



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-93022060

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	ELKI CUMACO DIAZ	FECHA VISITA	07/02/2024		
NIT / C.C CLIENTE	93022060	FECHA INFORME	13/02/2024		
DIRECCIÓN	CALLE 31 # 39-27 CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	16 años		
BARRIO	CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI	REMODELADO			
CIUDAD	Florencia	OCCUPANTE	Desocupado		
DEPARTAMENTO	Caquetá	TIPO DE INMUEBLE	Casa		
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda		
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	Luz Mary Barreto Mora				
IDENTIFICACIÓN	40780871				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ENRIQUE SILVA VARGAS			
NUM. ESCRITURA	3173 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA 01/12/2021
CIUDAD ESCRITURA	Florencia		DEPTO	Caquetá
CEDULA CATASTRAL	18001010401860007000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	ANOTACIÓN CLT NRO 003 DECLARACIÓN DE MEJORA EN SUELO PROPIO.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
420-79914	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado al nor-occidente de la ciudad de Florencia, al inmueble se llega ingresando por el barrio La Ciudadela Habitacional Siglo XXI en linea recta hasta llegar a la iglesia católica se avanza seis cuadras para girar a la izquierda por la carrera 38 hasta tomar la carrera 31 la cual conduce directamente al inmueble objeto de avalúo. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Se observa placa domiciliaria en sitio material acrílico.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Portería	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 65,269,404

VALOR ASEGURABLE \$ COP 65,269,404

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS



Luz Mary Barreto Mora
Perito Actuante
C.C: 40780871
RAA: AVAL-40780871



Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	COMERCIAL
Uso Condicionado Según Norma	INDUSTRIAL
Uso Prohibido Según Norma	INDUSTRIAL

Área Lote	84 M2	Frente	6
Forma	REGULAR	Fondo	14
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:2,33

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	018 del 9 de agosto de 2000
Antejardín	SIN INFORMACIÓN
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	SIN INFORMACIÓN
Aislamiento posterior	SIN INFORMACIÓN
Índice de ocupación	SIN INFORMACION
Índice de construcción:	SIN INFORMACION
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	84	AREA DE TERRENO	M2	84
AREA CONSTRUIDA	M2	36	AREA CONSTRUIDA	M2	36

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	84	AREA DE TERRENO	M2	84
AREA CONSTRUIDA	M2	39	AREA CONSTRUIDA	M2	39

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	Bueno
Áreas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno

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

Acueducto	Sector	Predio
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano	Zonas verdes:	Arborización:
Paradero:	Si	SI
NO		
Impacto Ambiental		
Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

Cond.seguridad:

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	84
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 31 # 39-27 CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2008

Comentarios de estructura

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	84	M2	\$312,731.00	40.25%	\$26,269,404.00
Area Construida	VIVIENDA	39	M2	\$1,000,000.00	59.75%	\$39,000,000.00
TOTALES					100%	\$65,269,404
Valor en letras	Sesenta y cinco millones doscientos sesenta y nueve mil cuatrocientos cuatro Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$65,269,404
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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.

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.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado al nor-occidente de la ciudad de Florencia, al inmueble se llega ingresando por el barrio La Ciudadela Habitacional Siglo XXI en linea recta hasta llegar a la iglesia católica se avanza seis cuadras para girar a la izquierda por la carrera 38 hasta tomar la carrera 31 la cual conduce directamente al inmueble objeto de avalúo. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Se observa placa domiciliaria en sitio material acrílico.

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

Garaje: El inmueble con cuenta con garaje.

Entorno: El sector se encuentra completamente consolidado, de uso residencial con buena dotación urbana, cuenta con vías principales pavimentadas y algunas secundarias afirmadas en buen estado de conservación, presenta todos los servicios públicos básicos y buena prestación del servicio de transporte urbano. El estrato es tomado del recibo de servicios públicos domiciliarios suministrado.

