

CESAR AUGUSTO QUINTERO PELÁEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL – M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO – CONSTRUCCION –INTERVENTORÍA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

## INFORME TÉCNICO SOBRE AVALÚO DE INMUEBLE URBANO

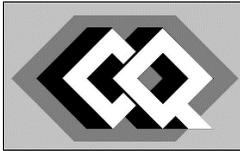
SOLICITANTE: OLIVERIO CABRERA OCHOA

DIRECCIÓN: Carrera 10B No 4-12, Barrio San Antonio, Leticia - Amazonas



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELÁEZ  
INGENIERO CIVIL – M.P. 63202-65928 QND  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA No AVAL-18394237

LETICIA, FEBRERO DE 2021



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORÍA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

## CONTENIDO

### 1. INTRODUCCION

1.1 TIPO DE INFORME

### 2. INFORMACIÓN BASICA

2.1 CLASE DE INMUEBLE  
2.2 DIRECCION DEL INMUEBLE  
2.3 PROPIETARIO  
2.4 FECHA DE VISITA AL INMUEBLE  
2.5 FECHA DEL INFORME  
2.6 UTILIZACION ACTUAL  
2.7 LOCALIZACION GEOGRAFICA

### 3. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR

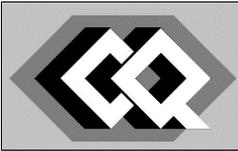
3.1 USO DEL SUELO  
3.2 VIAS DE ACCESO  
3.3 TRANSPORTE PÚBLICO  
3.4 TEMPERATURA PROMEDIO  
3.5 CARACTERISTICAS METEREOLÓGICAS  
3.6 TOPOGRAFIA GENERAL  
3.7 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

### 4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

4.1 LINDEROS  
4.2 CABIDA SUPERFICIARIA  
4.3 FUENTE DE INFORMACIÓN  
4.4 SERVICIOS PÚBLICOS  
4.5 USOS PREDOMINANTES  
4.6 NORMATIVIDAD URBANISTICA  
4.7 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR  
4.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACION

### 5. INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE

5.1 TIPO DE INMUEBLE  
5.2 USO ACTUAL  
5.3 UBICACIÓN  
5.4 TERRENO  
  
5.4.1 TOPOGRAFIA  
5.4.2 FORMA  
5.4.3 AREA DEL LOTE DE TERRENO  
5.4.4 REGLAMENTACIÓN DEL USO DEL SUELO  
5.4.5 CONSTRUCCIONES  
5.4.6. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

## **6. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS**

- 6.1 MATRÍCULA INMUOBILIARIA
- 6.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD
- 6.3 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL
- 6.4 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.1 – 6.2 – 6.3)

## **7. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION**

## **8. DESCRIPCION DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**

- 8.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS
- 8.2 IMPACTOS AMBIENTALES
- 8.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES
- 8.4 SEGURIDAD
- 8.5 PROBLEMATICAS SOCIOECONÓMICAS

## **9. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS**

- 9.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA
- 9.2 MEMORIAS DE CÁLCULO

- 9.2.1 DATOS DEL SUJETO
- 9.2.2 ESTUDIO DE MERCADO

- 9.2.2.1 COMPARABLE 1
- 9.2.2.2 COMPARABLE 2
- 9.2.2.3 COMPARABLE 3

- 9.2.3 CLASIFICACIÓN, CÁLCULOS PREVIOS Y HOMOENIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN
- 9.2.4 ANALISIS DE LA VARIANZA
- 9.2.5 ANALISIS DE LA INFORMACION: EXCLUSION DE PUNTOS CRÍTICOS
- 9.2.6 MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN PARA CONSTRUCCIONES

- 9.2.6.1 AVALÚO DE LA COSTRUCCION – CÁLCULO DE DEPRECIACIÓN

- 9.3 RESUMEN GENERAL

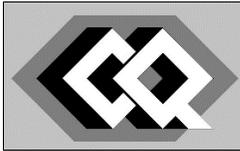
## **10. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME**

## **11. CONSIDERACIONES GENERALES**

## **12. REGISTRO FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE**

## **13. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE**

## **14. CERTIFICACION DEL AVALUADOR EN EL R.A.A.**



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORÍA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1 TIPO DE INMUEBLE

De acuerdo con la solicitud, el presente informe se considera como:  
INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO.

## 2. INFORMACIÓN BÁSICA

### 2.1 CLASE DE INMUEBLE

El predio es un lote de terreno sin mejoras, ubicado en el sector urbano del Municipio de Leticia de conformidad a lo establecido en el Artículo 7 del Acuerdo Municipal No. 024 del 02-10-2012 por medio del cual se amplía el perímetro urbano según Ley 1537 y se reglamentan los artículos 14, 15, 16, 17, 18, 19, 122, 123, 124, 125, 129, 131, 136, 137, 138, 139, 140, 141 y 142 del Acuerdo Municipal No. 032 del 14 de noviembre de 2002.

### 2.2 DIRECCION DE INMUEBLE

El inmueble objeto del presente avalúo, es un lote de terreno sin mejoras, que se encuentra ubicado dentro del perímetro urbano de Leticia y cuya dirección es:

**Carrera 10 B No 4 – 12, Barrio San Antonio de Leticia - Amazonas**

### 2.3 PROPIETARIO

Según Certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria No.400-544, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Amazonas y la Escritura Publica No. 0219 del 20 de Abril de 2013 de la Notaria Única de Leticia, el propietario del presente inmueble Urbano es:

- **SIGIFREDO BELTRAN FILO.**

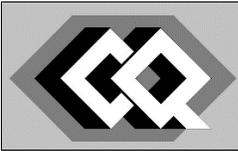
Identificado Con Cedula de Ciudadanía No 6.565.838

### 2.4 FECHA DE LA VISITA AL INMUEBLE

Febrero 11 de 2021

### 2.5 FECHA DEL INFORME

Febrero 22 de 2021



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

## 2.6 UTILIZACION ACTUAL

Ninguna.

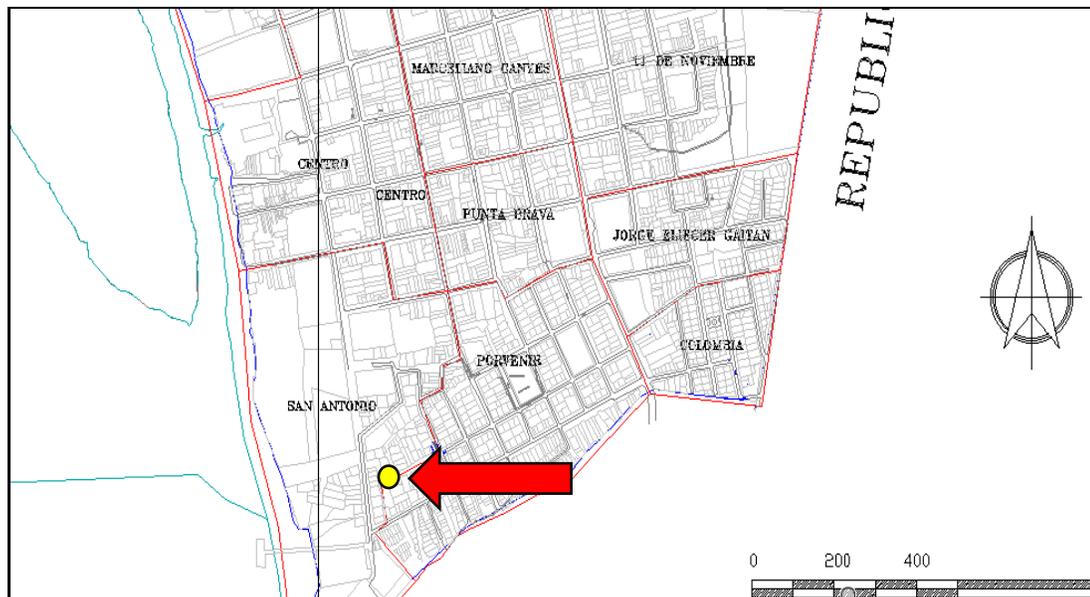
## 2.7 LOCALIZACION GEOGRAFICA

El predio está ubicado al Sur del Municipio de Leticia.

La ciudad de Leticia es la Capital del Departamento del Amazonas, fue fundada por Benigno Bustamante el 25 de abril de 1.867 y se constituyó como Municipio en el año de 1.930.

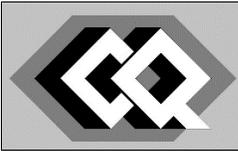
Mediante el tratado Lozano-Salomón, en 1.930 Leticia pasa a ser dependiente de Colombia y desde ese mismo año, a pesar de no contar con los requisitos mínimos para ser Municipio, el Gobierno Nacional lo erigió como tal y levanto en él un puerto militar de avanzada. En 1.931 un grupo de forajidos, con el apoyo del gobierno peruano tomo el Municipio y posteriormente por intermedio del tratado de Río de Janeiro en 1.937, tanto Leticia como el trapecio Amazónico pasaron a ser definitivamente de Colombia.

La actividad económica de la Región, se basa en la pesca, explotación de la madera, comercio y turismo ecológico básicamente.



**IMAGEN 01 – Ubicación del inmueble dentro de la Ciudad de Leticia.**

**NOTA:** La ubicación del presente Inmueble (señalado por el cliente), no corresponde a la encontrada en la carta catastral urbana, en donde el predio que aparece en ese mismo punto es el identificado con el Código Catastral No: **910010100000003790002000000000**



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

### 3. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR

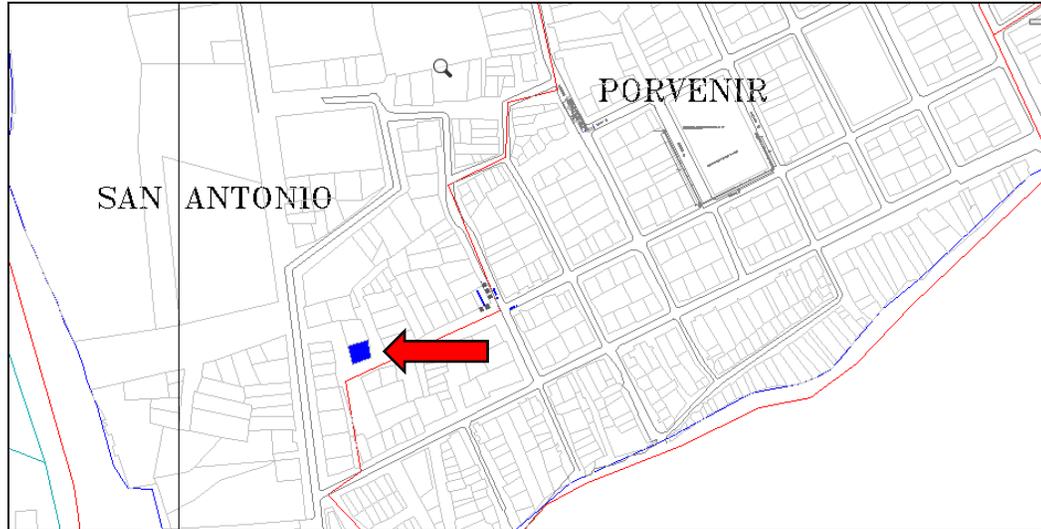


IMAGEN 02 – Ubicación del inmueble dentro del barrio San Antonio.

**NOTA:** La ubicación del presente Inmueble (señalado por el cliente), no corresponde a la encontrada en la carta catastral urbana, en donde el predio que aparece en ese mismo punto es el identificado con el Código Catastral No: **910010100000003790002000000000**

#### 3.1 USO DEL SUELO

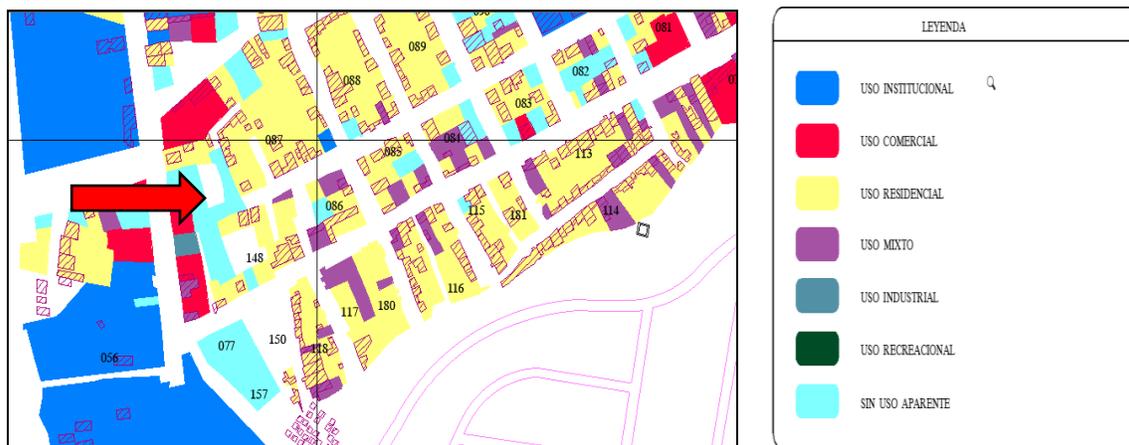
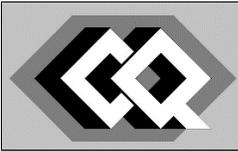


IMAGEN 03 – Imagen extraída del mapa del uso actual del suelo del P.B.O.T. de Leticia.

El uso del suelo en el sector, según el POT vigente de la Ciudad de Leticia, es SIN USO APARENTE.



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORÍA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

### 3.2 VIAS DE ACCESO

El sector queda ubicado entre las Carreras 9ª y 11ª, y entre las Calles 3ª y 5ª de la Ciudad de Leticia. El inmueble se encuentra sobre la Carrera 10 B y las calles más próximas son las calles 4 A y Carrera 11ª.

### 3.3 TRANSPORTE PUBLICO

La zona cuenta con una ruta de colectivos permanentes cerca durante toda la semana, tiene fácil disponibilidad para el servicio de taxis.

### 3.4 TEMPERATURA PROMEDIO

La temperatura promedio de la zona es de 29 grados centígrados.

### 3.5 CARACTERISTICAS METEOROLÓGICAS

Variable durante todo el año, con precipitación pluvial de moderada a alta.

### 3.6 TOPOGRAFIA GENERAL

La gran mayoría del terreno es plano, con pequeñas pendientes menores al 3% en su parte trasera.

### 3.7 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Sus perspectivas de valorización son a mediano plazo, analizando su buena ubicación con respecto al Centro de la Ciudad y las condiciones socioeconómicas por las que está pasando la región en el momento.

## 4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE.

### 4.1 LINDEROS:

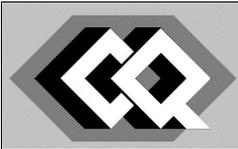
**SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICION No. 400-544** (Suministrado por el Cliente)

POR EL NORTE: Con el lote No 28, en extensión de 25,00 mts.

POR EL SUR: Con el lote sin número, en extensión 25,00 mts.

POR EL ORIENTE: Con el lote No 59, en extensión de 22,00 mts.

POR EL OCCIDENTE: Con la Carrera sin nomenclatura, en extensión de 22,00 mts.



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

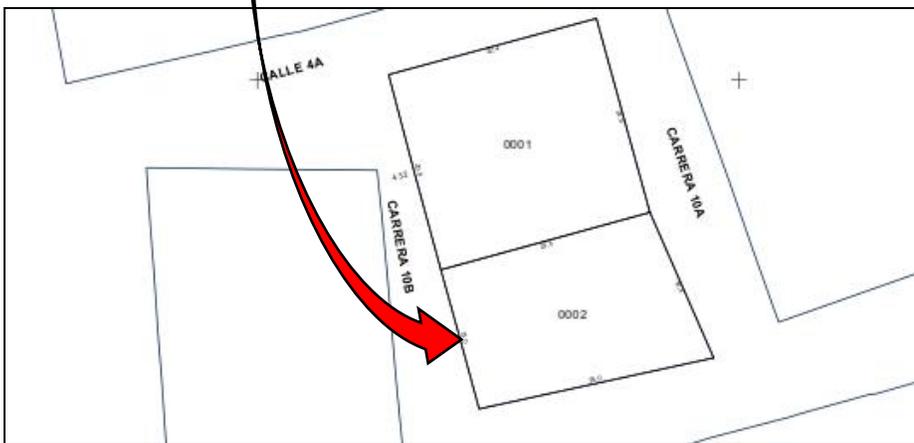
**SEGÚN CODIGO CATASTRAL No 910010100000003790002000000000 TOMADO DE LA CARTA CATASTRAL URBANA DEL IGAC - MUNICIPIO DE LETICIA:**

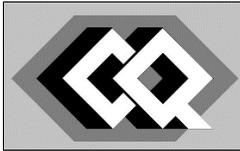
POR EL NORTE: Con predio de Código Catastral No 910010100000003790002000000000, en extensión de 22,50 mts.

POR EL SUR: Con la Calle 4ª, en extensión 25,00 mts.

POR EL ORIENTE: Con la Carrera 10 A, en extensión de 16,40 mts.

POR EL OCCIDENTE: Con la Carrera 10 B, en extensión de 15,00 mts.





CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALESFEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

## 4.2 CABIDA SUPERFICIARIA

Según Registro Catastral No 910010100000003790002000000000 la cabida superficial que posee el lote es de aproximadamente 370.00 m<sup>2</sup>. Calculando el Área teniendo en cuenta las medidas descritas en el Certificado de tradición No. 400-544, es: 550,00 m<sup>2</sup> aproximadamente.

## 4.3 FUENTE DE INFORMACIÓN

La información que se recopiló para la realización del presente informe, fue por medio de:

- Certificado de Tradición y Libertad de Matricula Inmobiliaria No.400-544 de la oficina de Instrumentos Públicos de Leticia.
- Código Catastral del IGAC No. 910010100000003790002000000000.
- Fotocopia de la escritura Publica No. 219 del 20 de Abril de 2013.
- Visita al sitio.

## 4.4 SERVICIOS PUBLICOS

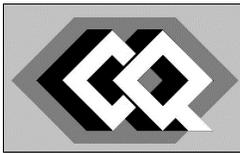
Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Telefonía Fija	Telefonía Celular	Alcantarillado	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	Si

## 4.5 USOS PREDOMINANTES

Residencial	Comercial	Industrial	Mixto	Servicios	Especial	Otro
X	X		X			

## 4.6 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR

Tipo de Uso	Descripción del uso		Fuente
Institucional y de Servicios	<b>Usos Principales.</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Instituciones Educativas y gubernamentales</li><li>- Empresas de Servicios Públicos.</li><li>- Vivienda Unifamiliar</li><li>- Vivienda Bifamiliar</li></ul>	<b>Usos Compatibles.</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Residencial en un 40% aproximadamente, en especial en la zona Sur.</li></ul>	PBOT del Municipio de Leticia. Acuerdo 032 de noviembre 14 de 2002



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALESFEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

#### 4.7 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR

Edificaciones, obras civiles, construcciones y cualquier otro desarrollo que afecte el valor del bien inmueble objeto de valuación.

Iglesia	Escuela o Colegio	Plaza de Mercado	Puesto de Salud	Hospital	Parque Principal	Centro Recreativo	Estación de Policía
Si	Si	No	Si	No	No	Si	No
Banco	Cajeros Electrónicos	Ferreterías	Almacenes	Restaurante	Hoteles	Otros	
No	No	Si	No	No	Si		

#### 4.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN

<b>Tendencia de la valorización de los predios de la región</b>	Estable
<b>Sustentación de la tendencia de valorización</b>	La ubicación geográfica del sector y la situación Socioeconómica del momento en la región debido a la Pandemia del Covid-19.

### 5. INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE

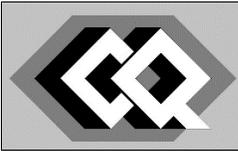
#### 5.1 TIPO DE INMUEBLE

Tipo de Inmueble (Casa - Lote - Casa lote - Local - Oficina - Apartamento - Bodega - Parqueadero - Centro Recreativo - Hotel - Otro)	Tipo de Construcción			Solución Habitacional	
	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	VIS	No VIS
Lote de terreno	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

#### 5.2 USO ACTUAL

Corresponde al uso que se le está dando al bien inmueble desde el punto de vista económico.

Vivienda	Comercio	Oficinas	Otros
			Ninguno



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORÍA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

### 5.3 UBICACIÓN

Identificación del sitio que ocupa el bien inmueble en la cuadra o manzana.

Esquinero	Medianero	Cabecero	Dos Frentes	Manzanero	Interior	Observaciones
X						

### 5.4 TERRENO

#### 5.4.1 TOPOGRAFÍA

Indicación del grado de pendiente del terreno objeto de avalúo.

Plano o Casi Plano (< 3%)	Ligeramente Ondulado (3% al 7%)	Moderadamente Ondulado (7% al 12%)	Fuertemente Ondulado (12% al 25%)	Ligeramente Inclinado (25% al 55%)	Fuertemente Inclinado (55% al 80%)	Muy Inclinado (>80%)
	X					

#### 5.4.2 FORMA

Irregular	Cuadrado	Rectangular	Triangular	Trapezoidal	Otra
X					

#### 5.4.3 AREA DEL LOTE DE TERRENO

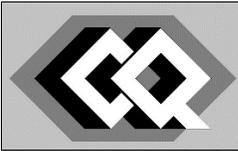
Área de terreno expresada en metros cuadrados (m<sup>2</sup>).

Área (m <sup>2</sup> )	370,00 m <sup>2</sup>
------------------------	-----------------------

#### 5.4.4 REGLAMENTACIÓN DEL USO DEL SUELO

Descripción de las normas vigentes expedidas por la autoridad competente aplicables al bien inmueble objeto de valuación en lo referentes a usos económicos permitidos, a las condiciones de edificabilidad y a los elementos del espacio privado relacionados con el espacio público.

El uso del suelo establecido se detalla en el siguiente cuadro:



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALESFEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

<b>Área de Actividad</b>	MIXTA
<b>Usos Principales</b>	Como uso principal dentro de la zona 1 está el institucional y de servicios, también principal, pero con una dinámica diferente al de las demás zonas. esta el uso residencial aplicable más que todo en la parte sur
<b>Usos Complementarios</b>	Complementario al uso principal está el uso Comercial que plantea una estructura concentrada en unos puntos, segregada en otros y mal manejada en ciertos sectores, pero que complementa la dinámica socioeconómica de la zona. El desarrollo de esta actividad hacia el futuro debe condicionarse a ciertas normas mínimas de utilización del espacio público y del manejo de publicidad, el comercio menor (supermercados, insumos, ferreterías, tiendas, panaderías, carnicerías, cigarrerías.)
<b>Usos Prohibidos</b>	En esta zona está prohibido el desarrollo de actividades industriales ya sea industria pesada, debido al impacto que esta generaría y desarrollo de actividades pecuarias, igualmente se prohíbe el desarrollo de actividades de tipo sexual en ningún enclave de la zona, los establecimientos actuales deben ser reubicados seis meses después de que sea aprobado el presente acuerdo y por último la explotación minera queda prohibida.
<b>Usos Restringidos</b>	la actividad comercial incipiente estará restringida y solo podrá desarrollarse sobre el centro secundario o centralidad definida para esta zona. Se condicionan el no uso del espacio público por parte de establecimientos comerciales que funcionen en esta zona y la publicidad ya sea de pancartas o avisos fijos debe ser limitada y no exceder el 15% de la fachada principal, el uso de pasa-calles queda restringido para promoción del comercio.
<b>Fuente</b>	PBOT del Municipio de Leticia. Acuerdo 032 de noviembre 14 de 2002

#### 5.4.5 CONSTRUCCIONES

<b>Número de Pisos</b> (Altura de la construcción expresada en pisos)	<b>Número de Sótanos</b> (Número total de sótanos que existen en la construcción)	<b>Vetustez (Años)</b> (Antigüedad de las construcciones expresada en Años)
N/A	N/A	N/A

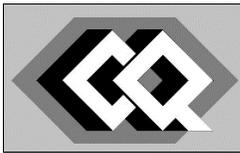
#### Estado de las Construcciones:

Descripción del estado de terminación de las construcciones existentes.

<b>Nueva</b>	<b>Usada</b>	<b>Terminada</b>	<b>No Terminada</b>	<b>Obra Gris</b>	<b>Obra Negra</b>	<b>Avance de la Obra (%)</b>
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

**Estructura.** Descripción y estado del tipo de esqueleto que sirve de sustento y fija al suelo la construcción objeto de avalúo.

<b>Descripción del Tipo de Estructura</b>	<b>Estado</b>
N/A	N/A



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORÍA  
AVALUOS COMERCIALESFEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

**Fachada.** Descripción y estado del tipo de acabado instalado en la fachada de la construcción objeto de avalúo.

Descripción de la Fachada	Estado
N/A	N/A

**Cubierta.** Descripción y estado del tipo de cubierta instalada en la construcción y la estructura que la soporta.

Descripción de la Cubierta	Estado
N/A	N/A

**Condiciones de Iluminación y Ventilación.** Descripción del tipo y condiciones de iluminación y ventilación con que cuenta el bien inmueble objeto de avalúo.

Condición	Natural			Artificial		
	Buena	Regular	Mala	Buena	Regular	Mala
Iluminación		N/A			N/A	
Ventilación		N/A			N/A	

#### 5.4.6 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Inventario de los servicios públicos básicos y complementarios legalizados a los que se encuentra conectado el bien inmueble objeto de avalúo.

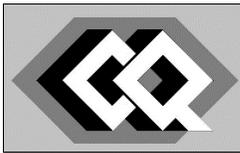
Estrato	Energía Eléctrica	Agua Potable	Aseo	Telefonía Fija o Celular	Tratamiento de Residuos	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

## 6. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURÍDICAS

### 6.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA

Información básica contenida en el Certificado de Tradición y Libertad.

Estado del Folio	No. de Matrícula	Fecha de Expedición	Oficina de Registro
ACTIVO	400 - 544	10 de Febrero de 2021	Leticia
Dirección	Municipio	Departamento	Área (m <sup>2</sup> )
Carrera 10 B No 4-12	Leticia	Amazonas	550,00 m <sup>2</sup> Aprox.



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALESFEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

## 6.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD

Identificación del último documento de transferencia de dominio del bien objeto de avalúo registrado en el Certificado de Tradición y Libertad.

Tipo de Documento	No. del Documento	Fecha del Documento	Entidad que lo Expide
Escritura Pública	219	Abril 20 de 2013	Notaría Única de Leticia
Dirección	Municipio	Departamento	Área (m <sup>2</sup> )
Carrera 10 B No 4-12	Leticia	Amazonas	550,00 m2 Aprox.

## 6.3 CONSULTA DE LA CEDULA CATASTRAL

Identificación de la información básica catastral del inmueble objeto de avalúo.

Código Predial		Fecha de Consulta	Entidad que lo Expide
Predial Nacional: 910010100000003790002000000000 Predial Anterior: 91001010003790002000		20 de Febrero de 2021	IGAC
Municipio	Departamento	Área Lote Terreno (m <sup>2</sup> )	El Área corresponde con la Matríc. Inmobil.
Leticia	Amazonas	370,00	No

## 6.4 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.1 – 6.2 – 6.3)

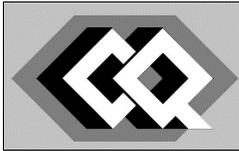
Documento	Área del Lote (m <sup>2</sup> )	Observaciones
Certificado de Tradición y Libertad	550,00 Aprox.	El área no figura ni en la Escritura pública ni en el certificado de tradición del Inmueble; se calcula mediante los linderos que aparecen en dichos documentos. El Área de la Cedula Catastral se calcula en base a las medidas del lote, que aparecen en la Carta Catastral del IGAC.
Escritura Pública	550,00 Aprox.	
Consulta de la Cédula Catastral	370,00 Aprox.	

## 7. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION

### INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO.

**Descripción del alcance o extensión del trabajo de valuación de acuerdo con los lineamientos establecidos por el solicitante del mismo.**

Determinar el valor comercial del bien inmueble Urbano, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 400-544 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Leticia, predio ubicado en la Carrera 10 B No 4-12, jurisdicción del Municipio de Leticia, en una extensión superficial de 370,00 m2 Aproximadamente, teniendo en cuenta las especificaciones del Certificado Catastral, la Escritura Pública y demás documentos que suministró el cliente del avalúo.



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

## 8. DESCRIPCION DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

Es la descripción del alcance o extensión del trabajo de valuación de acuerdo con los lineamientos establecidos por el solicitante del mismo.

### 8.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

Indicar si el Barrio o sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo se afecta por alguna de las siguientes situaciones:

Zona de Riesgo por			Terreno Afectado por			La construcción presenta problemas en su estructura? (En caso afirmativo, aclarar)
Inestabilidad Geológica	Inundaciones	Deslizamiento de Tierra	Adecuación de Canteras	Relleno Sanitario	Otro	
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

### 8.2 IMPACTOS AMBIENTALES

Existencia de elementos o problemáticas ambientales que afecten de manera positiva o negativa el inmueble objeto de avalúo.

El inmueble en mención, cuenta con un componente bioclimático y biofísico muy agradable en la zona, con individuos arbóreos bien relevantes para la oxigenación natural y un porcentaje del 40% de sombra.

### 8.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES

Manifestación de que el inmueble objeto de avalúo se encuentra afectado por algún tipo de servidumbre.

Descripción de la Servidumbre	Tipo de Servidumbre	Aprobada sin ejecutar	Aprobada en ejecución
NO HAY	NA	NA	NA

### 8.4 SEGURIDAD

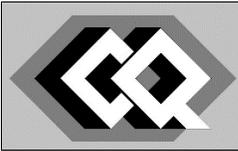
Indicación si el inmueble se encuentra afectado por condiciones de seguridad que pongan en riesgo la integridad de los ciudadanos temporal o permanentemente.

- Las condiciones de seguridad son buenas.

### 8.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

Indicación de la existencia de acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del inmueble objeto de avalúo.

- No se observan.



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

## 9. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

### 9.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.

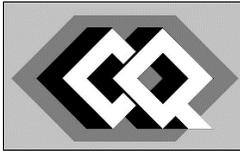
#### PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS.

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** Resolución IGAC 620 de 2008 - Artículo 1º.- 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.

#### PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES.

**MÉTODO DE COSTOS DE REPOSICIÓN.** Resolución IGAC 620 de 2008 - Artículo 3º.- 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

En esta investigación se analizaron ofertas de predios con condiciones similares al inmueble objeto de avalúo con características similares que nos permiten llegar a determinar un valor comercial, con la utilización de estas metodologías.



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALESFEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

## 9.2 MEMORIAS DE CÁLCULO

### 9.2.1 DATOS DEL SUJETO

Carrera 10 B No. 4-12 Barrio San Antonio, Leticia – Amazonas.

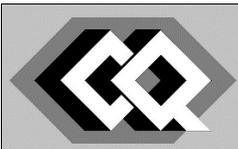
Código	Tipo de Inmueble	Uso del Suelo	RPH	Estrato Socioeconómico	Área Lote (m2)	Área Construc. (m2)	
SUJETO	LOTE DE TERRENO	URBANO	NO	Estrato 2	370,00	0,00	
Edad (Años)	Sistema Constructivo	Estado	Pendiente (%)	Tipo de Vía	Zona	Frente (metros)	Ubicación en la Manzana
N/A	N/A	N/A	5%	5	Comercial, Institucional y Residencial	15,00	Esquinero

### 9.2.2 ESTUDIO DE MERCADO

El estudio de mercado se realizó en los sectores donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo, conocidos como Barrio San Antonio, Barrio Porvenir y Barrio Punta Brava, ya que tiene las mismas características, destacando el uso del suelo y las condiciones de servicios públicos y dotacionales.

A continuación, se relaciona el estudio de mercado realizado:

ESTUDIO DE MERCADO				
Comparable	Comparable	Área Lote (m2)	Área Construcción (m2)	Valor Oferta (\$)
CMP-01	Calle 3 entre 10 y 11 - 3125656819	700,00	0,00	500.000.000,00
CMP-02	Calle 7 entre 8 y 9 - FINCARAIZ.COM.CO	450,00	0,00	500.000.000,00
CMP-03	Cra 9 entre 4 y 5 - 3114416592	450,00	430,00	550.000.000,00



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

### 9.2.2.1 COMPARABLE 1 (CMP-01)



Calle 3ª Entre Carreras 10ª y 11ª

#### CMP 01

##### Valor de Venta del Inmueble

\$ 500.000.000

##### Área Lote

700,00 m<sup>2</sup>

##### Área construida

0,00 m<sup>2</sup>

##### Contacto:

3125656819

Álvaro Porras

##### Fecha de Consulta:

21 de febrero de 2021

### 9.2.2.2 COMPARABLE 2 (CMP-02)



Calle 7ª entre Calles 8 y 9

#### CMP 02

##### Valor de Venta del Inmueble

\$ 500.000.000

##### Área Lote

450,00 m<sup>2</sup>

##### Área construida

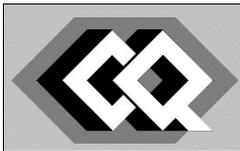
0,00 m<sup>2</sup>

##### Contacto:

FINCARAIZ.COM.CO

##### Fecha de Consulta:

18 de febrero de 2021



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORÍA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

### 9.2.2.3 COMPARABLE 3 (CMP-03)

	<b>CMP 03</b> <b>Valor de Venta del Inmueble</b> \$ 550.000.000 <b>Área Lote</b> 450,00 m <sup>2</sup> <b>Área construida</b> 430,00 m <sup>2</sup> <b>Contacto:</b>  3114416592 <b>Fecha de Consulta:</b> 20 de Febrero de 2020
Carrera 9 <sup>a</sup> entre Calles 4 <sup>a</sup> y 5 <sup>a</sup>	

### 9.2.3 CLASIFICACIÓN, CÁLCULOS PREVIOS Y HOMOENIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN

Una vez identificado el Mercado, se clasificó la información y se hicieron los cálculos previos y se realizó el proceso de comparación u homogenización de los datos, como se muestra en el siguiente cuadro:

ESTUDIO DE MERCADO.						
Comparable	Comparable	Área Lote (m <sup>2</sup> )	Área Construc. (m <sup>2</sup> )	Valor Oferta (\$)	Vr Mínimo Oferta (\$)	Valor Homogen. (\$/m <sup>2</sup> )
CMP-01	Calle 3 entre 10 y 11 - B. San Antonio	700,00	0,0	500.000.000,0	400.000.000,0	476.938,93
CMP-02	Calle 7 entre 8 y 9 - B. Punta Brava	450,00	0,0	500.000.000,0	475.000.000,0	768.240,87
CMP-03	Carrera 9 entre 4 y 5 - B. El Porvenir	450,00	430,0	550.000.000,0	495.000.000,0	430.247,96

ESTUDIO DE MERCADO - ESTADO, TIPO DE VÍA Y SERVICIOS				
Comparable	Comparable	Estado del Inmueble	Calificación por Tipo de Vía	Calificación por Servicios
CMP-01	Calle 3 entre 10 y 11 - B. San Antonio	5,0	1	16
CMP-02	Calle 7 entre 8 y 9 - B. Punta Brava	5,0	1	16
CMP-03	Carrera 9 entre 4 y 5 - B. El Porvenir	3,0	2	16

	CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ	CODIGO: AV-UR-05
	INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND	VERSION 1.0
	DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA AVALUOS COMERCIALES	FEBRERO 22 DE 2021
	INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO	

Una vez clasificada la información, se obtienen los valores totales de los lotes de terreno, con los cuales podemos calcular el valor por metro cuadrado de cada uno de ellos. Se hace proceso de homogenización de los datos calculados, para hacer correcciones de precio y poder hacer cálculos estadísticos con datos homogéneos.

CLASIFICACIÓN Y CÁLCULOS PREVIOS.							
Comparable	Sistema Constructivo	Vida Util (Años)	Edad (Años)	Edad (%)	Estado del Inmueble	% Depreciación	Vr. Construcciones (\$/m <sup>2</sup> )
CMP-01	Estructural	100	100	100	5,0	100,00	0
CMP-02	Estructural	100	100	100	5,0	100,00	0
CMP-03	Estructural	100	10	10	3,0	22,60	820.000

Comparable	Vr. Gastado (\$/m <sup>2</sup> )	Vr. Remanente (\$/m <sup>2</sup> )	Área Construc. (m <sup>2</sup> )	Valor Total Construcciones (\$)	Valor Total Lote (\$)	Área Lote (m <sup>2</sup> )	Valor Lote Sin Homogenizar (\$/m <sup>2</sup> )
CMP-01	0,00	0,00	0,00	0	500.000.000	700,00	714.285,71
CMP-02	0,00	0,00	0,00	0	500.000.000	450,00	1.111.111,11
CMP-03	185.320,00	634.680,00	430,00	272.912.400	277.087.600	450,00	615.750,22

COMPARACIÓN U HOMOGENIZACIÓN.							
Código	Factor Área (Fa)	Factor Negociación (Fn)	Factor Tipo de Vía (Ftv)	Factor Servicios (Fs2)	FACTOR GENERAL	Valor Lote (\$/m <sup>2</sup> )	Vr. Lote Terreno Homogenizado (\$/m <sup>2</sup> )
CMP-01	1,2185	0,8000	0,7723	0,8869	0,6677	714.285,7143	476.938,93
CMP-02	1,0626	0,9500	0,7723	0,8869	0,6914	1.111.111,1111	768.240,87
CMP-03	1,0626	0,9000	0,8238	0,8869	0,6987	615.750,2222	430.247,96

Se aclaran la forma de cálculo de las diferentes variables:

- **Cálculo del Factor Área o Superficie (Fa).** Considerando que todos los predios tienen áreas diferentes, se debe hacer la corrección de precios, aplicando un factor de área, ya que desde el punto de vista de la valoración, se parte de la premisa que a mayor área menor valor unitario y viceversa. Para lo anterior se trabajó con la siguiente fórmula:

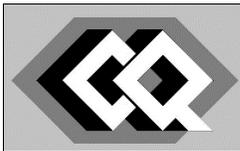
$$Fa = \left( \frac{Alt}{Alv} \right)^{0,31}$$

Fa = Factor área  
 Alt = Área del lote Comparable  
 Alv = Área del lote del Sujeto (predio objeto de avalúo)

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 71.

- **Cálculo del Factor General.** Es el factor resultante de la multiplicación de los dos (2) factores anteriores:

$$FG = Fa * Fn * Ftv * Fs2$$



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

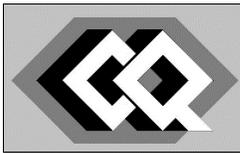
**FG =** Factor General  
**Fa =** Factor área  
**Fn =** Factor Negociación  
**Ftv=** Factor Vía  
**Fs2=** Factor Servicios

Se ordenan los valores de Lote de Terreno por m<sup>2</sup> de los comparables de menor a mayor para proceder a hacer el análisis de datos.

ORDENACIÓN DE LOS DATOS HOMOGENIZADOS.		
Comparable	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Lote Terreno Homogenizado (\$/m <sup>2</sup> )
CMP-03	Carrera 9 entre 4 y 5 - B. El Porvenir	430.247,96
CMP-01	Calle 3 entre 10 y 11 - B. San Antonio	476.938,93
CMP-02	Calle 7 entre 8 y 9 - B. Punta Brava	768.240,87

#### 9.2.4 ANÁLISIS DE LA VARIANZA.

ANÁLISIS DE MEDIDA DE TENDENCIA CENTRAL. (Art. 11 y Art. 37 de la Resol. 620 de 2008).					
Código	Nombre del Inmueble Comparable	Lote de Terreno Vr. Homogeniz (\$/m <sup>2</sup> ) $X_i$	Dispersión Simple $X_i - \bar{X}$	Dispersión Simple al Cuadrado $(X - \bar{X})^2$	Cálculo de los Puntos Críticos $\frac{X_i - \bar{X}}{S}$
CMP-03	Carrera 9 entre 4 y 5 - B. El Porvenir	430.247,96	-128.228	16.442.409.731	-0,70
CMP-01	Calle 3 entre 10 y 11 - B. San Antonio	476.938,93	-81.537	6.648.280.504	-0,45
CMP-02	Calle 7 entre 8 y 9 - B. Punta Brava	768.240,87	209.765	44.001.333.652	1,15
$\sum X_i$ : Sumatoria de datos homogenizados			1.675.427,77	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X - \bar{X})^2$	67.092.023.886,51
<b>n</b>	: Número de Datos Analizados		3	<b>n - 1</b> = Por ser una muestra.	2
$\bar{X}$	: Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$		558.475,92	<b>Varianza</b> = $\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}$	33.546.011.943,26
<b>S</b>	: Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}}$		183.155,70	<b>Coefficiente de Variación = C.V.</b> $C.V. = \frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$	<b>32,80%</b>
<b>Me</b>	: Valor central de los datos ordenados		476.938,93		
<b>Mo</b>	: Es el dato que más se repite		No Existe		
<b>% Asimetría</b> = $\% A = \frac{Media - Moda}{Desviación}$		No Aplica		Valor Máximo de la Muestra	741.631,63
<b>No existe % de Asimetría</b>		No Aplica		Valor Promedio de la Muestra	558.475,92
				Valor Mínimo de la Muestra	375.320,22
				Rango de la Muestra	366.311,41



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

## 9.2.5 ANÁLISIS DE LA INFORMACION.

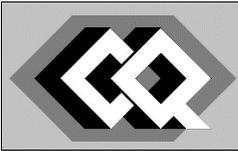
Como el Coeficiente de Variación es mayor a 7,5%, se procede a hacer la eliminación de puntos críticos. En este caso se elimina el Comparable No 2:

ANÁLISIS DE MEDIDA DE TENDENCIA CENTRAL. (Art. 11 y Art. 37 de la Resol. 620 de 2008).					
Código	Nombre del Inmueble Comparable	Lote de Terreno Vr. Homogeniz (\$/m <sup>2</sup> ) $X_i$	Dispersión Simple $X_i - \bar{X}$	Dispersión Simple al Cuadrado $(X - \bar{X})^2$	Cálculo de los Puntos Críticos $\frac{X_i - \bar{X}}{S}$
CMP-03	Carrera 9 entre 4 y 5 - B. El Porvenir	430.247,96	-128.228	16.442.409.731	-0,70
CMP-01	Calle 3 entre 10 y 11 - B. San Antonio	476.938,93	-81.537	6.648.280.504	-0,45
CMP-02	Calle 7 entre 8 y 9 - B. Punta Brava	768.240,87	209.765	44.001.333.652	1,15

## RECÁLCULO CON PUNTO CRÍTICO EXCLUÍDO (COMPARABLE 02):

ANÁLISIS DE MEDIDA DE TENDENCIA CENTRAL CON ELIMINACIÓN DE PUNTOS CRÍTICOS.						
Código	Nombre del Inmueble Comparable	Lote de Terreno Vr. Homogeniz (\$/m <sup>2</sup> ) $X_i$	Dispersión Simple al Cuadrado $(X - \bar{X})^2$	Cálculo de los Puntos Críticos $\frac{X_i - \bar{X}}{S}$	Punto Crítico Eliminado	C.V. con P.C. Eliminado
CMP-03	Carrera 9 entre 4 y 5 - B. El Porvenir	430.247,96	545.011.704	-0,71		
CMP-01	Calle 3 entre 10 y 11 - B. San Antonio	476.938,93	545.011.704	0,71		
					X1 (1,15)	15,05%
$\sum X_i$ : Sumatoria de datos homogenizados			907.186,90	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X - \bar{X})^2$		1.090.023.407,84
<b>n</b> : Número de Datos Analizados			2	<b>n - 1</b> = Por ser una muestra.		1
$\bar{X}$ : <b>Media</b> (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$			453.593,45	<b>Varianza</b> = $\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}$		1.090.023.407,84
<b>S</b> : <b>Desviación</b> $S = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}}$			33.015,50	<b>Coefficiente de Variación</b> = C.V.		<b>7,28%</b>
<b>Me</b> : Valor central de los datos ordenados			453.593,45	<b>C.V.</b> = $\frac{\text{Desviación}}{\text{Media}} \times 100\% < 7,5\%$		
<b>Mo</b> : Es el dato que más se repite			No Existe	<b>Datos OK</b>		
<b>% Asimetría</b> = $\% A = \frac{\text{Media} - \text{Moda}}{\text{Desviación}}$			No Aplica	Valor Máximo de la Muestra		486.608,95
				Valor Promedio de la Muestra		453.593,45
				Valor Mínimo de la Muestra		420.577,95
				Rango de la Muestra		66.031,01

Según el análisis de datos realizado con eliminación de puntos, el valor promedio del metro cuadrado es de \$453.593,45, teniendo como Coeficiente de Variación un 7,28%, el cual es Menor que el 7,5%, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11 de la Resolución IGAC No. 620 de 2008



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

## 9.2.6 METODO DE COSTO DE REPOSICIÓN PARA CONSTRUCCIONES.

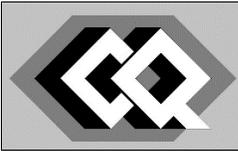
### 9.2.6.1. AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN – CÁLCULO DE DEPRECIACIÓN:

VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCION						
Vida Útil (Años)	Estado de Conservación	Edad (Años)	Edad (%)	Depreciación (%)	Área (m <sup>2</sup> )	Vr. de Reposición a Nuevo (\$/m)
N/A	0,0	0,0	0,0	0,00	0,00	0,00
Valor Gastado (\$/m <sup>2</sup> )		Valor Remanente (\$/m <sup>2</sup> )		Valor del Avalúo (\$)		Valor del Avalúo Ajustado (\$)
0,00		0,00		0,00		<b>0</b>

## 9.3 RESUMEN GENERAL

Descripción del Avalúo Realizado	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitario (\$/m <sup>2</sup> )	Valor Avalúo Ajustado (\$)
Lote de Terreno	370,00	\$ 453.593,00	\$ 167.829.410,00
Construcciones	0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
<b>VALOR TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>			<b>\$ 167.829.410,00</b>
SON: Ciento Sesenta y Siete Millones Ochocientos Veintinueve Mil Cuatrocientos Diez Pesos (\$167.829.410,00) Moneda Corriente.			

**CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ**  
INGENIERO CIVIL-M.P. No 63202-65928 QND  
RAA No. AVAL-18394237



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORÍA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

## 10. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

## 11. CONSIDERACIONES GENERALES

En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influyen, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, área, topografía, pendiente, vías de acceso, ubicación, entre otros.

**Política del Avalúo:** En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de que no sean comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas.

Se toma como área cierta, aquella suministrada por el cliente, a través de la información que se encuentra en los documentos anexos al Informe valuatorio.

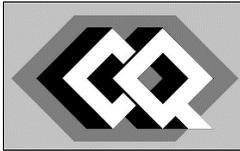
El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.

El citar números de escrituras de adquisición y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, no se asumen responsabilidades sobre los mismos.

Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.

Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.

Para el cálculo del valor comercial del inmueble se tomó como valor del área construida, el área medida en la visita al inmueble. El área del lote se calculó de los datos tomados del Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria No 400-544 y de la escritura Pública No 219 del 20 de abril del 2013, de la Notaría Única de Leticia; documentos aportados por el cliente.



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORÍA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

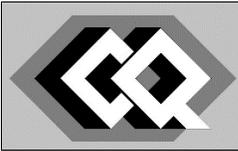
Deja constancia el aquí firmante que a la fecha no tengo, ni he tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumpla con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).

**Vigencia del avalúo:** Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones no sufran alteraciones normativas y legales.

El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 01, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles urbanos.

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.



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

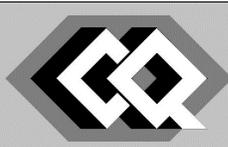
VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORÍA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

## 12. REGISTRO FOTOGRÁFICO



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORÍA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

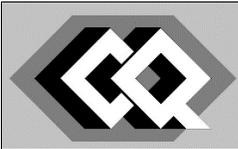
INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO



**VISTA PRINCIPAL DEL INMUEBLE**



**VISTA PARCIAL DEL INMUEBLE**



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORÍA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

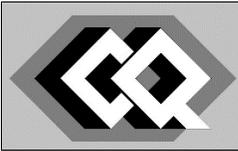
INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO



VÍA DE ACCESO (CARRERA 10 B) - VISTA DE SUR A NORTE



VÍA DE ACCESO (CARRERA 10 B) - VISTA DE NORTE A SUR



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

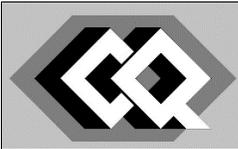
VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORÍA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

### 13. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.snrbotondepago.gov.co/certificado/](http://www.snrbotondepago.gov.co/certificado/)



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

Certificado generado con el Pin No: 210210384839182132

Nro Matrícula: 400-544

Pagina 1

Impreso el 10 de Febrero de 2021 a las 03:39:26 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: 400 - LETICIA DEPTO: AMAZONAS MUNICIPIO: LETICIA VEREDA: LETICIA

FECHA APERTURA: 03-01-1980 RADICACION: 330-79 CON: OFICIO DE: 03-01-1980

CODIGO CATASTRAL: 91001010000000870040000000000000 COD CATASTRAL ANT: 91001010000870040000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

POR EL NORTE :CON EL LOTE NRO. 28,EN EXTENSION DE 25 METROS.POR EL SUR :CON EL LOTE SIN NUMERO EN EXTENSION DE 25 METROS.POR EL ORIENTE :CON EL LOTE NRO. 59 EN EXTENSION DE 22 METROS.POR EL OCCIDENTE :CON LA CARRERA SIN NOMENCLATURA EN EXTENSION DE 22 METROS.

**COMPLEMENTACION:**

POR DECRETO NRO. 075 DE MARZO 8 DE 1983, LA COMISARIA ESPECIAL DEL AMAZONAS LE CEDIO AL MUNICIPIO DE LETICIA SUS DERECHOS SOBRE LOS TERRENOS BALDIOS QUE SE ENCUENTREN EN ESE MUNICIPIO.Y POR DECRETO NRO. 221 DE ABRIL 21 DE 1983,LA MISMA COMISARIA LE SE/ALO AL MENCIONADO MUNICIPIO SU ZONA URBANA.ESTOS DECRETOS SE ENCUENTRAN REGISTRADOS EN EL FOLIO REAL DE MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 400-000-1544.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

- 1) BARRIO SAN ANTONIO
- 2) CARRERA 10B # 4-12

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

400 - 1544

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 03-01-1980 Radicación: 330-79

Doc: RESOLUCION 776 DEL 13-12-1979 ALCALDIA DE LETICIA

VALOR ACTO: \$11,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 170 ADJUDICACION

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

DE: EL MUNICIPIO DE LETICIA

**A: BALLESTERO EVA**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 01-09-1980 Radicación: 19-80

Doc: ESCRITURA 213 DEL 29-08-1980 NOTARIA UNICA DE LETICIA

VALOR ACTO: \$20,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: BALLESTERO DE POSADA EVA

**A: CAÑAS DE LOPERA FLORINDA**

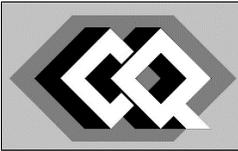
**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 22-04-1981 Radicación: 49-81

Doc: ESCRITURA 37 DEL 20-04-1981 NOTARIA UNICA DE LETICIA

VALOR ACTO: \$20,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.snrbotondopago.gov.co/certificado/](http://www.snrbotondopago.gov.co/certificado/)



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

Certificado generado con el Pin No: 210210384839182132

Nro Matrícula: 400-544

Pagina 2

Impreso el 10 de Febrero de 2021 a las 03:39:26 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: CAÑAS DE LOPERA FLORINDA I.

**A: BUITRAGO ARBOLEDA PABLO EMILIO**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 01-10-1981 Radicación: 193-81

Doc: ESCRITURA 167 DEL 23-09-1981 NOTARIA UNICA DE LETICIA

VALOR ACTO: \$80,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: BUITRAGO ARBOLEDA PABLO EMILIO

**A: DIAZ GALLEGO HUMBERTO**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 14-11-1983 Radicación: 223-83

Doc: SENTENCIA SN DEL 23-03-1983 JUZ.C.CTO. DE LETICIA

VALOR ACTO: \$80,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: DIAZ GALLEGO HUMBERTO

**A: GALLEGO VDA. DE DIAZ MARIA ARGEMIRA**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 09-05-1985 Radicación: 200-85

Doc: ESCRITURA 99 DEL 22-03-1985 NOTARIA UNICA DE LETICIA

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: GALLEGO VDA. DE DIAZ ARGEMIRA

**A: SUAZA CAMACHO HECTOR**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 13-11-1987 Radicación: 349/87

Doc: SENTENCIA SN DEL 27-03-1987 JUZ.C.CTO. DE LETICIA

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: SUAZA CAMACHO HECTOR

**A: ORTIZ DE SUAZA MARIA ENELIA**

X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 22-05-2009 Radicación: 2009-400-6-308

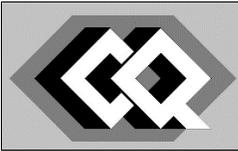
Doc: OFICIO 248 DEL 18-05-2009 JUZGADO PRIMERO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE LETICIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA RADICACION 2009-00028

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

DE: LOPEZ FALLA LUZ DARY



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

La validez de este documento podrá verificarse en la pagina [www.snrbotondepago.gov.co/certificado/](http://www.snrbotondepago.gov.co/certificado/)



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

**Certificado generado con el Pin No: 210210384839182132**

**Nro Matrícula: 400-544**

Pagina 3

Impreso el 10 de Febrero de 2021 a las 03:39:26 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

**A: ORTIZ SUAZA MARIA ENELIA**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 27-11-2012 Radicación: 2012-400-6-740

Doc: OFICIO 0594 DEL 08-11-2012 JUZGADO PRIMERO PROMISCUO DEL CIRCUITO DE LETICIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL

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

DE: LOPEZ FALLA LUZ DARY

**A: ORTIZ SUAZA MARIA ENELIA**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 23-04-2013 Radicación: 2013-400-6-305

Doc: ESCRITURA 0219 DEL 20-04-2013 NOTARIA UNICA DE LETICIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

**A: ORTIZ DE SUAZA MARIA ENELIA**

CC# 26615469

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 23-04-2013 Radicación: 2013-400-6-305

Doc: ESCRITURA 0219 DEL 20-04-2013 NOTARIA UNICA DE LETICIA

VALOR ACTO: \$34,000,000

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: ORTIZ DE SUAZA MARIA ENELIA

CC# 26615469

**A: BELTRAN FILO SIGIFREDO**

CC# 6565838 X

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 01-08-2019 Radicación: 2019-400-6-590

Doc: OFICIO 614 DEL 30-07-2019 JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO DEL CIRCUITO DE LETICIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD. 910013189002-2019-00147

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

DE: CABRERA OCHOA OLIVERIO

CC# 15885738

**A: BELTRAN FILO SIGIFREDO**

CC# 6565838

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "12"**

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

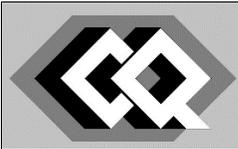
Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2016

Fecha: 15-03-2016

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.srboltondepage.gov.co/certificado/](http://www.srboltondepage.gov.co/certificado/)



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

Certificado generado con el Pin No: 210210384839182132

Nro Matrícula: 400-544

Página 4

Impreso el 10 de Febrero de 2021 a las 03:39:26 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

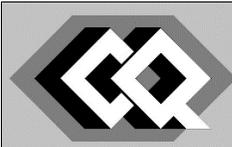
TURNO: 2021-400-1-510

FECHA: 10-02-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUZ STELLA ROSERO ESCOBAR

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



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

# República de Colombia



Aa001044462

ESCRITURA PÚBLICA No.

219

CERO-DOSCIENTOS DIECINUEVE

FECHA: 20 DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL TRECE (2013).

NOTARIA UNICA DE LETICIA.

CLASES DE ACTOS: 0904.-ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA Y  
CEDULA CATASTRAL Y 0125.- COMPRAVENTA.

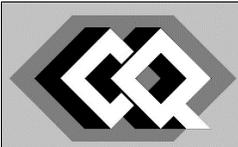
OTORGANTES: DE: MARIA ENELIA ORTIZ DE SUAZA Representada  
por el señor, LUIS GONZALO TORO LOPEZ A: SIGIFREDO BELTRAN  
FILO.

VALOR DE LOS ACTOS: 0904.-ACTUALIZACION DE  
NOMENCLATURA Y CEDULA CATASTRAL: SIN CUANTIA Y 0125.-  
COMPRAVENTA: TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS  
(\$34.000.000) M/CTE.

En Leticia, Capital del Departamento del Amazonas, República de  
Colombia a los veinte ( 20) días del mes de abril del año dos mil  
trece (2013). Ante mí, **MANUEL RIGOBERTO LEAL CARRILLO**,

Notario Único del Círculo de Leticia, compareció con minuta escrita  
el señor, **LUIS GONZALO TORO LOPEZ**, quién se identificó con la  
cédula de ciudadanía No.16.216.981 expedida en Cartago y dijo ser  
mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, de  
nacionalidad Colombiana, de estado civil soltero sin unión marital de  
hecho, quien obra en nombre y representación de la señora, **MARIA  
ENELIA ORTIZ DE SUAZA**, quién se identificó con la cédula de  
ciudadanía No.26.615.469 expedida en Florencia y dijo ser mayor de  
edad, con domicilio y residencia en Leticia, de nacionalidad  
Colombiana, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente.

..... - No tiene costo para el usuario



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

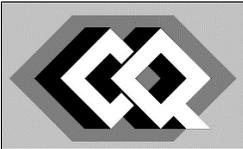
FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

en ejercicio del poder especial debidamente reconocido ante Notario Público que anexa para su protocolización, y de cuya vigencia se hace expresamente responsable quien para éste instrumento público se denominará LA VENDEDORA y el señor, **SIGIFREDO BELTRAN FILO**, quien se identificó con la cédula de ciudadanía No.6.565.838 expedida en Leticia y dijo ser mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Leticia, de nacionalidad Colombiana, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien para éste instrumento público se denominará El **COMPRADOR** personas plenamente capaces para otorgar y obligarse a quienes identifiqué en forma legal y **MANIFESTARON**:

**PRIMERO.- PROPIEDAD:** Que la señora, **MARIA ENELIA ORTIZ DE SUAZA**, es propietaria de un lote de terreno, ubicado en el área urbana del municipio de Leticia - Amazonas, matrícula inmobiliaria No. 400-544 singularizado con cédula catastral No.01-00-075-0019-000 y ubicado en el barrio San Antonio **HOY** identificado en la nomenclatura No.4-12 de la Carrera 10B y singularizado con la cédula catastral No.91001010000870040000 de acuerdo al certificado de catastro No.00077037 de fecha 04-04-2013 emanado de la oficina delegada de catastro de Leticia, que se protocoliza con el presente instrumento, para que la señora Registradora de Instrumentos Públicos ordene a quien corresponda tomar atenta nota de **LA ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA Y CEDULA CATASTRAL** que por este instrumento público se realiza; él cuál se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos de acuerdo al título de adquisición así: **POR EL NORTE:** Con el lote No.28, en extensión de 25.00 metros; **POR EL SUR:** Con el lote sin nro., en extensión de 25.00 metros; **POR EL ORIENTE:** Con el lote No.59, en

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



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO



República de Colombia



84003044403

ESCRITURA No.0219 DE ABRIL 20 DE 2013

HOJA 2

extensión de 22.00 metros; y **POR EL OCCIDENTE:** Con Carrera sin Nro., en extensión de 22.00 metros. ....

**SEGUNDO.- ADQUISICIÓN:** Que el predio anteriormente descrito lo adquirió la **VENDEDORA**, por adjudicación en sucesión del causante Héctor Suaza Camacho, mediante s/n de fecha 27/03/1987 del Juzgado Civil del Circuito de Leticia, registrando este predio en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Leticia, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No.400-544. ....

**TERCERO:** Que la **VENDEDORA** a través de su apoderado, por medio de este Instrumento Público, **TRANSFIERE A TITULO DE COMPRAVENTA**, a favor del señor, **SIGIFREDO BELTRAN FILO**, de las condiciones civiles precitadas; el inmueble ya descrito en la cláusula primera y segunda de este instrumento público.  
**PARAGRAFO.** No obstante la cabida y linderos correspondientes, a esta venta se hace como cuerpo cierto. ....

**CUARTO.- VALOR Y FORMA DE PAGO:** Que el precio de la venta del inmueble que por éste instrumento se transfiere asciende a la cantidad de **TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$34.000.000) M/CTE.**, suma que LA **VENDEDORA** recibirá a través de su apoderado, por parte del **COMPRADOR** a la firma del presente instrumento público. ....

**QUINTO:** LA **VENDEDORA**, para los efectos propios de las leyes números 333 de 1996 y 365 de 1997 o de aquellas normas que las adicionan, modifiquen o reformen, manifiesta a través de su apoderada, que adquirió el bien inmueble materia u objeto de la presente compraventa con recursos provenientes u originados en el ejercicio de actividades lícitas. ....

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



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

**SEXTO.- LIMITACIONES AL DOMINIO:** Declara LA VENDEDORA a través de su apoderado, que el inmueble objeto de esta venta, no lo ha enajenado por acto anterior al presente y lo garantiza libre de hipotecas, así mismo, libre de otros gravámenes, tales como embargos, demandas civiles, pleitos pendientes, arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones suspensivas y resolutorias de dominio, censo anticresis, movilización de la propiedad raíz y cualquier otra limitación al dominio.-----

**SEPTIMO.- PAZ Y SALVO:** Declara igualmente LA VENDEDORA a través de su apoderado, que el inmueble que transfiere en venta por este contrato está a paz y salvo por todo concepto, en especial libre de tasas, impuestos, valorizaciones, contribuciones por servicios municipales.-----

**OCTAVO.- SANEAMIENTO:** Que LA VENDEDORA a través de su apoderado, se obliga al saneamiento por evicción y a responder por cualquier gravamen y acción que resultare contra el derecho que transfieren y además responderá por cualquier vicio redhibitorio oculto del bien vendido.-----

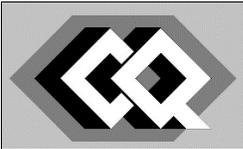
**NOVENO.- ENTREGA:** LA VENDEDORA, entregará a través de su apoderado, al COMPRADOR el inmueble objeto de esta venta a la firma del presente instrumento público.-----

**DECIMO:** Presente: El señor, **SIGIFREDO BELTRAN FILO**, de las condiciones civiles y personales ya mencionadas, Manifiestan: Que acepta la venta que a su favor se les hace mediante esta Escritura y todas las demás estipulaciones contenidas en la misma.-----

**DECIMO PRIMERO.- MANIFESTACIÓN:** Que para dar cumplimiento a la ley 258 de 1996, modificada por la ley 854 del 25 de Noviembre de

33-----el notarial para sus exclusiones en la escritura pública. No.-----

-----



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO



## República de Colombia



44001044464

125 7

ESCRITURA No.0219 DE ABRIL 20 DE 2013

HOJA 3

2003, el comprador manifiesta que el inmueble que adquiere NO LO AFECTA A VIVIENDA FAMILIAR por cuanto se trata de un lote de terreno sin ninguna edificación.-----

**DECIMO SEGUNDO.- GASTOS:** Los gastos notariales de por mitad entre los otorgantes, la retención en la fuente a cargo de la VENDEDORA a través de su apoderado y los gastos de registro lo asume el COMPRADOR.-----

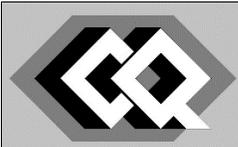
**HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA.**-----

**ADVERTENCIAS:** El Notario advirtió a los comparecientes: 1) Que las declaraciones emitidas por ellos deben obedecer a la verdad; 2) Que son responsables penal y civilmente en el evento en que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. 3) Que se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de los comparecientes que no se expresó en este documento. 4) Que este acto debe ser registrado en el Registro INMOBILIARIO 5) Que es obligación de los comparecientes verificar cuidadosamente el contenido del presente instrumento; los nombres completos, los documentos de identidad, y demás datos consignados en este instrumento. Como consecuencia de esta advertencia el suscrito Notario deja constancia que los comparecientes "DECLARAN QUE TODAS LAS INFORMACIONES CONSIGNADAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO SON CORRECTAS Y EN CONSECUENCIA, ASUMEN TODA LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE DE CUALQUIER INEXACTITUD EN LAS MISMAS. El Notario, por lo anterior, informa que toda corrección o aclaración posterior a la autorización de este instrumento, requiere el otorgamiento de una nueva escritura pública con el lleno de todas las formalidades legales, la cual generará

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

87-05-2012 000433102014

87-05-2012 000433102014



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

costos adicionales que deben ser asumidos por el otorgante conforme los articulos 102, 103 y 104 del Decreto 960 de 1970 y la correspondiente Resolución de Tarifas Notariales aplicable para la vigencia de este año expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.-----

**NOTA.** Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, números de sus documentos de identidad, los linderos, el valor del acto Notarial, la matricula inmobiliaria, la cédula catastral, el área y que las demás cláusulas consignadas en el presente instrumento son correctas. Asi mismo que conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza pero no de la veracidad de las manifestaciones del interesado. Por lo tanto cualquier inexactitud en el presente instrumento público una vez firmado, la Notaria no aceptará correcciones o modificaciones sino en la forma y casos previstos por la ley, esto es que dará lugar a una escritura aclaratoria, cuyos derechos Notariales y recaudos serán cancelados por el otorgante.-----

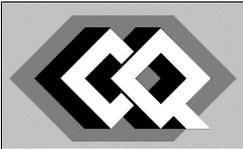
\*\*\*\*\***OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION**\*\*\*\*\*

**LEIDO**, en legal forma el presente instrumento público por los comparecientes y advertidos de la formalidad de sus registros lo firman junto con el suscrito notario quien en esta forma lo autoriza.---

**DOCUMENTOS:** 1. PAZ Y SALVO MUNICIPAL No.1000563 de fecha Abril 19 de 2013 y valido hasta 31 de Diciembre del mismo año, cédula catastral No. 010000870040000, avaluado en \$33.374.713.-

2. Fotocopias de las cédulas de ciudadanias a nombres MARIA ENELIA ORTIZ DE SUAZA, LUIS GONZALO TORO LOPEZ Y SIGIFREDO BELTRAN FILO.-----

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



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

 **República de Colombia**  126 +  
Aa001044465

ESCRITURA No.0219 DE ABRIL 20 DE 2013 HOJA 4

3 Poder otorgado por la señora, MARIA ENELIA ORTIZ DE SUAZA,  
debidamente reconocido ante Notario público de fecha 19-09-2012. --

4. Certificado catastral No.00077037 de fecha 04-04-2013.-----

El presente instrumento público se elaboró en las hojas de papel  
notarial número Aa001044462- Aa001044463- Aa001044464-  
Aa001044465.-----

**DERECHOS NOTARIALES:** Decreto No. 0188 de Febrero 12 del año  
2013 \$ 220.201.----- SUPERINTENDENCIA \$6.650. Fondo  
Sistema Especial de Manejo de Cuenta \$6.650. Retención en la  
Fuente \$340.000.-



LOS OTORGANTES:

Por la señora, **MARIA ENELIA ORTIZ DE SUAZA**



**LUIS GONZALO TORO LOPEZ**  
C.C. No. 16216981  
TELEFONO. 3108179712  
DIRECCIÓN. C/4 y calle 15 E.  
CIUDAD. Letícia  
ACTIVIDAD ECONOMICA. Comerciante  
ESTADO CIVIL. Soltero

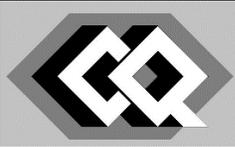


Huella Índice Derecho

01-09-2012 18:00:00

Escritura No. 0219 de 2013

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



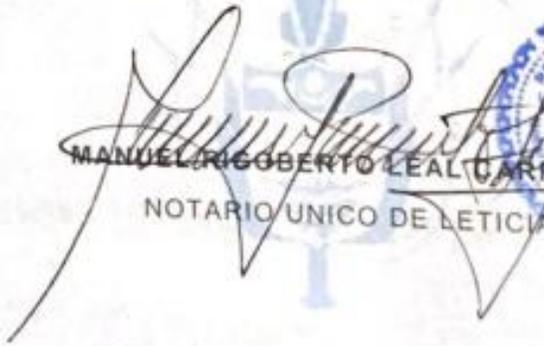
CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ  
INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND  
DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORÍA  
AVALUOS COMERCIALES  
INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

CODIGO: AV-UR-05  
VERSION 1.0  
FEBRERO 22 DE  
2021

  
SIGIFREDO BELTRÁN EILO  
C.C. No. 6,565,838  
TELEFONO 3103431544  
DIRECCIÓN c/13 # 8-63  
CIUDAD Leticia  
ACTIVIDAD ECONOMICA comercial  
ESTADO CIVIL casado

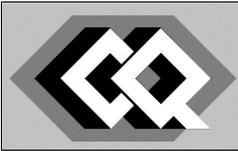


Huella Índice Derecho

  
MANUEL RIGOBERTO LEAL CARRILLO  
NOTARIO UNICO DE LETICIA



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



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

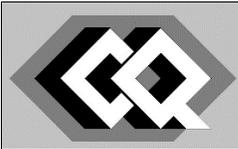
VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORÍA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

#### 14. CERTIFICACION DEL AVALUADOR EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO



PIN de Validación: ae100a6a



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



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 18394237, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Diciembre de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-18394237.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

**Fecha**  
07 Dic 2020

**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**  
07 Dic 2020

**Regimen**  
Régimen  
Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Ciudad: LETICIA, AMAZONAS

Dirección: CALLE 13 N° 10 - 68

Teléfono: 3504636171

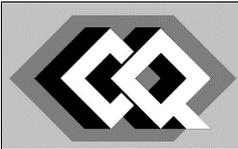
Correo Electrónico: [quingeniar@gmail.com](mailto:quingeniar@gmail.com)

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

Instituto nacional de tecnología empresarial INTE - Técnico laboral por competencias en avalúo rural - urbanos

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana**

Página 1 de 2



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO



PIN de Validación: ae100a6a



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



**Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 18394237.**

**El(la) señor(a) CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



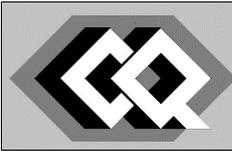
**PIN DE VALIDACIÓN**

**ae100a6a**

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 nueve (09) días del mes de Febrero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

Página 2 de 2



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELÁEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL – M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO – CONSTRUCCION –INTERVENTORÍA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

## INFORME TÉCNICO SOBRE AVALÚO DE INMUEBLE URBANO

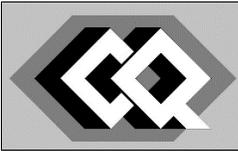
SOLICITANTE: OLIVERIO CABRERA OCHOA

DIRECCIÓN: Transversal 16 No 1A - 123 Barrio Humarizal, Leticia - Amazonas



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELÁEZ  
INGENIERO CIVIL – M.P. 63202-65928 QND  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA No AVAL-18394237

LETICIA, FEBRERO DE 2021



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORÍA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

## CONTENIDO

### 1. INTRODUCCION

1.1 TIPO DE INFORME

### 2. INFORMACIÓN BASICA

- 2.1 CLASE DE INMUEBLE
- 2.2 DIRECCION DEL INMUEBLE
- 2.3 PROPIETARIO
- 2.4 FECHA DE VISITA AL INMUEBLE
- 2.5 FECHA DEL INFORME
- 2.6 UTILIZACION ACTUAL
- 2.7 LOCALIZACION GEOGRAFICA

### 3. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR

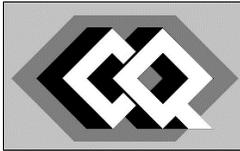
- 3.1 USO DEL SUELO
- 3.2 VIAS DE ACCESO
- 3.3 TRANSPORTE PÚBLICO
- 3.4 TEMPERATURA PROMEDIO
- 3.5 CARACTERISTICAS METEREOLÓGICAS
- 3.6 TOPOGRAFIA GENERAL
- 3.7 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

### 4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

- 4.1 LINDEROS
- 4.2 CABIDA SUPERFICIARIA
- 4.3 FUENTE DE INFORMACIÓN
- 4.4 SERVICIOS PÚBLICOS
- 4.5 USOS PREDOMINANTES
- 4.6 NORMATIVIDAD URBANISTICA
- 4.7 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR
- 4.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACION

### 5. INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE

- 5.1 TIPO DE INMUEBLE
- 5.2 USO ACTUAL
- 5.3 UBICACIÓN
- 5.4 TERRENO
  - 5.4.1 TOPOGRAFIA
  - 5.4.2 FORMA
  - 5.4.3 AREA DEL LOTE DE TERRENO
  - 5.4.4 REGLAMENTACIÓN DEL USO DEL SUELO
  - 5.4.5 CONSTRUCCIONES
  - 5.4.6. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORÍA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

## **6. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS**

- 6.1 MATRÍCULA INMUOBILIARIA
- 6.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD
- 6.3 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL
- 6.4 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.1 – 6.2 – 6.3)

## **7. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION**

## **8. DESCRIPCION DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**

- 8.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS
- 8.2 IMPACTOS AMBIENTALES
- 8.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES
- 8.4 SEGURIDAD
- 8.5 PROBLEMAS SOCIOECONÓMICAS

## **9. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS**

- 9.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA
- 9.2 MEMORIAS DE CÁLCULO

- 9.2.1 DATOS DEL SUJETO
- 9.2.2 ESTUDIO DE MERCADO

- 9.2.2.1 COMPARABLE 1
- 9.2.2.2 COMPARABLE 2
- 9.2.2.3 COMPARABLE 3

- 9.2.3 CLASIFICACIÓN, CÁLCULOS PREVIOS Y HOMOENIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN
- 9.2.4 ANALISIS DE LA VARIANZA
- 9.2.5 ANALISIS DE LA INFORMACION: EXCLUSION DE PUNTOS CRÍTICOS
- 9.2.6 MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN PARA CONSTRUCCIONES

- 9.2.6.1 AVALÚO DE LA COSTRUCION – CÁLCULO DE DEPRECIACIÓN

- 9.3 RESUMEN GENERAL

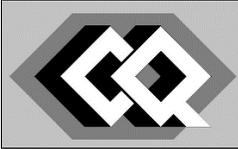
## **10. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME**

## **11. CONSIDERACIONES GENERALES**

## **12. REGISTRO FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE**

## **13. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE**

## **14. CERTIFICACION DEL AVALUADOR EN EL R.A.A.**



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORÍA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1 TIPO DE INMUEBLE

De acuerdo con la solicitud, el presente informe se considera como:  
INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO.

## 2. INFORMACIÓN BÁSICA

### 2.1 CLASE DE INMUEBLE

El predio es un lote de terreno sin mejoras, ubicado en el sector urbano del Municipio de Leticia de conformidad a lo establecido en el Artículo 7 del Acuerdo Municipal No. 024 del 02-10-2012 por medio del cual se amplía el perímetro urbano según Ley 1537 y se reglamentan los artículos 14, 15, 16, 17, 18, 19, 122, 123, 124, 125, 129, 131, 136, 137, 138, 139, 140, 141 y 142 del Acuerdo Municipal No. 032 del 14 de noviembre de 2002.

### 2.2 DIRECCION DE INMUEBLE

El inmueble objeto del presente avalúo, es un lote de terreno sin mejoras, que se encuentra ubicado dentro del perímetro urbano de Leticia y cuya dirección es:

**Transversal 16 No 1A - 123, Barrio Humarizal de Leticia - Amazonas**

### 2.3 PROPIETARIO

Según Certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria No.400-7024 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Amazonas y la Escritura Publica No. 0485 del 17 de septiembre de 2015 de la Notaria Única de Leticia, el propietario del presente inmueble Urbano es:

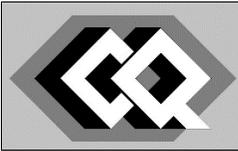
- **SIGIFREDO BELTRAN FILO.**  
Identificado Con Cedula de Ciudadanía No 6.565.838

### 2.4 FECHA DE LA VISITA AL INMUEBLE

Febrero 11 de 2021

### 2.5 FECHA DEL INFORME

Febrero 22 de 2021



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

## 2.6 UTILIZACION ACTUAL

Ninguna.

## 2.7 LOCALIZACION GEOGRAFICA

El predio está ubicado al Norte del Municipio de Leticia.

La ciudad de Leticia es la Capital del Departamento del Amazonas, fue fundada por Benigno Bustamante el 25 de abril de 1.867 y se constituyó como Municipio en el año de 1.930.

Mediante el tratado Lozano-Salomón, en 1.930 Leticia pasa a ser dependiente de Colombia y desde ese mismo año, a pesar de no contar con los requisitos mínimos para ser Municipio, el Gobierno Nacional lo erigió como tal y levanto en él un puerto militar de avanzada. En 1.931 un grupo de forajidos, con el apoyo del gobierno peruano tomo el Municipio y posteriormente por intermedio del tratado de Río de Janeiro en 1.937, tanto Leticia como el trapecio Amazónico pasaron a ser definitivamente de Colombia.

La actividad económica de la Región, se basa en la pesca, explotación de la madera, comercio y turismo ecológico básicamente.

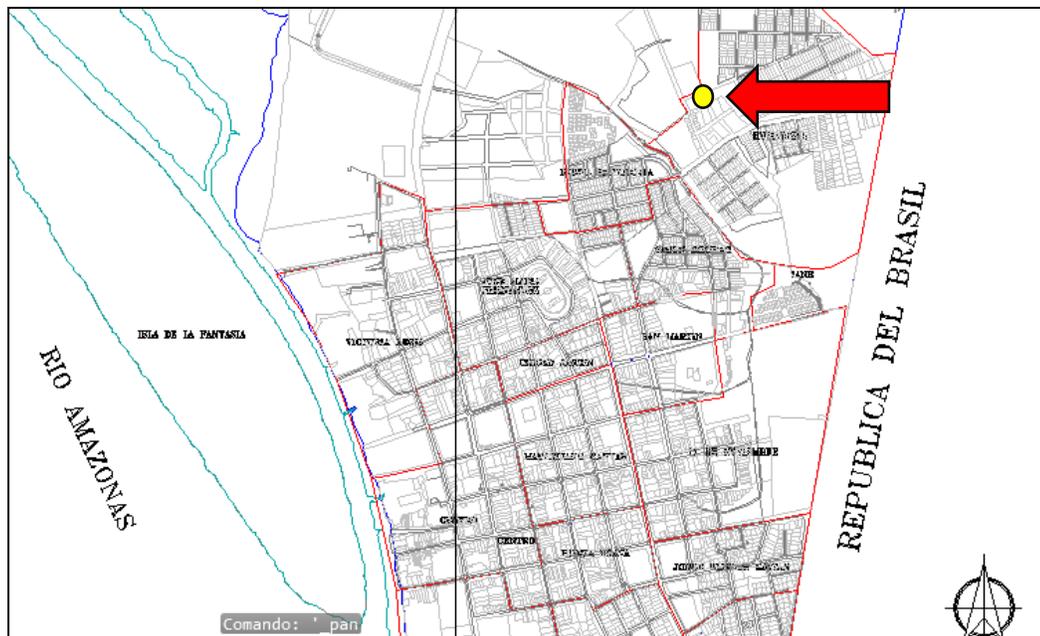
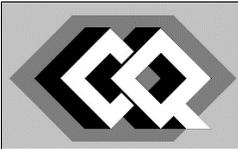


IMAGEN 01 – Ubicación del inmueble dentro de la Ciudad de Leticia.



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

### 3. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR

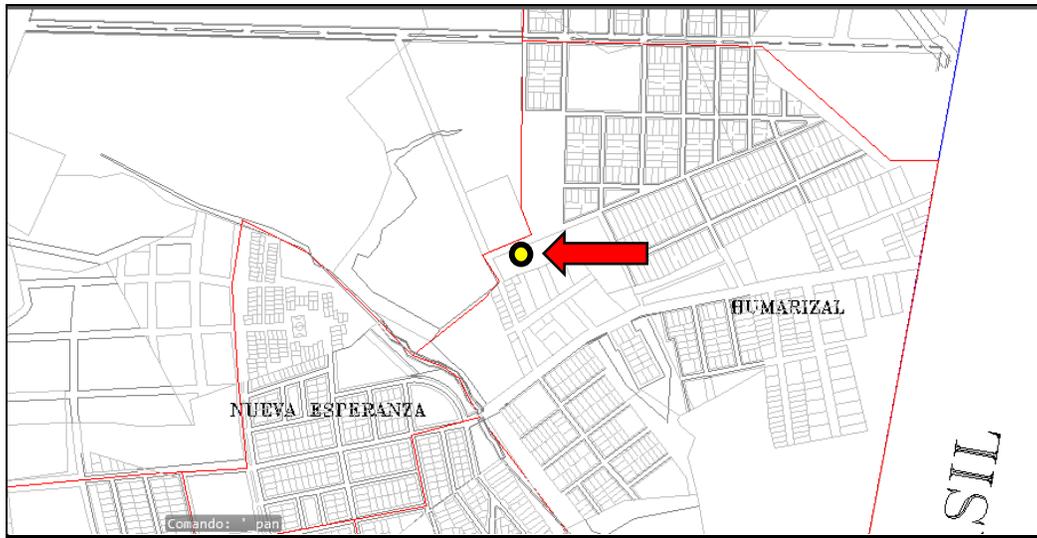


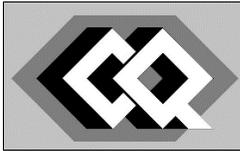
IMAGEN 02 – Ubicación del inmueble dentro del barrio Humarizal.

#### 3.1 USO DEL SUELO



IMAGEN 03 – Imagen extraída del mapa del uso actual del suelo del P.B.O.T. de Leticia.

El uso del suelo en el sector, según el PBOT vigente de Leticia es: **SIN USO APARENTE.**



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

### 3.2 VIAS DE ACCESO

El sector queda ubicado entre la Transversal 2ª y la Frontera con la República del Brasil. Y entre Calle 14ª Calle 19ª, de la Ciudad de Leticia. El inmueble se encuentra sobre la Transversal 16 y las calles más próximas son la Transversal 2ª y Carrera 2ª.

### 3.3 TRANSPORTE PUBLICO

La zona cuenta con una ruta de colectivos permanentes durante toda la semana, tiene fácil disponibilidad para el servicio de taxis.

### 3.4 TEMPERATURA PROMEDIO

La temperatura promedio de la zona es de 29 grados centígrados.

### 3.5 CARACTERISTICAS METEOROLÓGICAS

Variable durante todo el año, con precipitación pluvial de moderada a alta.

### 3.6 TOPOGRAFIA GENERAL

La gran mayoría del terreno es plano, con pequeñas pendientes menores al 3%.

### 3.7 PERSPECIVAS DE VALORIZACIÓN

Sus perspectivas de valorización son a mediano plazo, debido a su ubicación dentro de la Ciudad de Leticia.

## 4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE.

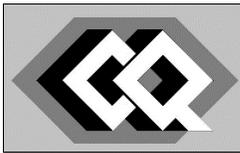
### 4.1 LINDEROS

POR EL NORTE: Con la Transversal 16, en extensión de 10,00 mts.

POR EL SUR: Con los inmuebles 9100101000000029700030000000000 en extensión de 2,40 mts y 9100101000000029700040000000000 en extensión de 7,70 mts.

POR EL ORIENTE: Con el Predio 9100101000000029700310000000000, en extensión de 27,70 mts.

POR EL OCCIDENTE: Con el Predio 9100101000000029700150000000000, en extensión de 26,40 mts.



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORÍA  
AVALUOS COMERCIALESFEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

#### 4.2 CABIDA SUPERFICIARIA

La cabida superficial que posee el lote es de aproximadamente 269.37 m<sup>2</sup>, según Certificado de tradición de Matrícula Inmobiliaria No 400-7024.

#### 4.3 FUENTE DE INFORMACIÓN

La información que se recopiló para la realización del presente informe, fue por medio de:

- Certificado de Tradición y Libertad de Matrícula Inmobiliaria No.400-7024 de la oficina de Instrumentos Públicos de Leticia.
- Carta Catastral No. 910010100000002970030000000000 del IGAC.
- Visita al sitio.

#### 4.4 SERVICIOS PUBLICOS

Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Telefonía Fija	Telefonía Celular	Alcantarillado	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
Si	Si	Si	Si	Si	No	No	Si

#### 4.5 USOS PREDOMINANTES

Residencial	Comercial	Industrial	Mixto	Servicios	Especial	Otro
X						

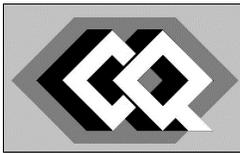
#### 4.6 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR

Tipo de Uso	Descripción del uso		Fuente
Residencial	<b>Usos Principales.</b>	<b>Usos Compatibles.</b>	PBOT del Municipio de Leticia. Acuerdo 032 de noviembre 14 de 2002
	- Vivienda Unifamiliar - Vivienda Bifamiliar - VIS y VIP	- Hospedajes	

#### 4.7 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR

Edificaciones, obras civiles, construcciones y cualquier otro desarrollo que afecte el valor del bien inmueble objeto de valuación.

Iglesia	Escuela o Colegio	Plaza de Mercado	Puesto de Salud	Hospital	Parque Principal	Centro Recreativo	Estación de Policía
No	Si	No	No	No	No	No	Si
Banco	Cajeros Electrónico	Ferreterías	Almacenes	Restaurante	Hoteles	Otros	
No	No	Si	No	No	Si		



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION - INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALESFEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

## 4.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN

<b>Tendencia de la valorización de los predios de la región</b>	Creciente
<b>Sustentación de la tendencia de valorización</b>	La ubicación geográfica del sector, el desarrollo urbanístico, la oferta institucional y las condiciones de seguridad.

## 5. INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE

### 5.1 TIPO DE INMUEBLE

<b>Tipo de Inmueble</b> (Casa - Lote - Casa lote - Local - Oficina - Apartamento - Bodega - Parqueadero - Centro Recreativo - Hotel - Otro)	<b>Tipo de Construcción</b>			<b>Solución Habitacional</b>	
	<b>Unifamiliar</b>	<b>Bifamiliar</b>	<b>Multifamiliar</b>	<b>VIS</b>	<b>No VIS</b>
Lote de terreno	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

### 5.2 USO ACTUAL

Corresponde al uso que se le está dando al bien inmueble desde el punto de vista económico.

<b>Vivienda</b>	<b>Comercio</b>	<b>Oficinas</b>	<b>Otros</b>
			Ninguno

### 5.3 UBICACIÓN

Identificación del sitio que ocupa el bien inmueble en la cuadra o manzana.

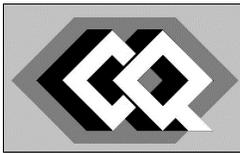
<b>Esquinero</b>	<b>Medianero</b>	<b>Cabecero</b>	<b>Dos Frentes</b>	<b>Manzanero</b>	<b>Interior</b>	<b>Observaciones</b>
	X					

### 5.4 TERRENO

#### 5.4.1 TOPOGRAFÍA

Indicación del grado de pendiente del terreno objeto de avalúo.

<b>Plano o Casi Plano ( &lt; 3% )</b>	<b>Ligeramente Ondulado ( 3% al 7% )</b>	<b>Moderadamente Ondulado ( 7% al 12% )</b>	<b>Fuertemente Ondulado ( 12% al 25% )</b>	<b>Ligeramente Inclinado ( 25% al 55% )</b>	<b>Fuertemente Inclinado ( 55% al 80% )</b>	<b>Muy Inclinado ( &gt;80% )</b>
X						



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALESFEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

#### 5.4.2 FORMA

Irregular	Cuadrado	Rectangular	Triangular	Trapezoidal	Otra
X					

#### 5.4.3 AREA DEL LOTE DE TERRENO

Área de terreno expresada en metros cuadrados (m<sup>2</sup>).

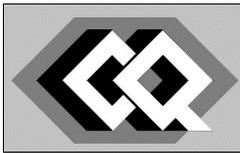
Área (m <sup>2</sup> )	269,37 m <sup>2</sup>
------------------------	-----------------------

#### 5.4.4 REGLAMENTACIÓN DEL USO DEL SUELO

Descripción de las normas vigentes expedidas por la autoridad competente aplicables al bien inmueble objeto de valuación en lo referentes a usos económicos permitidos, a las condiciones de edificabilidad y a los elementos del espacio privado relacionados con el espacio público.

El uso del suelo establecido se detalla en el siguiente cuadro:

<b>Área de Actividad</b>	RESIDENCIAL
<b>Usos Principales</b>	La actividad residencial debe ser prioridad para esta zona de desarrollo igualmente el montaje de infraestructura de equipamientos es necesaria contempladas en los programas de mejoramiento integral, la ocupación actual de la zona es reducida pero se prevé que con la introducción del Tratamiento de Desarrollo se logre una mayor densificación de las zonas y se consoliden los proyectos de vivienda que ya están aprobados.
<b>Usos Complementarios</b>	Complementario a la actividad residencial deben desarrollarse todas las actividades de prestación de servicios, recreativo y educativo, a partir de los proyectos estratégicos planteados para esta zona, pero que deben ser desarrollados con mayor control, ya que primero debe contarse con el desarrollo de infraestructuras de saneamiento básico a instaurar en un corto y mediano plazo. El comercio menor (tiendas, panaderías, carnicerías, cigarrerías) son implementadas dentro de un uso complementario al residencial siempre y cuando cumplan con las normas mínimas de saneamiento y estén bajo el aval de la comunidad o junta de acción comunal o zonal que se esté beneficiando o perjudicando de esta actividad.
<b>Usos Prohibidos</b>	En esta zona está prohibido el desarrollo de actividades industria pesada, pecuarias o cualquier tipo, igualmente se prohíbe el desarrollo de actividades de tipo sexual en ningún enclave de la zona.
<b>Usos Condicionados o Restringidos</b>	El uso comercial queda restringido a zonas muy específicas que abarcan áreas del centro secundario de esta zona, el resto del suelo urbano tiene una vocación residencial, el desarrollo de la industria queda restringido a una industria liviana o de Famiempresa artesanal y debe contar con el aval de la autoridad municipal y de los vecinos del sector.
<b>Fuente</b>	PBOT del Municipio de Leticia. Acuerdo 032 de noviembre 14 de 2002



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

2021

### 5.4.5 CONSTRUCCIONES

Número de Pisos (Altura de la construcción expresada en pisos)	Número de Sótanos (Número total de sótanos que existen en la construcción)	Vetustez (Años) (Antigüedad de las construcciones expresada en Años)
N/A	N/A	N/A

#### Estado de las Construcciones:

Descripción del estado de terminación de las construcciones existentes.

Nueva	Usada	Terminada	No Terminada	Obra Gris	Obra Negra	Avance de la Obra (%)
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

**Estructura.** Descripción y estado del tipo de esqueleto que sirve de sustento y fija al suelo la construcción objeto de avalúo.

Descripción del Tipo de Estructura	Estado
N/A	N/A

**Fachada.** Descripción y estado del tipo de acabado instalado en la fachada de la construcción objeto de avalúo.

Descripción de la Fachada	Estado
N/A	N/A

**Cubierta.** Descripción y estado del tipo de cubierta instalada en la construcción y la estructura que la soporta.

Descripción de la Cubierta	Estado
N/A	N/A

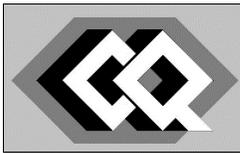
**Condiciones de Iluminación y Ventilación.** Descripción del tipo y condiciones de iluminación y ventilación con que cuenta el bien inmueble objeto de avalúo.

Condición	Natural			Artificial		
	Buena	Regular	Mala	Buena	Regular	Mala
Iluminación		N/A			N/A	
Ventilación		N/A			N/A	

### 5.4.6 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Inventario de los servicios públicos básicos y complementarios legalizados a los que se encuentra conectado el bien inmueble objeto de avalúo.

Estrato	Energía Eléctrica	Agua Potable	Aseo	Telefonía Fija o Celular	Tratamiento de Residuos	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALESFEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

## 6. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURÍDICAS

### 6.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA

Información básica contenida en el Certificado de Tradición y Libertad.

Estado del Folio	No. de Matrícula	Fecha de Expedición	Oficina de Registro
ACTIVO	400-7024	10 de Febrero de 2021	Leticia
Dirección	Municipio	Departamento	Área (m <sup>2</sup> )
Transversal 16 No 1A-123	Leticia	Amazonas	269,37 m <sup>2</sup>

### 6.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD

Identificación del último documento de transferencia de dominio del bien objeto de avalúo registrado en el Certificado de Tradición y Libertad.

Tipo de Documento	No. del Documento	Fecha del Documento	Entidad que lo Expide
Escritura Pública	0485	Septiembre 17 de 2015	Notaría Única de Leticia
Dirección	Municipio	Departamento	Área (m <sup>2</sup> )
Transversal 16 No 1A-123	Leticia	Amazonas	269,37 m <sup>2</sup>

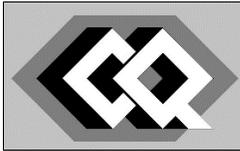
### 6.3 CONSULTA DE LA CEDULA CATASTRAL

Identificación de la información básica catastral del inmueble objeto de avalúo.

Código Predial		Fecha de Consulta	Entidad que lo Expide
Predial Nacional: 910010100000002970030000000000 Predial Anterior: 01000000029700300000000000		El Cliente no entregó el certificado catastral	IGAC
Municipio	Departamento	Área Lote Terreno (m <sup>2</sup> )	El Área corresponde con la Mat. Inmobiliaria
Leticia	Amazonas	No hay información	No hay información

### 6.4 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.1 – 6.2 – 6.3)

Documento	Área del Lote (m <sup>2</sup> )	Observaciones
Certificado de Tradición y Libertad	269,37	Se toma el área que figura en el certificado de tradición del Inmueble.
Escritura Pública	269,37	
Consulta de la Cédula Catastral	NO	



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

## 7. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION

### INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO.

**Descripción del alcance o extensión del trabajo de valuación de acuerdo con los lineamientos establecidos por el solicitante del mismo.**

Determinar el valor comercial del bien inmueble Urbano, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 400-7024 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Leticia, predio ubicado en la Transversal 16 No 1A-123, jurisdicción del Municipio de Leticia, en una extensión superficial de 269,37 m<sup>2</sup>, teniendo en cuenta las especificaciones del Certificado de Tradición de matrícula inmobiliaria, documento que suministró el cliente del avalúo.

## 8. DESCRIPCION DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

Es la descripción del alcance o extensión del trabajo de valuación de acuerdo con los lineamientos establecidos por el solicitante del mismo.

### 8.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

Indicar si el Barrio o sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo se afecta por alguna de las siguientes situaciones:

Zona de Riesgo por			Terreno Afectado por			La construcción presenta problemas en su estructura? (En caso afirmativo, aclarar)
Inestabilidad Geológica	Inundaciones	Deslizamiento de Tierra	Adecuación de Canteras	Relleno Sanitario	Otro	
NO	NO	NO	NO	NO	NO	N/A

### 8.2 IMPACTOS AMBIENTALES

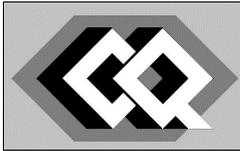
Existencia de elementos o problemáticas ambientales que afecten de manera positiva o negativa el inmueble objeto de avalúo.

El Inmueble en mención, cuentan con un componente bioclimático y biofísico muy agradable en la zona, con individuos arbóreos bien relevantes para la oxigenación natural y un porcentaje del 40% de sombra.

### 8.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES

Manifestación de que el inmueble objeto de avalúo se encuentra afectado por algún tipo de servidumbre.

Descripción de la Servidumbre	Tipo de Servidumbre	Aprobada sin ejecutar	Aprobada en ejecución
NO HAY	NA	NA	NA



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

## 8.4 SEGURIDAD

Indicación si el inmueble se encuentra afectado por condiciones de seguridad que pongan en riesgo la integridad de los ciudadanos temporal o permanentemente.

- Las condiciones de seguridad son buenas.

## 8.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

Indicación de la existencia de acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del inmueble objeto de avalúo.

- No se observan.

## 9. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

### 9.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.

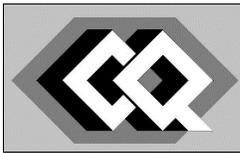
#### PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS.

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** Resolución IGAC 620 de 2008 - Artículo 1º.- 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.

#### PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES.

**MÉTODO DE COSTOS DE REPOSICIÓN.** Resolución IGAC 620 de 2008 - Artículo 3º.- 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

En esta investigación se analizaron ofertas de predios con condiciones similares al inmueble objeto de avalúo con características similares que nos permiten llegar a determinar un valor comercial, con la utilización de estas metodologías.



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORÍA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

## 9.2 MEMORIAS DE CÁLCULO

### 9.2.1 DATOS DEL SUJETO

Transversal 16 No 1A - 123, Barrio Humarizal, Leticia – Amazonas.

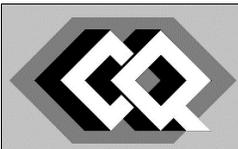
Código	Tipo de Inmueble	Uso del Suelo	RPH	Estrato Socioeconómico	Área Lote (m2)	Área Construc. (m2)	
SUJETO	LOTE DE TERRENO	URBANO	NO	Estrato 2	269,37	0,00	
Edad (Años)	Sistema Constructivo	Estado	Pendiente (%)	Tipo de Vía	Zona	Frente (metros)	Ubicación en la Manzana
N/A	N/A	N/A	0%	2	Residencial	10,00	Medianero

### 9.2.2 ESTUDIO DE MERCADO

El estudio de mercado se realizó en los sectores donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo, conocido como Barrio Humarizal, ya que tiene las mismas características destacando el uso del suelo y las condiciones de servicios públicos y dotacionales.

A continuación, se relaciona el estudio de mercado realizado:

ESTUDIO DE MERCADO				
Comparable	Comparable	Área Lote (m2)	Área Construcción (m2)	Valor Oferta (\$)
CMP-01	Diagonal 4 entre transversal 15 y 16	135,00	0,00	37.000.000,00
CMP-02	Carrera 2E entre 13 y 14 - 3158268855	200,00	0,00	30.000.000,00
CMP-03	Calle 14A con Carrera 2E - FincaRaiz.com	1108,80	0,00	100.000.000,00



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

### 9.2.2.1 COMPARABLE 1 (CMP-01)



Diagonal 4 entre transversales 15 y 16

#### CMP 01

**Valor de Venta del  
Inmueble**

\$ 37.000.000

**Área Lote**

135,00 m<sup>2</sup>

**Área construida**

0,00 m<sup>2</sup> Aprox.

**Contacto:**

3222002994

**Fecha de Consulta:**

17 de febrero de 2021

### 9.2.2.2 COMPARABLE 2 (CMP-02)



Carrera 2E entre Calles 13ª y 14ª

#### CMP 02

**Valor de Venta del  
Inmueble**

\$ 30.000.000

**Área Lote**

200,00 m<sup>2</sup>

**Área construida**

0,00 m<sup>2</sup>

**Contacto:**

3158268855

**Fecha de Consulta:**

21 de Febrero de 2021

	CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ	CODIGO: AV-UR-05
	INGENIERO CIVIL – M.P. No 6320265928 QND	VERSION 1.0
	DISEÑO – CONSTRUCCION –INTERVENTORÍA AVALUOS COMERCIALES	FEBRERO 22 DE 2021
	INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO	

### 9.2.2.3 COMPARABLE 3 (CMP-03)

	<p><b>CMP 03</b></p> <p><b>Valor de Venta del Inmueble</b> \$ 100.000.000</p> <p><b>Área Lote</b> 1108,80 m<sup>2</sup></p> <p><b>Área construida</b> 0,00 m<sup>2</sup></p> <p><b>Contacto:</b> FincaRaiz.com Código: 5619375</p> <p><b>Fecha de Consulta:</b> Febrero 22 de 2021</p>
Calle 14A con Carrera 2E Esquina	

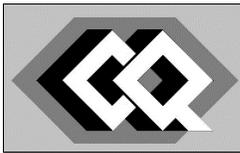
### 9.2.3 CLASIFICACIÓN, CÁLCULOS PREVIOS Y HOMOGENIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN

Una vez identificado el Mercado, se clasificó la información y se hicieron los cálculos previos y se realizó el proceso de comparación u homogenización de los datos, como se muestra en el siguiente cuadro:

DATOS DEL SUJETO (Inmueble a Valorar).							
Código	Tipo de Inmueble	Uso del Suelo	RPH	Estrato Socioeconómico	Tipo de Vía	Calificación por Servicios	Área Lote (m <sup>2</sup> )
SUJETO	LOTE	URBANO	NO	Estrato 2	2	12	269,37

ESTUDIO DE MERCADO.							
Comparable	Comparable	Área Lote (m <sup>2</sup> )	Área Construc. (m <sup>2</sup> )	Valor Oferta (\$)	Vr Mínimo Oferta (\$)	Valor Homogen. (\$/m <sup>2</sup> )	
CMP-01	Diagonal 4 entre trasversal 15 y 16	135,00	0,0	37.000.000,0	37.000.000,0		
CMP-02	Carrera 2 E entre calles 13 y 14	200,00	0,0	30.000.000,0	30.000.000,0		
CMP-03	Calle 14A con Carrera 2E Esquina	1.108,80	0,0	100.000.000,0	100.000.000,0		

ESTUDIO DE MERCADO - ESTADO, TIPO DE VÍA Y SERVICIOS				
Comparable	Comparable	Estado del Inmueble	Calificación por Tipo de Vía	Calificación por Servicios
CMP-01	Diagonal 4 entre trasversal 15 y 16	5,0	3	12
CMP-02	Carrera 2 E entre calles 13 y 14	5,0	5	9
CMP-03	Calle 14A Con Carrera 2E Esquina	5,0	5	9



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALESFEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

Una vez clasificada la información, se obtienen los valores totales de los lotes de terreno, con los cuales podemos calcular el valor por metro cuadrado de cada uno de ellos. Se hace proceso de homogenización de los datos calculados, para hacer correcciones de precio y poder hacer cálculos estadísticos con datos homogéneos.

**CLASIFICACIÓN Y CÁLCULOS PREVIOS.**

Comparable	Sistema Constructivo	Vida Util (Años)	Edad (Años)	Edad (%)	Estado del Inmueble	% Depreciación	Vr. Construcciones (\$/m <sup>2</sup> )
CMP-01	Estructural	100	100	100	5,0	100,00	0
CMP-02	Estructural	100	100	100	5,0	100,00	0
CMP-03	Estructural	100	100	100	5,0	100,00	0

Comparable	Vr. Gastado (\$/m <sup>2</sup> )	Vr. Remanente (\$/m <sup>2</sup> )	Área Construc. (m <sup>2</sup> )	Valor Total Construcciones (\$)	Valor Total Lote (\$)	Área Lote (m <sup>2</sup> )	Valor Lote Sin Homogenizar (\$/m <sup>2</sup> )
CMP-01	0,00	0,00	0,00	0	37.000.000	135,00	274.074,07
CMP-02	0,00	0,00	0,00	0	30.000.000	200,00	150.000,00
CMP-03	0,00	0,00	0,00	0	100.000.000	1.108,80	90.187,59

**COMPARACIÓN U HOMOGENIZACIÓN.**

Código	Factor Área (Fa)	Factor Negociación (Fn)	Factor Tipo de Vía (Ftv)	Factor Servicios (Fs2)	FACTOR GENERAL	Valor Lote (\$/m <sup>2</sup> )	Vr. Lote Terreno Homogenizado (\$/m <sup>2</sup> )
CMP-01	0,8072	1,0000	1,0667	1,0000	0,8611	274.074,0741	236.003,58
CMP-02	0,9118	1,0000	1,2139	1,0942	1,2111	150.000,0000	181.658,23
CMP-03	1,5506	1,0000	1,2139	1,0942	2,0594	90.187,5902	185.735,87

Se aclaran la forma de cálculo de las diferentes variables:

- **Cálculo del Factor Área o Superficie (Fa).** Considerando que todos los predios tienen áreas diferentes, se debe hacer la corrección de precios, aplicando un factor de área, ya que desde el punto de vista de la valoración, se parte de la premisa que a mayor área menor valor unitario y viceversa. Para lo anterior se trabajó con la siguiente fórmula:

$$Fa = \left( \frac{Alt}{Alv} \right)^{0,31}$$

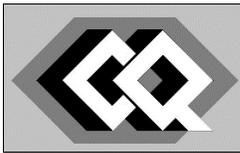
Fa = Factor área

Alt = Área del lote Comparable

Alv = Área del lote del Sujeto (predio objeto de avalúo)

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 71.

- **Cálculo del Factor General.** Es el factor resultante de la multiplicación de los dos (2) factores anteriores:



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

$$FG = Fa * Fn * Ftv * Fs2$$

**FG** = Factor General

**Fa** = Factor área

**Fn** = Factor Negociación

**Ftv**= Factor Vía

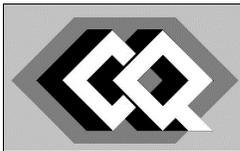
**Fs2**= Factor Servicios

Se ordenan los valores de Lote de Terreno por m<sup>2</sup> de los comparables de menor a mayor para proceder a hacer el análisis de datos.

ORDENACIÓN DE LOS DATOS HOMOGENIZADOS.		
Comparable	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Lote Terreno Homogenizado (\$/m <sup>2</sup> )
CMP-02	Carrera 2 E entre calles 13 y 14	181.658,23
CMP-03	Calle 14A con Carrera 2E Esquina	185.735,87
CMP-01	Diagonal 4 entre trasversal 15 y 16	236.003,58

## 9.2.4 ANÁLISIS DE LA VARIANZA.

ANÁLISIS DE MEDIDA DE TENDENCIA CENTRAL. (Art. 11 y Art. 37 de la Resol. 620 de 2008).					
Código	Nombre del Inmueble Comparable	Lote de Terreno Vr. Homogeniz (\$/m <sup>2</sup> ) $X_i$	Dispersión Simple $X_i - \bar{X}$	Dispersión Simple al Cuadrado $(X - \bar{X})^2$	Cálculo de los Puntos Críticos $\frac{X_i - \bar{X}}{S}$
CMP-02	Carrera 2 E entre calles 13 y 14	181.658,23	-19.474	379.249.629	-0,64
CMP-03	Calle 14A con Carrera 2E Esquina	185.735,87	-15.397	237.057.930	-0,51
CMP-01	Diagonal 4 entre trasversal 15 y 16	236.003,58	34.871	1.215.987.912	1,15
$\sum X_i$ : Sumatoria de datos homogenizados			603.397,68	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X - \bar{X})^2$	1.832.295.470,43
<b>n</b> : Número de Datos Analizados			3	<b>n - 1</b> = Por ser una muestra.	2
$\bar{X}$ : <b>Media</b> (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$			201.132,56	<b>Varianza</b> = $\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}$	916.147.735,22
<b>S</b> : <b>Desviación</b> $S = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}}$			30.267,93	<b>Coefficiente de Variación</b> = C.V.	<b>15,05%</b>
<b>Me</b> : Valor central de los datos ordenados			185.735,87	$C.V. = \frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$	
<b>Mo</b> : Es el dato que más se repite			No Existe	<b>Datos OK</b>	
% <b>Asimetría</b> = $\% A = \frac{Media - Moda}{Desviación}$			No Aplica	Valor Máximo de la Muestra	231.400,49
				Valor Promedio de la Muestra	201.132,56
				Valor Mínimo de la Muestra	170.864,63
				Rango de la Muestra	60.535,86
<b>No existe % de Asimetría</b>					



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

## 9.2.5 ANÁLISIS DE LA INFORMACION.

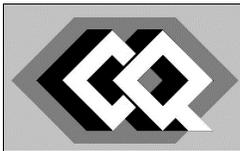
Como el Coeficiente de Variación es mayor a 7,5%, se procede a hacer la eliminación de puntos críticos. En este caso se elimina el Comparable No 01:

ANÁLISIS DE MEDIDA DE TENDENCIA CENTRAL. (Art. 11 y Art. 37 de la Resol. 620 de 2008).					
Código	Nombre del Inmueble Comparable	Lote de Terreno Vr. Homogeniz (\$/m <sup>2</sup> ) $X_i$	Dispersión Simple $X_i - \bar{X}$	Dispersión Simple al Cuadrado $(X - \bar{X})^2$	Cálculo de los Puntos Críticos $\frac{X_i - \bar{X}}{S}$
CMP-02	Carrera 2 Entre calles 13 y 14	181.658,23	-19.474	379.249.629	-0,64
CMP-03	Calle 14A con Carrera 2E Esquina	185.735,87	-15.397	237.057.930	-0,51
CMP-01	Diagonal 4 entre trasversal 15 y 16	236.003,58	34.871	1.215.987.912	1,15

## RECÁLCULO CON PUNTO CRÍTICO EXCLUÍDO (COMPARABLE 01):

ANÁLISIS DE MEDIDA DE TENDENCIA CENTRAL CON ELIMINACIÓN DE PUNTOS CRÍTICOS.						
Código	Nombre del Inmueble Comparable	Lote de Terreno Vr. Homogeniz (\$/m <sup>2</sup> ) $X_i$	Dispersión Simple al Cuadrado $(X - \bar{X})^2$	Cálculo de los Puntos Críticos $\frac{X_i - \bar{X}}{S}$	Punto Crítico Eliminado	C.V. con P.C. Eliminado
CMP-02	Carrera 2 Entre calles 13 y 14	181.658,23	4.156.801	-0,71		
CMP-03	Calle 14A con Carrera 2E Esquina	185.735,87	4.156.801	0,71		
					X1 (1,15)	15,05%
$\sum X_i$ : Sumatoria de datos homogenizados			367.394,10	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X - \bar{X})^2$		8.313.602,09
<b>n</b> : Número de Datos Analizados			2	<b>n - 1</b> = Por ser una muestra.		1
$\bar{X}$ : Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$			183.697,05	Varianza = $\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}$		8.313.602,09
<b>S</b> : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}}$			2.883,33	Coeficiente de Variación = C.V.		<b>1,57%</b>
<b>Me</b> : Valor central de los datos ordenados			183.697,05	C.V. = $\frac{\text{Desviación}}{\text{Media}} \times 100\% < 7,5\%$		
<b>Mo</b> : Es el dato que más se repite			No Existe	<b>Datos OK</b>		
% Asimetría = $\% A = \frac{\text{Media} - \text{Moda}}{\text{Desviación}}$			No Aplica	Valor Máximo de la Muestra		186.580,38
				Valor Promedio de la Muestra		183.697,05
				Valor Mínimo de la Muestra		180.813,72
				Rango de la Muestra		5.766,66
<b>No existe % de Asimetría</b>						

Según el análisis de datos realizado con eliminación de puntos, el valor promedio del metro cuadrado es de \$183.697,05, teniendo como Coeficiente de Variación un 1,57%, el cual es Menor que el 7,5%, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11 de la Resolución IGAC No. 620 de 2008



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

## 9.2.6 METODO DE COSTO DE REPOSICIÓN PARA CONSTRUCCIONES.

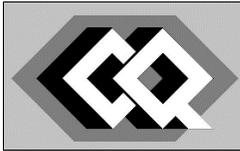
### 9.2.6.1. AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN – CÁLCULO DE DEPRECIACIÓN:

VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCION						
Vida Útil (Años)	Estado de Conservación	Edad (Años)	Edad (%)	Depreciación (%)	Área (m <sup>2</sup> )	Vr. de Reposición a Nuevo (\$/m)
N/A	0,0	0,0	0,0	0,00	0,00	0,00
Valor Gastado (\$/m <sup>2</sup> )		Valor Remanente (\$/m <sup>2</sup> )		Valor del Avalúo (\$)		Valor del Avalúo Ajustado (\$)
0,00		0,00		0,00		<b>0</b>

## 9.3 RESUMEN GENERAL

Descripción del Avalúo Realizado	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitario (\$/m <sup>2</sup> )	Valor Avalúo Ajustado (\$)
Lote de Terreno	269,37	183.697,00	\$ 49.482.461,00
Construcciones	0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
<b>VALOR TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>			<b>\$ 49.482.461,00</b>
SON: Cuarenta y Nueve Millones Cuatrocientos Ochenta y Dos Mil Cuatrocientos Sesenta y Un Pesos (\$49.482.461,00) Moneda Corriente.			

**CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ**  
INGENIERO CIVIL-M.P. No 63202-65928 QND  
RAA No. AVAL-18394237



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

## 10. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

## 11. CONSIDERACIONES GENERALES

En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influyen, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, área, topografía, pendiente, vías de acceso, ubicación, entre otros.

**Política del Avalúo:** En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de que no sean comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas.

Se toma como área cierta, aquella suministrada por el cliente, a través de la información que se encuentra en los documentos anexos al Informe valuatorio.

El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.

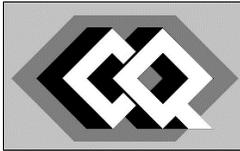
El citar números de escrituras de adquisición y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, no se asumen responsabilidades sobre los mismos.

Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.

Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.

Para el cálculo del valor comercial del inmueble se tomó como valor del área construida, el área medida en la visita al inmueble. El área del lote se tomó del Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria No 400-7024, documento aportado por el cliente.

Deja constancia el aquí firmante que a la fecha no tengo, ni he tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumpla con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORÍA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

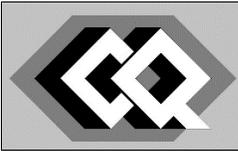
INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

**Vigencia del avalúo:** Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones no sufran alteraciones normativas y legales.

El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 01, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles urbanos.

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.



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

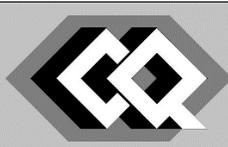
VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORÍA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

## 12. REGISTRO FOTOGRÁFICO



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL – M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO – CONSTRUCCION –INTERVENTORÍA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO



VISTA FRONTAL DEL LOTE



VISTA DIAGONAL DEL LOTE

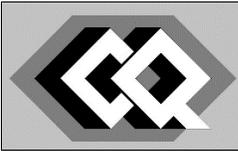


VIA DE ACCESO – TRANSVERSAL 16, DE ORIENTE A OCCIDENTE



VÍA DE ACCESO – TRANSVERSAL 16, DE OCCIDENTE A ORIENTE





CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

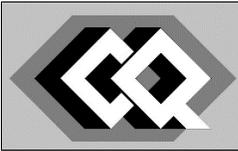
VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORÍA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

### 13. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ	CODIGO: AV-UR-05
INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND	VERSION 1.0
DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA AVALUOS COMERCIALES	FEBRERO 22 DE 2021
INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO	

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.snrbotondepago.gov.co/certificado/](http://www.snrbotondepago.gov.co/certificado/)



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

Certificado generado con el Pin No: 210210238139181367

Nro Matrícula: 400-7024

Página 1

Impreso el 10 de Febrero de 2021 a las 03:31:49 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: 400 - LETICIA DEPTO: AMAZONAS MUNICIPIO: LETICIA VEREDA: LETICIA

FECHA APERTURA: 25-07-2007 RADICACIÓN: 2007-400-6-552 CON: ESCRITURA DE: 14-07-2007

CODIGO CATASTRAL: 910010100000029700300000000000 COD CATASTRAL ANT: 01000000029700300000000000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE 4 B con extensión de 269,37 MTS2 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 0381, 14/7/2007, NOTARIA UNICA de LETICIA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

**COMPLEMENTACION:**

JUAN DIEGO BEJARANO ARDILA ADQUIRIO LOTE CUATRO DE MAYOR EXTENSION CON MATRICULA INMOBILIARIA 400-6341 POR COMPRA HECHA A LEONEL ARDILA BALCAZAR MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 0124 DE MARZO 23 DE 2004 DE LA NOTARIA UNICA DE LETICIA. POSTERIORMENTE MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 0574 DE NOVIEMBRE 20 DE 2006 DIVIDE ESTE PREDIO EN 6 LOTES CORRESPONDIENDE AL LOTE CUATRO LA MATRICULA 400-6810. LEONEL ARDILA BALCAZAR, ADQUIRIO LA TOTALIDAD DE LA FINCA COSTA RICA, POR COMPRA A ALFONSO BEJARANO MEJIA, SEGUN ESCRITURAS PUBLICAS 847 DE ABRIL 16 Y DICIEMBRE 18 DE 1991 DE LA NOTARIA PRIMERA DE ENVIGADO REGISTRADAS A FOLIOS 400-2681 Y 400-2682. POSTERIORMENTE REALIZA ENGLOBE MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 052 DE FEBRERO 8 DE 2000 DE LA NOTARIA UNICA DE LETICIA ORIGINANDOSE EL FOLIO 400-4966. ALFONSO BEJARANO ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A INVERSIONES JIMENEZ QUINTERO Y CIA. LTDA. POR ESCRITURA 24 DE MARZO 23 DE 1981 DE LA NOTARIA UNICA DE LETICIA, REGISTRADA A FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 445.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE 4 B

2) TRANSVERSAL 16 # 1A-123

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

400 - 6810

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 23-07-2007 Radicación: 2007-400-6-552

Doc: ESCRITURA 0381 DEL 14-07-2007 NOTARIA UNICA DE LETICIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

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

**A: BEJARANO ARDILA JUAN DIEGO**

CC# 79916757 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 30-11-2011 Radicación: 2011-400-6-786

Doc: ESCRITURA 0744 DEL 24-11-2011 NOTARIA UNICA DE LETICIA

VALOR ACTO: \$4,000,000

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: BEJARANO ARDILA JUAN DIEGO**

CC# 79916757

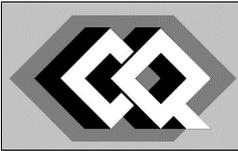
**A: RENGIFO JORGE OCTAVIO**

CC# 15887513 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 16-12-2015 Radicación: 2015-400-6-939

Doc: ESCRITURA 0485 DEL 17-09-2015 NOTARIA UNICA DE LETICIA

VALOR ACTO: \$0



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ	CODIGO: AV-UR-05
INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND	VERSION 1.0
DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA AVALUOS COMERCIALES	FEBRERO 22 DE 2021
INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO	

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.snrbotondepago.gov.co/certificado/](http://www.snrbotondepago.gov.co/certificado/)



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

Certificado generado con el Pin No: 210210238139181367

Nro Matrícula: 400-7024

Página 2

Impreso el 10 de Febrero de 2021 a las 03:31:49 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

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

**A: RENGIFO JORGE OCTAVIO**

**CC# 15887513**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 16-12-2015 Radicación: 2015-400-6-939

Doc: ESCRITURA 0485 DEL 17-09-2015 NOTARIA UNICA DE LETICIA

VALOR ACTO: \$5,000,000

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: RENGIFO JORGE OCTAVIO**

**CC# 15887513**

**A: BELTRAN FILO SIGIFREDO**

**CC# 6565838 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 01-08-2019 Radicación: 2019-400-6-590

Doc: OFICIO 614 DEL 30-07-2019 JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO DEL CIRCUITO DE LETICIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD. 910013189002-2019-00147

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

**DE: CABRERA OCHOA OLIVERIO**

**CC# 15885738**

**A: BELTRAN FILO SIGIFREDO**

**CC# 6565838**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\***

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2011-400-3-30 Fecha: 16-07-2011

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)

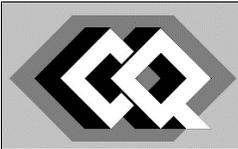
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2008-400-3-10 Fecha: 18-02-2008

SE ADICIONA LA CEDULA CATASTRAL DEL PREDIO - SI VALE. ART. 35 DCTO. LEY 1250/70.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: ICARE-2016 Fecha: 15-03-2016

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

...  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...  
...



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORÍA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.snrbotondepago.gov.co/certificado/](http://www.snrbotondepago.gov.co/certificado/)



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

**Certificado generado con el Pin No: 210210238139181367**

**Nro Matricula: 400-7024**

Pagina 3

Impreso el 10 de Febrero de 2021 a las 03:31:49 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

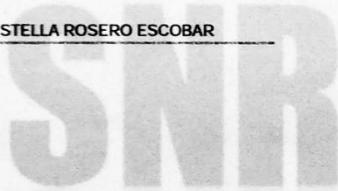
USUARIO: Realtech

**TURNO: 2021-400-1-508**

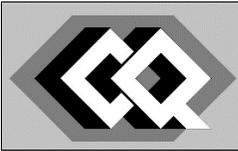
**FECHA: 10-02-2021**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**El Registrador: LUZ STELLA ROSERO ESCOBAR**



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



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

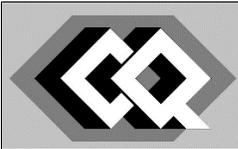
VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORÍA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

#### 14. CERTIFICACION DEL AVALUADOR EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORIA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO



PIN de Validación: ae100a6a



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



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 18394237, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Diciembre de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-18394237.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

**Fecha**  
07 Dic 2020

**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**  
07 Dic 2020

**Regimen**  
Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Ciudad: LETICIA, AMAZONAS

Dirección: CALLE 13 N° 10 - 68

Teléfono: 3504636171

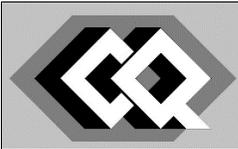
Correo Electrónico: [quingeniar@gmail.com](mailto:quingeniar@gmail.com)

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

Instituto nacional de tecnología empresarial INTE - Técnico laboral por competencias en avalúo rural - urbanos

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana**

Página 1 de 2



CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ

CODIGO: AV-UR-05

INGENIERO CIVIL - M.P. No 6320265928 QND

VERSION 1.0

DISEÑO - CONSTRUCCION -INTERVENTORÍA  
AVALUOS COMERCIALES

FEBRERO 22 DE  
2021

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO



PIN de Validación: ae100a6a



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



**Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 18394237.**

**El(la) señor(a) CESAR AUGUSTO QUINTERO PELAEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ae100a6a**

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 nueve (09) días del mes de Febrero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

Página 2 de 2