



**SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS
REGIONAL AMAZONAS**

DATOS GENERALES DEL AVALUO

CLASE DE AVALUO:
COMERCIAL DE PREDIO URBANO

SOLICITANTE:
BANCO BBVA

UBICACION DEL PREDIO:
Direccion: **TRANSVERSAL 3 N° 14-15**
Barrio: **SIMON BOLIVAR**
Vereda: **LETICIA**
Municipio: **LETICIA**
Departamento: **AMAZONAS**
Escritura: **1062 del 22 de abril de 1994**
Mat. Inmob: **400-2631**
Cod. Catastral: **91001010000000141-0009000000000**

CLASE DE INMUEBLE:
URBANO O TERENO CON CONSTRUCCION

PROPIETARIO:
JORGE OSWALDO SILVA CARVAJAL
C.C. N°:

FECHA DEL INFORME:
20 de julio de 2020

AVALUADOR:
ARQ. CARLOS JOSE BUCAR D'SILVESTRI
C.C. N° 12'548.617 DE SANTA MARTA
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES, RAA: AVAL-12548617

ARQUITECTO Y CONTADOR PUBLICO

CARLOS JOSE BUCAR D'SILVESTRI

AVALUOS - CONSULTORIAS - CONSTRUCCIONES - DISEÑOS

Carrera 11 N° 8-50, Centro Comercial Canoa, Local 11
Celular: 311 222 1798, E-mail: carlosbuchar@gmail.com, Leticia, Ama.

MIEMBRO DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE
ARQUITECTOS - REGIONAL AMAZONAS

CONTENIDO

- 1. **PROPOSITO**
 - 1.1 TIPO DE AVALUO
 - 1.2 DEFINICION
 - 1.3 DERECHO DE PROPIEDAD
 - 1.4 OPTIMO Y MEJOR USO
- 2. **MEMORIA DESCRIPTIVA**
 - 2.1 NOMENCLATURA
 - 2.2 PROPIETARIO
 - 2.3 CLASE DE INMUEBLE Y UTILIZACION ACTUAL
 - 2.4 LOCALIZACION
- 3. **EL SECTOR**
- 4. **EL PREDIO**
 - 4.1 EL LOTE
 - 4.2 LA CONSTRUCCION
- 5. **IDENTIDAD PREDIAL**
- 6. **LINDEROS**
- 7. **AREAS**
- 8. **BASE LEGAL**
- 9. **SERVICIOS**
- 10. **REGLAMENTACION**
- 11. **FUENTES DE INFORMACION**
- 12. **CONSIDERACIONES**
- 13. **METODO DE AVALUO**
 - 13.1 VALORACION DE TERRENOS
 - 13.2 VALORACION DE CONSTRUCCIONES
- 14. **METODOLOGIA AVALUADORA**
 - 14.1 VALORACION DE TERRENO
 - 14.2 VALORACION DE CONSTRUCCION
- 15. **DETERMINACION DEL VALOR**
 - 15.1 METODO ANALISIS REGRESION
- 16. **GRADO DE COMERCIALIZACION**

**PROPOSITO**

Estimar el valor comercial, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes en el momento de efectuar el presente avalúo y los factores de comercialización que incidan a favor o en contra finalmente.

1.1 TIPO DE AVALUO

De acuerdo con la solicitud, el presente informe se refiere al avalúo comercial de terreno y la construcciones que se encuentran en el predio.

1.2 DEFINICION VALOR COMERCIAL EN EL MERCADO

AVALUO COMERCIAL: Es el valor del inmueble, expresado en dinero, entendiéndose que este valor es el que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir en una operación de contado, respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización tipo de construcción, etc. Estando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

1.3 DERECHO DE PROPIEDAD

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

1.4 OPTIMO Y MEJOR USO

Es el de mejor aprovechamiento económico al momento de efectuar el avalúo. Puede ser definido también como el uso de programas disponibles a futuro, que produzcan el mejor y más conveniente valor sobre la tierra, de acuerdo a la normatividad urbanística vigente, las condiciones del mercado actual y la necesidad que tenga el propietario.

MEMORIA DESCRIPTIVA

El inmueble objeto del presente avalúo, consta básicamente de un globo de terreno y de la construcción en él contenida y que consta de una edificación de un (1) piso, cuya distribución esta compuesta de una vivienda unifamiliar, es la típica para uso de vivienda unifamiliar, situada al noreste de la ciudad de Leticia, departamento del Amazonas.

