



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano



AVALUO: LR_DAC_800239481-9

Fecha del avalúo	04/12/2025	Fecha de visita	02/12/2025
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección.	DIAGONAL 27 # 33B-720 BOSQUES DE ARAZÁ ETAPA I APARTAMENTO 804 TORRE 4. PARQUEADERO PRIVADO 210		
Barrio	Ciudad Jardin Bosques de Araza		
Ciudad	Florencia		
Departamento	Caquetá		
Propietario	FIDEICOMISO CIUDAD JARDÍN - BOSQUES DE ARAZÁ		
Nombre/razón social	CONSTRUCTORA RODRIGUEZ BRIÑEZ SAS-CRB SAS		
Nit/CC	800239481-9		

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C., 04/12/2025

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: CONSTRUCTORA RODRIGUEZ BRIÑEZ SAS-CRB SAS

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 **FIDEICOMISO CIUDAD JARDÍN - BOSQUES DE ARAZÁ** ubicado en la DIAGONAL 27 # 33B-720 BOSQUES DE ARAZÁ ETAPA I APARTAMENTO 804 TORRE 4. | PARQUEADERO PRIVADO 210 Ciudad Jardin Bosques de Araza, 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 \$191,169,356 pesos m/cte (Ciento noventa y un millones ciento sesenta y nueve mil trescientos cincuenta y seis).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

APARTAMENTO 804

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 804 TORRE 4	53.19	M2	\$3,218,074.00	100.00%	\$171,169,356.06
TOTALES					100%	\$171,169,356

Valor en letras
Ciento setenta y un millones ciento sesenta y nueve mil trescientos cincuenta y seis Pesos Colombianos

Parqueadero 210

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	PARQUEADERO PRIVADO 210	12.63	M2	\$1,583,531.27	100.00%	\$19,999,999.94
TOTALES					100%	\$20,000,000

Valor en letras
Veinte millones Pesos Colombianos

Valor comercial total: \$191,169,356

Valor en letras: Ciento noventa y un millones ciento sesenta y nueve mil trescientos cincuenta y seis Pesos Colombianos

Perito actuante

FARIEL ALEXANDER MINORTA CUELLAR
RAANro: AVAL-1030610959 C.C: 1030610959
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-12-04 14:58:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAANro.: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	3,570,628	Valor del avalúo en UVR	55,596.11
Proporcional	0	189,921,678	Valor asegurable	191,169,356
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía Favorable

Observación calificación El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Dación en pago

Observación General: Al inmueble se llega así: partiendo del centro de la ciudad se toma hacia el sector de la Gloria vía a Morelia, pasando por el motel Cupido, a 100 metros, se toma a la derecha hacia sector conocido Ciudad Jardín, se avanza 2.2 kilómetros hasta llegar al conjunto residencial Bosques de

Araza Etapa I. **A la fecha se está terminando de construir otras etapas, sin embargo, en esta etapa del conjunto varias zonas comunes no están totalmente terminados en sus acabados.**

NOTA: el conjunto se desarrolló por etapas, de 11 torres, actualmente construidas 6 torres, pero de acuerdo a lo informado en visita, está paralizado en su terminación de las torres faltantes y de zonas sociales, por tema de presupuesto, más las 6 primeras torres están habitadas con oferta en venta y renta escasa.

GENERAL					
Código	LR_DAC_800239481-9	Propósito	Dación en pago	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	CONSTRUCTORA RODRIGUEZ BRIÑEZ SAS-CRB SAS				
Tipo identificación	NIT.	Documento	800239481-9	Teléfono	
Email	directorafinanciera@crbsas.com				
Nombre/razón social	CONSTRUCTORA RODRIGUEZ BRIÑEZ SAS-CRB SAS				
Nit/CC	800239481-9				
Datos del propietario:					
Propietario	FIDEICOMISO CIUDAD JARDÍN - BOSQUES DE ARAZÁ				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8300538122	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	DIAGONAL 27 # 33B-720 BOSQUES DE ARAZÁ ETAPA I APARTAMENTO 804 TORRE 4. PARQUEADERO PRIVADO 210				
Conjunto	BOSQUES DE ARAZA				
Ciudad	Florencia	Departamento	Caquetá	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Ciudad Jardin Bosques de Araza	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	Al inmueble se llega así: partiendo del centro de la ciudad se toma hacia el sector de la Gloria vía a Morelia, pasando por el motel Cupido, a 100 metros, se toma a la derecha hacia sector conocido Ciudad Jardín, se avanza 2.2 kilómetros hasta llegar al conjunto residencial Bosques de Araza Etapa I. A la fecha se está terminando de construir otras etapas, sin				

embargo, en esta etapa del conjunto varias zonas comunes no están totalmente terminados en sus acabados.

Distribución del inmueble: El apartamento cuenta con 3 alcobas, 1 baño social, 1 baño privado, sala, cocina, zona, lavandería y balcón. El predio cuenta con un garaje PRIVADO # 210 matrícula:420-128776

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	8																										
Clase inmueble	Multifamiliar	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 Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>62.30</td><td>AREA</td><td>M2</td><td>53</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>53.19</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025 AP</td><td>PESOS</td><td>120.869.000</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>GARAJE 210</td><td>PESOS</td><td>18.734.000</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	62.30	AREA	M2	53	AREA PRIVADA	M2	53.19	AVALUO CATASTRAL 2025 AP	PESOS	120.869.000				GARAJE 210	PESOS	18.734.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA CONSTRUIDA	M2	62.30	AREA	M2	53																								
AREA PRIVADA	M2	53.19	AVALUO CATASTRAL 2025 AP	PESOS	120.869.000																								
			GARAJE 210	PESOS	18.734.000																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>54</td><td>AREA PRIVADA AP 804 TO 4</td><td>M2</td><td>53.19</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>PQ 210</td><td>M2</td><td>12.63</td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	54	AREA PRIVADA AP 804 TO 4	M2	53.19				PQ 210	M2	12.63						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	54	AREA PRIVADA AP 804 TO 4	M2	53.19																								
			PQ 210	M2	12.63																								
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	Conjunto residencial Campo Olan																												
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 baja y se considera que la demanda es media.																												
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.																												