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

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Inmueble con acabados en: muros pañetados y pintados, pisos en cemento afinado, cocina sencilla sin enchapes, baño social 50% en enchapes, zona de ropa y patio sin acabados, cubierta en asbesto cemento y estructura madera sin cielo raso.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CARRERA 37 No. 33A-21	\$95,000,000	0.95	\$90,250,000	3134484671	72	70	\$970,000	\$67,900,000
2	Ciudadela Siglo XXI	\$105,000,000	0.95	\$99,750,000	3022815645	90	80	\$900,000	\$72,000,000
3	Ciudadela Siglo XXI	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	3102922222	90	90	\$1,000,000	\$90,000,000
Del inmueble					84	39			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$22,350,000	\$310,417	1.0	1.0	1.00	\$310,417
2	\$27,750,000	\$308,333	1.0	1.0	1.00	\$308,333
3	\$28,750,000	\$319,444	1.0	1.0	1.00	\$319,444
				PROMEDIO	\$312,731.48	
				DESV. STANDAR	\$5,906.18	
				COEF. VARIACION	1.89%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$312,731.00	AREA	84	TOTAL	\$26,269,404.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	39	TOTAL	\$39,000,000.00
VALOR TOTAL		\$65,269,404.00				

Observaciones:

Se estableció un criterio de calificación para las muestras escogidas donde se tuvo en cuenta en la misma zona homogénea, aspectos de precio, distancia, tamaño, acabados, fuente, ubicación entre otros factores relevantes. 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:

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

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 31 # 39-27 CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI |
CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI | Florencia | Caquetá

COORDENADAS (DD)

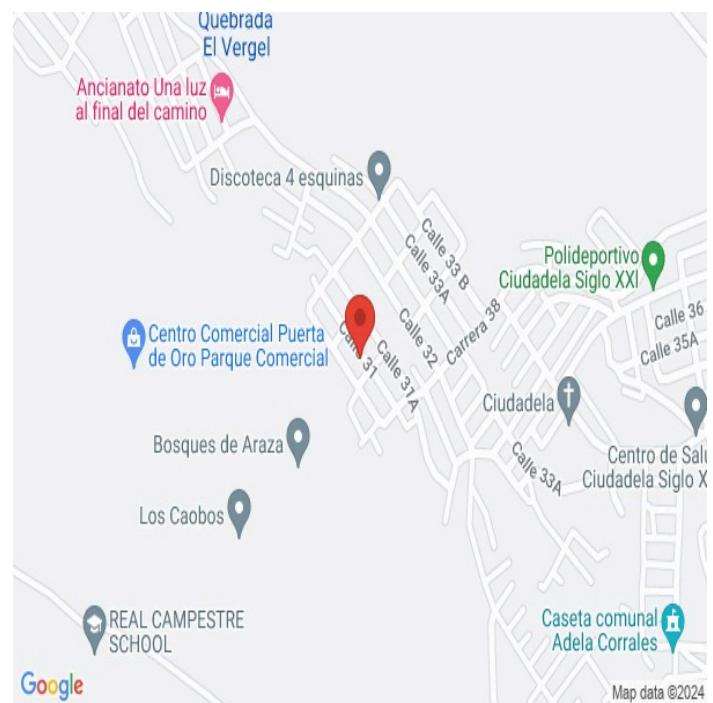
Latitud: 1.6269873301213935

Longitud: -75.64200104305364

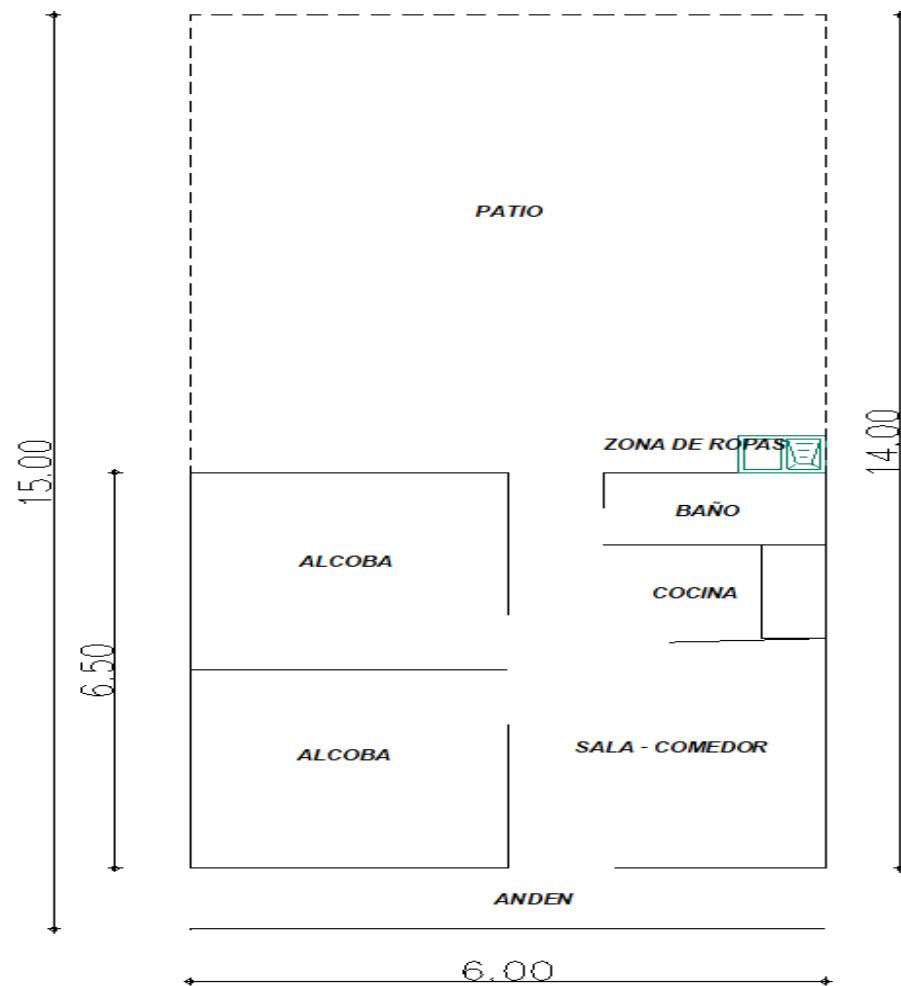
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 1° 37' 37.1526''

Longitud: 75° 38' 31.203''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consultas catastrales
EN LÍNEA

INFORMACIÓN ALFANUMÉRICA

Datos del predio		
Nº de Terreno	01-04-00-00-0186-0007-0-00-00-0000	Destino Habitacional
Área Terreno	84	Área Construida 36

DIRECCIONES

Ord	DIRECCIÓN
1	Calle 31 Número 39 - 27

BÚSQUEDA PREDIAL

NPN 0104000001860007000000000

NPN 0104000001860007000000000

Departamento
CAQUETA

Municipio
FLORENCIA

Zona
URBANA

Mostrar

Cerrar

Cerrar

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y 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 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 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 sufren 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 él 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-93022060



PIN de Validación: b6380ad6

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

Registro Abierto de Avaluadores
<http://www.raa.org.co>
 Calle 99 No 7A - 31 Of 300
 Bogotá D.C - Colombia
 Línea gratuita: 01 800 000 0000 A.M.
 En Bogotá: 555 97 46
 A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) LUZ MARY BARRETO MORA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 40780871, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avalador AVAL-40780871.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 			
Fecha de inscripción 26 Mayo 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 16 Mar 2022	Regimen Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 			
Fecha de inscripción 26 Mayo 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 16 Mar 2022	Regimen Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 			
Fecha de inscripción 26 Mayo 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 16 Mar 2022	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: b6380add

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

Autoridad Nacional de Aduanas y Tributación
<http://www.ana.org.co>
 Calle 99 No. 7A - 31 D.E. 300
 Bogotá D.C - Colombia
 Línea gratuita para denuncias: 1600 00 11 000 A.N.A.
 En Bogotá: 555 97 46
 A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso.
- Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación.
- Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
26 Mayo 2019Régimen
Régimen AcadémicoFecha de actualización
16 Mar 2022Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Mayo 2019Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, firma comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
26 Mayo 2019Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6380ad0



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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1084, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrita 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 PUR-0760, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0261, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0193, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril de 2022, inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORENCIA, CAQUETÁ
Dirección: CALLE 16 NO 3 ESTE 42 BARRIO VENTILADOR
Teléfono: 3125688473
Correo Electrónico: luzmarybarreto14@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional
Contador 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(la) señor(a) LUZ MARY BARRETO MORA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 40780871

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

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



PIN de Validación: b6380adc



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 Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b6380adc

RAA AVALUO: LRCAJA-93022060

El presente certificado se expide en la República de Colombia, de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio 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 PUBLICOS DE FLORENCIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240203338088780609

Nro Matrícula: 420-79914

Página 1 TURNO: 2024-420-1-3237

Impreso el 3 de Febrero de 2024 a las 01:06:52 PM

"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: 05-03-2003 RADICACIÓN: 2003-629 CON: ESCRITURA DE: 13-02-2003

CODIGO CATASTRAL: 18001010401860007000 COD CATASTRAL ANT: 01-04-0186-0007-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1543 de fecha 25-11-2002 en NOTARIA SEGUNDA de FLORENCIA, CAQUETA. LOTE 7 MANZANA 186 URBANIZACION ASO HABITAT XXI. con area de 84.00 MTS2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.- 10-07-2002 ESCRITURA 697 DEL 17-06-2002 NOTARIA 2 DE FLORENCIA ENGLOBE A: ASOCIACION DE ORGANIZACIONES CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI, ASOHABITAT XXI. 420-0017730. 420-0077959. 01-06-2000 ESCRITURA 894 DEL 05-05-2000 NOTARIA 1 DE FLORENCIA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 178,500,000.00 DE: CORRALES BUILES ADELA CECILIA, A: ASOCIACION DE ORGANIZACIONES CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI."ASO HABITAT XXI". 420-0017730, 420-0018066.03.- 18-03-1988 SENTENCIA SN DEL 16-09-1987 JDO.17 CIV.CTO. DE BOGOTA ADJUDICACION HIJUELAS JUIC.SUCESION, POR VALOR DE \$ 4,500,000.00 DE: BUILES OCHOA MIRYAM, A: CORRALES BUILES ADELA CECILIA. 420-0017730, 420-0018066.04.- 15-07-1983 ESCRITURA 1469 DEL 30-06-1983 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 2,500,000.00 DE: CUELLAR CARVAJAL ANTONIO, A: BUILES DE CORRALES MYRIAN. 420-0017730, 420-0018066.05.- 25-01-1983 ESCRITURA 067 DEL 21-01-1983 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 20,000.00 DE: OBREGON CABRERA ALFONSO, A: CUELLAR CARVAJAL ANTONIO, 420-0017730, 420-0018066.06.- 04-08-1948 RESOLUCION 575 DEL 10-07-1948 MINISTERIO AGRICULTURA DE BOGOTA.

ADJUDICACION DE BALDIOS DE: MINISTERIO DE AGRICULTURA A: OBREGON ALFONSO. 420-0017730.07.- REGISTRO DE FECHA 05 DE MAYO DE 1938.RESOLUCION NO. 13 DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 1937.ADJUDICACION BALDIOS EN MAYOR EXTENSION DE: COMISARIA ESPECIAL DEL CAQUETA,FLORENCIA A: LIZCANO,LUCIANO.-08.- REGISTRO DE FECHA 05 DE MAYO DE 1938.RESOLUCION NO. 159 DE 31 DE MARZO DE 1938.CONFIRMATORIA DE: MINISTERIO DE AGRICULTURA Y COMERCIO,BOGOTA A: LIZCANO,LUCIANO..

09.- 02-07-1965

ESCRITURA 327 DEL 24-05-1965 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 500.00 DE: LIZCANO ALONSO, A: OBREGON CABRERA ALONSO, 420-0018066.10.- 23-11-1955 ESCRITURA 336 DEL 26-10-1955 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA COMPRAVENTA EN MENOR EXTENSION DE: LIZCANO LUCIANO, A: LIZCANO ALONSO, 420-001806611.- 18-05-2000 ESCRITURA 647 DEL 05-04-2000 NOTARIA 1 DE FLORENCIA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 135,787,500.00 DE: CORRALES FERNANDEZ JOSE ALBERTO, A: ASOCIACION DE ORGANIZACIONES CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI -ASO-HABITAT XXI. , 420-0033764.12.- 21-09-1987 RESOLUCION 1069 DEL 30-06-1987 INCORA DE FLORENCIA

ADJUDICACION DE BALDIOS DE: INCORA , A: CORRALES FERNANDEZ JOSE ALBERTO, 420-0033764.13.-22-09-1982 ESCRITURA 1.853 DEL 01-09-1982 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA COMPRAVENTA, DE: OLAYA ROJAS LEONIDAS, A: BUILES DE CORRALES MYRIAM, 14.-10-11-1977

ESCRITURA 1913 DEL 31-10-1977 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA COMPRAVENTA, DE: ACEVEDO FALLA POLICARPO, A: OLAYA ROJAS LEONIDAS, 15.-17-10-1970 ESCRITURA 931 DEL 08-10-1970 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA COMPRAVENTA DE: URUEA JOSE LUBIN, A: ACEVEDO FALLA POLICARPO, 16.-06-07-1970 ESCRITURA 518 DEL 16-06-1970 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA COMPRAVENTA DE: OROZCO BARRERO MIGUEL, A: URUEA JOSE LUBIN, 17.-08-09-1952 ESCRITURA 244 DEL 02-09-1952 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA COMPRAVENTA, DE: VARGAS LUIS E., A: OROZCO BARRERO MIGUEL, 18.-07-04-1944 ESCRITURA 90 DEL 29-05-1944 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA COMPRAVENTA, DE: PARRA JUAN, A: VARGAS LUIS E., 19.- 25-06-1943 ESCRITURA 62 DEL 10-06-1943 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA PERMUTA DE: PARRA GREGORIA, A: PARRA JUAN, 20.- 25-09-1942 ESCRITURA 96 DEL 11-09-1942 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA CLARACION ESCRITURA ANTERIOR DE: PARRA JOSE MIGUEL, A: PARRA JUAN, PARRA GREGORIA, 21.-01-07-1942 ESCRITURA 73 DEL 25-06-1942 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA COMPRAVENTA DE: PARRA JOSE MIGUEL, A: PARRA JUAN, PARRA GREGORIA, 22.-22-06-1941 RESOLUCION 624 DEL 02-06-1941 MIN.ECONOMIA DE BOGOTA CONFIRMATORIA DE: MINISTERIO DE ECONOMIA NACIONAL , A: PARRA JOSE MIGUEL, 23.-22-06-1941 RESOLUCION 37 DEL 05-06-1940



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240203338088780609

Nro Matrícula: 420-79914

Página 3 TURNO: 2024-420-1-3237

Impreso el 3 de Febrero de 2024 a las 01:06:52 PM

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

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

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

A: MONCADA LUZ NANCY CC# 30507138 X

A: SILVA VARGAS ENRIQUE CC# 17651103 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-02-2009 Radicación: 2009-420-6-1159

Doc: ESCRITURA 3488 DEL 31-12-2008 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

A: MONCADA LUZ NANCY CC# 30507138 X

A: SILVA MONCADA LESLY NATALIA

A: SILVA MONCADA WILMER SNEIDER

A: SILVA VARGAS ENRIQUE

A: SILVA VARGAS WILLINGTON

A: VARGAS DE SILVA MARIA LILIA

CC# 17651103 X

CC# 80797736

CC# 40620135

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-01-2024 Radicación: 2024-420-6-472

Doc: ESCRITURA 3173 DEL 01-12-2021 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA.

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

A: MONCADA LUZ NANCY CC# 30507138 X

A: SILVA MONCADA LESLY NATALIA CC# 1003505206

A: SILVA MONCADA WILMER SNEIDER CC# 1006503248

A: SILVA VARGAS ENRIQUE CC# 17651103 X

A: VARGAS DE SILVA MARIA LILIA CC# 40620135

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-01-2024 Radicación: 2024-420-6-472

Doc: ESCRITURA 3173 DEL 01-12-2021 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$8,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE AL 50% DEL INMUEBLE.

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

DE: MONCADA LUZ NANCY CC# 30507138

DE: SILVA VARGAS ENRIQUE CC# 17651103

A: SILVA VARGAS ENRIQUE CC# 17651103 X 100%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240203338088780609

Nro Matrícula: 420-79914

Página 4 TURNO: 2024-420-1-3237

Impreso el 3 de Febrero de 2024 a las 01:06:52 PM

"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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: OF.13.1/03 Fecha: 20-06-2003
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)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

TURNO: 2024-420-1-3237 FECHA: 03-02-2024
EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

RENE ALEJANDRO VARGAS LAVERDE
REGISTRADOR PRINCIPAL