



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1076983585

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	RUDBER GUTIERREZ GARZON
NIT / C.C CLIENTE	1076983585
DIRECCIÓN	CALLE 35 A # 30 - 70 CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI
CIUDAD	Florencia
DEPARTAMENTO	Caquetá
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LUZ MARY BARRETO MORA
IDENTIFICACIÓN	40780871

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	19/02/2024
FECHA INFORME	23/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	23 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	EDGAR GONZALEZ SANCHEZ				
NUM.	2362 Escritura De	NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	25/08/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Florencia	DEPTO	Caquetá		
ESCRITURA					
CEDULA	180010104000000060032000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN - Anotación 003 CLT.				
NOMBRE DEL CO	N/A				
NUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINIST	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	N°
420-74767	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado al nor-occidente de la ciudad. Al inmueble se llega ingresando por el barrio La Ciudadela Habitacional Siglo XXI, hasta llegar al punto conocido como La Virgen, a una cuadra giramos a la izquierda, vía que conduce directamente al predio. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	1
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Portería	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 65,195,790

VALOR ASEGURABLE \$ COP 65,195,790

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Anotación 3 del certificado declara construcción.

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: CI 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 EXPANCION
Uso Compatible Según Norma	COMERCIAL
Uso Condicionado Según Norma	INDUSTRIAL
Uso Prohibido Según Norma	INDUSTRIAL

Amenaza Riesgo Inundacion	SIN AMENAZA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	SIN AMENAZA
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A

Área Lote	90	Frente	6
Forma	REGULAR	Fondo	15
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:2,5

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO 018 DEL 9 DE AGOSTO DE 2000
Antejardín	SIN INFORMACIÓN
Uso principal	RESIDENCIAL EXPANCION
Altura permitida pisos	4 PISOS
Aislamiento posterior	SIN INFORMACIÓN
Índice de ocupación	SIN INFORMACION
Índice de construcción:	SIN INFORMACION
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90
AREA CONSTRUIDA	M2	38

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90
AREA CONSTRUIDA	M2	38
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	20264000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90
AREA CONSTRUIDA	M2	39

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90
AREA CONSTRUIDA	M2	39

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	77
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 35 A # 30 - 70 CIUADELA HABITACIONAL SIGLO XXI

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2001

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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	90	M2	\$312,731.00	43.17%	\$28,145,790.00
Area Construida	VIVIENDA	39	M2	\$950,000.00	56.83%	\$37,050,000.00
TOTALES					100%	\$65,195,790

Valor en letras Sesenta y cinco millones ciento noventa y cinco mil setecientos noventa Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$65,195,790

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	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. Al inmueble se llega ingresando por el barrio La Ciudadela Habitacional Siglo XXI, hasta llegar al punto conocido como La Virgen, a una cuadra giramos a la izquierda, vía que conduce directamente al predio. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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 no cuenta con garaje.

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

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: 1, Zona ropas: 1

Acabados: Casa con acabados fachada pañetada y pintada, pisos en cerámica, muros pañetados y pintados, baños y cocina con enchapes sencillos.

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 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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON 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						90	39		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	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%

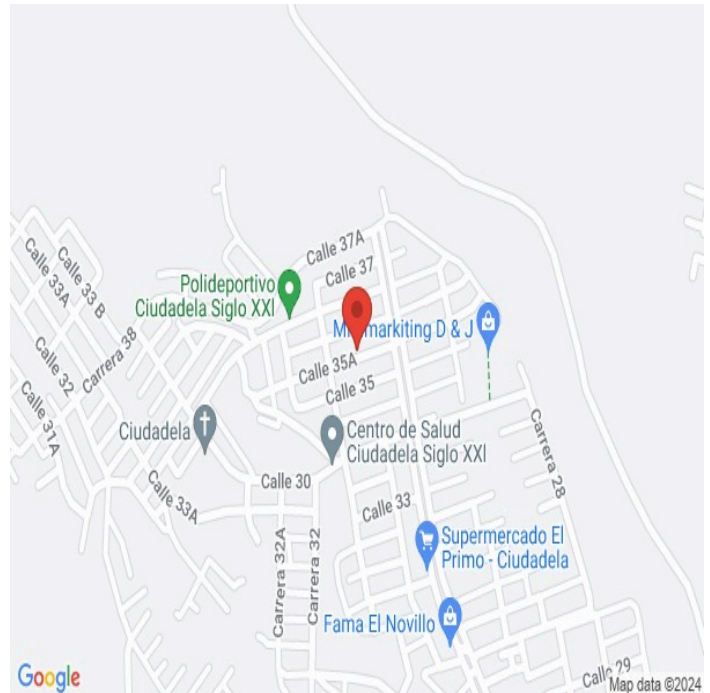
TERRENO	ADOPTADOM2	\$312,731.00	AREA	90	TOTAL	\$28,145,790.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$950,000.00	AREA	39	TOTAL	\$37,050,000.00
VALOR TOTAL	\$65,195,790.00					

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
CALLE 35 A # 30 - 70 CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI |
CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI | Florencia | Caquetá



COORDENADAS (DD)

Latitud: 1.6274295746189569

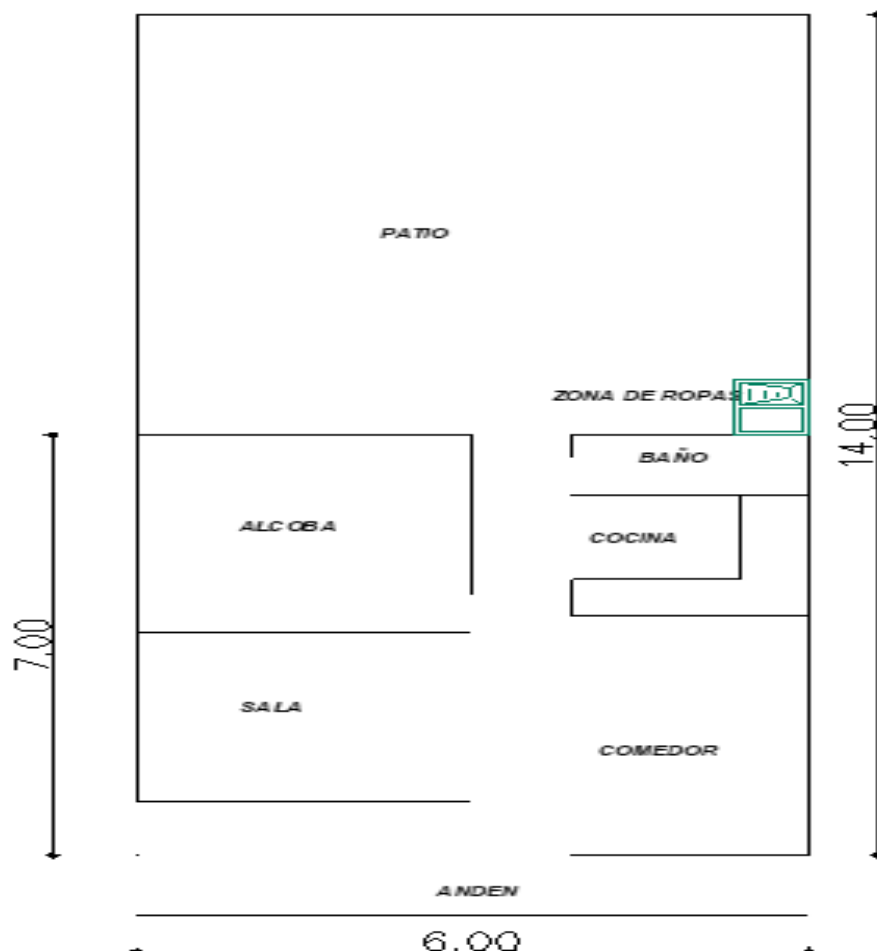
Longitud: -75.63530481756304

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 1° 37' 38.7474''