2.1 NOMENCLATURA:

El predio está identificado con la actual nomenclatura urbana de Leticia, con base al certificado de tradición con matrícula inmobiliaria 400-2631, así:

| | |
|-----------------|----------------------------------|
| Dirección: | TRANSVERSAL 3 N° 14-15 |
| Barrío: | SIMON BOLIVAR |
| Municipio: | LETICIA |
| Departamento: | AMAZONAS |
| Escritura: | 1062 del 22 de abril de 1994 |
| Mat. Inmob: | 400-2631 |
| Cod. Catastral: | 919910109999990141-0009000000000 |

2.2 PROPIETARIO:

Según consta en la documentación de:

MATRÍCULA INMOBILIARIA:

Número: 400-2631

Fecha impresión:

ARQUITECTO Y CONTADOR PUBLICO

CARLOS JOSE BUCAR D'SILVESTRI

AVALUOS - CONSULTORIAS - CONSTRUCCIONES - DISEÑOS

Carrera 11 N° 8-50, Centro Comercial Canoas, Local 11

Celular: 311 222 1798, E-mail: carlosbuchar@gmail.com, Leticia, Ama.

MIEMBRO DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE
ARQUITECTOS - REGIONAL AMAZONAS

Oficina: ORIP. Oficina de Registro de Instrumentos de Leticia
 Anotacion: 3
 Doc. Escritura 1062 del 22 de abril de 1994
 Especificacion: Modo de Adquisicion: 101 Compraventa
 Personas que intervienen en el acto (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de derecho incompleto)
 De: MUÑOZ GAONA MARIA DEL TRANSITO
 A: JORGE OSWALDO SILVA CARVAJAL

2.3 CLASE DE INMUEBLE Y UTILIZACION ACTUAL

El inmueble consta de un (1) piso para uso de vivienda unifamiliar.

2.4 LOCALIZACION

El inmueble se ubica sobre el costado oeste de la transversal 3, entre calles 14 y 15, con acceso por la transversal 3.

3. EL SECTOR

Corresponde este al Barrio Simon Bolivar, Zona 3 de acuerdo al PBOT de Leticia. El barrio es un sector desarrollado a partir del año 50 como vivienda unifamiliar de una o dos plantas de estratos medio bajo y bajo y algunos locales comerciales de diversa indole. Actualmente, el mismo se ha desarrollado comercialmente y hace parte de uno de los ejes comerciales e institucionales importantes de la ciudad, valorizando favorablemente los inmuebles allí ubicados.

Esta zona esta conformada por los barrios: San Martín, lane, Simón Bolívar, La Esperanza, Umarizal, Afasinte y las urbanizaciones: La Sarita, Costa Rica, Ciudad Nueva I y II y San José.

Centro secundario: la diagonal 15 a la 17 entre las transversales 2 a la 3.

USO PRINCIPAL:

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 la zonas y se consoliden los proyectos de vivienda que ya están aprobados.

USO COMPLEMENTARIO:

Complementario al uso principal esta 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.) son implementados dentro de un uso complementario al residencial siempre y cuando cumpla con las normas mínimas de saneamiento y estén bajo el aval de la comunidad.

USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO:

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.

USO PROHIBIDO:

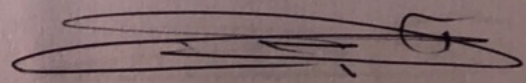
En esta zona esta prohibido el desarrollo de actividades industria pesada, pecuarias o cualquier tipo, igualmente se prohíbe el desarrollo de actividades de tipo sexual en ningún enclave de la zona.

CONSERVACION:

Se definen como áreas de protección las riberas de las quebradas que hacen parte del sistema Bolívar tanto el Caño Calderón como el Simón Bolívar y el suelo comprendido entre las calles 9 a 10 entre la carrera 3 a 1.

EL PREDIO DE MENOR EXTENSION:

- 4. EL PREDIO DE MENOR EXTENSION:**
- 4.1 EL LOTE**
 Características del predio:
 Ubicación: Medianero
 Forma: Regular, fondo proporcionado
 Topografía: Plano en toda su extensión, elevado con relacion a la vía
 Relacion frente/fondo:
 Frente: 6,75
 Fondo promedio: 19,00
 Relacion: 1 / 2,81
 Cabida superficial: 128,25 m2
- 4.2 LA EDIFICACION**
 El inmueble es una construcción de tipo tradicional, que consta de un (1) piso, con la siguiente distribución arquitectónica:
- | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|--------|
| Sala | Comedor | Pantry | Cocina |
| Baño social | Patio Posterior | 3 Alcobas | |
- 4.2.1- ESPECIFICACIONES GENERALES**
- ZAPATAS:**
 No posee
- VIGAS DE AMARRE DE CIMENTACION Y AEREAS:**
 En concreto armado.
- VIGUETAS DE ENTREPISO:**
 No posee
- PLACA DE CONTRAPISO:**
 En concreto armado.
- PLACA DE ENTREPISO:**
 No posee
- COLUMNETAS:**
 En concreto armado.
- MUROS:**
 Divisorios y estructurales en bloque hueco de la región pañetados y pintados interiormente y pañetados y pintados exteriormente.
- ESTRUCTURA DE CUBIERTA:**
 En estructura de madera
- CUBIERTA:**
 En laminas metalicas de zinc



ARQUITECTO Y CONTADOR PUBLICO

CARLOS JOSE BUCAR D'SILVESTRI

AVALUOS - CONSULTORIAS - CONSTRUCCIONES - DISEÑOS

Carrera 11 N° 8-50, Centro Comercial Canca, Local 11

Celular: 311 222 1798, E-mail: carlosbuchar@gmail.com, Leticia, Ama.

