

**AVALUO COMERCIAL PREDIO RURAL
LA CABAÑA FLORENCIA.**

JESUS HERNEY PARRA FLOREZ

NOVIEMBRE 2021



JHP Avalúos y Consultorías
Cl 24 4b 33 La Libertad
Florencia Caquetá
3124360425
Jherney_67@hotmail.com

**Avalúo de Inmuebles de
Particulares con fines
privados.**

AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE RURAL

PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el valor comercial o de mercado del bien inmueble identificado en el Capítulo 1, numeral 1.5 del informe valuatorio, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

DEFINICIÓN DE VALOR COMERCIAL O DE MERCADO:

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se define como: la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

DERECHO DE PROPIEDAD:

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

MAYOR Y MEJOR USO:

Se define como: El uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.

VIGENCIA DEL AVALUO:

El presente avalúo tiene vigencia de **un año** a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

1.- INFORMACIÓN BASICA

1.1.- CLASE DE AVALUO:

Pedio Rural

1.2.- TIPO DE INMUEBLE:

Se trata de un predio ubicado en el área rural del municipio de Florencia, con extensión de 24.5 Ha, dedicado a la explotación ganadera doble propósito, con acceso por vía terciaria veredal, aproximadamente a 27 km desde el cruce de San Antonio de Atenas.

1.3. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Explotación ganadera.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALUO: Wilmar Artunduaga

1.5. NOMBRE DEL INMUEBLE: La Cabaña

1.6. DIRECCION DEL INMUEBLE:

1.6.1. PARAJE O VEREDA: La Esperanza

1.6.2. MUNICIPIO: Florencia

1.6.3. DEPARTAMENTO: Caquetá

1.7. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

NORTE: Con vereda Villa Nueva
 SUR: Con vereda El Chontaduro
 ORIENTE: Con vereda Sinaí Bajo
 OCCIDENTE: Con vereda Miraflores

1.8. LOCALIZACION GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:

Al predio se accede de la siguiente manera; partiendo en automotor desde el casco urbano de Florencia por vía pavimentada en buen estado (Tramo de La Marginal de la Selva) que conduce al municipio de La Montañita, 2 km margen izquierda, hasta el cruce de San Antonio de Atenas (LAT 1°35'39.29" N LNG 75°34'04.25" O), continuando por vía inter veredal pavimentada y destapada en buen, regular y mal estado de conservación, aproximadamente 27 km hasta el centro poblado de La Esperanza (LAT 1°48'21.83" N LNG 75°30'03.06" O) , allí inicia el predio aproximadamente 7 minutos.

1.9. VECINDARIO INMEDIATO:

En el entorno del predio se encuentran predios de pequeña y mediana extensión dedicados a la explotación ganadera y agrícola.

1.10. INFRAESTRUCTURA VIAL:

Tramo de la carretera terciaria departamental interveredal que comunica a las veredas del corregimiento del Orteguaza, pavimentada y destapada en buen, regular y mal estado de conservación.

1.11. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICO:

El sector cuenta con red de energía eléctrica, además cuenta con señal de telefonía móvil intermitente.

1.12. TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector cuenta con servicio de transporte público con empresas legalmente constituidas, para lo cual se utilizan mixtos, camperos y camionetas 4x4.

1.13. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

Estrato 1 rural.

1.14. FECHA DE LA VISITA:

5 de noviembre de 2021

2. MARCO LEGAL.

En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 de 2000, Resolución 620 de IGAC y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos de Bienes Inmuebles, en especial para inmuebles de particulares con fines privados (Decreto 208 de 2004, artículo 27, numeral 2).

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:

Copia de certificado de tradición matricula inmobiliaria 420-53620 impreso el 6 de mayo de 2021.

3. INFORMACION JURIDICA

3.1. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

Edelmira Vásquez Marín C.C: 40.764.168

3.2. TITULO DE PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:

Escritura 1010 del 5 de agosto de 1995, Notaria Segunda de Florencia.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:

420-53620

3.4. CEDULA CATASTRAL:

18-001- 00-02-0005-0200-000

4. NORMATIVIDAD VIGENTE

Acuerdo 018 del 2000, por medio del cual se reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Florencia.

- PRINCIPAL: Agropecuario y protección integral activa.
- COMPATIBLES: silvopastoriles, agroforestales, Investigación, infraestructura de apoyo al ecoturismo, captación de agua, recreación activa, infraestructura vial, equipamiento institucional y comunitario, servicios eco sistémicos.
- CONDICIONADOS: Piscicultura, minería, disposición de residuos sólidos, vivienda campesina, parcelación.
- PROHIBIDOS: Los demás usos.

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

5.1. CARACTERISTICAS DEL TERRENO:

5.1.1. RELIEVE:

El predio objeto del avalúo presenta una topografía de pendiente a ondulada, este se ubica en un paisaje denominado de montaña, en el que relieve varía desde quebrado a ondulado con pendiente de 12-25 %.

5.1.2. FORMA GEOMÉTRICA:

Irregular

5.1.3. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Los linderos y colindancias constan en la escritura 024 del 14/01/1994 notaria segunda de Florencia.

5.1.4. CABIDA SUPERFICIARIA: 24.5 Ha

Fuente: Certificado de tradición matricula inmobiliaria 420-53620 impreso el 6 de mayo de 2021.

5.2. CONDICIONES FÍSICAS DEL TERRENO:

Unidad Cartográfica del suelo	Paisaje	Clima	Tipo de relieve	Litología	Características
MVAe2	Montaña estructural erosional.	Cálido húmedo.	Filas y vigas	Granitos y neiss con inclusiones de areniscas sobre arcillolitas.	Bien drenados, moderadamente profundos, muy fuertemente ácidos, alta saturación de aluminio. Fertilidad baja.

Fuente. Estudio general de suelos y zonificación de tierras del departamento de Caquetá.
Por consiguiente, el predio se compone de 2 unidades fisiográfica a saber:

Unidad Fisiográfica	Descripción	Área ha
U.F.1	Correspondiente a suelos clase agrológica VII, 7pe-V, MVAe2. Rangos de pendiente 12 - 25 %. Uso actual: pastos. Norma de uso: aptas para cultivos permanentes y semipermanentes de subsistencia como el plátano, la caña y los frutales, la mejor vocación de estas tierras es la agroforestería.	10,0000
U.F.2	Correspondiente a suelos clase agrológica VII, 7Pe-V, MVAe2. Rangos de pendiente 7-12 y 25-75 %, Uso actual: Bosques. Norma de uso: Tierras inadecuadas para la ganadería y la agricultura, uso bosque natural, forestal.	16,5000

5.2.2. CONDICIONES CLIMATOLOGICAS:

ALTITUD:	670 m.s.n.m.
TEMPERATURA:	22 grados centígrados (media)
PISO TÉRMICO:	Cálido Húmedo
PRECIPITACIÓN:	3000 mm/año
REGIMEN DE LLUVIAS:	Marzo a noviembre

MESES DE VERANO:

Diciembre a febrero

ZONAS DE VIDA:

Según la clasificación de Holdrige,
Corresponde a Zona de Bosque
Húmedo Tropical (bh-T)

5.2.3. CONDICIONES HIDROLOGICAS:

5.2.3.1. RECURSOS HIDRICOS:

El predio de mayor extensión cuenta con una quebrada que surte al acueducto local y el río Ortegua, nacimientos que subsisten durante todo el año.

6. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS

6.1. CERRAMIENTOS:

El predio cuenta con cercas eléctricas y estantillos en madera en regular estado de conservación, su valor se le incorpora al valor del terreno.

6.2. SERVICIOS PÚBLICOS:

El predio cuenta con el servicio de energía eléctrica instalada, además hay señal activa e intermitente de telefonía móvil celular.

6.3. SISTEMA DE RIEGO Y DRENAJE:

Debido a la disponibilidad de fuentes hídricas y a la constante precipitación, en la zona no es necesaria la instalación de sistemas de riego.

6.4. VÍAS INTERNAS:

Al predio objeto de valuación se accede por vía destapada en buen y regular estado, que se dirige a Florencia, para el desplazamiento interno se utilizan senderos y una parte de la vida que conduce a Año Nuevo destapada en buen estado de conservación.

7. CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES:

7.1. CONSTRUCCIÓN # 1:

Se trata de una vivienda de dos pisos, construida en madera aserrada, en regular estado de conservación, baños en mal estado, pisos en cemento y madera, puertas y ventanas en madera, cubierta en laminas de zinc con estructura en madera aserrada, con un área aproximada de 100 m², con energía eléctrica y agua por gravedad, 20 años de edad, en regular estado, su valor estará incluido dentro del asignado al terreno en el presente avalúo.

8. ASPECTO ECONÓMICO

8.1. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

Demanda media, ya que durante la investigación se encontró que los predios puestos en venta, permanecen hasta un (1) año en oferta antes de su venta, esto como consecuencia de la ubicación geográfica de estos respecto a las vías de acceso y cercanía con el municipio de Florencia.

8.2. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO DE LA ZONA:

No hay presencia de grupos armados al margen de la ley, a la fecha de realización del avalúo no se presentaron hechos que alteraran el normal desarrollo de la comunidad.

8.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Teniendo en cuenta como factor exógeno la ubicación respecto al centro poblado de La Esperanza y el estado actual de la vía de acceso, el servicio de transporte que permite la comunicación con el municipio de Florencia, la escasa presencia de grupos al margen de la ley y el nivel de productividad de los predios en la región, las perspectivas de valorización son regulares.

9. ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO

Para realizar este ejercicio valuatorio se tomaron en cuenta aspectos como: localización, vecindario, topografía del terreno, las fuentes hídricas, la calidad del suelo, la funcionalidad del inmueble, los servicios públicos, la oferta y demanda, entre otros.

10. METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el decreto No 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la Republica. Ministerios de Hacienda y Desarrollo, con su correspondiente Resolución Reglamentaria 620 del 23 de Septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y debido a que en el departamento no existe una lonja de propiedad raíz como tal, y las compras reportadas en las notarias no se denuncian por el valor real para evitarse el pago de impuestos por ganancia ocasional, la no colaboración por parte de las pocas inmobiliarias locales, además no existen en los predios datos confiables tales como registros de producción, costos de producción, ventas, ingresos y egresos, etc., con los que se pueda trabajar con un máximo de certeza. Por tal razón el método de utilización mas común es el de comparación o de mercado y de reposición para la infraestructura.

11. MEMORIAS DE CÁLCULO

Para la asignación del justiprecio al predio, se utilizó el método de comparación o de mercado para el terreno, buscando los predios ofertados en la zona, personas de la región que han realizado compraventas recientes, encontrándose la información de 3 predios ofertados, con acceso directo a la vía central y algunos más distantes, con ligeras diferencias de precio entre estas.

12. AVALUO COMERCIAL – ESTUDIO DE MERCADO

UBICACIÓN	AREA TERRENO Ha	AREA CONSTR M ²	VALOR PEDIDO	VALOR FINAL NEGOCIACION	VALOR CONSTRUCCION	VALOR Ha TERRENO	CONTACTO
VEREDA LA ESPERANZA	10	0	\$ 35.000.000	\$ 31.500.000	\$ -	3.150.000	LUIS ANTONIO VALENCIA 3209265013
VEREDA CAPITOLIO	6	0	\$ 22.000.000	\$ 19.800.000	\$ -	3.300.000	MARLENY 3125969425
VEREDA CAPITOLIO	6	0	\$ 20.000.000	\$ 19.000.000	\$ -	3.166.667	INFORMACION OBTENIDA EN CAMPO

VALOR ADOPTADO	
\$ 3.205.555,56	PROMEDIO
\$ 82.214,71	DESVIACION ESTANDAR
2,56%	COEFICIENTE DE VARIACION
\$ 3.287.770,27	LIMITE SUPERIOR
\$ 3.123.340,84	LIMITE INFERIOR

NOTA: Se recopiló información de 3 ofertas cerca del predio avaluado, las que se sometieron a análisis estadístico y por razones de similitud al predio avaluado en cuanto a ubicación respecto al eje vial, facilidad de acceso a servicios públicos, topografía, etc, se tomaron las ofertas del respectivo estudio, a las cuales se les depuro el valor de las construcciones lo cual nos deja un valor adoptado de \$ 3.200.000 / ha.

Conocida la ubicación de las ofertas encontradas, se optó por asignar un valor cercano al límite superior del análisis estadístico para la U.F.1 pasturas y para la U.F.1 bosques, menos el costo de transformar el bosque y dejarlo listo para el establecimiento de cultivos de pan coger y/o en pastos.

	Estado	Bosque	
	Actividad	Manual	Mecanico
	Socola	4	
	Tumba	25	10
	Picada	6	
	Apile (recogida)	4	
	Quema	1	
ESTABLECIMIENT O PASTO	Jornales para siembra	6	
	Resiembra	3	
	Control de maleza y plagas	4	
	Semillas B. humidicola 6 kg	\$390.000	
	Herbicidas 2 lts Gramafin	\$80.000	
	Sostenimiento	5	
	TOTAL jornales	58	
	Valor Jornal	\$35.000	
	Costo Total MO + insumos	\$2.500.000	

Mejoras

Clase	Metros cantidad	- Materiales	Estado
Cercas	3500	cemento, alambre liso	Bueno
Subtotal 2			

Uso actual del suelo

Cultivo	Estado	Área (has)	Especie Cultivada
Permanentes		0	
Pasto de corte		0	
Pasto Natural	Regular	0	
Pasto mejorado	Regular	10	B. decumbens
Montaña		6	
Rastrojo		8.5	
Otros pan coger		0	
Total		24.5	

Relación construcciones y anexos

Destinación	Unid	materiales	Servicios	Estado	m²
Vivienda	1	Madera, zinc	Energía eléctrica	Bueno	100
Establo corral					
Total					

13. AVALUO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UF1 (34,69%) Pasturas	Ha	10,00	\$ 3.200.000	\$ 32.000.000
UF1 (65,31%) Bosques	Ha	14,50	\$ 700.000	\$ 10.150.000
CONSTRUCCION				
VIVIENDA	m²	100,00	\$ 40.000	\$ 4.000.000
ESTABLO CORRAL	m²			\$ 0
AVALÚO TOTAL				\$ 46.150.000

SON:

CUARENTA Y SEIS MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS.

14. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

Los siguientes aspectos fueron tenidos en cuenta para la asignación del valor comercial del predio:

Aspectos jurídicos, ubicación del predio respecto a los corredores viales locales, acceso servicios públicos, telefonía móvil, cercanía a los centros de mayor atracción económica de la zona, condición actual de predio, la presencia de inmuebles colindantes y en los alrededores que en oferta podrían utilizarse en condiciones similares al estudiado.

Calidad de los servicios públicos presentes en el área, y trazado de la malla vial

Nivel Socio – Económico de la zona, grado de seguridad, tanto de la zona como de los sectores que lo rodean

Potencial de desarrollo del predio, analizado desde el punto de vista de la normatividad urbanística vigente, el uso actual, posibilidades presentes y futuras de un uso más rentable, mayor aprovechamiento del suelo, etc.

La configuración topográfica del suelo, grado de accesibilidad y recursos hídricos disponibles.

15. CERTIFICACIÓN DE IMPARCIALIDAD

1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.

2.- Certifico que el evaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.

3.- Certifico que el evaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

4.- Certifico que al evaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.

5.- Certifico que el evaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.

6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.

7.- Certifico que el evaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.

8.- Certifico que el evaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.

9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

10.- Certifico que el evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.

11.- Certifico que el evaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.

12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando.

13.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el evaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario.

14.- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

15.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.



JESUS HERNEY PARRA FLOREZ

Perito Avaluador

R.N.A 4039

R.A.A. AVAL-17640771

FECHA DEL INFORME: (15/11/2021)

ESTUDIO FOTOGRAFICO**ENTORNO****VIVIENDA****VIVIENDA****INTERIOR DE LA VIVIENDA****COCINA****BAÑO**



VIVIENDA



VIVIENDA



VIVIENDA



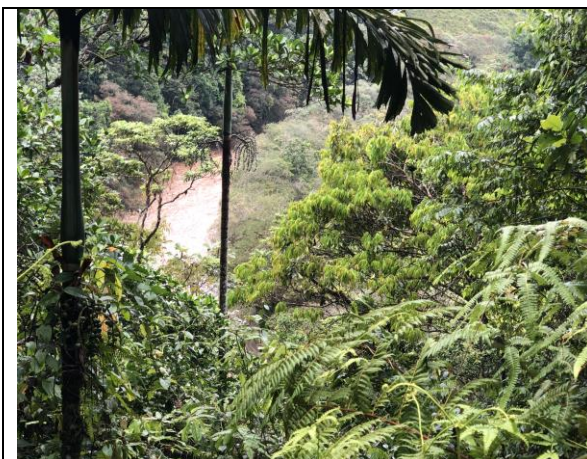
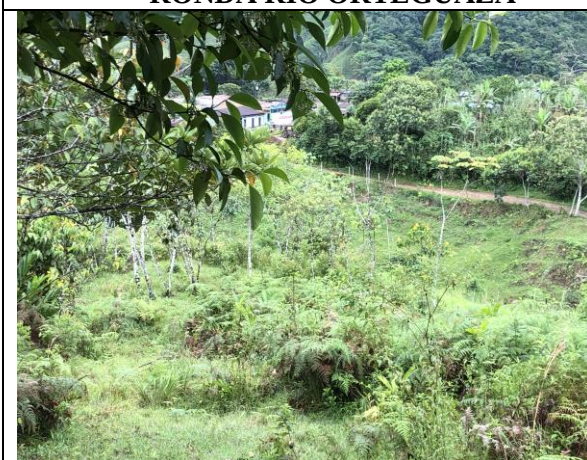
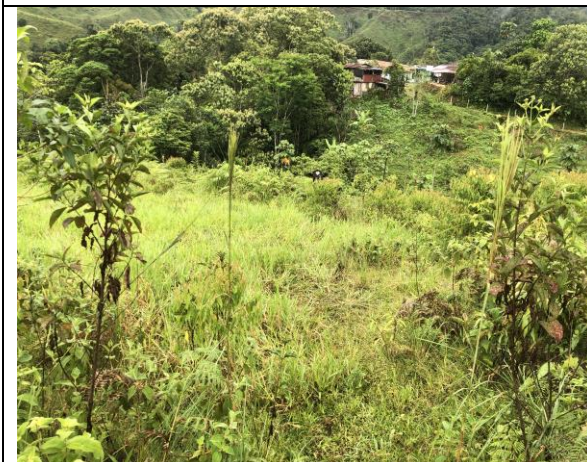
VIVIENDA

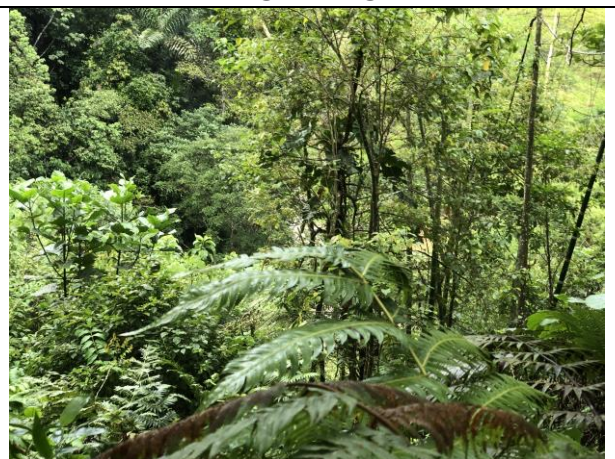


VIA A AÑO NUEVO



POTREROS

**RONDA RIO ORTEGUAZA****POTRERO****POTRERO****POTRERO****POTRERO****POTRERO**

**RIO ORTEGUAZA****POTRERO****POTRERO****BOSQUE****POTREROS****POTREROS**

UBICACION APROXIMADA DEL PREDIO



CERTIFICADO DE TRADICIÓN.

