



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1104010924

| RESUMEN EJECUTIVO |  | ANTECEDENTES     |  |
|-------------------|--|------------------|--|
| CLIENTE           | OSNAIDER MIGUEL ROMERO VITAL                 | FECHA VISITA     | 17/01/2025   |
| NIT / C.C CLIENTE | 1104010924                                   | FECHA INFORME    | 24/01/2025   |
| DIRECCIÓN         | CARRERA 10 ESTE 14B-120 B.BELLO<br>HORIZONTE | DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda<br>Militar y de Policía |
| SECTOR            | Urbano                                       | EDAD (AÑOS)      | 8 años   |
| BARRIO            | Estrato 1                                    | REMODELADO       |  |
| CIUDAD            | BELLO HORIZONTE                              | OCCUPANTE        | Propietario  |
| DEPARTAMENTO      | Florencia                                    | TIPO DE INMUEBLE | Casa   |
| PROPOSITO         | Caquetá                                      | USO ACTUAL       | Vivienda   |
| TIPO AVALUO       | Modelo 8-14                                  |                  |  |
| VALUADOR          | valor comercial                              |                  |  |
| IDENTIFICACIÓN    | CRISTIAN CAMILO MONTES CASTANO<br>1112466421 |                  |  |

## ASPECTOS JURIDICOS

| PROPIETARIO                  | MARIA ESTHER CERQUERA ARRIGUE |             |         |            |
|------------------------------|-------------------------------|-------------|---------|------------|
| NUM. ESCRITURA               | 3535 Escritura De             | NOTARIA     | Segunda | FECHA      |
| ESCRITURA                    | Propiedad                     |             |         | 19/12/2017 |
| CIUDAD                       | Florencia                     |             | DEPTO   | Caquetá    |
| CEDULA CATASTRAL             | 010312830009000               |             |         |            |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | 0881 DEL 29 DE NOV DE 2017    |             |         |            |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO |                               |             |         |            |
| VALOR ADMINISTRACIÓN         | No Tiene                      | MENSUALIDAD | VRxM2   |            |

| M. INMOB.  | N°   |
|------------|------|
| 420-106190 | CASA |

## OBSERVACIONES GENERALES

Immueble ubicado en: El predio se encuentra ubicado en un sector fresco cerca de una zona verde.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales.

La manguera que se observa en la foto del contador del agua, se encuentra instalada posterior al mismo, por lo cual el agua que consuma dicha manguera queda registrada por el contador de agua del inmueble.

## ACABADOS

| DETALLE     | CALIDAD     | ESTADO |
|-------------|-------------|--------|
| Sala        | Normal      | Bueno. |
| Comedor     | Normal      | Bueno. |
| Cocina      | Normal      | Bueno. |
| Baño        | Normal      | Bueno. |
| Piso        | Normal      | Bueno. |
| Techo       | Normal      | Bueno. |
| Muro        | Normal      | Bueno. |
| Carpintería | Sin acabado | No hay |

## 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 133,654,400

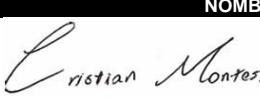
VALOR ASEGURABLE \$ COP 133,654,400

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14


 CRISTIAN CAMILO MONTES CASTANO  
Perito Actuante  
C.C: 1112466421 RAA: AVAL-1112466421  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-01-24 10:21:00


 Luis  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
Nombre de la firma

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

|                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| Uso Principal Según Norma    | Residencia               |
| Uso Compatible Según Norma   | Comercial y de servicios |
| Uso Condicionado Según Norma |                          |
| Uso Prohibido Según Norma    |                          |

|            |             |                |                  |
|------------|-------------|----------------|------------------|
| Área Lote  | 126.40      | Frente         | 8                |
| Forma      | Rectangular | Fondo          | 15.80            |
| Topografía | Plana       | Rel. Fte./Fdo. | 8 x 15.80 metros |

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Amenaza Riesgo Inundacion         |  |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa |  |
| Suelos De Proteccion              |  |
| Patrimonio                        |  |

| NORMAS DE USO DE SUELO  |                        |
|-------------------------|------------------------|
| Decreto / Acuerdo       | ACUERDO No.018 DE 2000 |
| Antejardín              |                        |
| Uso principal           | Residencia             |
| Altura permitida pisos  |                        |
| Aislamiento posterior   |                        |
| Indice de ocupación     |                        |
| Indice de construcción: |                        |
| No. De Unidades:        | 1                      |

## CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR  | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|--------|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2  | 126.40 | AREA DE TERRENO | M2  | 126   |
| AREA CONSTRUIDA | M2  | 100.48 | AREA CONSTRUIDA | M2  | 84    |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR  | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR  |
|-------------------------|-----|--------|-----------------|-----|--------|
| AREA DE TERRENO         | M2  | 126.40 | AREA DE TERRENO | M2  | 126.40 |
| AREA CONSTRUIDA         | M2  | 100.48 | AREA CONSTRUIDA | M2  | 100.48 |

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante  | Residencial |
| Demanda / interés | Media       |

