



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1117499834

## RESUMEN EJECUTIVO

## ANTECEDENTES

CLIENTE	EUDOCIO TRIANA ANDRADE
NIT / C.C CLIENTE	1117499834
DIRECCIÓN	DG 7 D # 28 D - 7D # 28 - 45 ED B AP 406 URBANIZACIÓN LA GLORIA IV ETAPA
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 1
CIUDAD	LA GLORIA IV ETAPA
DEPARTAMENTO	Florencia
PROPOSITO	Caquetá
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	LUZ MARY BARRETO MORA 40780871

FECHA VISITA	21/03/2024
FECHA INFORME	22/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	7 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	EUDOCIO TRIANA ANDRADES						
NUM. ESCRITURA	452	EscrituraPH	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA		
CIUDAD ESCRITURA	Florencia		DEPTO	Caquetá			
CEDULA CATASTRAL	0102000001820037902040002						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO SUMINISTRA						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	10000	VRxM2	216.17		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	2.5%						

M. INMOB.	N°
420-116699	APARTAMENTO 406

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado hacia el occidente de la ciudad de Florencia, Al inmueble se llega así: desde el centro de la ciudad pasando por La urbanización Ciudadela Habitacional Siglo XXI a 750 metros aproximadamente giramos a la izquierda por la entrada que conduce a la urbanización La Gloria vía que conduce directamente al conjunto residencial donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. En sitio se observa placa domiciliaria tanto de la torre como del apartamento.

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

## ACABADOS

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 65,641,552

VALOR ASEGURABLE \$ COP 65,641,552

## 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 11 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: Cl 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)



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 406	46.26	M2	\$1,418,970.00	100.00%	\$65,641,552.20
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$65,641,552</b>

### Valor en letras

Sesenta y cinco millones seiscientos cuarenta y un mil quinientos cincuenta y dos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$65,641,552**  
**OFERTA Y DEMANDA**

### Tiempo esperado de comercialización (Meses):

## **Perspectivas de valoración:**

12

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

## 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 alta, y se considera que la demanda es baja.

## Actualidad edificadora

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.

## **SALVEDADES**

**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 11 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** El inmueble en estudio no cuenta con garaje.

**Entorno:** El sector donde se encuentra emplazado el inmueble es un barrio tradicional con construcciones de uno y dos pisos en material, las vías principales de acceso se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación. Cuenta con una infraestructura amplia, con buena proyección futura a nivel de modernización de redes, incluyendo energía eléctrica, gas domiciliario y telefonía convencional. Toda la zona alrededor del inmueble evaluado dispone de un sistema de transporte bueno, que se moviliza a través de sus principales vías. El sector, dentro del cual se encuentra los inmuebles objeto del avalúo, es un sector cuya destinación actual es residencial.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 0641, Fecha escritura: 30/03/2017, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: FLORENCIA, Administración: 10000, Total unidades: 1 und / ph: 840 unds, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Zona verde: Si. Ventilación: Bueno. Iluminación: Bueno

**Acabados:** Apartamento con muros pañetados estucados y pintados, pisos en cerámica, baños y cocina enchapados en línea sencilla, cielos rasos en pañete bajo placa.

## EXPLICACIÓN METODOLÓGICA 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 **Lev 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuadora 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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	APTO 202 TORRE 3		\$67,000,000	0.97	\$64,990,000		\$		\$	\$1,404,885.43	3213436696
2	APTO 407 TORRE 3		\$60,000,000	0.97	\$58,200,000		\$		\$	\$1,258,106.36	3134484671
3	APTO 303 TORRE 2		\$70,000,000	0.97	\$67,900,000		\$		\$	\$1,468,108.11	312 4852812
Del inmueble		4		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5		46.26	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,404,885.43
2	5		46.26	1.1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	\$1,383,917.00
3	5		46.25	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,468,108.11
7 años										
								PROMEDIO	\$1,418,970.18	
								DESV. STANDAR	\$43,827.17	
								COEF. VARIACION	3.09%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,462,797.35	<b>TOTAL</b>	\$67,669,005.44
VALOR MINIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,375,143.01	<b>TOTAL</b>	\$63,614,115.61
VALOR TOTAL	\$65,641,552.20			

## 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:

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

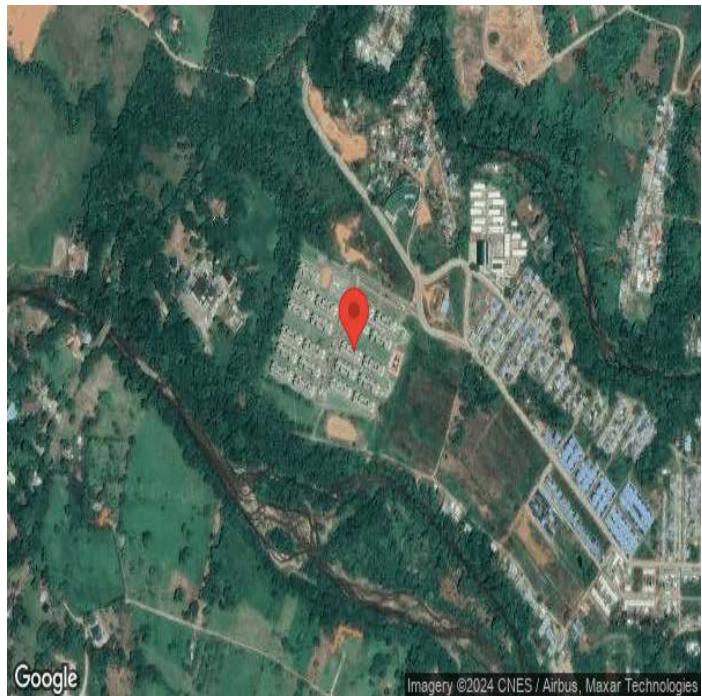
### DIRECCIÓN:

DG 7 D # 28 D - 7D # 28 - 45 ED B AP 406 URBANIZACIÓN LA GLORIA IV ETAPA | LA GLORIA IV ETAPA | Florencia | Caquetá

### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 1.6074183020381523

**Longitud:** -75.63321671271206

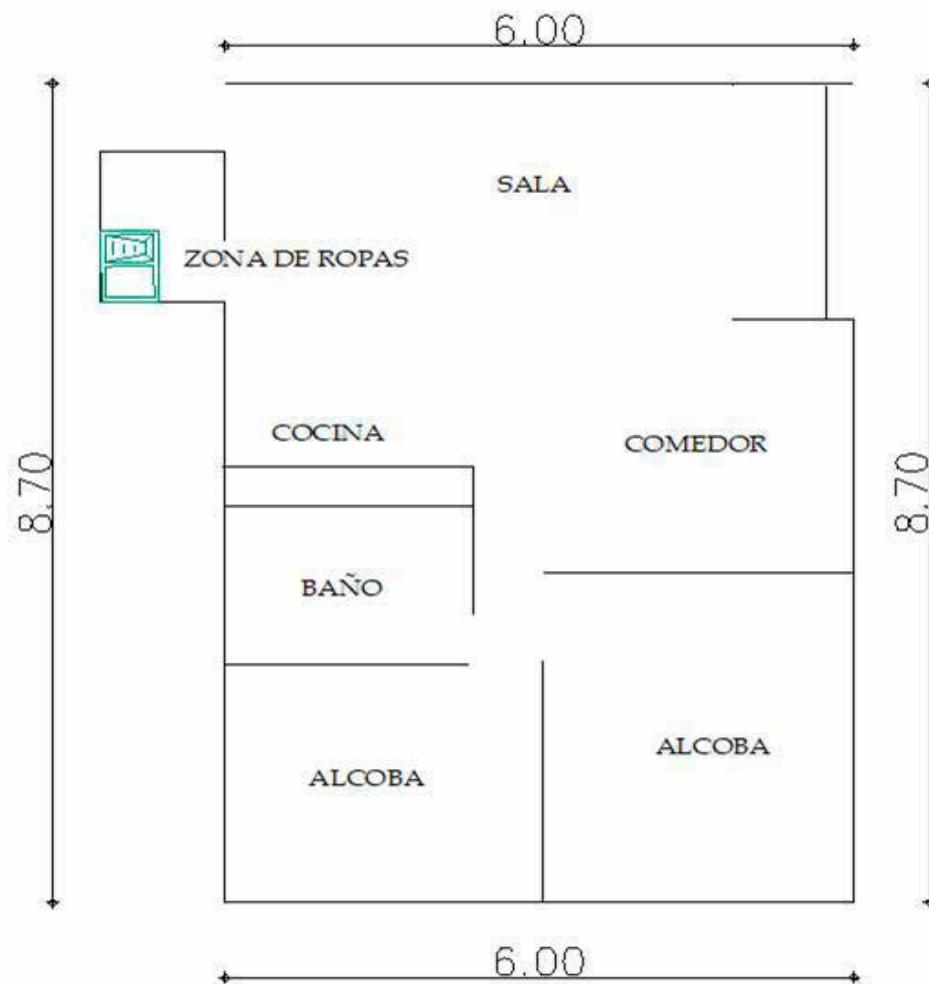


### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 1° 36' 26.7048''

**Longitud:** 75° 37' 59.5812''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



## FOTOS General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



## FOTOS General

Baño Social 1



1°36'26,248"N -75°37'59,381"W



1°36'25,492"N -75°37'57,333"W

VIAS INTERIORES



SHUT BASURA



1°36'26,884"N -75°38'0,954"W



1°36'25,457"N -75°37'57,379"W

CONSULTA CATASTRAL



CANCHAS MULTIPLES



1°36'25,523"N -75°37'57,4"W

## 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-1117499834



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 evaluador 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



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



www.ana.org.co  
Calle 989 Bar. 1A - P. 17 Edif. 300  
Bogotá D. C. - Colombia  
Unidad de Gestión de la Calidad ANA  
En Bogotá: (571) 57 46  
A. Nivel Nacional: (571) 423 948

## 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 14 - 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](mailto: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.

*Alonso* RAA AVALUO: LRCAJA-111499834 M.I.: 420-116699

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE FLORENCIA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA****Nro Matrícula: 420-116699**

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 05:11:17 pm

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 420 FLORENCIA DEPTO: CAQUETA MUNICIPIO: FLORENCIA VEREDA: (FLORENCIA)  
FECHA APERTURA: 17/04/2017 RADICACION: 2017-420-6-2252 CON: ESCRITURA DE 30/03/2017  
NUPRE: SIN INFORMACION  
COD CATASTRAL: 01-02-00-00-0182-0037-9-02-04-0002  
COD CATASTRAL ANT: 01-02-0182-0001-000

**ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO****DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

EDIFICIO B APARTAMENTO 406 CON AREA DE PRIVADA 46.26 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 0641, 2017/03/30, NOTARIA SEGUNDA FLORENCIA, ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º DE LA LEY 1579 DE 2012.  
LINDEROS ALTIMÉTRICOS NADIR: +7.50 M. CENIT: +9.90 M. ALTURA LIBRE: 2.40 M. LINDEROS ESPECIALES  
NORTE DEL PUNTO 2 AL PUNTO 3 EN LÍNEA QUEBRADA EN LONGITUD DE 14.18 METROS. MURO ESTRUCTURAL COMÚN DIVISORIO Y VENTANAS HACIA VACÍO COMÚN SOBRE ZONA COMÚN ANTEJARDÍN DEL EDIFICIO. SUR DEL PUNTO 4 AL PUNTO 1 EN LÍNEA QUEBRADA EN LONGITUD DE 24.53 METROS. EN PARTE PUERTA DE ACCESO A LA UNIDAD HACIA PUNTO FIJO DEL EDIFICIO Y EN PARTE MURO ESTRUCTURAL COMÚN DIVISORIO CON APARTAMENTO 407 Y VENTANA HACIA VACÍO COMÚN SOBRE PATIO COMÚN DE USO EXCLUSIVO DEL APARTAMENTO 106. ORIENTE: DEL PUNTO 3 AL PUNTO 4 EN LÍNEA QUEBRADA EN LONGITUD DE 10.85 METROS. MURO ESTRUCTURAL COMÚN DIVISORIO HACIA VACÍO COMÚN SOBRE ZONA COMÚN ANTEJARDÍN DEL EDIFICIO. OCCIDENTE: DEL PUNTO 1 AL PUNTO 2 EN LÍNEA RECTA EN LONGITUD DE 4.89 METROS. MURO ESTRUCTURAL COMÚN DIVISORIO EN PARTE CON ESCALERAS COMUNES DEL EDIFICIO Y EN PARTE HACIA VACÍO COMÚN SOBRE ZONA COMÚN ANTEJARDÍN DEL EDIFICIO

**LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:****AREA Y COEFICIENTE****AREA****AREA PRIVADA - AREA CONSTRUIDA****COEFICIENTE****COMPLEMENTACIÓN:**

QUE FIDEICOMISO FLORENCIA - URBANIZACION LA GLORIA IV ETAPA, EFECTUÓ DIVISIÓN MATERIAL EN LOS TÉRMINOS DE LA ESCRITURA 0250 DEL 13/2/2017 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA, ACTO DEBIDAMENTE REGISTRADO EL 17/2/2017 INSCRITO EN EL FOLIO DE MATRÍCULA 420-116015. ACTUANDO FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FLORENCIA - URBANIZACIÓN LA GLORIA IV ETAPA. QUE ESTE ULTIMO ADQUIRIÓ EN MAYOR EXTENSIÓN EN LOS TÉRMINOS DE LA RESOLUCIÓN 0061 DEL 31/1/2013 POR MEDIO DE LA CUAL EL MUNICIPIO DE FLORENCIA CAQUETA, A TRAVÉS DEL BANCO INMOBILIARIO Y FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE FLORENCIA, LE CEDIO A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES A FIDEICOMISO FLORENCIA - URBANIZACIÓN LA GLORIA IV ETAPA, ACTOS REGISTRADOS EN LA MATRÍCULA INMOBILIARIA 420-108070. QUE EL MUNICIPIO DE FLORENCIA, EFECTUÓ DIVISIÓN MATERIAL EN LOS TÉRMINOS DE LA ESCRITURA 0060 DEL 17/1/2013 NOTARIA PRIMERA 1 DE FLORENCIA REGISTRADA EL 18/1/2013, QUE LE MUNICIPIO DE FLORENCIA, ADQUIRIÓ EN MAYOR EXTENSIÓN POR CESIÓN A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES, MEDIANTE RESOLUCIÓN 686 DEL 27/5/2009 DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL INCODER, ACTO INSCRITO EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 420-96647 DE LORIPE DE FLORENCIA CAQUETA

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:****TIPO DE PREDIO URBANO****DETERMINACIÓN DE INMUEBLE SIN DETERMINAR****DESTINACIÓN ECONÓMICA SIN DETERMINAR****1) DIAGONAL 7D # 28 C 25 Y DIAGONAL 7D NO 28 - 45 EDIFICIO B APARTAMENTO 406****2) DG 7 D # 28 D - 7 D 28 45. ED B AP 406 URBANIZACION LA GLORIA IV ETAPA****MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRÍCULA(s)**

(En caso de Integración y otros)

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE FLORENCIA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA****Nro Matrícula: 420-116699**

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 05:11:17 pm

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

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

420-116043

**ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 07/04/2017 Radicación 2017-420-6-2252**

DOC: ESCRITURA 0641 DEL: 30/03/2017 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -  
FACULTADO POR RES/ 258 DEL 07/04/2014 - RES/0680 DEL 03/09/2014 Y RES/252 DEL 27/05/2016 -RESOLUCION 905 DEL  
27/12/2016 EXPEDIDAS POR LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL DE FLORENCIA.**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FLORENCIA - URBANIZACION LA GLORIA

IV ETAPA NIT# 830055897-7 X

**ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 18/10/2017 Radicación 2017-420-6-7818**

DOC: ESCRITURA 2584 DEL: 02/09/2017 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$ 50.750.888

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0186 TRANSFERENCIA A TITULO DE SUBSIDIO EN ESPECIE (LEY 1537 DE 2012)

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FLORENCIA - URBANIZACION LA GLORIA

IV ETAPA NIT# 830055897-7

A: DIAZ CORDOBA YURI PAOLA CC# 1117493738 X

**ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 18/10/2017 Radicación 2017-420-6-7818**

DOC: ESCRITURA 2584 DEL: 02/09/2017 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE  
2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991" - NO PODRÁ ENAJENAR EL BIEN INMUEBLE POR EL TERMINO DE 10  
AÑOS.**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

DE: FONVIVIENDA

A: DIAZ CORDOBA YURI PAOLA CC# 1117493738 X

**ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 18/10/2017 Radicación 2017-420-6-7818**

DOC: ESCRITURA 2584 DEL: 02/09/2017 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE  
MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991"**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

DE: FONVIVIENDA

A: DIAZ CORDOBA YURI PAOLA CC# 1117493738 X

**ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 18/10/2017 Radicación 2017-420-6-7818**

DOC: ESCRITURA 2584 DEL: 02/09/2017 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: DIAZ CORDOBA YURI PAOLA CC# 1117493738

A: HERNANDEZ DIAZ EMILY YULIETH

A: SUYO Y DE LOS HIJOS MENORES QUE LLEGARE A TENER.

**ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 12/09/2022 Radicación 2022-420-6-11042**

DOC: RESOLUCION 431 DEL: 25/03/2021 INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0958 ACTUALIZACION CEDULA CATASTRAL

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE FLORENCIA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 3 - Turno 2024-420-1-8737

**Nro Matrícula: 420-116699**

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 05:11:17 pm

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

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

A: DIAZ CORDOBA YURI PAOLA CC# 1117493738 X

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 27/11/2023 Radicación 2023-420-6-13855

DOC: CERTIFICADO 1130 DEL: 23/11/2023 ALCALDIA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: DIAZ CORDOBA YURI PAOLA CC# 1117493738 X

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 08/03/2024 Radicación 2024-420-6-1864

DOC: ESCRITURA 452 DEL: 08/03/2024 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No. 3, Se cancela la anotación No. 4

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - DEL DERECHO DE PREFERENCIA - PROHIBICIÓN DE ENAJENAR, EN VIRTUD DEL PARÁGRAFO DEL ART. 8 DEL DECRETO 739 DEL 2021, ADEMÁS DE LO DISPUESTO EN EL PARÁGRAFO TRANSITORIO DEL ART. 13 DE LA LEY 2079 DEL 14/01/2021.

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

A: DIAZ CORDOBA YURI PAOLA CC# 1117493738 X

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 08/03/2024 Radicación 2024-420-6-1864

DOC: ESCRITURA 452 DEL: 08/03/2024 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No. 5

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

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

A: DIAZ CORDOBA YURI PAOLA CC# 1117493738 X

A: HERNANDEZ DIAZ EMILY YULIETH TI# 1117532582

ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 08/03/2024 Radicación 2024-420-6-1864

DOC: ESCRITURA 452 DEL: 08/03/2024 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$ 65.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPROVENTA - CON SUBSIDIO DE CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA - PROHIBICIÓN PARA ENAJENAR POR EL TERMINO DE DOS (2) AÑOS. MODALIDAD NOVIS

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

DE: DIAZ CORDOBA YURI PAOLA CC# 1117493738

A: TRIANA ANDRADE EUDOCIO CC# 1117499834 X

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 08/03/2024 Radicación 2024-420-6-1864

DOC: ESCRITURA 452 DEL: 08/03/2024 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: TRIANA ANDRADE EUDOCIO CC# 1117499834 X

A: A SU FAVOR Y A FAVOR DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER.

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\*

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE FLORENCIA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 420-116699

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 05:11:17 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

---

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: 2461 impreso por: 59616

TURNO: 2024-420-1-8737 FECHA: 08/03/2024

NIS: 7AjueqXaMzGAqerzNTAM6Owl7nql2jMxsFs8HX6sodI=

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: FLORENCIA

---



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL (E) FANORY CERQUERA CEDEÑO