MIEMBRO DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE
ARQUITECTOS - REGIONAL AMAZONAS**CIELO RASOS:**

El 10% en lamina de madefles en mal estado.

PUERTAS:

En madera

PISOS:

En cemento allanado

DIVISION:

No posee

VENTANAS:

En madera con vidrio y angeo

BAÑOS:

Enchape y accesorios en porcedlana, piso en ceramica

ACABADOS Y ESTADO DE CONSERVACION

El inmueble en términos generales presenta en regular estado de conservación. Los acabados son adecuados para vivienda unifamiliar.

OBSERVACION:**5. IDENTIDAD PREDIAL**

El predio se identifica como: TRANSVERSAL 3 N° 14-15
 1- Matrícula Inmobiliaria N°: 400-2631
 2- Cédula Catastral N°: 91001010000000141-0009000000000

6. LINDEROS

Los linderos se encuentran contenidos en la escritura publica N° 1062 del 22 de abril de 1994:

DESCRIPCION DE CABIDA Y LINDEROS:

NORTE: Linda con con predios de Aura Zapata bernal.
SUR: Linda con con predios de Roberto Filo Lima, en extension de 19,00 metros.
ORIENTE: Con la transversal 3A, en extension de 7,50 metros.
OCCIDENTE: Linda con con predios de la sra Maria Lima Montes, en extension de 6,75 metros.
CABIDA: 128,25 m2

7. AREAS

Area del Lote: 128,25 m2
Area costtruida:
 Area construida: 62,000 m2

Area total construida con muros: 62,00 m2

OBSERVACION: El area construida, se midio en el area de construccion del inmueble.

8. BASE LEGAL

1- Escritura compraventa N°: 1062 de fecha: 22-abr-94 Notaria Unica de Leticia
 2- Matricula inmobiliaria N°: 400-2631 de fecha: de ORIP, de Leticia
 3- Codigo catastral N°: 9100101000141-0009000000000

9. SERVICIOS PUBLICOS Y COMUNITARIOS DEL SECTOR

El sector cuenta con todas las obras básicas de urbanismo tales como alcantarillado individuales y sus respectivas conexiones domiciliarias, redes matrices de acueducto, energía eléctrica, redes telefónicas, vías pavimentadas, andenes, sardineles, zonas verdes y alumbrado público. Particularmente el predio tiene servicio de acueducto, alcantarillado, aseo urbano, telefonía y energía eléctrica. Transporte público es regular.

REGLAMENTACION

10. Según Acuerdo Municipal N° 032 de Noviembre 14 de 2002, por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT para el Municipio de Leticia, corresponde este sector a la Zona 3 del mencionado PBOT como área de actividad comercial prioritaria.

- USO PRINCIPAL: Residencial
- USO COMPLEMENTARIO: Actividades de prestación de servicios y comercio menor.
- USO CONDICIONAL O RESTRINGIDO: Comercial ubicado en áreas muy específicas.

FUENTES DE INFORMACION

- 11.
- 1- Escritura compraventa N°: 1062 de fecha: 22-abr-94 Notaria Unica de Leticia
 - 2- Matricula inmobiliaria N°: 400-2631 de fecha: de ORIP, de Leticia
 - 3- Codigo catastral N°: 9100101000141-00090000000000
 - 4- Visita personal al sector y al inmueble.
 - 5- Secuencia fotográfica.
 - 6- Plano de distribución arquitectónica.
 - 7- Plano de ubicación.
 - 8- Se revisaron avalúos similares hechos por la Lonja Inmobiliaria de la SCA Amazonas en el sector.
 - 9- Se consultó el PBOT para conocer de afectaciones o reglamentaciones actuales del inmueble con resultados negativos.

CONSIDERACIONES

12. Para calcular el valor del inmueble, objeto del presente informe, he tenido en cuenta entre otras, las siguientes consideraciones de orden general:
- 1- Ubicación del predio en un sector comercial, con ordenamiento y saneamiento urbano aceptables.
 - 2- Vías de acceso y comunicación en aceptable estado.
 - 3- Area del lote y proporciones. Topografía plana y elevada con relación a la vía pública.
 - 4- Tipo y características de la construcción, área y clase de materiales.
 - 5- Edad de la edificación.
 - 6- Estado de conservación y mantenimiento buenos.
 - 7- Valores del mercado inmobiliario en el sector, con base en la oferta y la demanda.
 - 8- Oferta y demanda en el sector para inmuebles similares.
 - 9- El avalúo practicado no tiene en cuenta aspectos jurídicos de ninguna índole ni de carácter legal que puedan estar afectando el inmueble avaluado.
 - 10- El valor del inmueble aquí establecido no toma en cuenta factores o aspectos de tipo social, económico, posibles mejoras viales o urbanas ni ningún tipo de obra futura que afecte el inmueble objeto del presente avalúo.
 - 11- El perito evaluador certifica no tener intereses de ninguna índole en el inmueble avaluado, más allá de los derivados del contrato de los servicios profesionales.

METODO DE AVALUO

13. **VALORACION TERRENO**
 Para establecer el valor comercial del terreno he utilizado el **METODO COMPARATIVO DEL MERCADO**, que consiste en establecer el valor del terreno a partir del estudio de las ofertas, transacciones y valoraciones recientes de predios con características similares localizados en el sector. Esta información la analizo e interpreto de acuerdo con mi leal saber y entender y la experiencia y conocimiento del mercado en el sector.

13.2 VALORACION DE LA CONSTRUCCION

Para establecer el valor de la construcción utilizo el **METODO DE COSTO DE REPOSICION** que consiste en hallar un valor comercial partiendo de la base del costo total de construcción a precios de hoy menos la depreciación acumulada. Tomamos para ello los principales Capítulos de construcción que nos den el valor de los costos directos, tales como Preliminares, Cimentación, Desagues e instalaciones subterráneas, Mampostería, Estructura en concreto, Pisos, Cubierta, Enchapes, Instalaciones hidráulicas, Instalaciones eléctricas, Carpinterías, Aparatos sanitarios, Cerrajería y Vidrios.

En términos económicos, se define depreciación como la parte de vida útil que debe descontarse del valor del inmueble por el tiempo de uso y el estado de conservación del mismo (Fitto y Corvini).

14.**METODOLOGIA AVALUADORA****14.1 VALORACION DEL TERRENO**

De acuerdo a lo investigado y a las características del lote medianero y rectangular, buenas proporciones, el valor promedio por metro cuadrado de suelo en este sector oscila entre \$ 80.000. y \$400.000. m2 aproximadamente.

| | | |
|---------------------------------|-----------|-------------------|
| Area del Lote : | a- | 128,25 |
| Valor del m2 del terreno: (axb) | b- \$ | 250.000 |
| Valor total del terreno: | \$ | 32.062.500 |

14.2 VALOR DE LA CONSTRUCCION**Costo de reposición de la construcción:**

El costo de reposición no incluye el valor del terreno, El costo por metro cuadrado para un inmueble de características similares en la ciudad de Leticia, se establece aproximadamente en: **\$ 1.100.000**

15.**DETERMINACION DEL VALOR****15.1. METODO DE ANALISIS DE REGRESION****TABLA DE FITTO Y CORVINI**

| | | | |
|-------------------------------|---------------------|------------------------|--------|
| Y = Valor % por depreciacion | Va | 25,00 | |
| Va = Edad actual del inmueble | Y = $\frac{Va}{Vu}$ | Y = $\frac{25,00}{80}$ | 31,25% |
| Vu = Vida util del inmueble | Vu | 80 | |

CLASES DE INMUEBLES

| CLASE | ESTADO DE CONSERVACION | FACTOR |
|--|-------------------------------------|---------|
| 1 | NUEVO SIN REPARACIONES | |
| 2 | BUENO REQUIERE REPARACIONES MINIMAS | |
| 3 | NECESITA REPARACIONES MENORES | 3,00 |
| 4 | NECESITA REPARACIONES IMPORTANTES | |
| 5 | SIN VALOR | |
| El inmueble avaluador de acuerdo a su estado de conservacion es clase: | | 3,00 |
| Corresponde un coeficiente de depreciacion del: | | 34,730% |

Costo actual de la construcción:

Es el resultado de tomar el costo de reposición y aplicar la depreciación que de acuerdo a las Tablas de Fitto y Corvini:

| | | |
|-------------------------|------------------------|----------|
| Edad aproximada: | Nueva | años |
| Vida útil: | 80,00 | años |
| Estado de conservación: | 3,00 | |
| Factor de depreciación: | 34,73% | |
| Area lote | 128,25 | m2 |
| Area Construída | Piso 1: | 62,00 m2 |
| | Total area construída: | 62 m2 |

VALOR DE LA CONSTRUCCION:

AREA CONSTRUIDA:

Tomamos como valor costo de reposición del m2 del área privada cubierta, la suma: \$ 1.100.000

Cac= Costo actual de la construcción x m2

Cr= Costo de reposición.

$Cac = Cr \times (1-fd)$

$Cac = 1.100.000 \times 100 - 34,73\%$

$Cac = 1.100.000 \times 65,27\%$

$Cac \times m2 = \$ 717.970$

Area de construcción (m2) 62,00 m2

Valor de la construcción depreciada (Cac x m2): \$ 44.514.140

15.2 METODO DE FACTOR DE COMERCIALIZACION

Aplicamos la Tabla de Herweert para coeficiente de oferta y demanda que nos muestra el comportamiento inmobiliario de cada sector de la ciudad, el factor a aplicar es el siguiente:

| TABLA DE HERWEET | | |
|----------------------------------|--------------|---------|
| COEFICIENTES DE OFERTA Y DEMANDA | | |
| OFERTA | SITUACION | DEMANDA |
| 1,65832 | EXIGUA | 0,60302 |
| 1,44224 | ESCASA | 0,69337 |
| 1,26493 | BAJA | 0,79056 |
| 1,11804 | MODERADA | 0,89443 |
| 1 | BALANCEADA | 1 |
| 0,89443 | REGULAR | 1,11804 |
| 0,79056 | ALTA | 1,26493 |
| 0,69337 | CONSIDERABLE | 1,44224 |
| 0,60302 | EXCESIVA | 1,65832 |

Para el caso del presente inmueble los factores a aplicar son los siguientes:

| SITUACION | FACTOR |
|-----------------------------------|---------------|
| OFERTA: BALANCEADA | 1,0000 |
| DEMANDA: BALANCEADA | 1,0000 |
| FACTOR DE COMERCIALIZACION | 1,0000 |

RESUMEN DE LOS VALORES

| | | |
|---|-----------|-------------------|
| Valor del terreno del predio: | \$ | 32.062.500 |
| Area construída: | \$ | 44.514.140 |
| Valor de la construcción depreciada: | \$ | 76.576.640 |
| Reemplazamos estos valores y obtenemos de acuerdo a la fórmula: | | |
| Sumatoria de terreno y construcción: | \$ | 76.576.640 |
| Factor de comercialización: | | 1,0000 |
| VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION DEPRECIADA: | \$ | 76.576.640 |

ARQUITECTO Y CONTADOR PUBLICO

CARLOS JOSE BUCAR D'SILVESTRI

AVALUOS - CONSULTORIAS - CONSTRUCCIONES - DISEÑOS

Carrera 11 N° 8-50, Centro Comercial Canoe, Local 11

Celular: 311 222 1798, E-mail: carlosbuchar@gmail.com, Leticia, Ama.

MIEMBRO DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS - REGIONAL AMAZONAS

SON: SETENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS M/L (\$76'576.640)

16.

GRADO DE COMERCIALIZACION

- A - FACIL COMERCIALIZACION**
- B - REGULAR COMERCIALIZACION**
- C - DIFICIL COMERCIALIZACION**

Al predio objeto de este avalúo le corresponde grado de comercialización **A** por el estado de conservación y por tratarse de un predio de alto valor comercial y con instalaciones específicas de uso.

Habiendo analizado la información obtenida del inmueble, basándome en los documentos suministrados, la información obtenida del sector y teniendo en cuenta además de las consideraciones anteriores, que el presente avalúo está sometido a las condiciones de limitación y suposición que resultaren, descripción legal, documentación y áreas extractadas de estas, asumidas como correctas.

Además certifico que he inspeccionado personalmente la propiedad materia del avalúo. Que la he avaluado con libre pensamiento y con los gravámenes y afectaciones que pudiese tener; en mi leal saber y entender. Adicionalmente certifico que no poseo ningún interés económico en el mencionado bien y que además estoy en condiciones de ratificar, rectificar y ampliar mis conceptos aquí expuestos. Las fotografías, anexas en el presente avalúo, son herramientas auxiliares del mismo para facilitar mejor la apreciación del bien avaluado.

Cordialmente,

CARLOS JOSE BUCAR D'SILVESTRI

Arquitecto.

Registro Abierto de Avaluadores, RAA, AVAL-12548617

Inscrito en la Lonja Inmobiliaria de la SCA - Amazonas.

El presente Avalúo tiene vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de elaboración del informe y cumple con la metodología y normatividad vigentes. Puede ser objetado de acuerdo al Artículo 19 del Decreto 1420/98 y Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422/00

