



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**



## AVALUO: LRCAJA-1104010924

Fecha del avalúo	24/01/2025	Fecha de visita	17/01/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CARRERA 10 ESTE 14B-120 B.BELLO HORIZONTE		
Barrio	BELLO HORIZONTE		
Ciudad	Florencia		
Departamento	Caquetá		
Propietario	MARIA ESTHER CERQUERA ARRIGUE		

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C., 24/01/2025

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: OSNAIDER MIGUEL ROMERO VITAL

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **MARIA ESTHER CERQUERA ARRIGUE** ubicado en la CARRERA 10 ESTE 14B-120 B.BELLO HORIZONTE BELLO HORIZONTE, de la ciudad de Florencia.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$133,654,400.00 pesos m/cte (Ciento treinta y tres millones seiscientos cincuenta y cuatro mil cuatrocientos).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

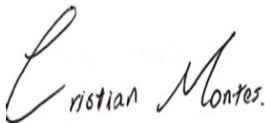
LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

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
TOTALES					100%	\$133,654,400

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

Perito actuante



CRISTIAN CAMILO MONTES CASTAÑO  
RAANro: AVAL-1112466421 C.C: 1112466421  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-01-24 10:21:00

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	1,114,259	1,335,159	Valor del avalúo en UVR	371,533.24
Proporcional	58,006,010	400,963,200	Valor asegurable	400,963,200
% valor proporcional	43.40	56.6	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

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

Observación

**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 ropas: 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 consume dicha manguera queda registrada por el contador de agua del inmueble.

GENERAL

Código	LRCAJA-1104010924	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	OSNAIDER MIGUEL ROMERO VITAL				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1104010924	Teléfono	3218852318
Email	osnaiderromero1818@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	MARIA ESTHER CERQUERA ARRIGUE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	26629912	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 10 ESTE 14B-120 B.BELLO HORIZONTE				
Conjunto					
Ciudad	Florencia	Departamento	Caquetá	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	BELLO HORIZONTE	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> El predio se encuentra ubicado en un sector fresco cerca de una zona verde.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales.</p> <p><b>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.</b></p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																							
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																					
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>126.40</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>100.48</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	126.40	AREA CONSTRUIDA	M2	100.48	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>126</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>84</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>17.296.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	126	AREA CONSTRUIDA	M2	84	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	17.296.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	126.40																								
AREA CONSTRUIDA	M2	100.48																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	126																								
AREA CONSTRUIDA	M2	84																								
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	17.296.000																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>126.40</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>100.48</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	126.40	AREA CONSTRUIDA	M2	100.48	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>126.40</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>100.48</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	126.40	AREA CONSTRUIDA	M2	100.48			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	126.40																								
AREA CONSTRUIDA	M2	100.48																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	126.40																								
AREA CONSTRUIDA	M2	100.48																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td></td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td></td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación		0	Indice construcción		0															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación		0																								
Indice construcción		0																								
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	8																							
Fondo	15.80	Relación frente fondo	8 x 15.80 metros																							
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																									
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																									
Comportamien to Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																									

**REGLAMENTACION URBANISTICA**

<b>Acuerdo Decreto</b>	ACUERDO No.018 DE 2000
<b>Area Del Lote</b>	126.40
<b>Forma Del Lote</b>	Rectangular
<b>Topografia</b>	Plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	URBANO
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencia
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comercial y de servicios
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	El área construida se toma la legalizada por la licencia de construcción ON 418 0881 del 29 de noviembre del 2017.



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 MTS2), identificado con Matrícula 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



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 PUBLICOS DE FLORENCIA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501141548106560005 Nro Matrícula: 420-106190  
Pagina 1 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  
CIRCULO 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  
CODIGO CATASTRAL: 01-03-1283-0009-000 COD CATASTRAL ANT: 01-03-1283-0009-000  
NUPRE:  
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: 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 EXTENSION DE 15.80 MTS. ORIENTE: CON CARRERA 11 ESTE EN EXTENSION 8 MTS. SUR: CON PREDIO 01-03-1283-0010-000 EN EXTENSION DE 12.40 MTS Y CON MARIA ORDOÑEZ EN EXTENSION DE 3.40 MTS. OCCIDENTE: CON RUTH TRUJILLO EN EXTENSION DE 8 MTS Y ENCIERRA.



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3535	EscrituraDePropiedad	19/12/2017	Segunda	Florencia

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
420-106190	14/01/2025	010312830009000	CASA

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

EL PREDIO NO CUENTA CON GARAJES

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	100-200	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	NO	No hay
Asistencial	Regular	300-400	Tipo de vía	VIA SIN PAVIMENTAR (VALASTRO)	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	Enchapes o fachaletas	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2017	Edad Inmueble	8 aÑ±os	Vida útil	100 añ½os
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	0881 DEL 29 DE NOV DE 2017				
Observación	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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Sin acabado
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	No hay
Observación	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.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.6287046851318236  
GEOGRAFICAS : 1° 37' 43.338''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.59223177310088  
GEOGRAFICAS : 75° 35' 32.0346''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON 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 TAMANO	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:



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Puerta de entrada



Sala



Sala



Comedor



Cocina



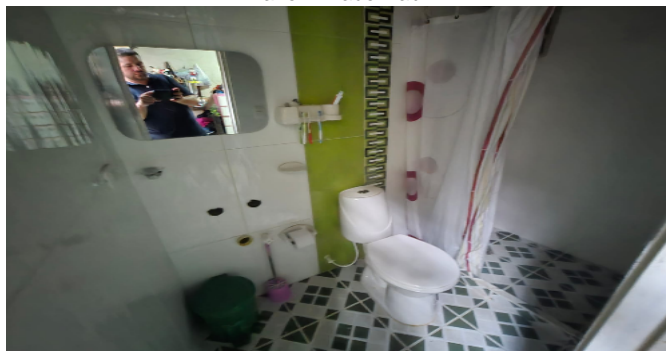
Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



## FOTOS General

Habitación 2



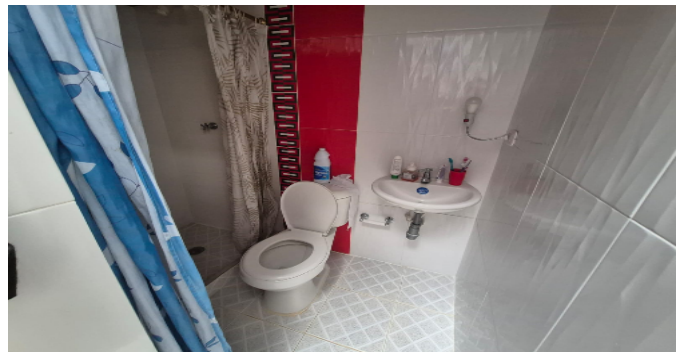
Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2





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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-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 avaluador AVAL-1112466421.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CRISTIAN CAMILO MONTES CASTAÑO se encuentra actualizado 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  
12 Jul 2024

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  
08 Jun 2018

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
06 Jul 2024

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  
12 Jul 2024

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b8e20a7



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 DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

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

Ciudad: FLORENCIA, CAQUETÁ  
 Dirección: CRA. 20A NO. 26-26  
 Teléfono: 3125132512  
 Correo Electrónico: kmilomontes@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 - EDUAMERICA

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 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 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: 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.

*Alexandra Suarez*  
Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal

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



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

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

**Nro Matrícula: 420-106190**

Pagina 1 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

CIRCULO 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

CODIGO CATASTRAL: **01-03-1283-0009-000**COD CATASTRAL ANT: 01-03-1283-0009-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: 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.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

1. - ESCRITURA 1248 DEL 8/6/2001 NOTARIA 32 DE BOGOTA D.C. REGISTRADA EL 22/6/2001 POR ENGLOBE 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 BOGOTA D. C. COMPRAVENTA, 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. COMPRAVENTA, 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 COMPRAVENTA DE: ESCOBAR BALTAZAR, A: FALLA DUSSAN JESUS MARIA.

420-72454

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

420-72454

05.- 23-06-1953 ESCRITURA 108 DEL 21-04-1953 NOTARIA U DE FLORENCIA COMPRAVENTA 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 BOGOTA 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 BOGOTA COMPRAVENTA 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 PUBLICOS DE FLORENCIA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

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

**Nro Matrícula: 420-106190**

Pagina 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 ultima página

08.- 09-06-1975 ESCRITURA 11150 DEL 31-12-1974 NOTARIA 4. DE BOGOTA LIQUIDACION PARCIAL EN MENOR EXTENSION DE: COMPAÑIA 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: COMPAÑIA 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 COMPRAVENTA DE; LEONIDAS LARA E HIJOS LTDA. A; COMPAÑIA DEL SUR LTDA.

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

18.-REGISTRO DEL 23-04-53 ESC. 99 DEL 11-04-53 NOTARIA UNICA FLORENCIA COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA DE MEJORAS DE; LEONIDAS LARA E HIJOS LTDA A; COMPAÑIA DEL SUR LTDA.



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

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

**Nro Matrícula: 420-106190**

Pagina 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 COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA EN MENOR EXTENSION DE; GOMEZ ROBERTO A;





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

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

**Nro Matrícula: 420-106190**

Pagina 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 COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA EN MENOR EXTENSION DE; GOMEZ ROBERTO A; JARAMILLO FABIO.

36.- REGISTRO DEL 05-12-52 ESC. 362 DEL 03-11-52 NOTARIA UNICA FLORENCIA COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA 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 COMUIN 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 COMPRAVENTA DE; PIZARRO RICARDO A; GONZALEZ PEDRO ANTONIO.

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



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

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

**Nro Matrícula: 420-106190**

Pagina 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 COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA DE; CRUZ ANGELINO A; LEONIDAS LARA E HIJOS LTDA.

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

46.- REGISTRO DEL 21-01-38 ESC. 1 DEL 14-01-38 NOTARIA UNICA FLORENCIA COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA DE; CRUZ ANGELINO A; QUESADA SERAFIN A; MORALES OTILIA.

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



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

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

**Nro Matrícula: 420-106190**

Pagina 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 COMPRAVENTA DE; RODRIGUEZ AGUSTIN A; LEONIDAS LARA  
HIJOS LTDA.

57.- REGISTRO DEL 30-07-43 ESC. 79 DEL 27-07-43 NOTARIA UNIA FLORENCIA COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA

**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 COMPRAVENTA



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

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

**Nro Matrícula: 420-106190**

Pagina 7 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

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

DE: CAICEDO ALVAREZ GIOVANNA

CC# 67007071

DE: LOPEZ VALENCIA ANGEL ODAHIR

CC# 17653220

**A: VALENCIA VARGAS ELIZABETH**

**CC# 25558639 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 24-08-2016 Radicación: 2016-420-6-6044

Doc: ESCRITURA 1877 DEL 02-08-2016 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$6,310,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL 128 M2. RES. 0350 DEL 13-07-2016 EXPEDIDA POR LA SEC. DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE FLORENCIA.

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

DE: VALENCIA VARGAS ELIZABETH

CC# 25558639 X

**A: TRUJILLO GARCIA RUTH**

**CC# 40611839**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 24-08-2016 Radicación: 2016-420-6-6044

Doc: ESCRITURA 1877 DEL 02-08-2016 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE 126.40 M2

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

**A: VALENCIA VARGAS ELIZABETH**

**CC# 25558639 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 27-12-2017 Radicación: 2017-420-6-9981

Doc: ESCRITURA 3535 DEL 19-12-2017 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VALENCIA VARGAS ELIZABETH

CC# 25558639

**A: CERQUERA ARRIGUI MARIA ESTHER**

**CC# 26629912 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 27-12-2017 Radicación: 2017-420-6-9981

Doc: ESCRITURA 3535 DEL 19-12-2017 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO RES. 0881 DEL 29-11-2017 EXPEDIDA POR LA SEC. DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE FLORENCIA.

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

**A: CERQUERA ARRIGUI MARIA ESTHER**

**CC# 26629912 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\***

**CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS**



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

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

**Nro Matrícula: 420-106190**

Pagina 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

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

**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