Longitud: 75° 38' 7.098''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala Comedor



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Social 1



Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

Solicitud de trámites | Observatorio Inmobiliario | Datos Abiertos

BÚSQUEDA PREDIAL

NPN 180010104000000060032000000000

NPN

01040000000600320000000000

Zona

URBANA

INFORMACIÓN ALFANUMÉRICA

Datos del predio

NPN	01-04-00-00-0006-0032-0-00-00-0000	Destino	Habitacional
Area Terreno	90	Area Construida	38

DIRECCIONES

Ord	DIRECCION
1	C 35 A 30 70

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 --- **Eta**

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1076983585



PIN de Validación: b6380ado



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 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 avaluador 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

- 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

- 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

- 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

Página 1 de 4



PIN de Validación: b8380ado

**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 2019Regimen
Regimen de TransacciónFecha de actualización
16 Mar 2022Regimen
Regimen Académico**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio****Alcance**

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

Fecha de inscripción
26 Mayo 2019Regimen
Regimen Académico**Categoría 12 Intangibles****Alcance**

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

Fecha de inscripción
26 Mayo 2019Regimen
Regimen 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 2020Regimen
Regimen Académico



PIN de Validación: b6380ado



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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORENCIA, CAQUETÁ
 Dirección: CALLE 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 Amazonia.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b6380adc

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 Febrero del 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: 240214772589339601

Nro Matrícula: 420-74767

Pagina 1 TURNO: 2024-420-1-4961

Impreso el 14 de Febrero de 2024 a las 10:09:33 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: 21-07-2001 RADICACIÓN: 2001-3149 CON: ESCRITURA DE: 17-07-2001

CODIGO CATASTRAL: 18001010400060032000 COD CATASTRAL ANT: 01-04-006-0032-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 925 de fecha 11-07-2001 en NOTARIA 2 de FLORENCIA MANZ.# 6 LOTE # 32 con area de 90 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 90 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE LA ASOCIACION DE ORGANIZACIONES CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI"ASO HABITAT XXI", MEDIANTE ESCRITURA 733 DEL 06-06-2001 NOTARIA 2 DE FLORENCIA ACTUALIZACION DE LINDEROS ¿ EXTENSION Y ENGLOBE, DE LOS INMUEBLES 420-30605 - 420-30606 - 420-30607 - 420-30608 - 420-30609 - 420-30610 - 420-30611 - 420-30612 - 420-30613 - 420-30614 - 420-30615 - 420-30616 Y 420-71658, INSTRUMENTO DEBIDAMENTE REGISTRADO EN EL FOLIO DE MATRICULA 420-74539. 01. QUE EL INMUEBLE CON MATRICULA 420-30605, LA ASOCIACION DE ORGANIZACIONES CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI"ASO HABITAT XXI", ADQUIRIÓ POR COMPRA A RAMON MAHE JAIME - CC 17186612, MEDIANTE ESC. 878 DEL 17/08/2000 DE LA NOTARIA 2° DE FLORENCIA, ESTE POR COMPRA A: RAMON DE GUERRERO TERESA, POR ESC. 946 DEL 08-05/1987. DE LA NOTARIA 19 DE BOGOTÁ. 02. EL INMUEBLE CON MATRICULA 420-30606, "ASO HABITAT XXI", ADQUIRIÓ POR COMPRA A RAMON BEDOYA NIDIA - CC 41787632, MEDIANTE ESC. 878 DEL 17-08/2000 DE LA NOTARIA 2 DE FLORENCIA, ESTA ADQUIRIÓ POR ADJUDICACION EN SUCESION DE: RAMON MAHE GILBERTO - CC 1668780, MEDIANTE ESC. 741 DEL 11-05/2000 DE LA NOT 14 DE BOGOTÁ, ESTE ADQUIRIÓ POR SUCESION DE: RAMON LIZCANO EDOLIO, POR SENTENCIA DEL 21-01/1986 DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO. DE FLORENCIA. 03. QUE LOS INMUEBLES CON MATRICULAS 420-30607 ¿ 420-30609 ¿ 420-30610- 420-30612, LA ASOCIACION DE ORGANIZACIONES CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI"ASO HABITAT XXI", ADQUIRIÓ POR COMPRA A: RAMON DE GONZALEZ MARIA JOSEFA - CC 26612562, RAMON DE ECHEVERRY MARIA BERNARDA - CC 26614313, RAMON MAHE JAIME - CC 17186612 Y RAMON MAHE JOSE FRANCISCO - CC 19110049, POR ESC. 1410 DEL 24-11/1999 DE LA NOT 2 DE FLORENCIA, ESTOS ADQUIRIERON SUCESION DE: RAMON LIZCANO EDOLIO, POR SENTENCIA DEL 21-01/1986 DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO. DE FLORENCIA. 04. EL INMUEBLE CON MATRICULA 420-30608, "ASO HABITAT XXI", ADQUIRIÓ POR COMPRA A: RAMON DE LINARES ANGELA MARGARITA - CC 40755391, POR ESC. 1632 DEL 29-12/1999 DE LA NOTARIA 2 DE FLORENCIA. ESTA ADQUIRIÓ POR SUCESION DE: RAMON LIZCANO EDOLIO, POR SENTENCIA DEL 21/1/1986 DEL JUZ. 1 CIVIL DEL CTO. DE FLO. 05. EL INMUEBLE CON MATRICULA 420-30611, "ASO HABITAT XXI", ADQUIRIÓ POR COMPRA A: RAMON DE BAYONA MARIA ISABEL - CC 41691193, POR ESC. 267 DEL 28-03/2000 DE LA NOT 2° DE FLO. ESTA ADQUIRIÓ POR SUCESION DE: RAMON LIZCANO EDOLIO, POR SENTENCIA DEL 21-01/1986 DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO. DE FLORENCIA. 06. EL INMUEBLE CON MATRICULA 420-30613, "ASO HABITAT XXI", ADQUIRIÓ POR COMPRA A: RAMON DE ARCILA MARIA JUDITH - CC 40756713, POR ESC. 245 DEL 23-03/2000 DE LA NOT. 2° DE FLO. ESTA ADQUIRIÓ POR SUCESION DE: RAMON LIZCANO EDOLIO, POR SENTENCIA DEL 21-01/1986 DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO. DE FLORENCIA. 07. EL INMUEBLE CON MATRICULA 420-30614, "ASO HABITAT XXI", ADQUIRIÓ POR COMPRA A: RAMON MAHE MARIA ESTHER - CC 40758462, POR ESC. 1632 DEL 29-12/1999 DE LA NOT. 2 DE FLORENCIA. ESTA ADQUIRIÓ POR ADJUDICACION DE BALDIOS DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA, POR RES. 0709 DEL 08-11-1999 INCORA FLORENCIA. 08. EL INMUEBLE CON MATRICULA 420-30615, "ASO HABITAT XXI", ADQUIRIÓ POR COMPRA A: RAMON MAHE JAIME, POR ESC. 245 DEL 23-03/2000 DE LA NOT. 2 DE FLO. ESTE ADQUIRIÓ POR COMPRA A: RAMON MAHE ALVARO, POR ESC. 1388 DEL 29-05/1990 DE LA NOTARIA 1 DE FLORENCIA. 09. EL INMUEBLE CON MATRICULA 420-71658, "ASO HABITAT XXI", ADQUIRIÓ POR COMPRA A: RAMON MAHE JOSE FRANCISCO - CC 19110049, POR ESC. 1043 DEL 20-09/2000 DE LA NOT. 2 DE FLO. ESTE ADQUIRIÓ POR ADJUDICACION DE BALDIOS DEL INCORA MEDIANTE RES. 2599 DEL 17-12/1987 ¿ INCORA FLORENCIA. 10. QUE EL INMUEBLE CON MATRICULA 420-71658, LA ASOCIACION DE ORGANIZACIONES CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI"ASO HABITAT XXI", ADQUIRIÓ POR COMPRA A: JAIME GAITAN ALVARO - CC 2883921, POR ESC. 1099 DEL 03-10/2000 DE LA NOT 2 DE FLO. ESTE



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

Certificado generado con el Pin No: 240214772589339601

Nro Matrícula: 420-74767

Pagina 2 TURNO: 2024-420-1-4961

Impreso el 14 de Febrero de 2024 a las 10:09:33 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

ADQUIRIÓ POR ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE COMUNIDAD, DE: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LAS QUINTAS LTDA., MEDIANTE ESC.
478 DEL 30-04/1999 DE LA NOT. 2 DE FLO. ESTA ÚLTIMA ADQUIRIÓ EN COMPRA PARCIAL A: SILVA GASCA ARCESIO, POR ESC. 450 DEL 12-03/1987
DE LA NOTARIA 19 DE BOGOTÁ, INSTRUMENTO REGISTRADO EN EL FOLIO 420-32555.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) MANZANA 3 LOTE # 1 MANZ.# 6 LOTE # 32

2) CALLE 35 A #30-70 CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

420 - 74539

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-07-2001 Radicación: 2001-3149

Doc: ESCRITURA 925 DEL 11-07-2001 NOTARIA 2 DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 912 RELOTEO

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

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

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-09-2001 Radicación: 2001-4351

Doc: ESCRITURA 1293 DEL 07-09-2001 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA, CAAQUETA. VALOR ACTO: \$6,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION

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

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

A: SANCHEZ SANCHEZ ANA RUBY

CC# 40725784 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-09-2001 Radicación: 2001-4351

Doc: ESCRITURA 1293 DEL 07-09-2001 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA, CAAQUETA. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 120 DECLARACION DE CONSTRUCCION MODO DE ADQUISICION

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

A: SANCHEZ SANCHEZ ANA RUBY

CC# 40725784 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-09-2001 Radicación: 2001-4351

Doc: ESCRITURA 1293 DEL 07-09-2001 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA, CAAQUETA. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 340 CONDICIONES RESOLUTORIAS EXPRESAS RESTITUCION DEL SUBSIDIO ART.8 Y 30 LEY 3 DE 1991
TERMINO 5 A/OS

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240214772589339601

Nro Matrícula: 420-74767

Pagina 3 TURNO: 2024-420-1-4961

Impreso el 14 de Febrero de 2024 a las 10:09:33 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

A: SANCHEZ SANCHEZ ANA RUBY

CC# 40725784 X

A: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA "INURBE"

NIT# 62

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-09-2001 Radicación: 2001-4351

Doc: ESCRITURA 1293 DEL 07-09-2001 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA, CAAQUETA. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA LIMITACION DEL DOMINIO

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

A: GONZALEZ SANCHEZ JEAN CARLOS

A: HIJOS QUE LLEGARA A TENER

A: SANCHEZ SANCHEZ ANA RUBY

CC# 40725784 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-12-2022 Radicación: 2022-420-6-17336

Doc: ESCRITURA 2362 DEL 25-08-2022 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

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

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

DE: SANCHEZ SANCHEZ ANA RUBY

CC# 40725784 X

A: REYES GONZALEZ JEAN CARLOS

CC# 1117548079

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 16-12-2022 Radicación: 2022-420-6-17336

Doc: ESCRITURA 2362 DEL 25-08-2022 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: SANCHEZ SANCHEZ ANA RUBY

CC# 40725784

A: GONZALES SANCHEZ EDGAR

CC# 96360918 X CESIONARIO

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radación: 2010-420-3-384

Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



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

Certificado generado con el Pin No: 240214772589339601

Nro Matrícula: 420-74767

Pagina 4 TURNO: 2024-420-1-4961

Impreso el 14 de Febrero de 2024 a las 10:09:33 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-420-1-4961

FECHA: 14-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RENE ALEJANDRO VARGAS LAVERDE
REGISTRADOR PRINCIPAL

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