ARQUITECTO Y CONTADOR PUBLICO

CARLOS JOSE BUCAR D'SILVESTRI

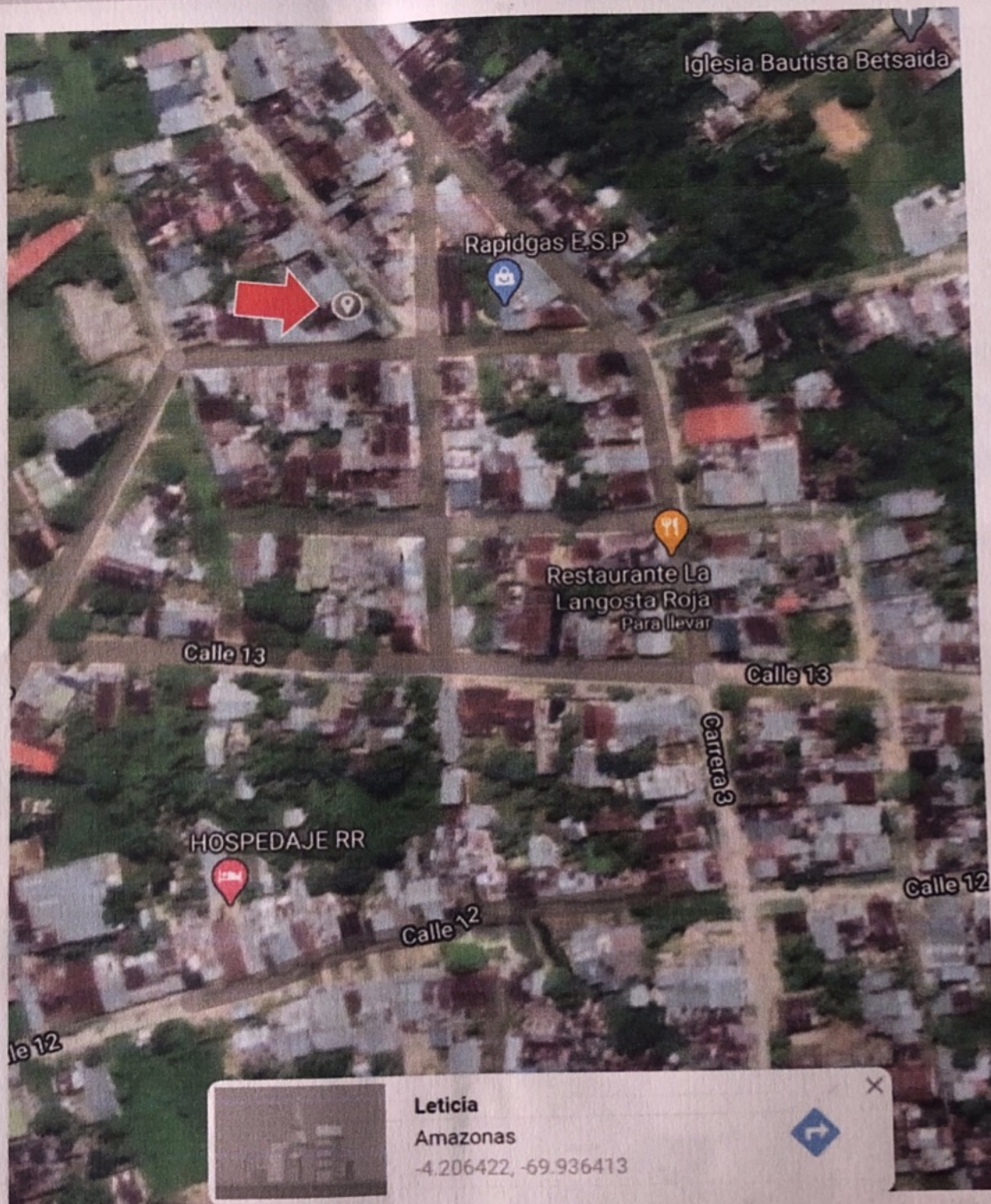
AVALUOS - CONSULTORIAS - CONSTRUCCIONES - DISEÑOS

Carrera 11 N° 8-50, Centro Comercial Canoa, Local 11

Celular: 311 222 1798, E-mail: carlosbuchar@gmail.com, Leticia, Ama.

MIEMBRO DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS - REGIONAL AMAZONAS

PLANOS DEL INMUEBLE



LATITUD: -4,206422 LONGITUD: -69,936413
LOCALIZACION DEL PREDIO EN LA CIUDAD

ARQUITECTO Y CONTADOR PUBLICO

CARLOS JOSE BUCAR D'SILVESTRI

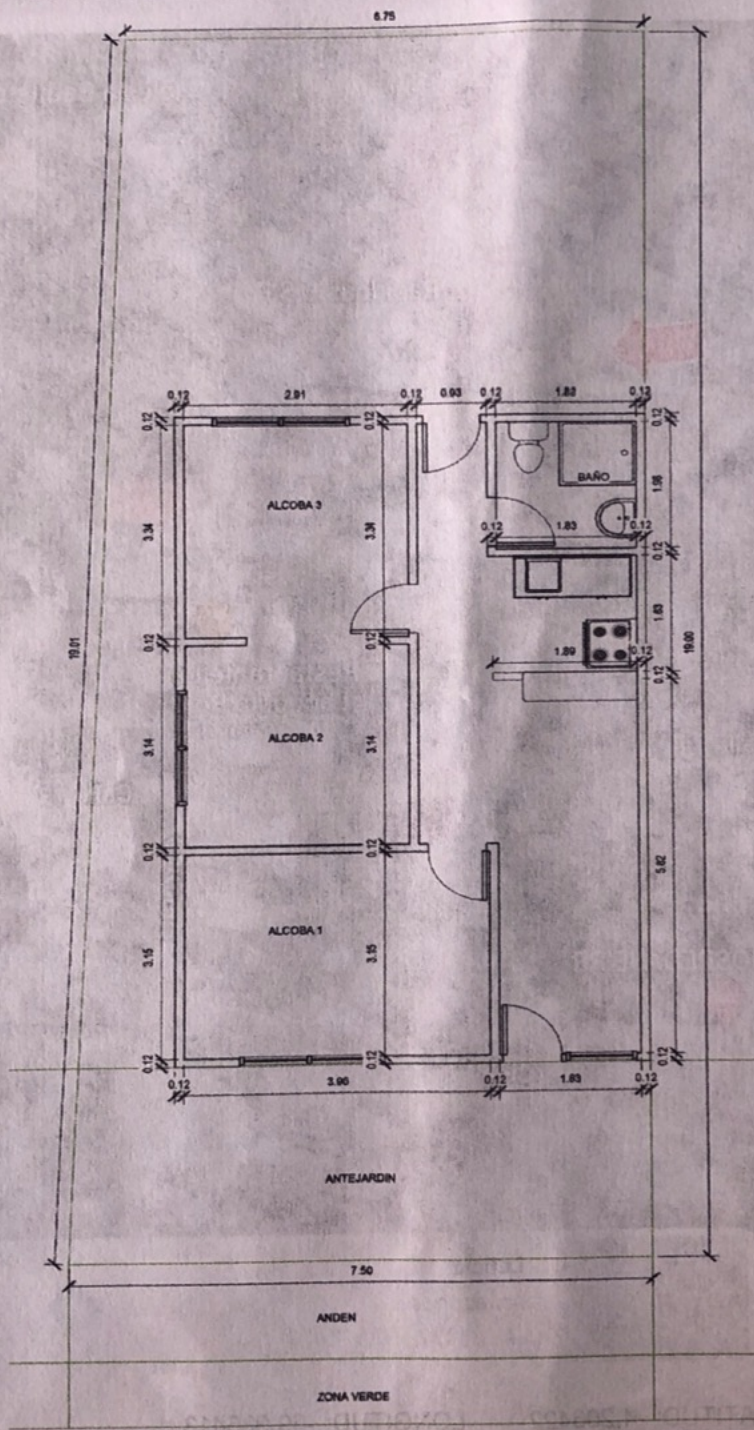
AVALUOS - CONSULTORIAS - CONSTRUCCIONES - DISEÑOS

Carrera 11 N° 8-50, Centro Comercial Canoa, Local 11

Celular: 311 222 1798, E-mail: carlosbucar@gmail.com, Leticia, Ama.

ARQUITECTO Y CONTADOR PUBLICO
CARLOS JOSE BUCAR D'SILVESTRI
AVALUOS - CONSULTORIAS - CONSTRUCCIONES - DISEÑOS
MIEMBRO DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE
ARQUITECTOS - REGIONAL AMAZONAS

PLANOS DEL INMUEBLE



PLANO ARQUITECTONICO DE LA CONSTRUCCION.

ARQUITECTO Y CONTADOR PUBLICO

CARLOS JOSE BUCAR D'SILVESTRI

AVALUOS - CONSULTORIAS - CONSTRUCCIONES - DISEÑOS

Carrera 11 N° 8-50, Centro Comercial Canoa, Local 11

Celular: 311 222 1798, E-mail: carlosbuchar@gmail.com, Leticia, Ama.

MIEMBRO DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE
ARQUITECTOS - REGIONAL AMAZONAS

REGISTRO FOTOGRAFICO



A large, stylized handwritten signature or scribble in black ink, located at the bottom of the page.

ARQUITECTO Y CONTADOR PUBLICO

CARLOS JOSE BUCAR D'SILVESTRI

AVALUOS - CONSULTORIAS - CONSTRUCCIONES - DISEÑOS

Carrera 11 N° 8-50, Centro Comercial Canoas, Local 11

Celular: 311 222 1798, E-mail: carlosbuchar@gmail.com, Leticia, Ama.

ARQUITECTO Y CONTADOR PUBLICO
CARLOS JOSE BUCAR D'SILVESTRI
AVALUOS - CONSULTORIAS - CONSTRUCCIONES - DISEÑOS
MIEMBRO DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE
ARQUITECTOS - REGIONAL AMAZONAS

REGISTRO FOTOGRAFICO



ARQUITECTO Y CONTADOR PUBLICO

CARLOS JOSE BUCAR D'SILVESTRI

AVALUOS - CONSULTORIAS - CONSTRUCCIONES - DISEÑOS

Carrera 11 N° 8-50, Centro Comercial Canoa, Local 11

Celular: 311 222 1798, E-mail: carlosbuchar@gmail.com, Leticia, Ama.



MIEMBRO DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE
ARQUITECTOS - REGIONAL AMAZONAS

REGISTRO FOTOGRAFICO





CONSEJO PROFESIONAL
NACIONAL DE ARQUITECTURA
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES



Arquitecto

CARLOS JOSE BUCAR D'SILVESTRI

C.C. 12.548.617 de Santa Marta

Universidad Autónoma del Caribe

Fecha de expedición
15/09/1998

Matrícula Profesional
06700-29508

Esta tarjeta es el único documento idóneo que autoriza a su titular para ejercer la profesión de Arquitecto dentro de los parámetros establecidos por la Ley 435 de 1998, y demás normas complementarias con la materia. Este documento es intransferible.