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1517	EscrituraPH	24/05/2024	4	Neiva

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
420-128542	05/11/2025	0,458717	1800101040000030 50088904080004	APARTAMENTO 804 TORRE 4

Observación	DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS APARTAMENTO 804 TORRE 4. ÁREA CONSTRUIDA 62.30 M2, COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 0,458717%, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1517, 2022/05/24, NOTARIA CUARTA NEIVA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012
-------------	--

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
# 210	Privado	420-128776	12.63	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	NO	1

Observación	DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS PARQUEADERO PRIVADO 210, COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 0,108879%, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1517, 2022/05/24, NOTARIA CUARTA NEIVA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012
-------------	--

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	NO
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	Plana
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	mas de 500	Andenes	NO	Regular
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	Regular
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Pavimentada o no pavimentada - concreto, tierra.	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Regular	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Pavimentada una parte en el acceso a ciudad Jardín (1.8 kilómetros), y no pavimentado acceso al conjunto. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	1517		Fecha escritura	24/05/2022	
Notaria escritura	CUARTA		Ciudad escritura	Neiva	
Valor administración	160300	Total unidades	440	Terraza comunal	No

Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	10	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citéfono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	Si
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos	1				
Observación	<p>Escritura: 1517, Fecha escritura: 24/05/2022, Notaría escritura: CUARTA, Ciudad escritura: Neiva, Administración: 160300, Total unidades: 440, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1</p> <p>En la copropiedad existen 11 torres, cada una cuenta con 1 ascensor.</p>				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	No
Año construcción	2022	Edad Inmueble	3	Vida útil	100
Estado construcción	Nueva	%Avance	100%		
Licencia const.	Resolucion 911 del 2021				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

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

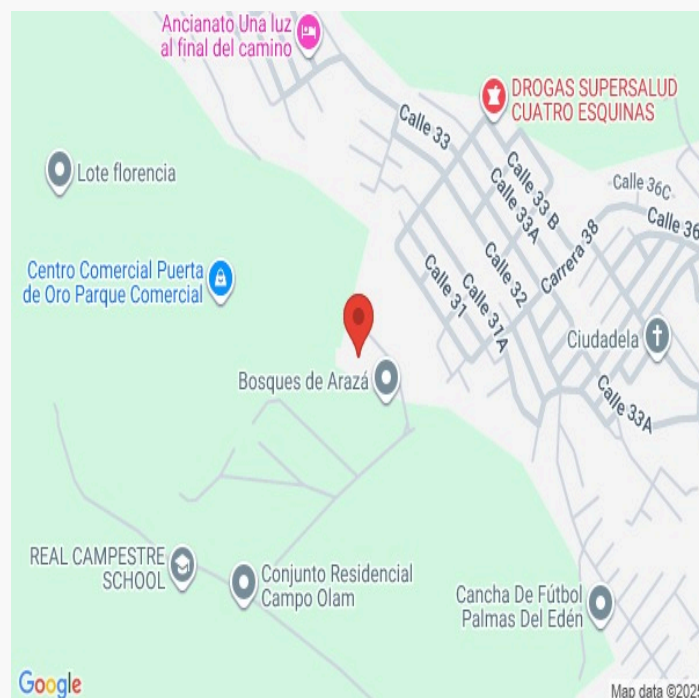
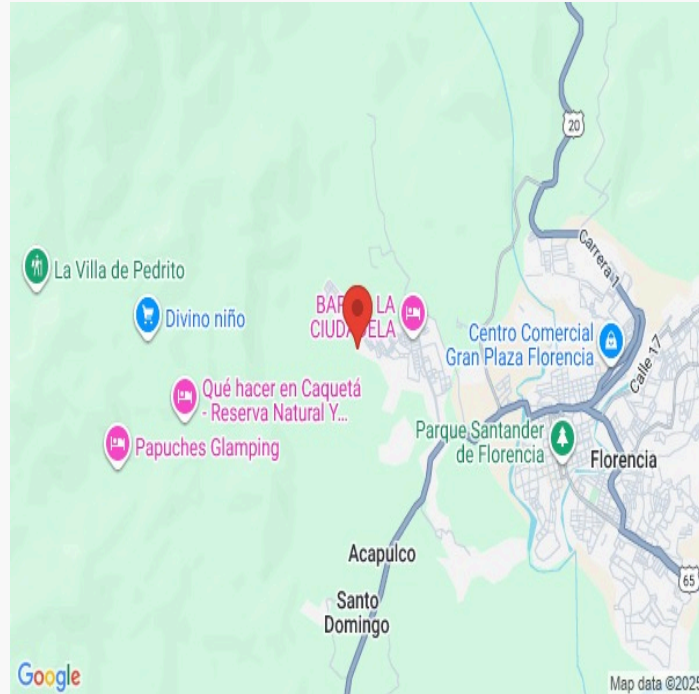
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica, cocina sencilla con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, espacio para closet en habitaciones, en general en buen estado.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: DIAGONAL 27 # 33B-720 BOSQUES DE ARAZÁ • ETAPA I APARTAMENTO 804 TORRE 4. | PARQUEADERO PRIVADO 210 | Ciudad Jardin Bosques de Araza | Florencia | Caquetá



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.626217354024581
GEOGRAFICAS : 1° 37' 34.3806''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.64366345490217
GEOGRAFICAS : 75° 38' 37.1868''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Diagonal 27 33B-720 Conjunto Bosques de Araza	202	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000	1	\$20,000,000	0	\$	\$3,042,592.59	3102922222
2	Diagonal 27 33B-720 Conjunto Bosques de Araza	3	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	1	\$20,000,000	0	\$	\$3,374,694.49	3209042604
3	Diagonal 27 33B-720 Conjunto Bosques de Araza	2	\$192,172,500	1	\$192,172,500	1	\$20,000,000		\$	\$3,236,933.63	608 8703079 - 608 8701602
Del inmueble		8		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3	61.88	54	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,042,592.59
2	3	61.88	53.19	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,374,694.49
3	3	61.88	53.19	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,236,933.63
	3									
									PROMEDIO	\$3,218,073.57
									DESV. STANDAR	\$166,852.31
									COEF. VARIACION	5.18%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,384,925.88	TOTAL	\$180,044,207.72
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,051,221.26	TOTAL	\$162,294,458.65
VALOR TOTAL	\$171,169,356.06			

Observaciones:
Oferta 1, lo vende como lo entregan, no negociable, aun así como tiene su primer dueño se da negociación mínima.
Oferta 2, le incorporo nuevos acabados, valor negociable.
Oferta 3: tomada de la constructora, valor con acabados y garaje.

Enlaces:
[1-https://www.assinmobiliariacolombia.com/205/ inmuebles/venta/apartamento-3-dormitorios-conjunto-bosques-de-araza-florencia-cao#photos-property-carouse](https://www.assinmobiliariacolombia.com/205/ inmuebles/venta/apartamento-3-dormitorios-conjunto-bosques-de-araza-florencia-cao#photos-property-carouse)
[3-https://crbsas.com/proyectos-de-vivienda-en-florencia/bosques-de-araza/](https://crbsas.com/proyectos-de-vivienda-en-florencia/bosques-de-araza/)

OFERTA

📍 Neiva: 608 8704711 📍 Florencia: 608 4377196



HOME | NOSOTROS | PROYECTOS | INMOBILIARIA | BLOG | CONTÁCTANOS

BOSQUES DE ARAZÁ
PROYECTO VIS

Inicio | Proyectos Florencia

📍 Occidente de Florencia

Amenities



Parqueaderos Privados
Parqueadero para visitantes



Desde \$192.172.500* / 135 SMMLV

*Este valor se ajustará a los 135 SMMLV proyectados al año de escrituración.

Construida: 61.88 m²
Privada: 53.19 m²

📍 Al occidente de la ciudad de Florencia, km 2 vía Morelia, desvío hacia el sector ciudad verde.

Bosques de Arazá es un proyecto tipo VIS en conjunto Cerrado de compuesto por 11 torres de 10 niveles con 4 apartamentos por piso, para un total de 440 apartamentos.

Cercanías de interés

- 📍 Condominio Colinas de San Antonio
- 📍 Próximamente: Centro Comercial Puerta de Oro



Torres 11



Aptos 440

Recibe Asesoría Gratuita

Te ayudamos con todo el proceso de adquisición de tu nuevo hogar

Formulario de contacto para recibir asesoría gratuita con campos para: Nombres, Apellidos, Celular, Correo.

- ☐ Autoriza tratamiento de datos personales
☐ Autoriza envío de publicidad

Enviar

Apartamento Bosques de Arazá

Área Construida: 61.88 m²
Área Privada: 53.19 m²



Desde \$192.172.500* / 135 SMMLV

*Este valor se ajustará a los 135 SMMLV proyectados al año de escrituración.



Tenemos 31 años de experiencia en el sector edificatorio, que nos han permitido posicionarnos como líderes del mercado de vivienda regional, logrando ser referente en la ejecución y respaldo de proyectos, transformando la calidad de vida de nuestros clientes.

Contáctanos



Neiva

Cll 18 sur # 6-132 Zona Industrial
Tel: 608 8703079 - 608 8701602



Florencia

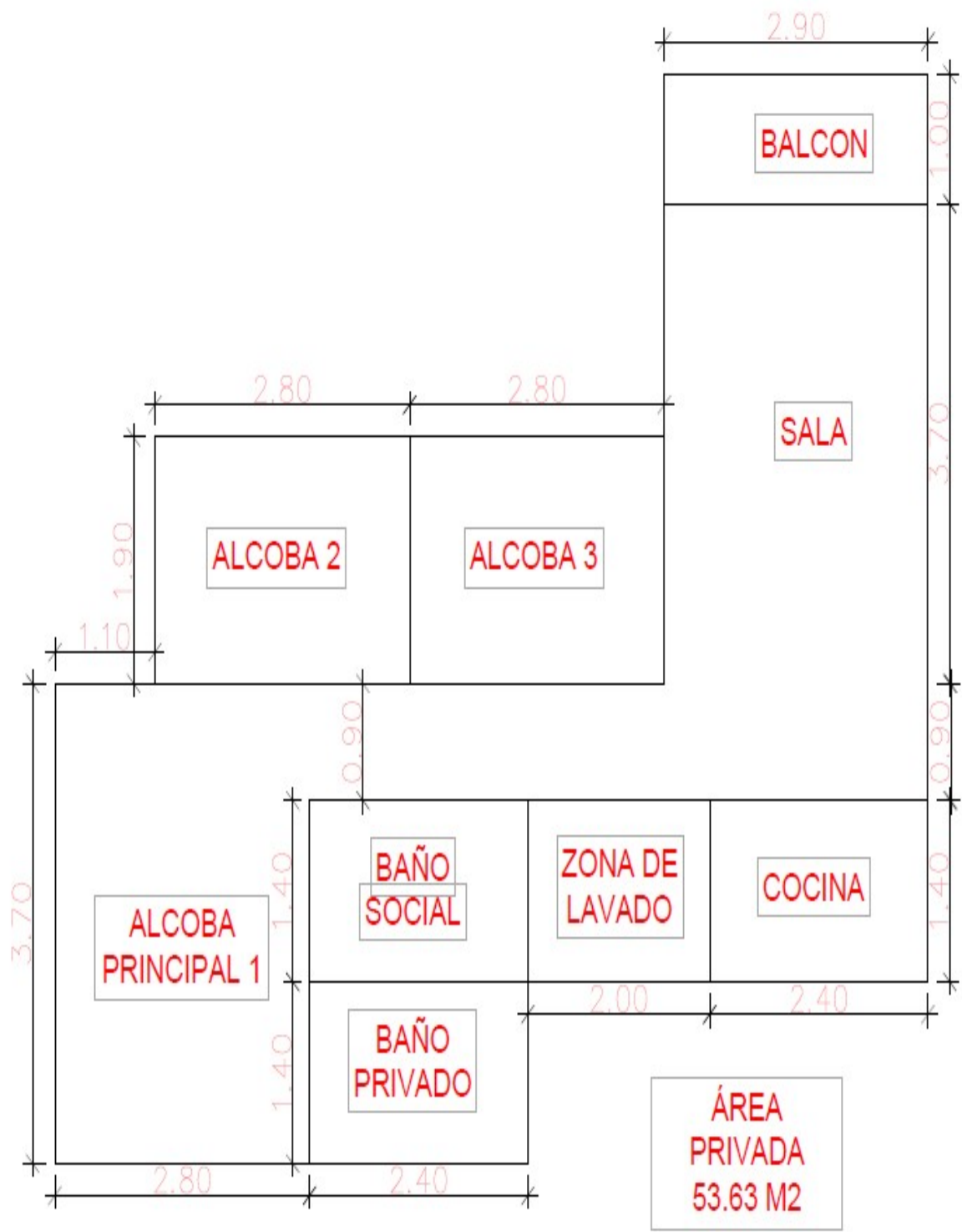
Cll 20 # 11-23 Barrio Inmaculada
Tel: 6084377196

Política de Tratamiento de Datos Personales



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Vía frente al inmueble



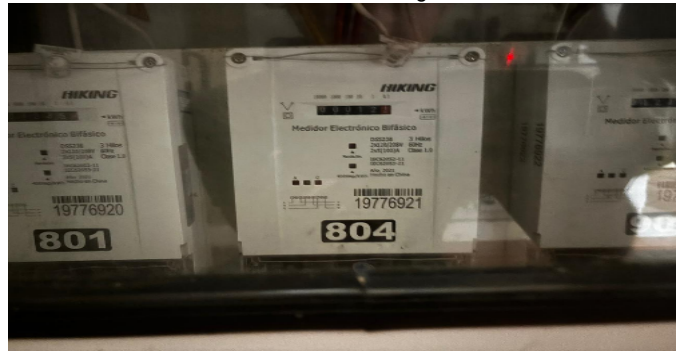
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble

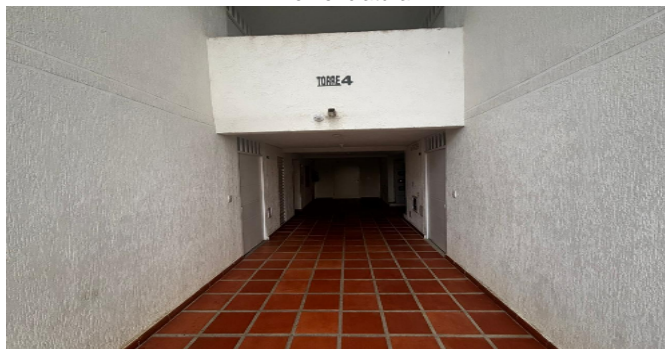


FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



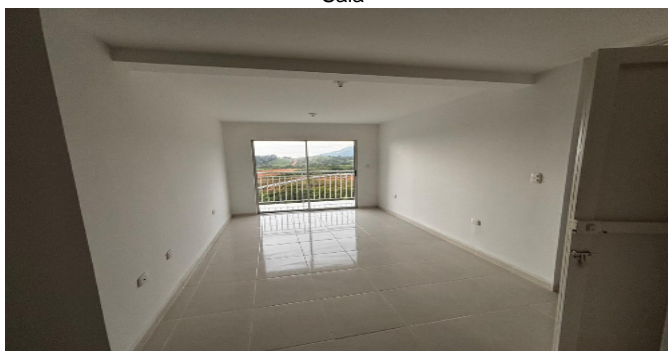
Fachada del Conjunto



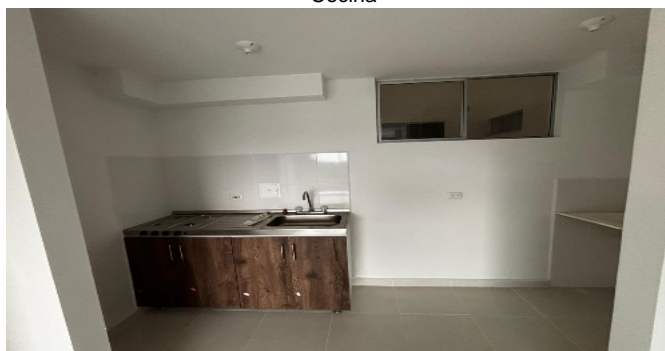
Puerta de entrada



Sala



Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2

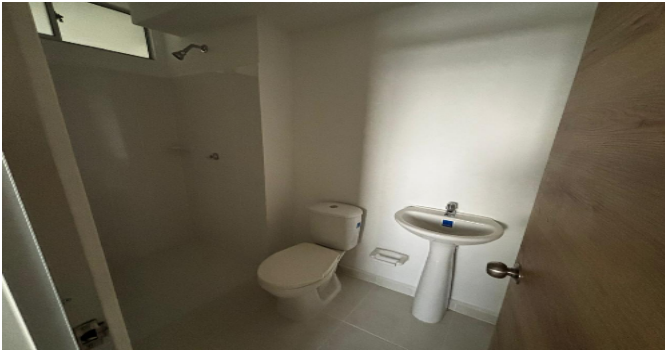


Habitación 3

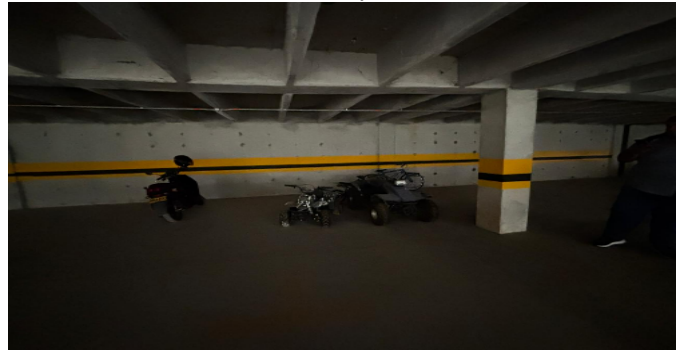


FOTOS General

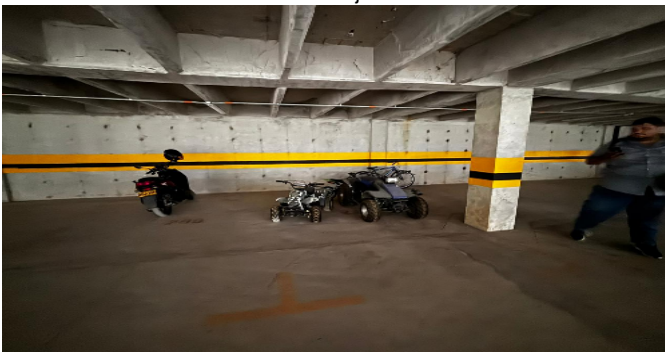
Baño Social 1



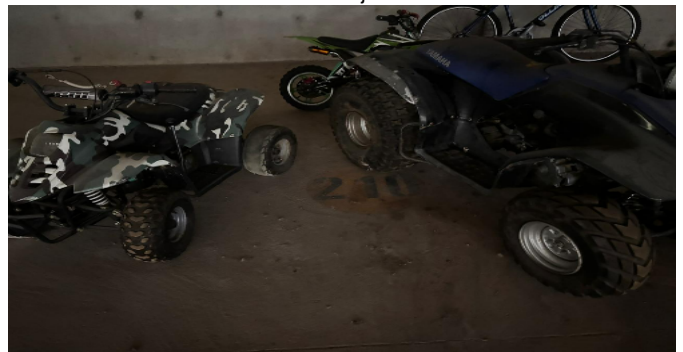
Garaje



Garaje



Garaje



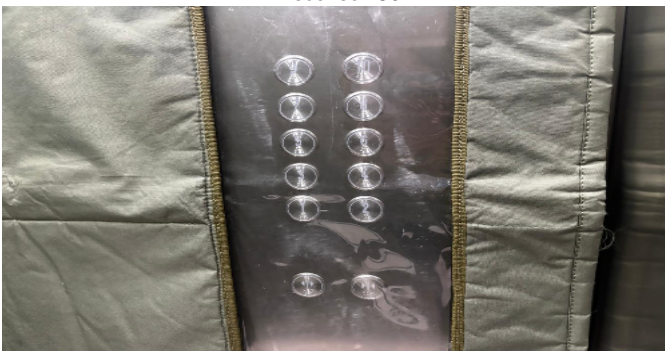
Garaje



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



FOTOS General

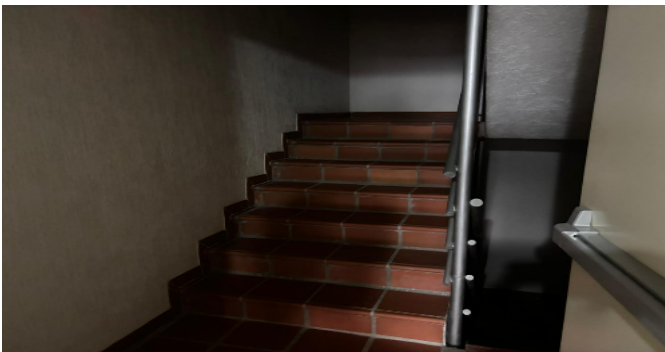
Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y 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 LR_DAC_800239481-9



PIN de Validación: b0a20a90



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FARIEL ALEXANDER MINORTA CUELLAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1030610959, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Marzo de 2024 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL- 10306 10959.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FARIEL ALEXANDER MINORTA CUELLAR se encuentra actualizado y cuenta inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos**Alcance**

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

Fecha de inscripción
07 Mar 2024Régimen
Régimen Académico**Categoría 2 Inmuebles Rurales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
07 Mar 2024Régimen
Régimen Académico**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección****Alcance**

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
07 Mar 2024Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0a20a90



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Mar 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Mar 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
07 Mar 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
07 Mar 2024

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0a20a90



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
07 Mar 2024

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LR_DAC_800239481-9 M.I.: 420-128542

RAA AVALUO: LR_DAC_800239481-9 M.I.: 420-128542

Categoría 13 Intangibles - Espirituales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios, litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
07 Mar 2024

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORENCIA, CAQUETÁ
Dirección: CALLE 43 # 1C - 75
Teléfono: 3133624452
Correo Electrónico: famcu30@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FARIEL ALEXANDER MINORTA CUELLAR, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1030610959.

El(la) señor(a) FARIEL ALEXANDER MINORTA CUELLAR 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.



PIN de Validación: b0a20a90



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



PIN DE VALIDACIÓN

b0a20a90

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 un (01) días del mes de Diciembre de 2022, tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2511053534123957828

Nro Matrícula: 420-128542

Pagina 1 TURNO: 2025-420-1-42987

Impreso el 5 de Noviembre de 2025 a las 09:12:50 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 420 - FLORENCIA DEPTO: CAQUETA MUNICIPIO: FLORENCIA VEREDA: FLORENCIA

FECHA APERTURA: 02-09-2022 RADICACIÓN: 2022-420-6-10353 CON: ESCRITURA DE: 24-05-2022

CODIGO CATASTRAL: 01-04-00-00-0305-0088-9-04-08-0004 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 804 TORRE 4. ÁREA CONSTRUIDA 62.30 M2, COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 0,458717%, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1517, 2022/05/24, NOTARIA CUARTA NEIVA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 53 CENTIMETROS CUADRADOS: 1900

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ESCRITURA 1517 DEL 24/5/2022 NOTARIA CUARTA 4 DE NEIVA REGISTRADA EL 29/8/2022 POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A: FIDEICOMISO CIUDAD JARDÍN - BOSQUES DE ARAZÁ.

ESCRITURA 0143 DEL 2/2/2022 NOTARIA PRIMERA 1 DE FLORENCIA REGISTRADA EL 10/2/2022 POR CONSTITUCION DE URBANIZACION A: FIDEICOMISO CIUDAD JARDÍN - BOSQUES DE ARAZÁ.

ESCRITURA 3537 DEL 25/8/2017 NOTARIA VEINTIUNO 21 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 17/11/2017 POR ACLARACION A: ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE FLORENCIA NIT. 830.053.812-2 .

ESCRITURA 2009 DEL 31/5/2017 NOTARIA VEINTIUNO 21 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 7/7/2017 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: GRUPO EMPRESARIAL GEAC S.A.S. , A: ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE FLORENCIA NIT. 830.053.812-2 .

ESCRITURA 3450 DEL 10/11/2016 NOTARIA PRIMERA 1 DE FLORENCIA REGISTRADA EL 22/11/2016 POR COMPRAVENTA DE: GOMES FISGATIVA MARGARITA CC 40784394 , A: GRUPO EMPRESARIAL GEAC S.A.S..

ESCRITURA 3450 DEL 10/11/2016 NOTARIA PRIMERA 1 DE FLORENCIA REGISTRADA EL 22/11/2016 POR DIVISION MATERIAL A: GOMES FISGATIVA MARGARITA CC 40784394.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) DIAGONAL 27 # 33B-720 "BOSQUES DE ARAZÁ ETAPA I" APARTAMENTO 804 TORRE 4.

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FLORENCIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511053534123957828

Nro Matrícula: 420-128542

Pagina 2 TURNO: 2025-420-1-42987

Impreso el 5 de Noviembre de 2025 a las 09:12:50 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

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

420 - 126795

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-09-2020 Radicación: 2020-420-6-3910

Doc: ESCRITURA 1310 DEL 03-09-2020 NOTARIA CUARTA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDEICOMISO CIUDAD JARDÍN - BOSQUES DE ARAZÁ

NIT# 8300538122X

A: BANCOLOMBIA S.A

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-08-2022 Radicación: 2022-420-6-10353

Doc: ESCRITURA 1517 DEL 24-05-2022 NOTARIA CUARTA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN LICENCIA URBANÍSTICA DE PROPIEDAD HORIZONTAL #0911 DEL 16/11/2021, EXPEDIDA POR LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN MPAL DE FLORENCIA. PROYECTO DENOMINADO "BOSQUES DE ARAZÁ ETAPA I"

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

A: FIDEICOMISO CIUDAD JARDÍN - BOSQUES DE ARAZÁ

NIT# 8300538122X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-08-2022 Radicación: 2022-420-6-10353

Doc: ESCRITURA 1517 DEL 24-05-2022 NOTARIA CUARTA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

A: FIDEICOMISO CIUDAD JARDÍN - BOSQUES DE ARAZÁ

NIT# 8300538122X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-12-2022 Radicación: 2022-420-6-17144

Doc: RESOLUCION 1193 DEL 24-05-2022 ALCALDIA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0958 ACTUALIZACION CEDULA CATASTRAL

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

A: FIDEICOMISO CIUDAD JARDÍN - BOSQUES DE ARAZÁ

NIT# 8300538122X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: 2022-420-3-1097

Fecha: 11-01-2023

SE INCLUYE EL ÁREA CONSTRUIDA Y EL COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN DEL INMUEBLE, DE CONFORMIDAD CON EL TÍTULO ANTECEDENTE REGISTRADO. VALE ART 59 LEY 1579 DE 2012.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radificación: 2023-420-3-972

Fecha: 25-07-2023

SE SUPRIME LA VEREDA DEBIDO A QUE CORRESPONDE A UN PREDIO URBANO, CONFORME A LA CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR EL CATASTRO



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

Certificado generado con el Pin No: 2511053534123957828

Nro Matrícula: 420-128542

Pagina 3 TURNO: 2025-420-1-42987

Impreso el 5 de Noviembre de 2025 a las 09:12:50 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
MULTIPROPÓSITO Y PLANEACIÓN MUNICIPAL DE FLORENCIA CAQUETÁ. VALE ART. 59 LEY 1579 DE 2012.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-420-1-42987

FECHA: 05-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

DIEGO FERNANDO NOVOA CASTILLO
REGISTRADORA PRINCIPAL

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FLORENCIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511058135123957829

Nro Matrícula: 420-128776

Pagina 1 TURNO: 2025-420-1-42988

Impreso el 5 de Noviembre de 2025 a las 09:12:50 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 420 - FLORENCIA DEPTO: CAQUETA MUNICIPIO: FLORENCIA VEREDA: FLORENCIA

FECHA APERTURA: 02-09-2022 RADICACIÓN: 2022-420-6-10353 CON: ESCRITURA DE: 24-05-2022

CODIGO CATASTRAL: 01-04-00-00-0305-0088-9-05-02-0096 COD CATASTRAL ANT: 01-04-00-00-0305-0088-9-05-02-0096

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO PRIVADO 210, COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 0,108879%, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1517, 2022/05/24, NOTARIA CUARTA NEIVA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 12 CENTIMETROS CUADRADOS: 6300

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ESCRITURA 1517 DEL 24/5/2022 NOTARIA CUARTA 4 DE NEIVA REGISTRADA EL 29/8/2022 POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A: FIDEICOMISO CIUDAD JARDÍN - BOSQUES DE ARAZÁ.

ESCRITURA 0143 DEL 2/2/2022 NOTARIA PRIMERA 1 DE FLORENCIA REGISTRADA EL 10/2/2022 POR CONSTITUCION DE URBANIZACION A: FIDEICOMISO CIUDAD JARDÍN - BOSQUES DE ARAZÁ.

ESCRITURA 3537 DEL 25/8/2017 NOTARIA VEINTIUNO 21 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 17/11/2017 POR ACLARACION A: ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE FLORENCIA NIT. 830.053.812-2 .

ESCRITURA 2009 DEL 31/5/2017 NOTARIA VEINTIUNO 21 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 7/7/2017 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: GRUPO EMPRESARIAL GEAC S.A.S. , A: ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE FLORENCIA NIT. 830.053.812-2 .

ESCRITURA 3450 DEL 10/11/2016 NOTARIA PRIMERA 1 DE FLORENCIA REGISTRADA EL 22/11/2016 POR COMPRAVENTA DE: GOMES FISGATIVA MARGARITA CC 40784394 , A: GRUPO EMPRESARIAL GEAC S.A.S..

ESCRITURA 3450 DEL 10/11/2016 NOTARIA PRIMERA 1 DE FLORENCIA REGISTRADA EL 22/11/2016 POR DIVISION MATERIAL A: GOMES FISGATIVA MARGARITA CC 40784394.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) DIAGONAL 27 # 33B-720 "BOSQUES DE ARAZÁ ETAPA I" PARQUEADERO PRIVADO 210

DETERMINACION DEL INMUEBLE: PARQUEADERO

DESTINACION ECONOMICA:



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

Certificado generado con el Pin No: 2511058135123957829

Nro Matrícula: 420-128776

Pagina 2 TURNO: 2025-420-1-42988

Impreso el 5 de Noviembre de 2025 a las 09:12:50 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

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

420 - 126795

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-09-2020 Radicación: 2020-420-6-3910

Doc: ESCRITURA 1310 DEL 03-09-2020 NOTARIA CUARTA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDEICOMISO CIUDAD JARDÍN - BOSQUES DE ARAZÁ

NIT# 8300538122X

A: BANCOLOMBIA S.A

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-08-2022 Radicación: 2022-420-6-10353

Doc: ESCRITURA 1517 DEL 24-05-2022 NOTARIA CUARTA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN LICENCIA URBANÍSTICA DE PROPIEDAD HORIZONTAL #0911 DEL 16/11/2021, EXPEDIDA POR LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN MPAL DE FLORENCIA. PROYECTO DENOMINADO "BOSQUES DE ARAZÁ ETAPA I"

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

A: FIDEICOMISO CIUDAD JARDÍN - BOSQUES DE ARAZÁ

NIT# 8300538122X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-08-2022 Radicación: 2022-420-6-10353

Doc: ESCRITURA 1517 DEL 24-05-2022 NOTARIA CUARTA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

A: FIDEICOMISO CIUDAD JARDÍN - BOSQUES DE ARAZÁ

NIT# 8300538122X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-12-2022 Radicación: 2022-420-6-17144

Doc: RESOLUCION 1193 DEL 24-05-2022 ALCALDIA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0958 ACTUALIZACION CEDULA CATASTRAL

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

A: FIDEICOMISO CIUDAD JARDÍN - BOSQUES DE ARAZÁ

NIT# 8300538122X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: 2022-420-3-1097

Fecha: 12-01-2023

SE INCLUYE EL COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN DEL INMUEBLE, DE CONFORMIDAD CON EL TÍTULO ANTECEDENTE REGISTRADO. VALE ART 59 LEY 1579 DE 2012.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radificación: 2023-420-3-972

Fecha: 25-07-2023

SE SUPRIME LA VEREDA DEBIDO A QUE CORRESPONDE A UN PREDIO URBANO, CONFORME A LA CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR EL CATASTRO



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

Certificado generado con el Pin No: 2511058135123957829

Nro Matrícula: 420-128776

Pagina 3 TURNO: 2025-420-1-42988

Impreso el 5 de Noviembre de 2025 a las 09:12:50 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
MULTIPROPÓSITO Y PLANEACIÓN MUNICIPAL DE FLORENCIA CAQUETÁ. VALE ART. 59 LEY 1579 DE 2012.

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-420-1-42988

FECHA: 05-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

=====

DIEGO FERNANDO NOVOA CASTILLO
REGISTRADORA PRINCIPAL

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

ALCALDÍA MUNICIPAL DE FLORENCIA



800.095.728

Dirección: Carrera 12 Calle 15

Teléfono (8) 4358100

Código Postal:

FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

REFERENCIA DE PAGO: 203572685

Fecha emisión: 27/11/2025

www.florencia-caqueta.gov.co/

Código Catastral Nuevo 0104000003050088905020096
 Código Catastral 000000000000000
 Dirección DIAGONAL 27 33B 720 BOSQUES DE ARAZA ET
 Nit. / C.C. 830.053.812
 Propietario FIDEICOMISO CIUDAD JARDIN BOSQUES DE
 Años a pagar 2025 a 2025
 Destino Económico A

REFERENCIA	0104000003050088905020096203572685
Recibo Anterior	Años a pagar
0	1
Área Hectáreas	Área M2.
0	13
	Área Construida
	13

AÑO	%M TAR	AVALÚO	IMP. PREDIAL	INTERES PREDIAL	IMPUESTO CAR	ALUMBRADO	DESCUENT	AC 2025002	OTROS	TOTAL
2025	0.005	18,734,000	86,666	0	0	0	-8,667	0	0	77,999
TOTALES			86,666	0	0	0	-8,667	0	0	77,999

CONTRIBUYENTE

Si no recibe la factura la puede solicitar en la Oficina de Tributos de Florencia; el no recibirla no lo exime del pago. El no pago oportuno de sus impuestos genera intereses diarios a la tasa máxima legal.* Después de la fecha de vencimiento con recargo, usted no podrá efectuar el pago con este recibo*

ALCALDÍA MUNICIPAL DE FLORENCIA

800.095.728

Dirección: Carrera 12 Calle 15

Teléfono (8) 4358100

Código Postal null

www.florencia-caqueta.gov.co/

Pague hasta 28/11/2025 Descuento 10% \$ 77,999



(415)7709998243842(8020)000001060203572685(3900)000000077999(96)20251128

Pague hasta 31/12/2025 Sin Descuento \$ 86,666



(415)7709998243842(8020)000001060203572685(3900)000000086666(96)20251231

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Código Catastral Nuevo 0104000003050088905020096
 Dirección DIAGONAL 27 33B 720 BOSQUES DE
 Nit. / C.C. 830.053.812
 Propietario FIDEICOMISO CIUDAD JARDIN BOSQUES
 Factura No. 203572685
 Referencia 0104000003050088905020096203572685
 Años a pagar 2025 a 2025
 Matrícula Inmobiliaria 420-128776

RELACIÓN DE CHEQUES

CDO. BCO	CHEQUE No.	VALOR
No. CHEQUES	TOTAL CHEQUES	
	TOTAL EFECTIVO	

PUNTOS DE PAGO

BANCO CAJA SOCIAL CTA 21000503397.
 BANCOLOMBIA CTA 46624668998
 BANCO OCCIDENTE CTA 500-86562-1
 BANCO POPULAR CTA 620022996
 BANCO AV VILLAS CTA 610065971
 BANCO DAVIVIENDA CTA 496000052928
 BANCO BBVA CTA 360-056907



Escanee para pago PSE

BANCO

SERGIO ANDRES ORTEGON

ASESOR DE TRIBUTOS

ALCALDÍA MUNICIPAL DE FLORENCIA



800.095.728

Dirección: Carrera 12 Calle 15

Teléfono (8) 4358100

Código Postal:

FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

REFERENCIA DE PAGO: 203572681

Fecha emisión: 27/11/2025

www.florencia-caqueta.gov.co/

Código Catastral Nuevo 0104000003050088904080004
 Código Catastral 000000000000000
 Dirección DIAGONAL 27 33B 720 BOSQUES DE ARAZA ET
 Nit. / C.C. 830.053.812
 Propietario FIDEICOMISO CIUDAD JARDIN BOSQUES DE
 Años a pagar 2025 a 2025
 Destino Económico A

REFERENCIA	0104000003050088904080004203572681		
Recibo Anterior	Años a pagar	Fecha Límite Pago	
0	1	28/11/2025	
Área Hectáreas	Área M2.	Área Construida	
0	56	53	

AÑO	%M TAR	AVALÚO	IMP. PREDIAL	INTERES PREDIAL	IMPUESTO CAR	ALUMBRADO	DESCUENT	AC 2025002	OTROS	TOTAL
2025	0.006	120,869,000	356,480	0	0	0	-35,648	0	0	320,832
TOTALES			356,480	0	0	0	-35,648	0	0	320,832

CONTRIBUYENTE

Si no recibe la factura la puede solicitar en la Oficina de Tributos de Florencia; el no recibirla no lo exime del pago. El no pago oportuno de sus impuestos genera intereses diarios a la tasa máxima legal.* Después de la fecha de vencimiento con recargo, usted no podrá efectuar el pago con este recibo*

ALCALDÍA MUNICIPAL DE FLORENCIA

800.095.728

Dirección: Carrera 12 Calle 15

Teléfono (8) 4358100

Código Postal null

www.florencia-caqueta.gov.co/

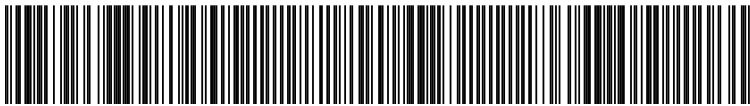


Pague hasta 28/11/2025 Descuento 10% \$ 320,832



(415)7709998243842(8020)000001060203572681(3900)000000320832(96)20251128

Pague hasta 31/12/2025 Sin Descuento \$ 356,480



(415)7709998243842(8020)000001060203572681(3900)000000356480(96)20251231

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Código Catastral Nuevo 0104000003050088904080004
 Dirección DIAGONAL 27 33B 720 BOSQUES DE
 Nit. / C.C. 830.053.812
 Propietario FIDEICOMISO CIUDAD JARDIN BOSQUES
 Factura No. 203572681
 Referencia 0104000003050088904080004203572681
 Años a pagar 2025 a 2025
 Matrícula Inmobiliaria 420-128542

RELACIÓN DE CHEQUES

CDO. BCO	CHEQUE No.	VALOR
No. CHEQUES	TOTAL CHEQUES	
	TOTAL EFECTIVO	

PUNTOS DE PAGO

BANCO CAJA SOCIAL CTA 21000503397.
 BANCOLOMBIA CTA 46624668998
 BANCO OCCIDENTE CTA 500-86562-1
 BANCO POPULAR CTA 620022996
 BANCO AV VILLAS CTA 610065971
 BANCO DAVIVIENDA CTA 496000052928
 BANCO BBVA CTA 360-056907



Escanee para pago PSE

BANCO

SERGIO ANDRES ORTEGON


ASESOR DE TRIBUTOS



ARCHIVO: LR_DAC_800239481-9
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LR_DAC_800239481-9
	Hash documento:	4aed7a898a
	Fecha creación:	2025-12-04 15:25:27

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  FARIEL ALEXANDER MINORTA CUELLAR Documento: 1030610959 Firmado en AvalSign. Token: 267638	
Puntos: Email: famcu30@gmail.com Celular: 3133624452 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.113.28.21 2025-12-04 14:58:00	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