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

|                    | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes            | NO               | No hay             |
| Sardineles         | NO               | No hay             |
| Vias Pavimentadas  | NO               | No hay             |
| Transporte Público | Regular          |                    |

|                   | 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:  
NO NO NO

Cond.seguridad: Aguas servidas:  
NO NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Estado de construcción   | Usada  |
| Tipo                     | VIS vivienda de interés Social               |
| Avance(En construcción)  | 100%   |
| Estado de conservación   | Bueno  |
| Nº de Pisos              | 1  |
| Nº de Sótanos            |  |
| Vida Util                | 100 a os                                     |
| Vida Remanente           | 92   |
| Estructura               | Tradicional                                  |
| Material de Construcción | Ladrillo                                     |
| Fecha de Remodelación    |  |
| Daños previos            | NO   |
| Ubicación                | CARRERA 10 ESTE 14B-120<br>B.BELLO HORIZONTE |

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO                    |
| Cubierta                | teja metálica         |
| Fachada                 | Enchapes o fachaletas |
| Ancho Fachada           | 6-9 metros            |
| Irregularidad Planta    | No                    |
| Irregularidad Altura    | No                    |
| Tipología Vivienda      | Casa Continua         |
| Año de Construcción     | 2017                  |

## 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.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área    | Descripción  | Área   | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total          |
|-----------------|--------------|--------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area de Terreno | TERRENO      | 120.40 | M2     | \$480,000.00   | 43.24%      | \$57,792,000.00      |
| Area Construida | CONSTRUCCION | 100.48 | M2     | \$755,000.00   | 56.76%      | \$75,862,400.00      |
| <b>TOTALES</b>  |              |        |        |                | <b>100%</b> | <b>\$133,654,400</b> |

Valor en letras

Ciento treinta y tres millones seiscientos cincuenta y cuatro mil cuatrocientos Pesos Colombianos

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| <b>TOTAL COMERCIAL</b>  | <b>\$133,654,400</b> |
| <b>OFERTA Y DEMANDA</b> |                      |

**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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## 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 PREDIO NO CUENTA CON GARAJES

**Entorno:** LA VIA FRENTE AL PREDIO SE ENCUENTRA SIN PAVIMENTAR, FRENTE AL PREDIO SE ENCUENTRA UNA ZONA VERDE. 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: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica, cocina sencilla con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

NOTA: La manguera que se observa en la foto del contador del agua, se encuentra instalada posterior al mismo, por lo cual el agua que consuma dicha manguera queda registrada por el contador de agua del inmueble.

## 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            | CASA BELLO HORIZONTE                 | \$130,000,000 | 0.95 | \$123,500,000  | 3135935560 | 112        | 100                    | \$700,000             | \$70,000,000       |
| 2            | CASA CARRERA 13 ESTE BELLO HORIZONTE | \$150,000,000 | 0.95 | \$142,500,000  | 3104546419 | 115        | 115                    | \$755,000             | \$86,825,000       |
| 3            | CASA CALLE 16 BELLO HORIZONTE        | \$200,000,000 | 0.95 | \$190,000,000  | 3204646712 | 105        | 200                    | \$700,000             | \$140,000,000      |
| Del inmueble |                                      |               |      |                | 120.40     | 100.48     |                        |                       |                    |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|------------|
| 1 | \$53,500,000           | \$477,679  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$477,679  |
| 2 | \$55,675,000           | \$484,130  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$484,130  |
| 3 | \$50,000,000           | \$476,190  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$476,190  |
|   |                        |            |               | PROMEDIO         | \$479,333.16      |            |
|   |                        |            |               | DESV. STANDAR    | \$4,220.66        |            |
|   |                        |            |               | COEF. VARIACION  | 0.88%             |            |

|              |            |                  |      |        |       |                 |
|--------------|------------|------------------|------|--------|-------|-----------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2 | \$480,000.00     | AREA | 120.40 | TOTAL | \$57,792,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$755,000.00     | AREA | 100.48 | TOTAL | \$75,862,400.00 |
| VALOR TOTAL  |            | \$133,654,400.00 |      |        |       |                 |

Observaciones:

Enlaces:

**DIRECCIÓN:**

CARRERA 10 ESTE 14B-120 B.BELLO HORIZONTE | BELLO HORIZONTE | Florencia | Caquetá

**COORDENADAS (DD)**

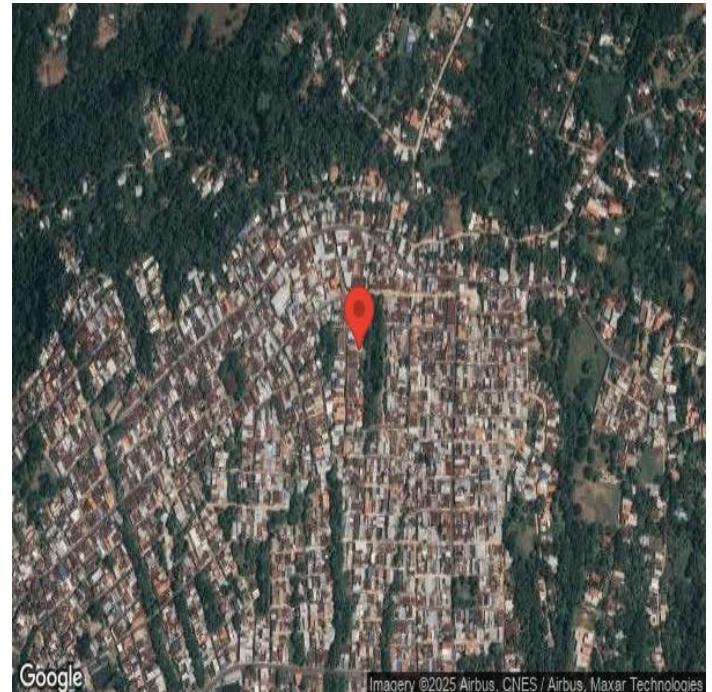
Latitud: 1.6287046851318236

Longitud: -75.59223177310088

**COORDENADAS (DMS)**

Latitud: 1° 37' 43.338``

Longitud: 75° 35' 32.0346``

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



## FOTOS General



## FOTOS General

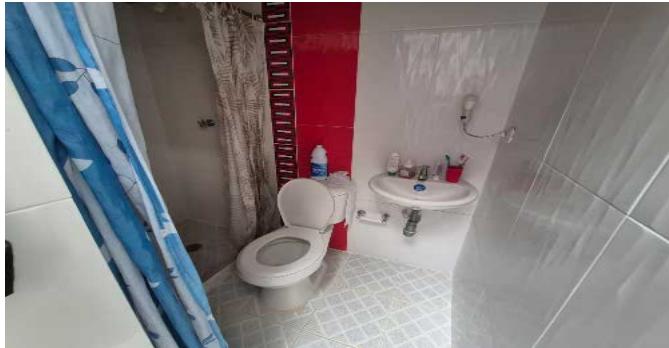
Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Areas o Documentos

VENDEDOR(A) tiene adquirido y ejerce sobre la parte restante de un Lote de terreno Urbano, UBICADO EN LA CARRERA 10 ESTE No. 14B-120, DISTINGUIDO CON EL No. 2, BARRIO BELLO HORIZONTE, del municipio de FLORENCIA, Departamento de CAQUETÁ, con extensión superficial de CIENTO VEINTISEIS PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS (126.40 MTS<sup>2</sup>), identificado con Matricula Inmobiliaria N° 420-106190 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia, inscrito con la Ficha Catastral No.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



AnyScanner

01-03-1283-0009-000, y determinado por los siguientes linderos: NORTE: CON CONSTANTINO BAUTISTA, EN EXTENSION DE 15.80 METROS. ORIENTE: CON CARRERA 11 ESTE, EN EXTENSION DE 8.00 METROS. SUR: CON 01-03-1283-0010-000, EN EXTENSION DE 12.40 METROS Y CON MARIA ORDOÑEZ, EN EXTENSION DE 3.40 METROS. OCCIDENTE: CON RUTH TRUJILLO, EN

### Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 2501141548106560005

Nro Matrícula: 420-106190

Página 1 TURNO: 2025-420-1-808

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 08:05:48 AM

**"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

CÍRCULO REGISTRAL: 420 - FLORENCIA DEPTO: CAQUETA MUNICIPIO: FLORENCIA VEREDA: EL BRASIL

FECHA APERTURA: 14-07-2011 RADICACIÓN: 2011-420-6-4777 CON: ESCRITURA DE: 11-07-2011

CÓDIGO CATASTRAL: 01-03-1283-0009-000 COD CATASTRAL ANT: 01-03-1283-0009-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

#### DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

CARRERA 10 ESTE NO.14-B-120 B.BELLO HORIZONTE CON AREA DE 254,40 M<sup>2</sup> CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1570, 2011/07/11, NOTARIA SEGUNDA FLORENCIA. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984\*\* ÁREA ACTUAL 126.40 M<sup>2</sup> (ANOTACIÓN 03). LINDEROS: NORTE: CON CONSTANTINO BAUTISTA EN EXTENSIÓN DE 15.80 MTS. ORIENTE: CON CARRERA 11 ESTE EN EXTENSIÓN 8 MTS. SUR: CON PREDIO 01-03-1283-0010-000 EN EXTENSIÓN DE 12.40 MTS Y CON MARIA ORDOÑEZ EN EXTENSIÓN DE 3.40 MTS. OCCIDENTE: CON RUTH TRUJILLO EN EXTENSIÓN DE 8 MTS Y ENCIERRA.

DE NOTARIADO

## 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-1104010924**



PIN de Validación: b8e20af7

<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) CRISTIAN CAMILO MONTES CASTAÑO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1112466421, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1112466421.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CRISTIAN CAMILO MONTES CASTAÑO se encuentra Avaluado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

|   |                                  |                                       |                              |                                     |                                  |                                       |                              |
|---|----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| <b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b> <p><i>AVALUO: LRCAJA-1104010924 M.I.: 420-106190</i></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> <table> <tr> <td>Fecha de inscripción<br/>12 Jul 2024</td><td>Regímen<br/>Régimen Académico</td><td>Fecha de actualización<br/>06 Jul 2024</td><td>Regímen<br/>Régimen Académico</td></tr> </table>  |                                  |                                       |                              | Fecha de inscripción<br>12 Jul 2024 | Regímen<br>Régimen Académico     | Fecha de actualización<br>06 Jul 2024 | Regímen<br>Régimen Académico |
| Fecha de inscripción<br>12 Jul 2024   | Regímen<br>Régimen Académico     | Fecha de actualización<br>06 Jul 2024 | Regímen<br>Régimen Académico |                                     |                                  |                                       |                              |
| <b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b> <p><i>AVALUO: LRCAJA-1104010924 M.I.: 420-106190</i></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> <table> <tr> <td>Fecha de inscripción<br/>08 Jun 2018</td><td>Regímen<br/>Régimen de Transición</td><td>Fecha de actualización<br/>06 Jul 2024</td><td>Regímen<br/>Régimen Académico</td></tr> </table> |                                  |                                       |                              | Fecha de inscripción<br>08 Jun 2018 | Regímen<br>Régimen de Transición | Fecha de actualización<br>06 Jul 2024 | Regímen<br>Régimen Académico |
| Fecha de inscripción<br>08 Jun 2018   | Regímen<br>Régimen de Transición | Fecha de actualización<br>06 Jul 2024 | Regímen<br>Régimen Académico |                                     |                                  |                                       |                              |

|  |                              |                                       |                              |                                     |                              |                                       |                              |
|--|------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| <b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b> <p><i>AVALUO: LRCAJA-1104010924 M.I.: 420-106190</i></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul> <table> <tr> <td>Fecha de inscripción<br/>12 Jul 2024</td><td>Regímen<br/>Régimen Académico</td><td>Fecha de actualización<br/>06 Jul 2024</td><td>Regímen<br/>Régimen Académico</td></tr> </table> |                              |                                       |                              | Fecha de inscripción<br>12 Jul 2024 | Regímen<br>Régimen Académico | Fecha de actualización<br>06 Jul 2024 | Regímen<br>Régimen Académico |
| Fecha de inscripción<br>12 Jul 2024  | Regímen<br>Régimen Académico | Fecha de actualización<br>06 Jul 2024 | Regímen<br>Régimen Académico |                                     |                              |                                       |                              |

|  |                              |                                       |                              |                                     |                              |                                       |                              |
|--|------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| <b>Categoría 7 Inmuebles Especiales</b> <p><i>AVALUO: LRCAJA-1104010924 M.I.: 420-106190</i></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye terrenos y edificaciones que no se clasifiquen dentro de las categorías anteriores.</li> </ul> <table> <tr> <td>Fecha de inscripción<br/>12 Jul 2024</td><td>Regímen<br/>Régimen Académico</td><td>Fecha de actualización<br/>06 Jul 2024</td><td>Regímen<br/>Régimen Académico</td></tr> </table> |                              |                                       |                              | Fecha de inscripción<br>12 Jul 2024 | Regímen<br>Régimen Académico | Fecha de actualización<br>06 Jul 2024 | Regímen<br>Régimen Académico |
| Fecha de inscripción<br>12 Jul 2024  | Regímen<br>Régimen Académico | Fecha de actualización<br>06 Jul 2024 | Regímen<br>Régimen Académico |                                     |                              |                                       |                              |



PN de Validación: b9e20a17



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 Rurales con el Código RUR-0888, 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.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFEREN LA DE VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL BAA.

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: EL OBTENCIÓN-CAQUETÁ

Dirección: CBA 20A N° 26-26

Teléfono: 3125132512

Correo Electrónico: kmjlmontes@hotmail.com

## **Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de bienes Inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales - Centro de Estudios Técnicos y Empresariales - EDUJAMERICA

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) CRISTIAN CAMILO MONTES CASTAÑO , identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1112466421

El (la) señor(a) CRISTIAN CAMILO MONTES CASTAÑO se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autoregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avalladores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede 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 Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b8e20af7



#### PIN DE VALIDACIÓN

b8e20af7

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 siete (07) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:   
RAA AVALUO: LRCAJA-1104010924 M.I.: 420-106190

Alexandra Suarez  
Representante Legal



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2501141548106560005**

**Nro Matrícula: 420-106190**

Página 1 TURNO: 2025-420-1-808

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 08:05:48 AM

### "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

CÍRCULO REGISTRAL: 420 - FLORENCIA DEPARTAMENTO: CAQUETA MUNICIPIO: FLORENCIA VEREDA: EL BRASIL

FECHA APERTURA: 14-07-2011 RADICACIÓN: 2011-420-6-4777 CON: ESCRITURA DE: 11-07-2011

CÓDIGO CATASTRAL: 01-03-1283-0009-000 COD CATASTRAL ANT: 01-03-1283-0009-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

#### DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

CARRERA 10 ESTE NO.14-B-120 B.BELLO HORIZONTE CON AREA DE 254,40 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1570, 2011/07/11, NOTARIA SEGUNDA FLORENCIA. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984\*\* ÁREA ACTUAL 126,40 M2 (ANOTACIÓN 03). LINDEROS: NORTE: CON CONSTANTINO BAUTISTA EN EXTENSIÓN DE 15.80 MTS. ORIENTE: CON CARRERA 11 ESTE EN EXTENSIÓN 8 MTS. SUR: CON PREDIO 01-03-1283-0010-000 EN EXTENSIÓN DE 12.40 MTS Y CON MARIA ORDOÑOZ EN EXTENSIÓN DE 3.40 MTS. OCCIDENTE: CON RUTH TRUJILLO EN EXTENSIÓN DE 8 MTS Y ENCIERRA.

#### ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACIÓN:

1. - ESCRITURA 1248 DEL 8/6/2001 NOTARIA 32 DE BOGOTÁ D.C. REGISTRADA EL 22/6/2001 POR ENGLOBO A: INVERSIONES LA RUEDA LTDA , A: INVERSIONES MEJASI LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 420-74570 .--

01.- 15-01-2001 ESCRITURA 2925 DEL 20-12-2000 NOTARIA TREINTA Y DOS DE SANTAFE DE BOGOTÁ D. C. COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 5,500,000.00 DE: LEONIDAS LARA E HIJOS LTDA , A: INVERSIONES LA RUEDA LTDA , INVERSIONES MEJASI LTDA.

420-72454

02.- 31-01-2000 ESCRITURA 3 DEL 07-01-1958 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA, CAQUETA. COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 6,000.00 DE: FALLA DUSSAN JESUS MARIA, A: LEONIDAS LARA E HIJOS LTDA.

420-72454

03.- 05-09-1955 ESCRITURA 220 DEL 08-08-1955 NOTARIA U DE FLORENCIA COMPROVENTA DE: ESCOBAR BALTAZAR, A: FALLA DUSSAN JESUS MARIA.

420-72454

04.- 29-12-1954 ESCRITURA 326 DEL 02-10-1954 NOTARIA U DE FLORENCIA COMPROVENTA DE: BUENDIA GUSTAVO, A: ESCOBAR BALTAZAR.

420-72454

05.- 23-06-1953 ESCRITURA 108 DEL 21-04-1953 NOTARIA U DE FLORENCIA COMPROVENTA DE: NAVARRO JUAN DE LA CRUZ, A: BUENDIA GUSTAVO, ESCOBAR BALTAZAR.

420-72454

06.- 17-03-1950 RESOLUCION 121 DEL 10-02-1950 MIN.AGRICULTURA DE BOGOTÁ ADJUDICACION DE BALDIOS DE: MINISTERIO DE AGRICULTURA , A: NAVARRO JUAN DE LA CRUZ.

420-72454

07.- 25-03-1981 ESCRITURA 9797 DEL 31-12-1980 NOTARIA 4. DE BOGOTÁ COMPROVENTA 50% EN COMUN Y PROINDIVISO, POR VALOR DE \$ 1,726,500.00 DE: INVERSIONES LA RUEDA LIMITADA , A: INVERSIONES MEJASI LIMITADA.

420-13762



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2501141548106560005**

**Nro Matrícula: 420-106190**

Página 2 TURNO: 2025-420-1-808

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 08:05:48 AM

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

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

08.- 09-06-1975 ESCRITURA 11150 DEL 31-12-1974 NOTARIA 4. DE BOGOTA LIQUIDACION PARCIAL EN MENOR EXTENSION DE: COMPAIA DEL SUR LIMITADA , A: INVERSIONES LA RUEDA LIMITADA. 420-13762

09.- REGISTRO DE 01-12/62. ESC. N. 3489 DE 24-08/62. NOT. 7. DE BOGOTA. VENTA DE: LARA E HIJOS LEONIDAS A: COMPAIA DEL SUR LTDA.

10.- REGISTRO DE 08-01/41. ESC. N. 4102 DE 31-1240. NOT. 4. DE BOGOTA. VENTA DE: MORA, CAYETANO A: LARA E HIJOS LEONIDAS.

11.- REGISTRO DE 19-05/30. ADJUDICACION BALDIOS EN MAYOR EXTENSION DE: MINISTERIO DE INDUSTRIAS, BOGOTA A: MORA, CAYETANO.

12.- REGISTRO DEL 17-05-39 RESOL. 302 DEL 24-04-39 MINISTERIO DE ECONOMIA BOGOTA A: MINISTERIO DE ECONOMIA NACIONAL A: MORA JOSE LIZARDO.

13.- REGISTRO DEL 29-12-42 SENTENCIA 17-12-42 JDO. CTO. FLORENCIA ADJUDICACION JUICIO SUCESION DE; MORA JOSE LIZARDO A; MORA RIASCO ALVARO LEONOR ALBERTO.A; CAYETANO AMPARO.

14.- REGISTRO DEL 22-04-53 ESC. 82 DEL 28-03-53 NOTARIA UNICA FLORENCIA VENTA DE DERECHOS DE; MORA RIASCOS ALVARO DE; MORA RIASCOS CAYETANO DE; MORA RIASCOS LEONOR A; LEONIDAS LARA E HIJAS LTDA.

15.- REGISTRO DEL 01-03-57 ESCRITURA 48 DEL 19-02-57 NOTARIA UNICA FLORENCIA VENTA DE DERECHO DE; MORA RIASCOS ALBERTO A; LEONIDAS LARA E HIJOS.

16.-REGISTRO DEL 01-12-62 ESC. 3489 DEL 24-08-62 NOTARIA SEPTIMA DE BOGOTA COMPROVENTA DE; LEONIDAS LARA E HIJOS LTDA. A; COMPAIA DEL SUR LTDA.

17.- REGISTRO DEL 22-03-49 ESC. 77 DEL 17-03-49 NOTARIA UNICA FLORENCIA COMPROVENTA DE MEJORAS DE; MORALES ARTURO A; QUESADA SERAFIN.

18.-REGISTRO DEL 23-04-53 ESC. 99 DEL 11-04-53 NOTARIA UNICA FLORENCIA COMPROVENTA DE MEJORAS DE; QUESADA SERAFIN A; LEONIDAS LARA E HIJOS LTDA.

19.- REGISTRO DEL 01-12-62 ESC. 3489 DEL 24-08-62 NOTARIA SEPTIMA DE BOGOTA COMPROVENTA DE MEJORAS DE; LEONIDAS LARA E HIJOS LTDA A; COMPAIA DEL SUR LTDA.



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2501141548106560005**

**Nro Matrícula: 420-106190**

Página 3 TURNO: 2025-420-1-808

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 08:05:48 AM

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

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

20.- REGISTRO DEL 25-03-43 ESC. 23 DEL 15-03-43 NOTARIA UNICA FLORENCIA COMPROVENTA DE; SALAS SILVA ALFREDO A; LEONIDAS LARA E HIJOS LTDA.

21.- REGISTRO DEL RESOL. 765 DEL 08-36 MINISTERIO DE AGRICULTURA BOGOTA ADJUDICACION BALDIOS DE; MINISTERIO DE INDUSTRIA BOGOTA Y TRABAJO A; SALAS SILVA ALFREDO.

22.- RESOLUUCION 839 DEL 08-36 MINISTERIO DE AGRICULTURA BOGOTA CONFIRMATORIA DE; MINISTERIO DE INDUSTRIA Y TRABAJO BOGOTA A; SALAS SILVA ALFREDO.

23.- REGISTRO DEL 24-08-55 ESC. 233 DEL 18-08-55 NOTARIA UNICA FLORENCIA COMPROVENTA DE; MOLINA RUPERTO DE; BAHAMON ALBERTO DE; PALOMINO SALAS ALBERTO A; LEONIDAS LARA E HIJOS LTDA.

24.- REGISTRO DEL 13-05-55 ESC. 149 DEL 12-05-55 NOTARIA UNICA FLORENCIA PERMUTA DE; JARAMILLO FABIO A; MOLINA SANCHEZ RUPERTO A; BAHAMON ALBERTO A; PALOMINO SALAS ALBERTO.

25.- REGISTRO DEL 14-03-53 DEL 19 DEL 19-01-53 NOTARIA UNICA FLORENCIA COMPROVENTA DE; MENDEZ VDA DE ANTURY CLEMENTINA A; GOMEZ PALACIO ROBERTO.

26.- REGISTRO DEL 28-11-52 ESC. 358 DEL 30-10-52 NOTARIA UNICA FLORENCIA COMPROVENTA DE; TAFUR ARIAS ALCIDES A; MENDEZ VDA DE ANTURY CLEMENCIA.

27.- REGISTRO DEL 04-04-52 ESC. 97 DEL 17-03-52 NOTARIA UNICA FLORENCIA COMPROVENTA EN MENOR EXTENSION DE; BARRERA ELOISA A; TAFUR ARIAS ALCIDES.

28.- REGISTRO DEL 24-08-55 ESC. 233 DEL 18-05-55 NOTARIA PRIMERA FLORENCIA COMPROVENTA DE; MOLINA RUPERTO DE; PALOMINO ALBERTO DE; BAHAMON ALBERTO A; LEONIDAS LARA E HIJOS LTDA.

29.- REGISTRO DEL 13-05-55 ESC. 149 DEL 12-05-55 NOTARIA UNICA FLORENCIA PERMUTA DE; JARAMILLO FABIO A; MOLINA RUPERTO A; BAHAMON ALBERTO A; PALOMINO ALBEIRO.

30.- REGISTRO DEL 01-04-55 ESC. 98 DEL 23-03-55 NOTARIA UNICA FLORENCIA COMPROVENTA EN MENOR EXTENSION DE; GOMEZ ROBERTO A;



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2501141548106560005**

**Nro Matrícula: 420-106190**

Página 4 TURNO: 2025-420-1-808

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 08:05:48 AM

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

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

JARAMILLO FABIO.

31.- REGISTRO DEL 05-12-52 ESC. 362 DEL 03-11-52 NOTARIA UNICA FLORENCIA COMPROVENTA DE; CASTRO ALFONSO A; GOMEZ PALACIOS ROBERTO.

32.- REGISTRO DEL 28-02-51 ESC. 55 DEL 13-02-51 NOTARIA UNICA FLORENCIA PERMUTA DE; BARRERA ELOISA A; CASTRO ALFONSO.

33.-REGISTRO DEL 24-08-55 ESC. 233 DEL 18-08-55 NOTARIA UNICA FLORENCIA COMPROVENTA DEL MOLINA RUPERTO DE; PALOMINO ALBERTO DE; BAHAMON ALBERTO A; LEONIDAS LARA E HIJOS LTDA.

34.-REGISTRO DEL 13-05-55 ESC. 149 DEL 12-05-55 NOTARIA UNICA FLORENCIA PERMUTA DE; JARAMILLO FABIO A; MOLINA RUPERTO A; BAHAMON ALBERTO A; PALOMINO ALBEIRO.

35. -01-04-55 ESC. 98 DEL 23-03-55 NOTARIA UNICA FLORENCIA COMPROVENTA EN MENOR EXTENSION DE; GOMEZ ROBERTO A; JARAMILLO FABIO.

36.- REGISTRO DEL 05-12-52 ESC. 362 DEL 03-11-52 NOTARIA UNICA FLORENCIA COMPROVENTA DE; CASTRO ALFONSO A; GOMEZ PALACIO ROBERTO.

37.- REGISTRO DEL 28-02-51 ESC. 55 DEL 13-02-51 NOTARIA UNICA FLORENCIA PERMUTA DE; BARRERA ELOISA A; CASTRO ALFONSO.

38.- REGISTRO DEL 23-01-45 ESC. 277 DEL 29-12-44 NOTARIA UNICA FLORENCIA COMPROVENTA DE; PARRZA JUAN DE; PARRA DE PORRAS JUSTINA A; LEONIDAS LARA E HIJOS LTDA.31.- REGISTRO DEL 13-12-44 ESC. 244 DEL 29-11-44 NOTARIA UNICA FLORENCIA COMPROVENTA DE; GONZALEZ JESUS MARIA DE; GONZALEZ DOLORES A; LEONIDAS LARA E HIJOS LTDA.

39.- REGISTRO DEL 04-09-44 SENTENCIA DEL 02-06-43 JDO.MUNICIPAL FLORENCIA ADJUDICACION SUCESION EN COMUN Y PROINDIVISO DE; GONZALEZ PEDRO ANTONIO A; GONZALEZ JESUS MARIA A; GONZALEZ DOLORES.

40.- REGISTRO DEL 29-04-21 ESSC. 25 DEL 03-04-21 NOTARIA UNICA FLORENCIA COMPROVENTA DE; PIZARRO RICARDO A; GONZALEZ PEDRO ANTONIO.

41.- REGISTRO DEL 24-05-53 ESC. 83 DEL 28-03-53 NOTARIA PRIMERA FLORENCIA COMPROVENTA DE; QUESADA SERAFIN A; LEONIDAS LARA E



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2501141548106560005**

**Nro Matrícula: 420-106190**

Página 5 TURNO: 2025-420-1-808

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 08:05:48 AM

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

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

HIJOS LTDA.

42.- REGISTRO DEL 08-03-51 ESC. 68 DEL 03-0351 NOTARIA PRIMERA FLORENCIA COMPROVENTA DE; URBANO JUAN A; QUESADA SERAFIN.

43.- REGISTRO DEL 09-08-45 RESL. 472 DEL 23-07-45 MINISTERIO ECONOMIA BOGOTA ADJUDICACION BALDIOS DE; MINISTERIO DE ECONOMIA NACIONAL A; URBANO JUAN.

44.- REGISTRO DEL 25-03-43 ESC. 23 DEL 15-03-43 NOTARIA UNICA FLORENCIA COMPROVENTA DE; CRUZ ANGELINO A; LEONIDAS LARA E HIJOS LTDA.

45.-REGISTRO DEL 24-03-38 ESC. 10 DEL 12-01-38 NOTARIA UNICA FLORENCIA COMPROVENTA DE; SALAS SILVA ALFREDO A; CRUZ ANGELINO.

46.- REGISTRO DEL 21-01-38 ESC. 1 DEL 14-01-38 NOTARIA UNICA FLORENCIA COMPROVENTA EN MENOR EXTENSION DE; ROSA SALAS A; SALAS SILVA ALFREDO.

47.- RESOL. 725 DEL 30-07-36 MINISTERIO DE INDUSTRI Y TRABAJO BOGOTA ADJUDICACION BALDIOS DE; MINISTERIO DE INDUSTRIA Y TRABAJO A; SALAS ROSA.

48.-RESOL. 840 DEL 30-07-36 MINISTERIO INDUSTRI Y TARABAJO BOGOTA CONFIRMATORIA DE; MINISTERIO TRABAJO A; SALAS ROSA.

49.- REGISTRO DEL 22-11-60 ESC. 555 DEL 26-10-60 NOTARIA UNICA FLORENCIA DE; VARGAS FELICINDA A; LEONIDAS LARA E HIJOS LTDA.

50.-REGISTRO DEL 07-10-55 ESC. 259 DEL 31-08-55 NOTARIA UNICA FLORENCIA COMPROVENTA EN MENOR EXTENSION DE; QUESADA SERAFIN DE; MORALES OTILIA A; LEONIDAS LARA E HIJOS LTDA.

51.- REGISTRO DEL 07-10-55 ESC. 259 DEL 31-08-55 NOTARIA PRIMERA FLORENCIA COMPROVENTA DE; QUESADA SERAFIN DE; MORALES OTILIA A; LEONIDAS LARA E HIJOS LTDA.

52.- REGISTRO DEL 07-06-50 ESC. 114 DEL 29-05-50 NOTARIA PRIMERA FLORENCIA COMPROVENTA DE; CRUZ ANGELINO A; QUESADA SERAFIN A; MORALES OTILIA.

53.- REGISTRO DEL 17-04-43 ESC. 30 DEL 01-04-43 NOTARIA UNICA FLORENCIA COMPROVENTA DE; PEVA ANTONIO A; CRUZ ANGELINO.



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2501141548106560005**

**Nro Matrícula: 420-106190**

Página 6 TURNO: 2025-420-1-808

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 08:05:48 AM

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

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

54.- REGISTRO DEL 14-05-37 RESOL. 698 DEL 27-07-36 MINISTERIO DE INDUSTRI BOGOTA ADJUDICACION BALDIOS DE; MINISTERIO BOGOTA A; PEVA ANTONIO.

55.- REGISTRO DEL 14-05-37 RESOL. 91 DEL 11-09-35 COMISARIA ESPECIAL DEL CAQUETA CONFIRMATORIA DE; COMISARIA ESPECIAL DEL CAQUETA A; PEVA ANTONIO.

56.-REGISTRO DEL 21-01-47 ESC. 12 DEL 15-01-47 NOTARIA PRIMERA FLORENCIA COMPROVANTIA DE; RODRIGUEZ AGUSTIN A; LEONIDAS LARA HIJOS LTDA.

57.- REGISTRO DEL 30-07-43 ESC. 79 DEL 27-07-43 NOTARIA UNIA FLORENCIA COMPROVANTIA DE; MORALES LORENZO A; RODRIGUEZ AGUSTIN.

58.- RESOLUCION 281 DEL 27-04-35 MINISTERIO DE INDUSTRIA BOGOTA ADJUDICACION BALDIOS DE; MINISTERIO DE INDUSTRI Y TRABAJO A; MORALES LORENZO.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) # . CARRERA 10 ESTE NO.14-B-120 B.BELLO HORIZONTE

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

#### DESTINACION ECONOMICA:

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

420 - 74570

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 14-07-2011 Radicación: 2011-420-6-4777

Doc: ESCRITURA 1570 DEL 11-07-2011 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$4,579,200

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVANTIA

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

DE: INVERSIONES LA RUEDA LTDA

DE: SOCIEDAD CALPES,S,A,

A: CAICEDO ALVAREZ GIOVANNA

CC# 67007071 X

A: LOPEZ VALENCIA ANGEL ODAHIR

CC# 17653220 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 28-09-2015 Radicación: 2015-420-6-7253

Doc: ESCRITURA 2085 DEL 03-09-2015 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$12,165,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVANTIA





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FLORENCIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2501141548106560005**

**Nro Matrícula: 420-106190**

Página 8 TURNO: 2025-420-1-808

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 08:05:48 AM

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

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

3 -> 115146

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

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

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

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

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-420-1-808**

**FECHA: 14-01-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**DIEGO FERNANDO NOVOA CASTILLO**  
REGISTRADORA PRINCIPAL

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

# ▪Nequi

✓ ¡Pago exitoso!



ⓘ Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Superintendencia financiera  
de Colombia

VIGILADO

Pago en

Los Rosales Cons Imm

¿Cuánto?

\$ 300.000,00

Fecha

15 de enero de 2025 a  
las 10:57 a. m.

Referencia

M3571754



ARCHIVO: LRCAJA-1104010924

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

|  |                        |                     |
|--|------------------------|---------------------|
|  | <b>Estado:</b>         | Firmado             |
|  | <b>Documento:</b>      | LRCAJA-1104010924   |
|  | <b>Hash documento:</b> | 42c88e80d9          |
|  | <b>Fecha creación:</b> | 2025-01-24 10:29:27 |

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

|   |  |
|---|--|
| <p>Perito actuante: </p> <p><b>CRISTIAN CAMILO MONTES CASTAÑO</b></p> <p>Documento: 1112466421</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 484367</p>   |  |
| <p><b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: cristianmontesc19@gmail.com Celular: 3125132512</p> <p><b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p><b>IP registrada de:</b> Perito 181.56.215.205   2025-01-24 10:21:00</p> |  |

Gestionado por [avalsign.com](https://avalsign.com)



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

