



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-98603764

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	MARIO ALEJANDRO PEÑA CEBALLOS	FECHA VISITA	15/03/2024
NIT / C.C CLIENTE	98603764	FECHA INFORME	19/03/2024
DIRECCIÓN	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA C 2A SUR 14 04 K 14	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	30 años
BARRIO	VILLAMONICA III ETAPA	REMODELADO	
CIUDAD	Florencia	OCUPANTE	Propietario
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	LUIS EDGAR CUELLAR LEAL			
NUM. ESCRITURA	4882 Escritura De	NOTARIA	PRIMERA	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			16/11/1994
CIUDAD	Florencia		DEPTO	Caquetá
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL	01030000026000160000000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO SUMINISTRA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
420-20689	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado al sur del municipio de Florencia; Al inmueble se llega tomando la carrera 11, hasta tomar la vía denominada calle oscura, desviándose a la derecha por la calle 2 A vía que lleva directamente al predio objeto de avalúo. Cuenta con servicios Públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. En sitio se evidencia placa domiciliaria en acrílico bien instalada.

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	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 142,210,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 142,210,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta CERTIFICADO DE NOMENCLATURA C 2A SUR 14 04 K 14, la cual se recomienda sea protocolizada en la próxima escrituración, para que se actualice el certificado de tradición. Se adjunta certificado de no riesgo, avalúo actualizado el 11/04/2024.

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

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

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	91	Frente	7
Forma	REGULAR	Fondo	13
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:1,85

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

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

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	95	AREA DE TERRENO	M2	91
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA CONSTRUIDA	M2	91

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	91	AREA DE TERRENO	M2	91
AREA CONSTRUIDA	M2	114	AREA CONSTRUIDA	M2	114

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial		300-400
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	Zonas verdes:
NO	Si

Impacto Ambiental	
Aire:	Basura:
NO	NO

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	70
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA C 2A SUR 14 04 K 14

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metalica
Fachada	Enchapes o fachaletas
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1994

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	91	M2	\$310,000.00	19.84%	\$28,210,000.00
Area Construida	VIVIENDA	114	M2	\$1,000,000.00	80.16%	\$114,000,000.00
TOTALES					100%	\$142,210,000

Valor en letras Ciento cuarenta y dos millones doscientos diez mil Pesos Colombianos

 TOTAL COMERCIAL \$142,210,000
 OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):
Perspectivas de valoración:
Comportamiento Oferta y Demanda:
Actualidad edificadora:

General: Inmueble ubicado al sur del municipio de Florencia; Al inmueble se llega tomando la carrera 11, hasta tomar la vía denominada calle oscura, desviándose a la derecha por la calle 2 A via que lleva directamente al predio objeto de avalúo. Cuenta con servicios Públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. En sitio se evidencia placa domiciliaria en acrílico bien instalada.

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

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: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 2, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Inmueble con muros, pañetados, estucados y pintados, pisos en cerámica, baños enchapados, cocina integral con cajonería, cubierta metálica con cielo raso en PVC.

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	Transversal 16C N. 16C – 25	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3102922222	126	100	\$950,000	\$95,000,000
2	Transversal 21 N° 3A-57	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	3102922222	91	153	\$1,000,000	\$153,000,000
3	Barrio Bellavista	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	3204511603	84.50	70	\$950,000	\$66,500,000
Del inmueble						91	114		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$38,000,000	\$301,587	1.0	1.0	1.00	\$301,587
2	\$27,500,000	\$302,198	1.0	1.0	1.00	\$302,198
3	\$28,500,000	\$337,278	1.0	1	1.00	\$337,278
				PROMEDIO	\$313,687.74	
				DESV. STANDAR	\$20,432.14	
				COEF. VARIACION	6.51%	

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$310,000.00	AREA	91	TOTAL	\$28,210,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	114	TOTAL	\$114,000,000.00
VALOR TOTAL		\$142,210,000.00				

Observaciones:

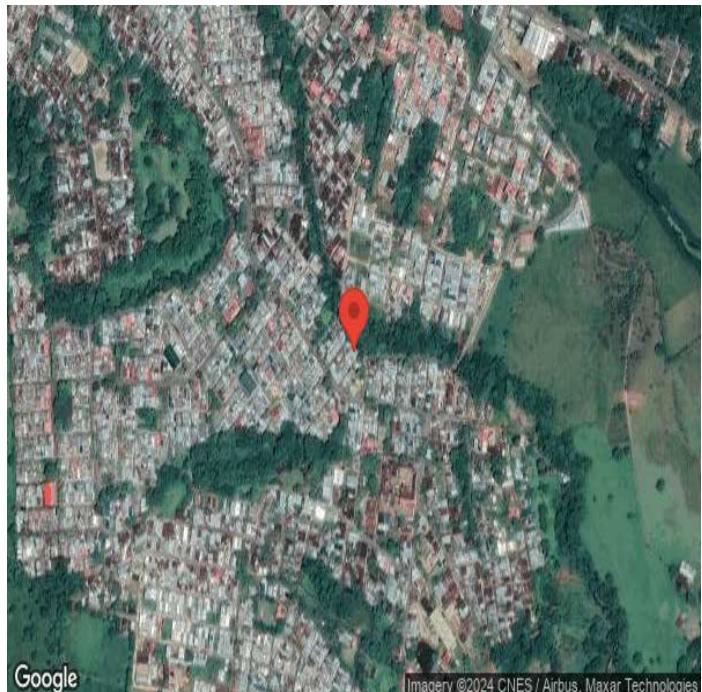
Enlaces:

1. <https://www.aseinmobiliariacolombia.com/654/inmuebles/venta-casa-3-dormitorios-villamonica-florence-ca>2. <https://www.aseinmobiliariacolombia.com/298/inmuebles/venta-casa-6-dormitorios-yapura-sur-florence-ca>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA C 2A SUR 14 04 K 14 |
VILLAMONICA III ETAPA | Florencia | Caquetá



COORDENADAS (DD)

Latitud: 1.5996206995927986

Longitud: -75.59825981859309

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 1° 35' 58.6356''

Longitud: 75° 35' 53.7354''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PRIMER PISO

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



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS General

Baño Privado Hab 2



Habitación 3



Baño Social 1



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

Solicitud de trámites | Observatorio Inmobiliario | Datos Abiertos

BÚSQUEDA PREDIAL

NPN: 0103000002600016000000000 [Search]

NPN	Zona
0103000002600016000000000	URBANA

Cerrar

INFORMACIÓN ALFANUMÉRICA

Datos del predio			
NPN	01-03-00-00-0260-0016-0-00-0000	Destino	Habitacional
Area Terreno	91	Area Construida	91

DIRECCIONES	
Ord	DIRECCION
1	C 2 A SUR 14 04 K 14

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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo 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-98603764



PIN de Validación: b7750ac5



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



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 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
Regímen 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
Regímen 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
Regímen de Transición

Fecha de actualización
16 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7750ac5

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 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
16 Mar 2022

Regimen
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 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Mayo 2018

Regimen
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 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7750ac5



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



http://www.ana.org.co
Calle 98 Barrio 10 - P. 17 Edif. 300
Bogotá D. C. - Colombia
Unidad Ejecutiva de Autorregulación ANA
En Bogotá: (57 1) 67 46 848
A. Nivel Nacional: (57 1) 67 46 848

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: b7750ac5



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



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

b7750ac5

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 Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Alexandra Suarez
Firma: _____
RAA AVALUO: LRCAJA 99603764 M.I.: 420-20689

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FLORENCIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240308432390689503

Nro Matrícula: 420-20689

Página 2 TURNO: 2024-420-1-8662

Impreso el 8 de Marzo de 2024 a las 10:27:09 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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

DE: LEON SANCHEZ JAUN ANTONIO

A: CAMPOS PERDOMO MARIELA

CC# 40763514 X

A: HERNANDEZ CASTAÑO GERMAN

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-10-1984 Radicación: 4136

Doc: ESCRITURA 2301 DEL 17-09-1984 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$650,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER

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

DE: CAMPOS PERDOMO MARIELA

CC# 40763514 X

DE: HERNANDEZ CASTAÑO GERMAN

X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-10-1984 Radicación: 4136

Doc: ESCRITURA 2301 DEL 17-09-1984 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CAMPOS PERDOMO MARIELA

CC# 40763514

DE: HERNANDEZ CASTAÑO GERMAN

X

A: CAMPOS PERDOMO MARIELA

CC# 40763514 X

A: HERNANDEZ CASTAÑO GERMAN

X

A: HERNANDEZ ORDOÑEZ ADRIANA

A: LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-09-1993 Radicación: 7198

Doc: ESCRITURA 3755 DEL 28-09-1993 NOTARIA 1. DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$650,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESC.2301/84

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

DE: INST.NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE

A: CAMPOS PERDOMO MARIELA

CC# 40763514 X

A: HERNANDEZ CASTAÑO GERMAN

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-04-1994 Radicación: 2979

Doc: ESCRITURA 1497 DEL 14-04-1994 NOTARIA 1. DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240308432390689503

Nro Matrícula: 420-20689

Página 3 TURNO: 2024-420-1-8662

Impreso el 8 de Marzo de 2024 a las 10:27:09 AM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 770 CANCELACION PATRIM. DE FALIA ESCRIT: 2301/84

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

A: CAMPOS PERDOMO MARIELA

CC# 40763514 X

A: HERNANDEZ CAMPOS CARLOS JAVIER

A: HERNANDEZ CAMPOS GERMAN ANDRES

A: HERNANDEZ CASTAÑO GERMAN

X

A: HERNANDEZ ORDOÑEZ ADRIANA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 16-11-1994 Radicación: 9398

Doc: ESCRITURA 4882 DEL 16-11-1994 NOTARIA 1. DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$9,400,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 VENTA

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

DE: CAMPOS PERDOMO MARIELA

CC# 40763514

DE: HERNANDEZ CASTAÑO GERMAN

A: CUELLAR LEAL LUIS EDGAR

CC# 19446313 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 16-11-1994 Radicación: 9398

Doc: ESCRITURA 4882 DEL 16-11-1994 NOTARIA 1. DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE 1. GRADO EN UNA CUANTIA INDETERMINADA.

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

DE: CUELLAR LEAL LUIS EDGAR

CC# 19446313 X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 19-11-1994 Radicación: 9398

Doc: ESCRITURA 4882 DEL 16-11-1994 NOTARIA 1. DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 RENUNCIA CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: CAMPOS PERDOMO MARIELA

CC# 40763514

DE: HERNANDEZ CASTAÑO GERMAN

A: CUELLAR LEAL LUIS EDGAR

CC# 19446313 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 17-04-1997 Radicación: 1997-2309

Doc: OFICIO 334 DEL 17-03-1997 JDO 2 CIVIL CTO DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO ACCION REAL HIPOTECARIO

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO



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

Certificado generado con el Pin No: 240308432390689503

Nro Matrícula: 420-20689

Pagina 5 TURNO: 2024-420-1-8662

Impreso el 8 de Marzo de 2024 a las 10:27:09 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: 2024-420-1-8662 FECHA: 08-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIAJE Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PFP PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA-DRP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIAJE Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PFP PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA-DRP.

RENE ALEJANDRO VARGAS LAVERDE
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública

 ALCALDÍA DE FLORENCIA NIT No. 800.005.728-2	CÓDIGO M5.P04.F01	ALCALDÍA DE FLORENCIA, CAQUETÁ	FECHA DE EMISIÓN 06/02/2017
	VERSIÓN 3.0	CONCEPTO USO DE SUELO URBANO	FECHA DE ACTUALIZACIÓN 25/05/2023
			PÁGINA: 1 de 1

4200-06.101-2023-0017

Nombre: LUIS EDGAR CUELLAR LEAL

Dirección: C 2A SUR 14 04 K 14

Teléfono: 3112003514

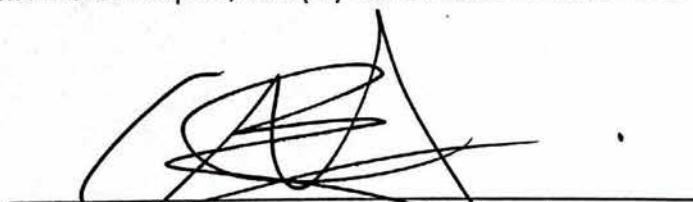
Correo: marcoscastilope@gmail.com

Florencia, Caquetá

ASUNTO: Certificado zona de riesgo

El predio identificado con cedula catastral 180010103000002600016000000000, ubicado en la dirección **C 2A SUR 14 04 K 14, BARRIO VILLA MONICA ETAPA II**, el cual se encuentra dentro del perímetro urbano de la Ciudad de Florencia, de conformidad con el acuerdo número 0018 del 2000, por medio del cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio de Florencia Departamento del Caquetá y el plano número 3 de zonas de riesgo y el POMCA que se protocolizo con el mismo, el predio se encuentra **SIN RIESGO APARENTE**.

La presente se expide en Florencia Caquetá, a los (08) días del mes de Abril de 2024.


LUIS MANUEL ESPINOSA CORDERÓN
Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial

No. Radicado: 230859 / COR5458

Revisó	Jorge Enrique Ortiz Salazar	Cargo	Asesor de Control Urbano	Firma	
Elaboró	Luis Carlos Sánchez Rojas	Cargo	Auxiliar Administrativo	Firma	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma					

PALACIO DE GOBIERNO MUNICIPAL
Cra 12 con Calle 15 Esq. Barrio Centro
Tel.(098)435-8100 Ext:1602
secplaneacion@florencia-caqueta.gov.co
www.florencia-caqueta.gov.co
Florencia-Caquetá.


**ALCALDÍA DE
FLORENCIA**

FLORENCIA



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ALCALDÍA DE FLORENCIA

4200-06-2024-0193

Nombre: LUIS EDGAR CUELLAR LEAL
Dirección: C 2A SUR 14 04 K 14
Teléfono: 3112003514
Correo: claudiayol21@gmail.com
Florencia, Caquetá

ASUNTO: Certificado de Nomenclatura

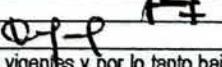
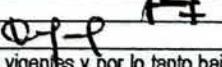
De conformidad con el acuerdo número 0018 del 2000, por medio del cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio de Florencia Departamento del Caquetá y según la información de la base de datos catastral suministrada por CATASTRO MULTIPROPOSITO, al predio identificado con ficha catastral número 180010103000002600016000000000, matrícula inmobiliaria número 420-20689 a nombre de la señora LUIS EDGAR CUELLAR LEAL identificado con número de cedula 19446313, le fue asignada la dirección C 2A SUR 14 04 K 14, en el BARRIO VILLA MONICA ETAPA II, municipio de Florencia, departamento del Caquetá.

La presente se expide en Florencia Caquetá, a los 101 días del mes de Abril de 2024.



LUIS MANUEL ESPINOSA CALDERÓN
Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial

No. Radicado: 231909/COR5506

Reviso	Jorge Enrique Ortiz Salazar	Cargo	Asesor de Control Urbano	Firma	
Digitó	Diana Paola Sánchez Alzate	Cargo	Contratista	Firma	

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma

