


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1121847167
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FABIAN LOZANO SACRISTAN
NIT / C.C CLIENTE	1121847167
DIRECCIÓN	CL 21 A SUR # 13 ESTE - 27 CASA 5 MZ E URB LA SABANA
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	SABANA
CIUDAD	Villavicencio
DEPARTAMENTO	Meta
PROPOSITO	Originación
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
IDENTIFICACIÓN	88.229.287

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	26/04/2023
FECHA INFORME	28/04/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	20 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SACRISTAN DUARTE MARIELA
NUM.	511 EscrituraDe
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	Villavicencio
ESCRITURA	DEPTO
CEDELA	50001001708910005000
CATASTRAL	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO SUMINISTRADA
NOMBRE DEL CO	
NUNTO/EDIFICI	
O	
VALOR ADMINIS	No Tiene
RACIÓN	MENSUALIDAD
	VRxM2

M. INMOB.	N°
CASA	230-123262

OBSERVACIONES GENERALES

Cuenta con un área superficial de 72 m² con un frente de 6 m por un fondo de 12 m. 5. Lote de terreno junto con la casa de habitación sobre el construido en una planta, ubicado en el área urbana del municipio de Villavicencio, departamento del Meta. Ubicado en la CL 21 A SUR # 13 ESTE - 27 CASA 5 MZ E Urbanización La Sabana; Con un área construida de 72 m² aproximadamente que consta de una planta distribuida así: Sala, Comedor, tres habitaciones, baño social, baño privado, cocina, patio interior. Cuenta con todos los servicios públicos junto con sus respectivos medidores instalados. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	BSocial	1	Balcón	0

Garajes	Exclusivo	SI	Sencillo	NO
Cubierto	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla				
Vivienda				

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Lujoso.	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Portería	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 125,271,936.00
VALOR ASEGURABLE \$ COP 79,485,043.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: Si
Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Originación. EN ANOTACIÓN 4 VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

NOMBRES Y FIRMAS

**ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ
QUINTERO**

Perito Actuante
C.C: 88.229.287

RAA: AVAL-88229287 RNA-3442

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

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Condicionado Según Norma	COMERCIAL
Uso Prohibido Según Norma	INDUSTRIAL

Amenaza Riesgo Inundacion	NO.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO.
Suelos De Proteccion	NO.
Patrimonio	NO.

Área Lote	72	Frente	6
Forma	REGULAR	Fondo	12
Topografía	PLANO	Rel. Fte./Fdo.	0:5

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 287 de 2015
Antejardín	NO ESPECIFICA
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	2
Aislamiento posterior	NO ESPECIFICA
Índice de ocupación	0.80
Índice de construcción:	1.6
No. De Unidades:	NO

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	N/A
AREA CONSTRUIDA	M2	N/A
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	N/A

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	72

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	57.6
PORCHE	M2	16

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	NO	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	80
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 21 A SUR # 13 ESTE - 27 CASA 5 MZ E URB LA SABANA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2003

Comentarios de estructura

La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	72	M2	\$635,888.00	36.55%	\$45,783,936.00
Area Construida	CONSTRUCCION	57.60	M2	\$1,080,000.00	49.66%	\$62,208,000.00
Area Construida	PORCHE	16	M2	\$1,080,000.00	13.79%	\$17,280,000.00
TOTALES					100%	\$125,271,936.00

Valor en letras

Ciento veinticinco millones doscientos setenta y un mil novecientos treinta y seis Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$125,271,936.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Cuenta con un área superficial de 72 m² con un frente de 6 m por un fondo de 12 m. 5. Lote de terreno junto con la casa de habitación sobre el construido en una planta, ubicado en el área urbana del municipio de Villavicencio, departamento del Meta. Ubicado en la CL 21 A SUR # 13 ESTE - 27 CASA 5 MZ EUrbanización La Sabana; Con un área construida de 72 m² aproximadamente que consta de una planta distribuida así: Sala, Comedor, tres habitaciones, baño social, baño privado, cocina, patio interior. Cuenta con todos los servicios públicos junto con sus respectivos medidores instalados. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

CERTIFICADO: <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/202620230426181759clt.pdf>

ESCRITURA: <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/675920230426181815esc.pdf>

Visita técnica realizada por: JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO

Los sitios de interés presentes en la zona son: Polideportivo La Sabana, Colegio Lúdico Pedagógico Teresita Vidal, próximo a la calle 21 sur Camino Ganadero. El producto inmobiliario predominante en la zona es: Viviendas Unifamiliares. Las vías de acceso al inmueble son: Calle 21 Sur y Carrera 16 Este.

La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 0, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	KIRPAS	\$148,000,000	0.97	\$143,560,000	6017868754	90	83	\$1,050,000	\$87,150,000
2	LA CAROLINA	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	3107798747	72	72	\$1,200,000	\$86,400,000
3	LA CAROLINA	\$155,000,000	0.97	\$150,350,000	3005605268	71	71	\$1,500,000	\$106,500,000
4	LA SABANA	\$142,000,000	0.97	\$137,740,000	3125388072	72	72	\$1,300,000	\$93,600,000
Del inmueble						72	57.60		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$56,410,000	\$626,778	1.0	1.0	1.00	\$626,778
2	\$49,400,000	\$686,111	1.0	1.0	1.00	\$686,111
3	\$43,850,000	\$617,606	1.0	1.0	1.00	\$617,606
4	\$44,140,000	\$613,056	1.0	1.0	1.00	\$613,056
					PROMEDIO	\$635,887.52
					DESV. STANDAR	\$33,965.29
					COEF. VARIACION	5.34%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$635,888.00	AREA	72	TOTAL	\$45,783,936.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	57.60	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$45,783,936.00					

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10959_2archivopdflinks.html

1.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-46ce-89042c83001f-a07e-548efa10-3666?page=1&pos=2&l_sec=1&l_or=2&l_pvid=b3a2c619-8024-4745-9344-45251531054d&l_eq_sgmt=REVTS1RPUDtRU87Uj0VSUDs%3D

2.-https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-villavicencio-meta_CAV145613.php

3.-https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-villavicencio-meta_CAV195735.php

4.-PROPIA

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 21 A SUR # 13 ESTE - 27 CASA 5 MZ E URB LA SABANA |
SABANA | Villavicencio | Meta

COORDENADAS (DD)

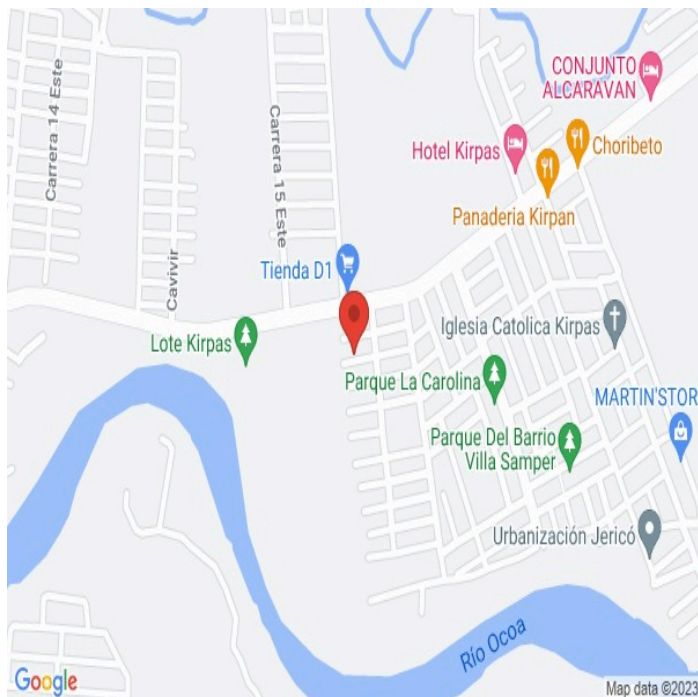
Latitud: 4.115944

Longitud: -73.588889

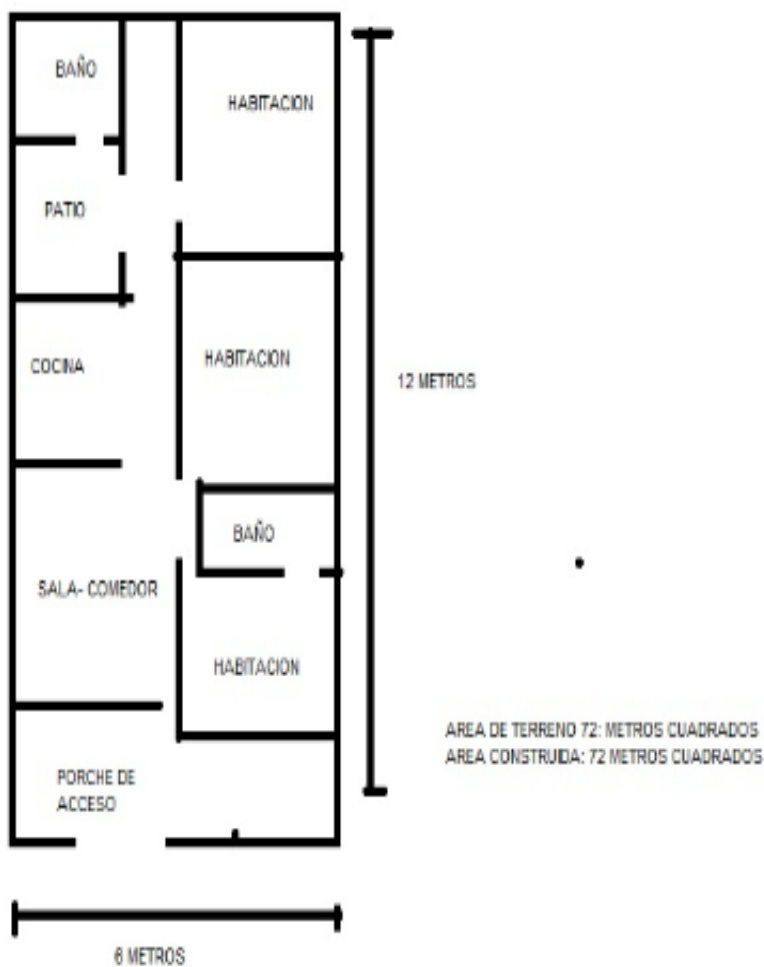
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 6' 57.3978"

Longitud: 73° 35' 19.9998"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Puerta de entrada



REGISTRO FOTOGRÁFICO

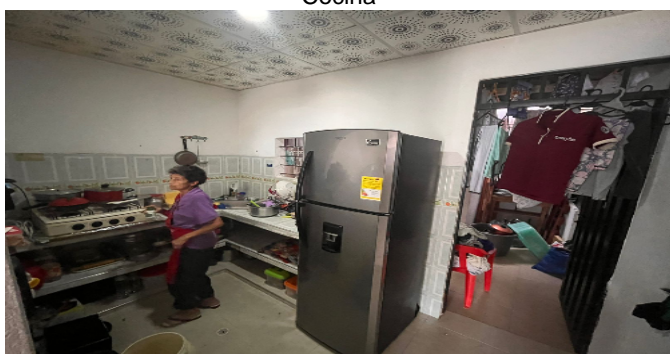
Sala Comedor



Comedor



Cocina



Patio Interior



Patio Interior



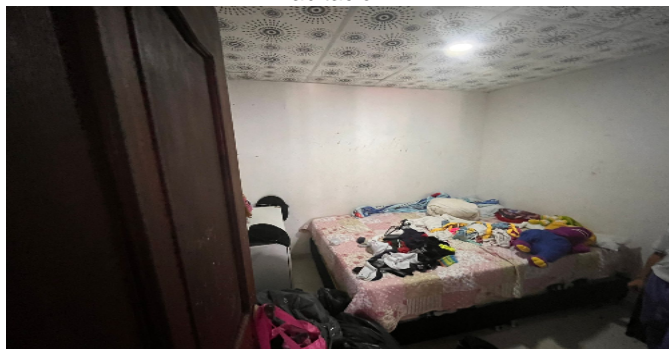
Hall o Estar de Habitaciones



Baño Privado



Habitación 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



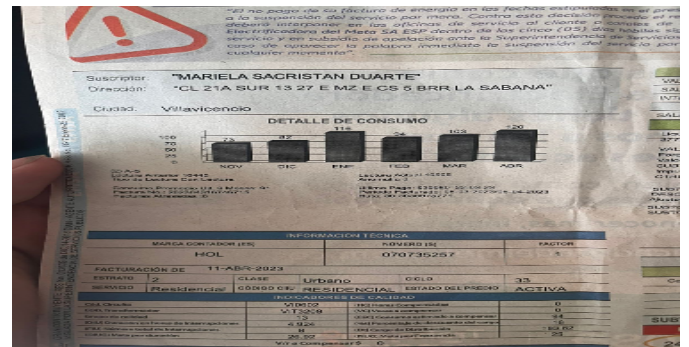
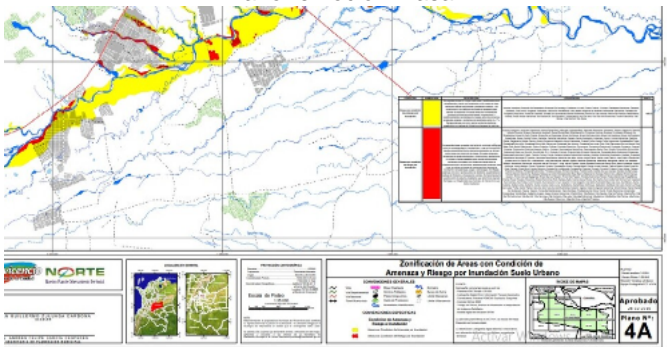
Baño Social 1



Plano edificabilidad



Plano remoción masa



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1121847167



PIN de Validación: ae400a92



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 ALFONSO JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88229287, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-88229287.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO 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 de inscripción
17 Oct 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
11 Mayo 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 de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae400a92



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
17 Oct 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae400a92



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: ae400a92



Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0105, vigente desde el 01 de Abril de 2015 hasta el 11 de Octubre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: KRA 16A 135-50 APTO 203 CARDENAL 2

Teléfono: +57 3014188592

Correo Electrónico: cesar.jq@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Ingeniero Civil - La Universidad Francisco de Paula Santander.

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	16 Ene 2023



PIN de Validación: ae400a92



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88229287.

El(la) señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO 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

ae400a92

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 veintiséis (26) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 230426904075853674

Nro Matrícula: 230-123262

Pagina 1 TURNO: 2023-230-1-46436

Impreso el 26 de Abril de 2023 a las 10:38:50 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 230 - VILLAVICENCIO DEPTO: META MUNICIPIO: VILLAVICENCIO VEREDA: VILLAVICENCIO

FECHA APERTURA: 15-11-2002 RADICACIÓN: 2002-19660 CON: ESCRITURA DE: 05-11-2002

CODIGO CATASTRAL: **50001001708910005000** COD CATASTRAL ANT: 001708910005000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1034 de fecha 30-09-2002 en NOTAIRA 4 de VILLAVICENCIO MANZANA E LOTE 5 URBANIZACION LA SABANA con area de 72.00 MTS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

230-0047.8661.- 12-07-1988 SENTENCIA, 03-04-1988 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO. ADJUDICACION HIJUELA. DE: GALEANO RODRIGUEZ, JORGE ENRIQUE; A: NAVAS, CARLOS JULIO.2.- 12-07-1988 AUTO, 15-10-1987 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO. REMATE. DE: NAVAS, CARLOS; A: PARRA RANGEL, GUILLERMO.3.- 16-03-1990 ESCRITURA 114, 19-01-1990 NOTARIA SEGUNDA VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA. DE: PARRA RANGEL, GUILLERMO JOSE; A: ACEVEDO PALAU, ALFONSO; INVERSIONES DE ADMINISTRADORA HERGON Y CIA LTDA S.C.A.4.- 28-02-1996 ESCRITURA 987, 16-02-1996 NOTARIA PRIMERA VILLAVICENCIO, COMPRAVENTA. DE: ACEVEDO PALAU, ALFONSO; INVERSIONES DE ADMINISTRADORA HERGON Y CIA LTDA S.C.A.; A: MELO TORRES, NELSON GUILLERMO.5.- 27-06-1996 ESCRITURA 4153, 19-06-1996 NOTARIA PRIMERA VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA. DE: MELO TORRES, NELSON GUILLERMO; A: VINCHIRA, VICTOR MANUEL.6.- 16-08-1996 ESCRITURA 4156, 19-06-1996 NOTARIA PRIMERA VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA. DE: VINCHIRA, VICTOR MANUEL; A: COMITE DE VIVIENDA POPULAR DE VILLAVICENCIO.AMPLIACION DE TRADICION:

27-11-57 ESCRITURA 6.064-18-10-57 NOTARIA CUARTA DE BOGOTA COMPRAVENTA DE: VELASQUEZ, FILEMON A; PEDRAZA PICON, JOSE A BERNAL DE PEDRAZA, LUZ L. PRIMERO TOMO 6/57 PAG. 359 #752 2. 29-05-68 ESCRITURA 1.410-15-04-68 NOTARIA DECIMA DE BOGOTA COMPRAVENTA DE; PEDRAZA PICON, JOSE A BERNAL DE PEDRAZA, LUZ A; GALEANO, JORGE L. PRIMERO PAR TOMO 1/68 PAG. 263 #400 3. 27-05-77 ESCRITURA 385-24-05-77 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO COMPRAVENTA DE; GALEANO RODRIGUEZ, JORGE A; ROA ROA, RAFAEL DE JESUS F.M. 230.0000932 4. 06-09-78 ESCRITURA 2140-01-09-78 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO COMPRAVENTA DE; ROA ROA, RAFAEL DE JESUS A; TIUSO, JESUS MARIA 03-80 ESCRITURA 302-20-02-80 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO COMPRAVENTA DE; TIUSO VELASQUEZ, JESUS MARIA A; GALEANO RODRIGUEZ, JORGE ENRIQUE F.M. 230.0000932 PARTE DEL PREDIO DOVA LUZ 1. 29-05-68 ESCRITURA 1.410-15-04-68 NOTARIA DECIMA DE BOGOTA COMPRAVENTA DE; PEDRAZA PICON, JOSE A BERNAL DE PEDRAZA, LUZ A; GALEANO, JORGE F.M. 230.0000432 ACAPULCO 1. 14-04-66 ESCRITURA 393-25-03-66 NOTARIA UNICA DE VILLAVICENCIO COMPRAVENTA DE; GOMEZ, ARMANDO REINEL A; GALEANO R. JORGE ENRIQUE F.M 230.0028.280 EL SOCIEGO 1. 24-06-66 ESCRITURA 685-01-06-66 NOTARIA UNICA DE VILLAVICENCIO COMPRAVENTA DE; MORENO DE CIFUENTES, CLARA INES A; BOTERO QUINTERO, LUIS ALBERTO F.M. 230.0028.281 2. 01-06 -67 ESCRITURA 530-02-05-68 NOTARIA UNICA DE VILLAVICENCIO COMPRAVENTA DE; BOTERO QUINTERO, LUIS ALBERTO A; GALEANO RODRIGUEZ, JORGE ENRIQUE F.M. 230.0028.281

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION LOTE NUMERO CINCO MANZANA E URB. LA SABANA

2) CL 21 A SUR # 13 ESTE - 27 CASA 5 MZ E URB LA SABANA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:



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

Certificado generado con el Pin No: 230426904075853674

Nro Matrícula: 230-123262

Pagina 2 TURNO: 2023-230-1-46436

Impreso el 26 de Abril de 2023 a las 10:38:50 AM

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

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

DESTINACION ECONOMICA:

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

230 - 47866

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-11-2002 Radicación: 2002-19660

Doc: ESCRITURA 1034 DEL 30-09-2002 NOTAIRA 4 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE0

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

A: COMITE DE VIVIENDA POPULAR DE VILLAVICENCIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-12-2003 Radicación: 2003-28366

Doc: ESCRITURA 2125 DEL 14-11-2003 NOTARIA M4 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: COMITE DE VIVIENDA POPULAR DE VILLAVICENCIO

A: SACRISTAN DUARTE MARIELA

CC# 52557584 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-04-2006 Radicación: 2006-6453

Doc: ESCRITURA 510 DEL 31-03-2006 NOTARIA 4 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0153 RESOLUCION CONTRATO COMPRAVENTA CONTENIDO ESCRITURA 2125 DEL 14-11-2003 DE NOTARIA 4. DE VILLAVICENCIO

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

DE: SACRISTAN DUARTE MARIELA

CC# 52557584

A: COMITE DE VIVIENDA POPULAR DE VILLAVICENICO

NIT# 8920036278 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-04-2006 Radicación: 2006-6454

Doc: ESCRITURA 511 DEL 31-03-2006 NOTARIA 4 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$8,518,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA OTORGADO POR EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

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

DE: COMITE DE VIVIENDA POPULAR DE VILLAVICENICO

NIT# 8920036278

A: SACRISTAN DUARTE MARIELA

CC# 52557584 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-04-2006 Radicación: 2006-6454

Doc: ESCRITURA 511 DEL 31-03-2006 NOTARIA 4 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA PROHIBICION VENDER O ARRENDAR POR ESCRITURA



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

Certificado generado con el Pin No: 230426904075853674

Nro Matrícula: 230-123262

Pagina 3 TURNO: 2023-230-1-46436

Impreso el 26 de Abril de 2023 a las 10:38:50 AM

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

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

DURANTE LOS 5 AÑOS SIGUIENTES A ESTA ADJUDICACION

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

A: SACRISTAN DUARTE MARIELA

CC# 52557584 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-04-2006 Radicación: 2006-6454

Doc: ESCRITURA 511 DEL 31-03-2006 NOTARIA 4 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA ART. 60 LEY 9 DEL 89

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

A: LOZANO SACRISTAN FABIAN

A: LOZANO SACRISTAN HAROLD

A: SACRISTAN DUARTE MARIELA

CC# 52557584 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-09-2022 Radicación: 2022-230-6-21179

Doc: ESCRITURA 2659 DEL 09-09-2022 NOTARIA CUARTA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

MEDIANTE ESCRITURA 511 DEL 31/3/2006 DE LA NOTARIA 4 DE VILLAVICENCIO

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

A: LOZANO SACRISTAN FABIAN

A: LOZANO SACRISTAN HAROLD

A: SACRISTAN DUARTE MARIELA

CC# 52557584

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 20-09-2022 Radicación: 2022-230-6-21179

Doc: ESCRITURA 2659 DEL 09-09-2022 NOTARIA CUARTA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA PROHIBICION DE

ENAJENAR CONSTITUIDO MEDIANTE

ESCRITURA 511 DEL 31/3/2006 DE LA NOTARIA 4 DE VILLAVICENCIO

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

A: SACRISTAN DUARTE MARIELA

CC# 52557584

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: 2011-230-3-979

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)



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

Certificado generado con el Pin No: 230426904075853674

Nro Matrícula: 230-123262

Pagina 4 TURNO: 2023-230-1-46436

Impreso el 26 de Abril de 2023 a las 10:38:50 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-230-1-46436

FECHA: 26-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: WILLINGTON MARTINEZ DIAZ



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