Agradecemos a quien encuentre esta tarjeta devolverla al Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

www.opnaa.gov.co

Edgar A. E.
Presidente CPNAA



20136



PIN de Validación: b32a0ac8



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CARLOS JOSE BUCAR D'SILVESTRI, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12548617, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Agosto de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-12548617.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS JOSE BUCAR D'SILVESTRI 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 | Regimen |
| 29 Ago 2018 | 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: CARRERA 11 # 8-50, LOCAL 11

Teléfono: 311 222 1798

Correo Electrónico: carlosbuchar@gmail.com

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

Arquitecto - Universidad Autónoma del Caribe.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS JOSE BUCAR D'SILVESTRI, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12548617. El(la) señor(a) CARLOS JOSE BUCAR D'SILVESTRI se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el



PIN de Validación: b32a0ac6



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



ANEXO 1
Código de Conducta
del Avaluador
Código de Ética
del Avaluador
Código de Procedimientos
del Avaluador
Código de Sanciones
del Avaluador
Código de Resolución
del Avaluador
Código de Arbitraje
del Avaluador
Código de Reclamación
del Avaluador
Código de Apelación
del Avaluador
Código de Recurso
del Avaluador
Código de Revisión
del Avaluador
Código de Reclamación
del Avaluador
Código de Apelación
del Avaluador
Código de Recurso
del Avaluador
Código de Revisión
del Avaluador

PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



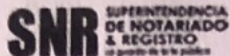
PIN DE VALIDACIÓN

b32a0ac6

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 tres (03) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

Que revisador los activos de avaluación de la RAA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores (RAA) se expide este certificado de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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

Certificado generado con el Pin No: 201128834036718037 Nro Matrícula: 400-2631

Pagina 1

Impreso el 28 de Noviembre de 2020 a las 05:13:30 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: 28-12-1990 RADICACIÓN: 529 CON: ESCRITURA DE: 20-12-1990

CODIGO CATASTRAL: 91001010000000141000900000000000 COD CATASTRAL ANT: 91001010001410009000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO: POR EL NORTE: LINDA CON TRANSVERSAL 3A, EN EXTENSION DE 7.00 METROS. POR EL SUR: LINDA PREDIOS DE MARIA LILIA MONTES, EN EXTENSION DE 7.00 METROS. POR EL ORIENTE: LINDA CON PREDIOS DE ROBERTO FILO, EN EXTENSION DE 18.00 METROS. POR EL OCCIDENTE: LINDA CON PREDIOS DE AURA ZAPATA BERNAL, EN EXTENSION DE 18.00 METROS. LINDEROS Y DIMENSIONES SEGUN ESC 538 DE 13-12-93 NOT. U. LETPOR EL NORTE: LINDA CON PREDIOS DE AURA ZAPATA BERNAL POR EL SUR: LINDA CON PREDIOS DE ROBERTO FILO LIMA EN EXTENSION DE 19 MTS POR EL ORIENTE: CON LA TRANSVERSAL 3A EN EXTENSION DE 7.50 MTS POR EL OCCIDENTE: LINDA CON PREDIOS DE LA SR MARIA LILIA MONTES EN EXTENSION DE 6.75 MTS

COMPLEMENTACION:

EL MUNICIPIO DE LETICIA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION SEGUN DECRETOS NOS. 075 Y 221 DE 1983 DE LA COMISARIA ESPECIAL DEL AMAZONAS, REGISTRADO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 400-0001544.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) TRANSVERSAL 3 NO. 14-15

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

400 - 1544

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-12-1990 Radicación: 529

Doc: ESCRITURA 520 DEL 20-12-1990 NOTARIA UNICA DE LETICIA

VALOR ACTO: \$39,000

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: MUNICIPIO DE LETICIA

A: MUÑOZ MARIA DEL TRANSITO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-12-1993 Radicación: 519

Doc: ESCRITURA 538 DEL 13-12-1993 NOTARIA UNICA DE LETICIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION ESC. 520/90 ANOT. 01 EXTENSION Y LINDEROS.

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

A: MUÑOZ GAONA MARIA DEL TRANSITO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-06-1994 Radicación: 250

Doc: ESCRITURA 1062 DEL 22-04-1994 NOT 39 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$6,000,000

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: MUÑOZ GAONA MARIA DEL TRANSITO

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

Certificado generado con el Pin No: 201128834036718037

Nro Matrícula: 400-2631

Página 3

Impreso el 28 de Noviembre de 2020 a las 05:13:30 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

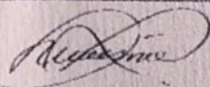
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-400-1-3932

FECHA: 28-11-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: LUZ STELLA ROSERO ESCOBAR

SNR

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