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/



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

Certificado generado con el Pin No: 210506694542651853

Nro Matrícula: 420-53620

Página 1 TURNO: 2021-420-1-16670

Impreso el 6 de Mayo de 2021 a las 06:17:41 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 29-03-1994 RADICACIÓN: 94-2377 CON: ESCRITURA DE: 24-03-1994

CODIGO CATASTRAL: 18001000200050275000 COD CATASTRAL ANT: 00-02-005-0200

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOS LINDEROS CONSTAN EN LA ESC. # 024 DEL 14.01.94 NOTARIA 2.FCIA (DEC. 1711 JULIO 6/84) EXTENSION APROXIMADA: 24 HECTAREAS 5000 METROS CUADRADOS.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

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

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

01.-REGISTRO DEL 29.12.92,ESC.# 1716 DEL 28.12.92,NOT.2.FCIA.PERMUTA.DE VAQUEZ ORTIZ IGNACIO ANTONIO A: CARVAJAL VALENCIA,CARLOS EMILIO02.-REGISTRO DEL 07.05.92,ESC.# 359 DEL 06.05.92,NOT.2.FCIA.VENTA DE: ECHEVERRY REINA JAIME A: VASQUEZ ORTIZ IGNACIO ANTONIO03.-REGISTRO DEL 01.09.89,ESC.# 2418 DEL 15.08.89,NOT.U.FCIA.VENTA DE: PERDOMO EDUARDO A: ECHEVERRY REINA JAIME04.-REGISTRO DEL 20.06.83,RES.# 0231 DEL 15.02.82,ADJUDICACION BALDIOS DE: INCORA A: PERDOMO RODRIGUEZ EDUARDO.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE: CABAVA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

420 - 19221

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-03-1994 Radicación: 2377

Doc: ESCRITURA 024 DEL 14-01-1994 NOTARIA 2. DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 VENTA

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

DE: CARVAJAL VALENCIA, CARLOS EMILIO

A: ROJAS QUIGUA, JOSE LUIS

X

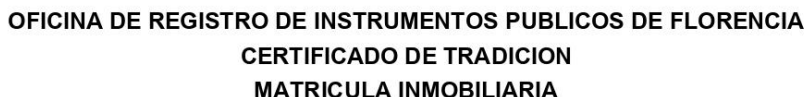
ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-08-1995 Radicación: 6240

Doc: ESCRITURA 1010 DEL 05-08-1995 NOTARIA 2. DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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



Nro Matrícula: 420-53620

Pagina 2 TURNO: 2021-420-1-16670

Impreso el 6 de Mayo de 2021 a las 06:17:41 PM

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

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

DE: ROJAS QUIGUA, JOSE LUIS

A: VASQUEZ MARIN EDELMIRA

CC# 40764168 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-11-1995 Radicación: 8917

Doc: ESCRITURA 4331 DEL 14-11-1995 NOTARIA 1. DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: VASQUEZ MARIN, EDELMIRA

A: BANCO CAFETERO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-09-1998 Radicación: 1998-6197

Doc: OFICIO 876 DEL 18-09-1998 JUZGADO 3 CIVIL CTO DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO ACCION REAL

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

DE: BANCAFE

A: VASQUEZ MARIN EDELMIRA

CC# 40764168 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-420-3-384

Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

[illegible]

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondetpago.gov.co/certificado/



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

Certificado generado con el Pin No: 210506694542651853

Nro Matrícula: 420-53620

Pagina 3 TURNO: 2021-420-1-16670

Impreso el 6 de Mayo de 2021 a las 06:17:41 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-420-1-16670

FECHA: 06-05-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: RENE ALEJANDRO VARGAS LAVERDE



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

RNA AVALUADOR



PIN de Validación: a6890a0b



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) JESUS HERNEY PARRA FLOREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17640771, 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-17640771.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JESUS HERNEY PARRA FLOREZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	08 Jun 2018	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	08 Jun 2018	Régimen de Transición	

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA



PIN de Validación: a6890a0b



Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORENCIA, CAQUETÁ

Dirección: CALLE 24 # 4B-33 LA LIBERTAD

Teléfono: 3124360425

Correo Electrónico: jherney_67@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JESUS HERNEY PARRA FLOREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17640771.

El(la) señor(a) JESUS HERNEY PARRA FLOREZ 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

a6890a0b

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Noviembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal