



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1117497605

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JHON JAIRO FAJARDO ANGULO	FECHA VISITA	17/05/2024
NIT / C.C CLIENTE	1117497605	FECHA INFORME	21/05/2024
DIRECCIÓN	CALLE 33 A # 38 A-60	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 1	EDAD (AÑOS)	15 años
BARRIO	CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI	REMODELADO	
CIUDAD	Florencia	Ocupante	Desocupado
DEPARTAMENTO	Caquetá	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	Luz Mary Barreto Mora		
IDENTIFICACIÓN	40780871		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ANDRADE MURCIA ARBEY			
NUM. ESCRITURA	2437 Escritura De NOTARIA	PRIMERA	FECHA	10/09/2021
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Caquetá	
CIUDAD ESCRITURA	Florencia			
CEDULA CATASTRAL	180010104000001360023000000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Anotación Nro.3 del certificado - declaración de construcción			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
420-79188	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en el barrio Ciudadela Habitacional Siglo XXI, al occidente del municipio de Florencia. Al inmueble se llega tomando la rotonda de la Glorieta de Alcolsure, en dirección al suroeste vía Morelia, llega hasta el supermercado SuperMio, gira a la derecha por la vía principal de la Avenida Ciudadela Siglo XXI, hasta llegar a la calle 30, continua en línea recta hasta la carrera 38, procede a girar a la izquierda, continua en línea recta y en la primera entrada gira a la izquierda y en la cuadra al lado derecho se encuentra el inmueble objeto del avalúo. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	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	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 86,226,000

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 86,226,000

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 Nro. 09 (Condición resolutoria expresa), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

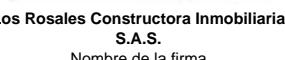
MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

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

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	Institucional
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

Área Lote	105.00	Frente	7.00
Forma	Regular	Fondo	15.00
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2.14

Amenaza Riesgo Inundacion	Sin amenaza
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin amenaza
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	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 información
Índice de construcción:	Sin información
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	105	AREA DE TERRENO	M2	105
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA CONSTRUIDA	M2	112
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$36.037.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	105	AREA DE TERRENO	M2	105
AREA PISO 1	M2	70.14	AREA PISO 1	M2	70.14

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	85
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 33 A # 38 A-60

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metálica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2009

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: CI 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	105	M2	\$360,000.00	43.84%	\$37,800,000.00
Area Construida	Casa	49.14	M2	\$900,000.00	51.29%	\$44,226,000.00
Area Construida	Cubierta antejardín	21	M2	\$200,000.00	4.87%	\$4,200,000.00
TOTALES					100%	\$86,226,000

Valor en letras Ochenta y seis millones doscientos veintiséis mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$86,226,000
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

En el sector donde se localiza el inmueble se evidencia una actividad edificadora 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 de carro, ni depósito. Cuenta con espacios usados como garajes de motos en antejardín.

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

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

Acabados: Inmueble con cerramiento en estantillos de madera y ladrillo. FACHADA: Pañete y pintura, puertas y ventanas metálicas.

SALA-COMEDOR: Piso en cemento afinado, muros en pañete y pintura. COCINA: Piso en cerámica, muros con enchape y pintura.

BAÑO: Línea sencilla, piso en cerámica, muros con enchape. ZONA DE LAVADO: Piso en cemento rústico, muros en ladrillo a la vista. PATIO: Piso natural, muros con ladrillo a la vista.

NOTA DE LIQUIDACIÓN: Área de terreno: Se liquido en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. Área construida: Se liquida el presente informe, el área de construcción medida en sitio, ya que corresponde a lo permitido por norma.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Carrera 36 Bis N. 34-51, Calle 34A	\$170,000,000	0.94	\$159,800,000	3102922222	105	98	\$1,260,000	\$123,480,000
2	Ciudadela Siglo XXI	\$125,000,000	0.93	\$116,250,000	3102922222	90	90	\$900,000	\$81,000,000
3	Ciudadela Siglo XXI	\$128,000,000	0.94	\$120,320,000	3202818816	90	75	\$1,180,000	\$88,500,000
Del inmueble					105	70.14			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$36,320,000	\$345,905	1.0	1	1.00	\$345,905
2	\$35,250,000	\$391,667	1.0	1	1.00	\$391,667
3	\$31,820,000	\$353,556	1.0	1.0	1.00	\$353,556
					PROMEDIO	\$363,708.99
					DESV. STANDAR	\$24,512.39
					COEF. VARIACION	6.74%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$360,000.00	AREA	105	TOTAL	\$37,800,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$900,000.00	AREA	70.14	TOTAL	\$63,126,000.00
VALOR TOTAL		\$100,926,000.00				

Observaciones:
Enlaces:

1.-<https://www.aseinmobiliariocolombia.com/743/inmuebles/venta-casa-4-dormitorios-ciudadela-siglo-xxi-florencia-caq>

2.-<https://www.aseinmobiliariocolombia.com/485/inmuebles/venta-casa-3-dormitorios-ciudadela-siglo-xxi-florencia-caq>

3.-https://es-la.facebook.com/marketplace/item/3561553320749566/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 33 A # 38 A-60 | CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI | Florencia | Caquetá

COORDENADAS (DD)

Latitud: 1.6278082538037824

Longitud: -75.6403884110451

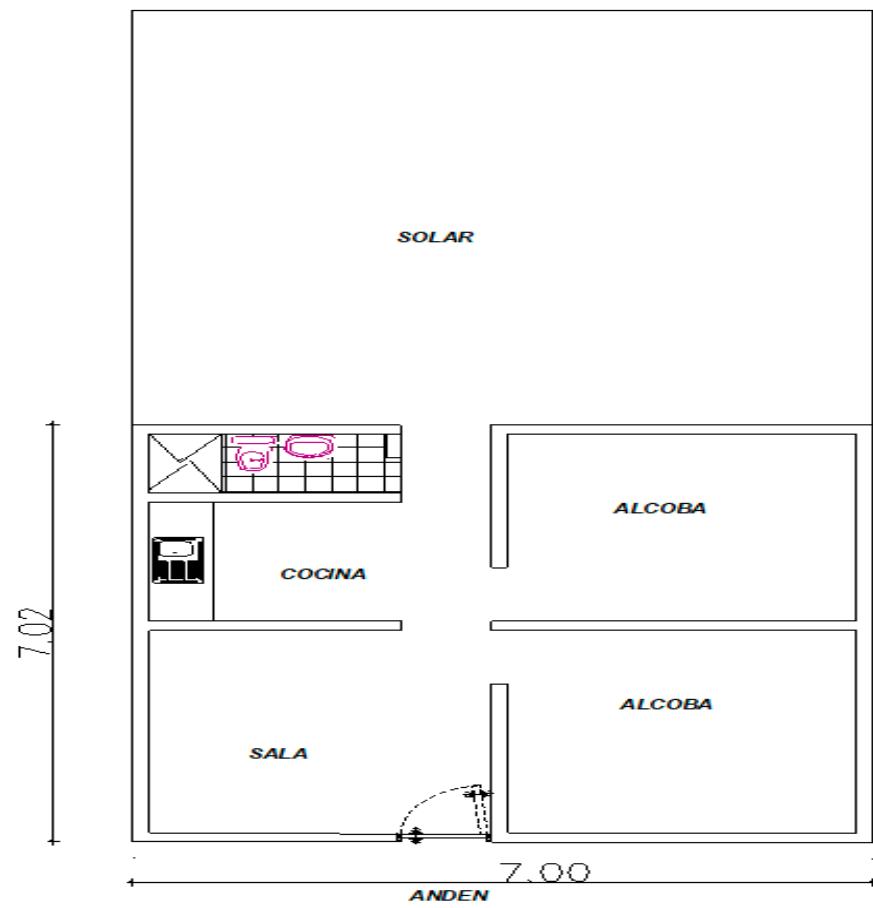
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 1° 37' 40.1082''

Longitud: 75° 38' 25.3968''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1117497605



PIN de Validación: b16d0a99



<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: b16d0a99

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: b16d0a99

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:

Raa Avaluo: LRCAJA-1117457605 M: 123-789100

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: b16d0a99



<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

b16d0a99

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 dos (02) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RRA AVALO: LRCAUA-117497605 M.I.: 420-79188
Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FLORENCIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240514279294364271

Nro Matrícula: 420-79188

Página 1 TURNO: 2024-420-1-17838

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 03:01:29 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 420 - FLORENCIA DEPTO: CAQUETA MUNICIPIO: FLORENCIA VEREDA: FLORENCIA

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

CODIGO CATASTRAL: 18001010401360023000 COD CATASTRAL ANT: 01-04-0136-0023-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1543 de fecha 25-11-2002 en NOTARIA SEGUNDA de FLORENCIA, CAQUETA. LOTE 23 MANZANA 136 URBANIZACION ASO HABITAT XXI. con area de 105.00 MTS2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.- 10-07-2002 ESCRITURA 697 DEL 17-06-2002 NOTARIA 2 DE FLORENCIA ENGLOBE A: ASOCIACION DE ORGANIZACIONES CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI, ASOHABITAT XXI. 420-0017730. 420-0077959. 01-06-2000 ESCRITURA 894 DEL 05-05-2000 NOTARIA 1 DE FLORENCIA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 178,500,000.00 DE: CORRALES BUILES ADELA CECILIA, A: ASOCIACION DE ORGANIZACIONES CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI."ASO HABITAT XXI". 420-0017730, 420-0018066.03.- 18-03-1988 SENTENCIA SN DEL 16-09-1987 JDO.17 CIV.CTO. DE BOGOTA ADJUDICACION HIJUELAS JUIC.SUCESION, POR VALOR DE \$ 4,500,000.00 DE: BUILES OCHOA MIRYAM, A: CORRALES BUILES ADELA CECILIA. 420-0017730, 420-0018066.04.- 15-07-1983 ESCRITURA 1469 DEL 30-06-1983 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 2,500,000.00 DE: CUELLAR CARVAJAL ANTONIO, A: BUILES DE CORRALES MYRIAN. 420-0017730, 420-0018066.05.- 25-01-1983 ESCRITURA 067 DEL 21-01-1983 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 20,000.00 DE: OBREGON CABRERA ALFONSO, A: CUELLAR CARVAJAL ANTONIO, 420-0017730, 420-0018066.06.- 04-08-1948 RESOLUCION 575 DEL 10-07-1948 MINISTERIO AGRICULTURA DE BOGOTA. ADJUDICACION DE BALDIOS DE: MINISTERIO DE AGRICULTURA A: OBREGON ALFONSO. 420-0017730.07.- REGISTRO DE FECHA 05 DE MAYO DE 1938.RESOLUCION NO. 13 DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 1937.ADJUDICACION BALDIOS EN MAYOR EXTENSION DE: COMISARIA ESPECIAL DEL CAQUETA,FLORENCIA A: LIZCANO,LUCIANO.-08.- REGISTRO DE FECHA 05 DE MAYO DE 1938.RESOLUCION NO. 159 DE 31 DE MARZO DE 1938.CONFIRMATORIA DE: MINISTERIO DE AGRICULTURA Y COMERCIO,BOGOTA A: LIZCANO,LUCIANO..- 09.- 02-07-1965 ESCRITURA 327 DEL 24-05-1965 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 500.00 DE: LIZCANO ALONSO, A: OBREGON CABRERA ALONSO, 420-0018066.10.- 23-11-1955 ESCRITURA 336 DEL 26-10-1955 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA COMPROVENTA EN MENOR EXTENSION DE: LIZCANO LUCIANO, A: LIZCANO ALONSO, 420-001806611.- 18-05-2000 ESCRITURA 647 DEL 05-04-2000 NOTARIA 1 DE FLORENCIA COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 135,787,500.00 DE: CORRALES FERNANDEZ JOSE ALBERTO, A: ASOCIACION DE ORGANIZACIONES CIUDADELA HABITACIONAL SIGLO XXI -ASO-HABITAT XXI. , 420-0033764.12.- 21-09-1987 RESOLUCION 1069 DEL 30-06-1987 INCORA DE FLORENCIA ADJUDICACION DE BALDIOS DE: INCORA , A: CORRALES FERNANDEZ JOSE ALBERTO, 420-0033764.13.-22-09-1982 ESCRITURA 1.853 DEL 01-09-1982 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA COMPROVENTA, DE: OLAYA ROJAS LEONIDAS, A: BUILES DE CORRALES MYRIAM, 14.-10-11-1977 ESCRITURA 1913 DEL 31-10-1977 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA COMPROVENTA, DE: ACEVEDO FALLA POLICARPO, A: OLAYA ROJAS LEONIDAS, 15.-17-10-1970 ESCRITURA 931 DEL 08-10-1970 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA COMPROVENTA DE: URUEA JOSE LUBIN, A: ACEVEDO FALLA POLICARPO, 16.-06-07-1970 ESCRITURA 518 DEL 16-06-1970 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA COMPROVENTA DE: OROZCO BARRERO MIGUEL, A: URUEA JOSE LUBIN, 17.-08-09-1952 ESCRITURA 244 DEL 02-09-1952 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA COMPROVENTA, DE: VARGAS LUIS E., A: OROZCO BARRERO MIGUEL, 18.-07-04-1944 ESCRITURA 90 DEL 29-05-1944 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA COMPROVENTA, DE: PARRA JUAN, A: VARGAS LUIS E., 19.- 25-06-1943 ESCRITURA 62 DEL 10-06-1943 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA PERMITA DE: PARRA GREGORIA, A: PARRA JUAN, 20.- 25-09-1942 ESCRITURA 96 DEL 11-09-1942 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA CLARACION ESCRITURA ANTERIOR DE: PARRA JOSE MIGUEL, A: PARRA JUAN, PARRA GREGORIA, 21.-01-07-1942 ESCRITURA 73 DEL 25-06-1942 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA COMPROVENTA DE: PARRA JOSE MIGUEL, A: PARRA JUAN, PARRA GREGORIA, 22.-22-06-1941 RESOLUCION 624 DEL 02-06-1941 MIN.ECONOMIA DE BOGOTA CONFIRMATORIA DE: MINISTERIO DE ECONOMIA NACIONAL , A: PARRA JOSE MIGUEL, 23.-22-06-1941 RESOLUCION 37 DEL 05-06-1940



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FLORENCIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240514279294364271

Nro Matrícula: 420-79188

Página 4 TURNO: 2024-420-1-17838

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 03:01:29 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

VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA.

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

DE: BURGOS BARRERA AURA MARIA CC# 26616436

DE: BURGOS CORONADO JOSE CARMELO CC# 1117488362

A: ANDRADE MURCIA ARBEY CC# 96333994 X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA DNP

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 13-09-2021 Radicación: 2021-420-6-6438

Doc: ESCRITURA 2437 DEL 10-09-2021 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA NO PODRÁ ENAJENAR 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: ANDRADE MURCIA ARBEY CC# 96333994 X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA DNP

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 13-09-2021 Radicación: 2021-420-6-6438

Doc: ESCRITURA 2437 DEL 10-09-2021 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ANDRADE MURCIA ARBEY CC# 96333994 X

A: A FAVOR SUYO Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

A: ANDRADE PANTEVES DARWIN ARVEY RC# 1118371735

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA DNP

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 30-04-2024 Radicación: 2024-420-6-3670

Doc: ESCRITURA 0805 DEL 09-04-2024 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO CON ESCRITURA MEDIANTE ESCRITURA N° 2437 DEL 10/09/2021 OTORGADA POR LA NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA

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

DE: ANDRADE MURCIA ARBEY CC# 96333994 X

A: A FAVOR SUYO

A: ANDRADE PANTEVES DARWIN ARVEY TI# 1118371735

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA DNP

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: OF.13.1/03 Fecha: 16-06-2003

ACTUALIZACION DIR. Y FICHA CATASTRAL OF.13.1/0371-2003 CATASTRO.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2010-420-3-384 Fecha: 14-11-2010

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FLORENCIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240514279294364271

Nro Matrícula: 420-79188

Página 5 TURNO: 2024-420-1-17838

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 03:01:29 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

(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-420-1-17838 FECHA: 14-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FANORY CERQUERA CEDEÑO

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública