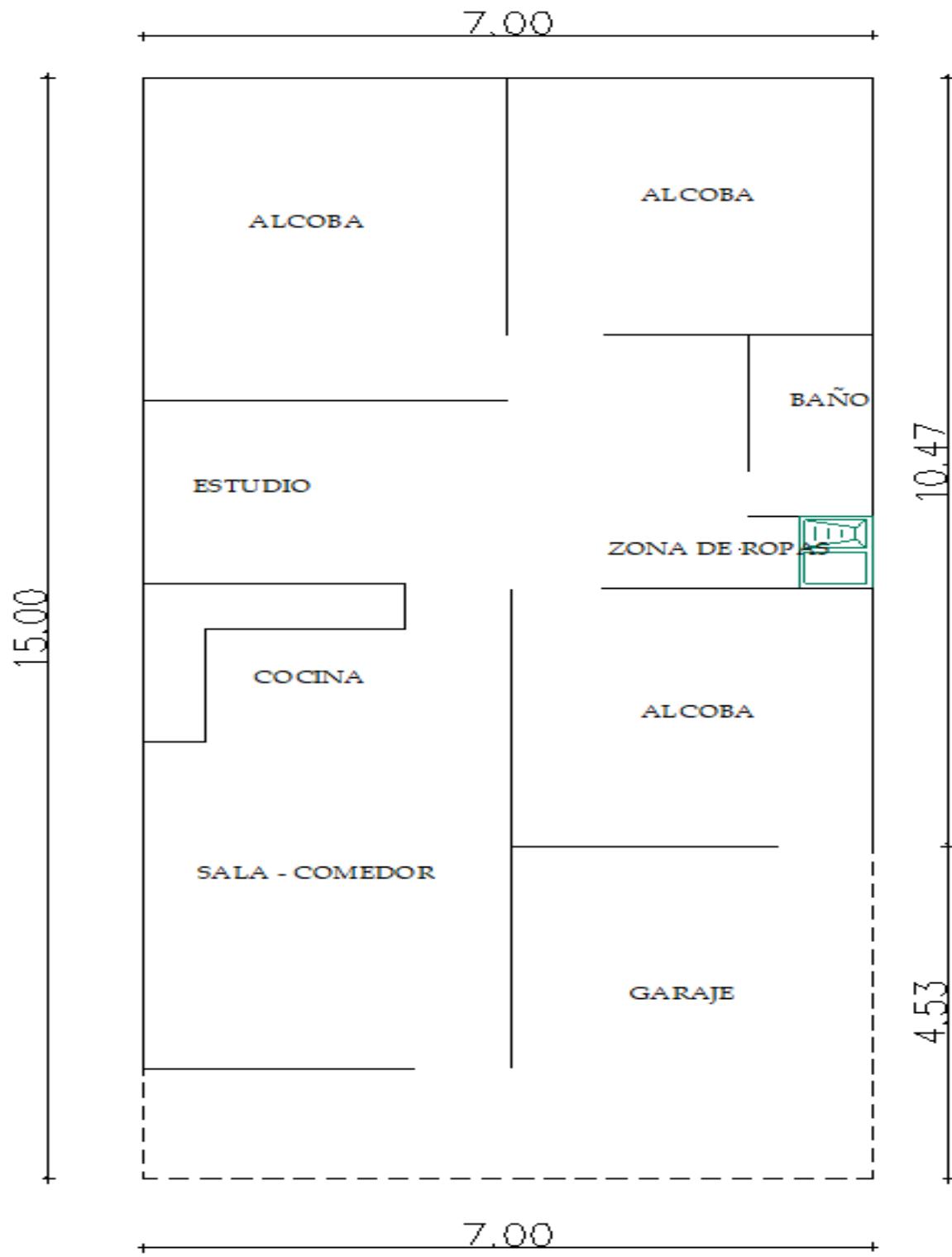
1.-<https://www.aseinmobiliariacolombia.com/743/inmuebles/venta-casa-4-dormitorios-ciudadela-siglo-xxi-florencia-cag>

2.-<https://www.aseinmobiliariacolombia.com/485/inmuebles/venta-casa-3-dormitorios-ciudadela-siglo-xxi-florencia-cag>

3.-<https://www.aseinmobiliariacolombia.com/459/inmuebles/venta-casa-3-dormitorios-ciudadela-siglo-xxi-florencia-cag>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



FOTOS General

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Sala



FOTOS General

Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS General

Garaje



UBICACION PREDIAL



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-16866289_V2



PIN de Validación: b4670ed8



Registro Abierto de Avaluadores

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

Autoregulador Nacional de Avaluadores

http://www.ana.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá: 569 91 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 849

Corporación Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autoregulación 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 momento de expedición de este certificado al registro del señor(a) LUZ MARY BARRETO MORA se encuentra Activo y se evalúa dentro de las siguientes categorías y alcances:

RAA AVALUO: LRCAJA-16866289_V2 M.I.: 420-76398

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>



Asociación Nacional de Avalistas
<http://www.anan.org.co>
 Carrera 10 # 10-300
 Bogotá D.C. - Colombia
 Línea gratuita de atención A.M.R.
 En Bogotá 169 91 46
 A Nivel Nacional: 01 8000 423 849

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-16866289_V2 M.I.: 420-76398

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

Fecha de evaluación
16 May 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 amargaria, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de índole intelectual o científica compensatorios y cualquier otro de hecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de Inscripción
26 Feb 2018

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
Reglado G.C. - Decreto 1000
Límites prácticos de avaluación A.M.R.
En Bogotá 1000 91 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

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. 302
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-16866289_V2 M.I.: 420-76398

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 Septiembre del año 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: 240408895191933785

Nro Matrícula: 420-76398

Página 2 TURNO: 2024-420-1-12516

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 09:57:34 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

ESPECIFICACION: OTRO: 912 RELOTEO "MODO DE ADQUIRIR"

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

A: ASOCIACION DE ORGANIZACIONES CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI"ASO HABITAT XXI" X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-11-2021 Radicación: 2021-420-6-8299

Doc: OFICIO 3504 DEL 10-09-2021 ALCALDIA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA SEGUN CERTIFICADO DE NOMENCLATURA 3504 DEL 10/09/2021 EXP POR LA SEC DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE FLORENCIA.

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

A: ASOCIACION DE ORGANIZACIONES CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI"ASO HABITAT XXI" X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-02-2022 Radicación: 2022-420-6-1874

Doc: ESCRITURA 3648 DEL 30-12-2021 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$10,031,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: ASOCIACION DE ORGANIZACIONES CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI, ASOHABITAT XXI. NIT# 8280012076

A: GUTIERREZ OROZCO MARIA YENNY CC# 40093627 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-02-2022 Radicación: 2022-420-6-1874

Doc: ESCRITURA 3648 DEL 30-12-2021 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$8,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0912 DECLARACION DE MEJORA EN SUELO PROPIO SEGUN LICENCIA URBANISTICA EN LA MODALIDAD DE RECONOCIMIENTO DE EXISTENCIA DE EDIFICACION EXPEDIDA POR LA SEC DE PLANEACION MUNICIPAL DE FLORENCIA #0484 DEL 25/06/2021.

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

A: GUTIERREZ OROZCO MARIA YENNY CC# 40093627 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: OF.13.1/03 Fecha: 05-06-2003

ACTUALIZACION DIR. Y FICHA CATASTRAL OF.13.1/0371-2003 CATASTRO.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 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 PÚBLICOS DE FLORENCIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240408895191933785

Nro Matrícula: 420-76398

Página 3 TURNO: 2024-420-1-12516

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 09:57:34 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

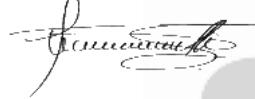
USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-420-1-12516

FECHA: 08-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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



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

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