



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1117885266

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DISNEYD TAPIERO TOLEDO
NIT / C.C CLIENTE	1117885266
DIRECCIÓN	CALLE 14F N. 14-51-53 ESTE
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	CHAPINERO
CIUDAD	Florencia
DEPARTAMENTO	Caquetá
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LUZ MARY BARRETO MORA
IDENTIFICACIÓN	40780871

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	11/03/2024
FECHA INFORME	14/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	11 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ERNESTO FIGUEROA ESPAÑA				
NUM.	0907 EscrituraDe	NOTARIA	PRIMERA	FECHA	23/06/2020
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Florencia		DEPTO	Caquetá	
ESCRITURA					
CEDULA	180010103000012890007000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO SEGUN RESOL 0710 DEL 23/09/2013. PLANEACION MUNICIPAL.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
420-94537	CASA

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado al nor-orienté de la ciudad de Florencia, Caquetá, se llega partiendo desde el Supermercado el Primo calle 16 hasta llegar a la carrera 14 Este se avanza dos cuadras llegando a las Bodegas de Raycol virando a la izquierda por la calle 14 F la cual lleva directamente al inmueble objeto de avalúo. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Nota: En sitio se observa placa domiciliaria en acrílico la cual coincide con la dirección que registran los documentos suministrados.

## DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
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	Lujoso.	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 123,475,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 123,475,000

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 6,7 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

## 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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

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

Área Lote	94.50	Frente	6.60
Forma	IRREGULAR	Fondo	15
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:2,27

## 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
Índice de ocupación	SIN INFORMACION
Índice de construcción:	SIN INFORMACION
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	94.50
AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	99
AREA CONSTRUIDA	M2	89
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 28.510.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	94.50
AREA CONSTRUIDA	M2	73.50

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	94.50
AREA CONSTRUIDA	M2	73.50

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	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

	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:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	89
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 14F N. 14-51-53 ESTE

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	2013

## 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	94.50	M2	\$400,000.00	30.61%	\$37,800,000.00
Area Construida	VIVIENDA	74.50	M2	\$1,150,000.00	69.39%	\$85,675,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$123,475,000</b>

Valor en letras

Ciento veintitrés millones cuatrocientos setenta y cinco mil Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$123,475,000**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

15

**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-orienté de la ciudad de Florencia, Caquetá, se llega partiendo desde el Supermercado el Primo calle 16 hasta llegar a la carrera 14 Este se avanza dos cuadras llegando a las Bodegas de Raycol virando a la izquierda por la calle 14 F la cual lleva directamente al inmueble objeto de avalúo. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Nota: En sitio se observa placa domiciliaria en acrílico la cual coincide con la dirección que registran los documentos suministrados.

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 6,7 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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

**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: 3, Zona ropas: 1, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El inmueble cuenta con muros pañetados, estucados y pintados, cocina sencilla, baños enchapados, pisos en cerámica, puertas en madera, cielo raso en P.V.C.

### 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	Calle 13 A N° 2f - 29 - ABBAS TURBAY	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	3102922222	128	190	\$960,000	\$182,400,000
2	Calle 16 3 este - 42 Ventilador	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	3134484671	70	90	\$1,200,000	\$108,000,000
3	Cra 2ª N. 9-52 Villa Erika	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	3108815538	119	95.20	\$950,000	\$90,440,000
Del inmueble						94.50	73.50		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$45,600,000	\$356,250	1.0	1.1	1.10	\$391,875
2	\$29,750,000	\$425,000	1.0	1.0	1.00	\$425,000
3	\$47,310,000	\$397,563	1.0	1.0	1.00	\$397,563
					PROMEDIO	\$404,812.68
					DESV. STANDAR	\$17,712.55
					COEF. VARIACION	4.38%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$400,000.00	AREA	94.50	TOTAL	\$37,800,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,150,000.00	AREA	73.50	TOTAL	\$84,525,000.00
VALOR TOTAL	\$122,325,000.00					

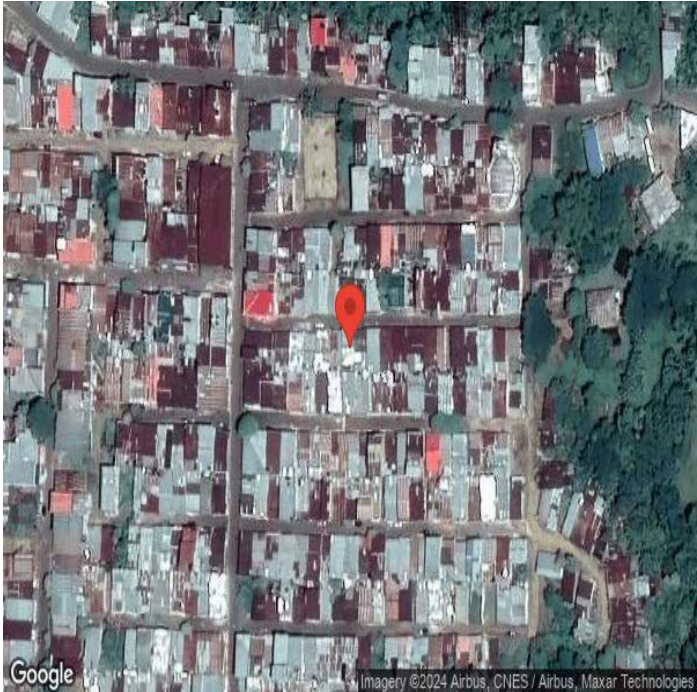
**Observaciones:**  
Las fuentes de recolección se determinaron en el mismo sector donde se encuentra el inmueble en estudio y se tuvieron en cuenta las transacciones y los anuncios de ofertas.

**Enlaces:**  
1.-<https://www.aseinmobiliariacolombia.com/328/inmuebles/venta-casa-4-dormitorios-abbas-turbay-florencia-cag>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

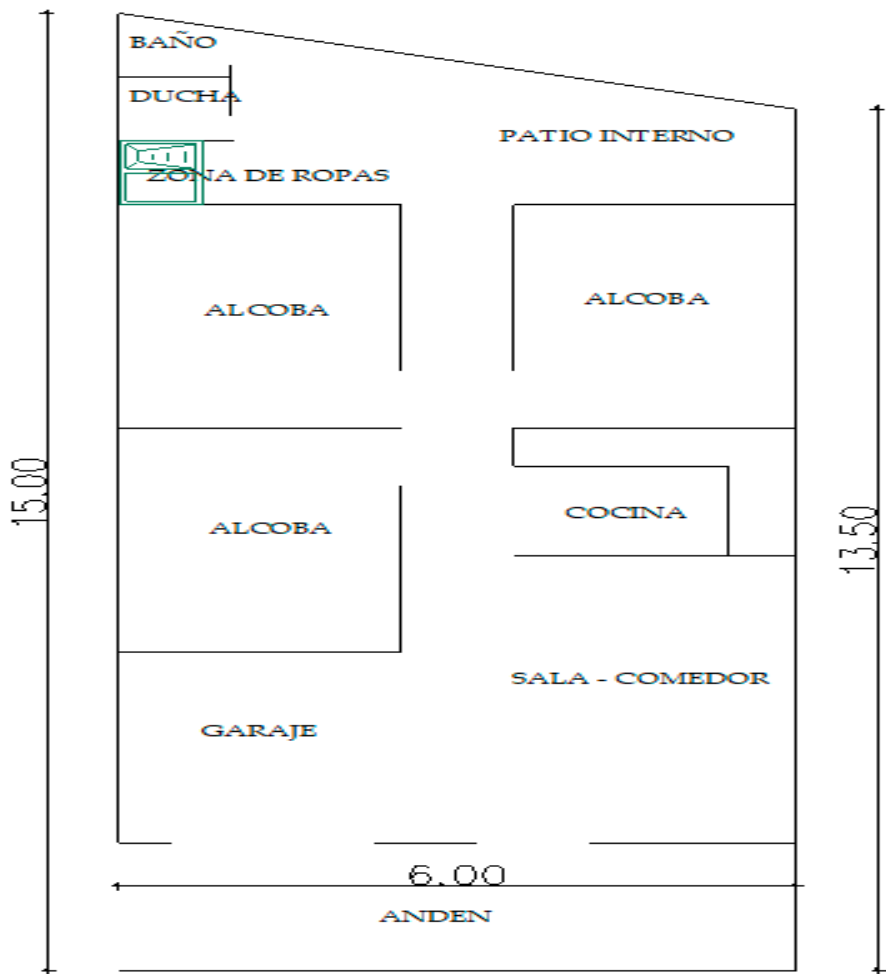
**DIRECCIÓN:**  
CALLE 14F N. 14-51-53 ESTE | CHAPINERO | Florencia |  
Caquetá



**COORDENADAS (DD)**  
  
**Latitud:** 1.6287514996045807  
  
**Longitud:** -75.5899321189463

**COORDENADAS (DMS)**  
  
**Latitud:** 1° 37´ 43.5036´´  
  
**Longitud:** 75° 35´ 23.7552´´

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



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1

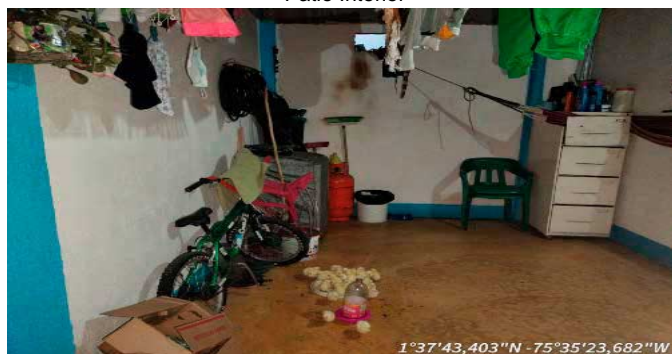


Baño Social 1



## FOTOS General

Patio Interior



Garaje



### CONSULTA CATASTRAL





## 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-1117885266



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  
**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**





PIN de Validación: b7750ac5



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



## 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  
**Regimen 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>



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 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 Publico- 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.

RAA AVALUO: LRCAJA-11177885266 M.I.: 420-94537

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal





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

Certificado generado con el Pin No: 240304257990414847

Nro Matrícula: 420-94537

Pagina 1 TURNO: 2024-420-1-7920

Impreso el 4 de Marzo de 2024 a las 03:30:26 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: EL BRASIL

FECHA APERTURA: 12-01-2007 RADICACIÓN: 2007-420-6-227 CON: ESCRITURA DE: 07-12-2006

CODIGO CATASTRAL: 180010103000012890007000000000 COD CATASTRAL ANT: 01-03-1289-007-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MANZANA 3 LOTE 7 con extensión de 94.50 M2 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2488, 7/12/2006, NOTARIA SEGUNDA de FLORENCIA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 94 CENTIMETROS CUADRADOS: 5000

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) MANZANA 1 LOTE 1 URB. CHAPINERO MANZANA 3 LOTE 7

2) CALLE 14 F # 14-51-53 ESTE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

420 - 81529

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-01-2007 Radicación: 2007-420-6-227

Doc: ESCRITURA 2488 DEL 07-12-2006 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0924 RELOTEO

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

A: JUNTA DE ACCION COMUNAL DEL ASENTAMIENTO HUMANO CHAPINERO

NIT# 65

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-01-2007 Radicación: 2007-420-6-227

Doc: ESCRITURA 2488 DEL 07-12-2006 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0905 AUTORIZACION REGISTRO PROCESO DE ENAJENACION

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

DE: SECRETARIA DE PLANEACION MPAL

A: JUNTA DE ACCION COMUNAL DEL ASENTAMIENTO HUMANO CHAPINERO

NIT# 65

X



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

**Certificado generado con el Pin No: 240304257990414847**

**Nro Matrícula: 420-94537**

Pagina 2 TURNO: 2024-420-1-7920

Impreso el 4 de Marzo de 2024 a las 03:30:26 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

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 02-10-2013 Radicación: 2013-420-6-7362

Doc: ESCRITURA 2143 DEL 25-09-2013 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$4,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

**DE: JUNTA DE ACCION COMUNAL DEL ASENTAMIENTO HUMANO CHAPINERO**

**NIT# 8280021785**

**A: QUITIAN FERNANDEZ PEDRO JULIO**

**CC# 12186951 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 02-10-2013 Radicación: 2013-420-6-7362

Doc: ESCRITURA 2143 DEL 25-09-2013 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO SEGUN RESOL 0710 DEL 23/09/2013. PLANEACION MUNICIPAL.

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

**A: QUITIAN FERNANDEZ PEDRO JULIO**

**CC# 12186951 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 24-06-2020 Radicación: 2020-420-6-2394

Doc: ESCRITURA 907 DEL 23-06-2020 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$73,314,559

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA.

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

**DE: QUITIAN FERNANDEZ PEDRO JULIO**

**CC# 12186951**

**A: FIGUEROA ESPAÑA ERNESTO**

**CC# 17685177 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 24-06-2020 Radicación: 2020-420-6-2394

Doc: ESCRITURA 907 DEL 23-06-2020 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0300 LIMITACION AL DOMINIO NO PODRA ENAJENAR EL INMUEBLE POR EL TERMINO DE 2 AÑOS

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

**DE: LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA.**

**NIT# 8600219677**

**A: FIGUEROA ESPAÑA ERNESTO**

**CC# 17685177 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 24-06-2020 Radicación: 2020-420-6-2394

Doc: ESCRITURA 907 DEL 23-06-2020 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

**A: FIGUEROA ESPAÑA ERNESTO**

**CC# 17685177 X**

**A: TAPIERO BRIÑEZ YINED PAOLA**

**CC# 1117501148**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\***



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

Certificado generado con el Pin No: 240304257990414847

Nro Matrícula: 420-94537

Pagina 3 TURNO: 2024-420-1-7920

Impreso el 4 de Marzo de 2024 a las 03:30:26 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: 2013-420-3-807

Fecha: 17-10-2013

VALE LO CORREGIDO EN TIPO DE PREDIO "URBANO" ART. 59 LEY 1579/2012

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA (SNR)

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-420-1-7920**

**FECHA: 04-03-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA (SNR)

**RENE ALEJANDRO VARGAS LAVERDE**

REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA (SNR)

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública