



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1108935248

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	DIEGO MAURICIO BETANCOURT PEREZ
NIT / C.C CLIENTE	1108935248
DIRECCIÓN	CL 13 # 28 - 15 URB SUEÑOS DE PROSPERIDAD
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 2
CIUDAD	Bicentenario
DEPARTAMENTO	San José de Guaviare
PROPOSITO	Guaviare
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	JAIR VICENTE SARMIENTO TURRIAGO 86048020

FECHA VISITA	09/04/2024
FECHA INFORME	16/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	6 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	VARGAS GALVIS EDILSON MARIO			
NUM. ESCRITURA	100 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	unica	FECHA 01/02/2022
CIUDAD ESCRITURA	San José de Guaviare		DEPTO	Guaviare
CEDULA CATASTRAL	01-00-0535-0036-000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No presenta.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
480-21303	casa

OBSERVACIONES GENERALES

El predio se encuentra ubicado en barrio consolidado, con vías de acceso en el sector pavimentadas, en el barrio se observa uniformidad en las construcciones, diseño de predio para VIS. Cerca a zonas verdes, espacios deportivos y recreativos.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Portería	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 104,100,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 104,100,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

 JAIR VICENTE SARMIENTO TURRIAGO
 Perito Actuante
 C.C: 86048020
 RAA: AVAL-86048020

 Los Rosales Constructora Inmobiliaria
 S.A.S.
 Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	ESTADIO SANTANDER V1-V2-V3-V4
Uso Compatible Según Norma	C1-C2 - DI1-DI2-
Uso Condicionado Según Norma	IN1-IN2
Uso Prohibido Según Norma	IN3

Área Lote	78	Frente	6
Forma	rectangular	Fondo	13
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	0,46 : 1

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO OO8 DE 26/05/2001
Antejardín	
Uso principal	ESTADIO SANTANDER V1-V2-V3-V4
Altura permitida pisos	5 pisos
Aislamiento posterior	
Indice de ocupación	.50 NUEVOS PROYECTOS
Indice de construcción:	
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	78	AREA DE TERRENO	M2	78
AREA CONSTRUIDA	M2	42	AREA CONSTRUIDA	M2	48

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	42	78	AREA DE TERRENO	M2	78
AREA CONSTRUIDA	42	57	AREA PISO 1	M2	57

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Fuerte

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	No hay	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	Zonas verdes:
NO	Si

Impacto Ambiental	
Aire:	Basura:
NO	NO

Cond.seguridad:	NO	Aguas servidas:
-----------------	----	-----------------

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	94
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 13 # 28 - 15 URB SUEÑOS DE PROSPERIDAD

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	Enchapes o fachaletas
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	Si
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2018

Comentarios de estructura

Vivienda de una planta, tipo de construcción industrializada, se identifican dos habitaciones, sala comedor, 1 baño y cocina, patio de ropa cubierto, piso del patio en concreto rústico.

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	78	M2	\$750,000.00	56.20%	\$58,500,000.00
Area Construida	Vivienda de 1 nivel	57	M2	\$800,000.00	43.80%	\$45,600,000.00
TOTALES					100%	\$104,100,000
Valor en letras	Ciento cuatro millones cien mil Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL **\$104,100,000**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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 alta.

Se identifican en algunas viviendas que están realizando autoconstrucción, con adecuaciones para el segundo nivel, encerramientos en el antejardín.

SALVEDADES

General: El predio se encuentra ubicado en barrio consolidado, con vías de acceso en el sector pavimentadas, en el barrio se observa uniformidad en las construcciones, diseño de predio para VIS. Cerca a zonas verdes, espacios deportivos y recreativos. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 12,13 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: El barrio tiene una tradición de 6 años de haberse construido, como solución a VIS, como se ha vencido el tiempo mínimo de permanencia, algunos propietarios, han iniciado la posibilidad de ofrecer en venta estas propiedades, por lo que la demanda es alta, son pocos los predios que muestran una adecuación o mejoramiento a las estructuras básicas que fueron entregadas por la entidad estatal, que ofreció estas unidades habitacionales. En algunas, se identifican mejoramientos en fachadas, encerramientos, fortalecer estructura para elevar a un segundo nivel, en otras no se identifican mejoras desde su fachada.

Estructura: Vivienda de una planta, tipo de construcción industrializada, se identifican dos habitaciones, sala comedor, 1 baño y cocina, patio de ropa cubierto, piso del patio en concreto rústico. Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.

Acabados: Piso en concreto, predomina baldosa cerámica en el área construida de sala comedor, cocina, baño y las dos habitaciones, muros con pañete y con estuco y pintura en aceite a un nivel, que proyecta a futuro un cielo raso, la cocina, se nota con enlace en mesones y salpicadero, lavaplatos metálico incrustado. Puertas en carpintería metálica a la calle y al patio, y en ventanales a la calle y al patio, desde una de las habitaciones. En el patio 15 mts cuadrados con cubierta para la zona de ropa y lavadero.

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 valuaria 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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	predio en el sector	\$110,000,000	0.9	\$99,000,000	3143626188	78	45	\$900,000	\$40,500,000
2	predio en el sector	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3203202262	78	65	\$800,000	\$52,000,000
3	predio en la zona	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3115721523	60	60	\$1,380,000	\$82,800,000
4	predio en el mismo barrio	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3204895117	78	70	\$1,100,000	\$77,000,000
Del inmueble						78	57		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$58,500,000	\$750,000	1.0	1.0	1.00	\$750,000
2	\$62,000,000	\$794,872	1.0	1.0	1.00	\$794,872
3	\$50,200,000	\$836,667	0.9	1.0	0.90	\$753,000
4	\$56,000,000	\$717,949	1.0	1.0	1.00	\$717,949
					PROMEDIO	\$753,955.13
					DESV. STANDAR	\$31,555.19
					COEF. VARIACION	4.19%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$750,000.00	AREA	78	TOTAL	\$58,500,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$800,000.00	AREA	57	TOTAL	\$45,600,000.00
VALOR TOTAL		\$104,100,000.00				

Observaciones:

Se procede a tomar el valor comercial en el sector, basado en el resultado del ejercicio con el análisis de las ofertas que se encontraron en el sector, y también en el comparativo.

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 13 # 28 - 15 URB SUEÑOS DE PROSPERIDAD | Bicentenario
| San José de Guaviare | Guaviare

COORDENADAS (DD)

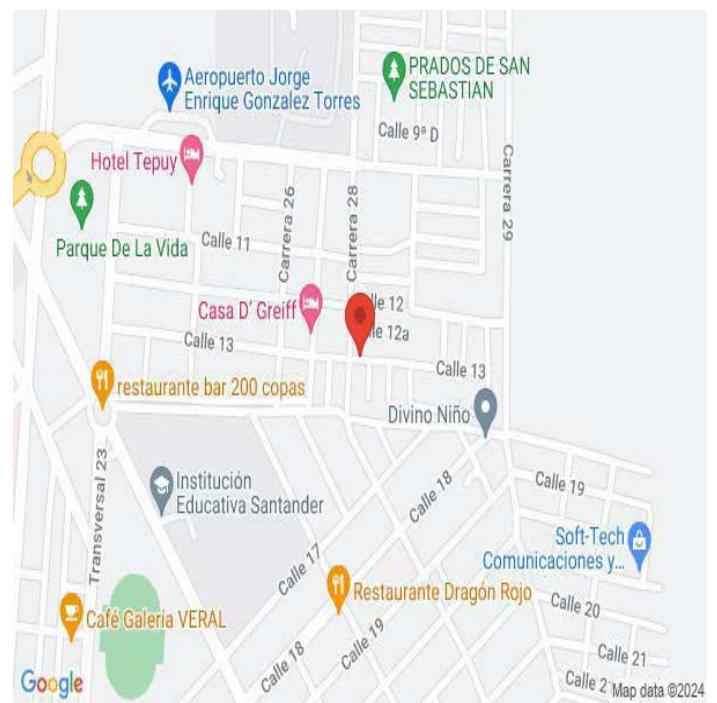
Latitud: 2.568397568640446

Longitud: -72.63489267583952

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 34' 6.2328''

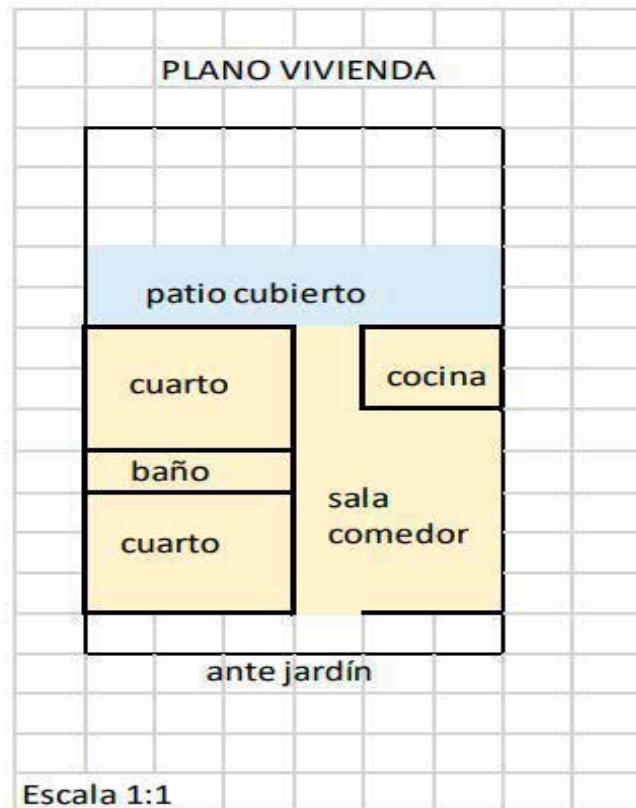
Longitud: 72° 38' 5.6148''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

AVALÚO COMERCIAL

PREDIO CON MATRICULA INMOBILIARIA 480-21303



Fuente: El autor.

FOTOS General

Foto Selfie



2°34'6", -72°38'5", 200.1m, 226°
09/04/2024 4:38:47 p. m.

Vía frente al inmueble



2°34'6", -72°38'5", 199.8m, 214°
09/04/2024 12:40:14 p. m.

Contador de Energia



2°34'6", -72°38'5", 198.8m, 207°
09/04/2024 12:39:39 p. m.

Contador de Agua



2°34'6", -72°38'5", 199.5m, 278°
09/04/2024 12:30:02 p. m.

Fachada del Inmueble



2°34'6", -72°38'5", 200.0m, 285°
09/04/2024 12:40:22 p. m.

Nomenclatura



2°34'6", -72°38'5", 199.0m, 287°
09/04/2024 12:39:47 p. m.

Sala Comedor



2°34'6", -72°38'5", 201.7m, 257°
09/04/2024 12:37:20 p. m.

Cocina



2°34'6", -72°38'5", 197.0m, 208°
09/04/2024 12:39:09 p. m.

FOTOS General

Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Cubierta-Techos



Patio Interior



Cubierta-Techos



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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador 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, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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 él 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-1108935248



PIN de Validación: b3630aa5

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) JAIR VICENTE SARMIENTO TURRIAGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 86048020, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-86048020.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIR VICENTE SARMIENTO TURRIAGO 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
23 Mayo 2018

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
10 Jul 2019

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso.

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3630aa5

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

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
10 Jul 2019

Regimen
Régimen de Transición

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
10 Jul 2019

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicamiones y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3630aa5

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

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 26 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN JOSÉ DEL GUAVIARE, GUAVIARE

Dirección: CALLE 6 N 24-72, B 20 DE JULIO

Teléfono: 3144853623

Correo Electrónico: jairvsarmiento@gmail.com

RAA AVALO: LRCAJA-1108935248 M.I.: 480-21303

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	14 Mayo 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAIR VICENTE SARMIENTO TURRIAGO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 86048020
El(la) señor(a) JAIR VICENTE SARMIENTO TURRIAGO 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: b3630aa5



PIN DE VALIDACIÓN

b3630aa5

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 Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1108935248 M.I.: 480-21303



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN JOSE DEL GUAVIARE

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240405463191876738

Nro Matrícula: 480-21303

Página 1 TURNO: 2024-480-1-3730

Impreso el 5 de Abril de 2024 a las 02:20:37 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: 480 - SAN JOSE DEL GUAVIARE DEPTO: GUAVIARE MUNICIPIO: SAN JOSE DEL GUAVIARE VEREDA: SAN JOSE DEL GUAVIARE

FECHA APERTURA: 12-03-2015 RADICACIÓN: 2015-480-6-378 CON: ESCRITURA DE: 20-02-2015

CODIGO CATASTRAL: **01-00-0535-0036-000** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 36 CON AREA DE 78.00 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 198, 2015/02/20, NOTARIA UNICA SAN JOSE DEL GUAVIARE. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012 ART. 16 PARAGRAFO 1º EXCEPCIÓN DE LAS ENTIDADES PUBLICAS QUE MANEJAN PROGRAMAS DE TITULACIÓN PREDIAL.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

FIDEICOMISO SAN JOSE DEL GUAVIARE REALIZO CONSTITUCION DE URBANIZACION Y A SU VEZ HIZO DIVISION MATERIAL DEL PREDIO MEDIANTE LA ESCRITURA N° 198 DEL 20/02/2015 OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE SAN JOSE DEL GUAVIARE REGISTRADA EN LOS FOLIO DE MATRICULA N° 480-21149 AL N° 480-21155.

FIDEICOMISO SAN JOSE DEL GUAVIARE SUEÑOS DE PROSPERIDAD ADQUIRIO POR CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES QUE LE HIZO EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA MEDIANTE LA RESOLUCION N° 0007 DEL 10/01/2014 PROCEDENTE DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DEL GUAVIARE Y REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 480-11279.

EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA ADQUIRIO POR DONACION QUE LE HIZO LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE LA AERONAUTICA CIVIL MEDIANTE LA RESOLUCION N° 2574 DEL 13/06/2005 PROCEDENTE DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE LA AERONAUTICA CIVIL LA CUAL FUE REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 480-11279.

EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA MEDIANTE ESCRITURA N° 552 DEL 24/02/2005 OTORGADA EN LA NOTARIA VEINTIOCHO DE BOGOTA HIZO DESENGLOBE DE UN PREDIO DE SU PROPIEDAD LA CUAL FUE REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 480-11279.

LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE AERONAUTICA CIVIL (FONDO AERONAUTICO NACIONAL) ADQUIRIO POR COMPROVENTA QUE LE HIZO RODRIGUEZ VELANDIA ALFONSO YUSEMID MEDIANTE LA ESCRITURA N° 31222 DEL 28 DE OCTUBRE DE 1976 DE LA NOTARIA OCTAVA DE BOGOTA Y REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 480-2145.

RODRIGUEZ VELANDIA ALFONSO YUSEMID ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION DE BALDIOS QUE LE HIZO EL INCORA MEDIANTE LA RESOLUCION N° 13780 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 1969 EMANADA DEL INCORA DE VILLAVICENCIO Y REGISTRADA HOY EN EL FOLIO DE MATRICULA N. 480-2122.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 13 # 28 - 15 URB SUEÑOS DE PROSPERIDAD



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN JOSE DEL GUAVIARE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240405463191876738

Nro Matrícula: 480-21303

Página 2 TURNO: 2024-480-1-3730

Impreso el 5 de Abril de 2024 a las 02:20:37 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE: CASA

DESTINACION ECONOMICA:

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

480 - 21152

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-03-2015 Radicación: 2015-480-6-378

Doc: ESCRITURA 198 DEL 20-02-2015 NOTARIA UNICA DE SAN JOSE DEL GUAVIARE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DERIVADO DENOMINADO FIDEICOMISO - SAN JOSE DEL GUAVIARE SUEÑOS DE PROSPERIDAD NIT# 8300558977 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-03-2015 Radicación: 2015-480-6-532

Doc: ESCRITURA 198 DEL 20-02-2015 NOTARIA UNICA DE SAN JOSE DEL GUAVIARE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DERIVADO DENOMINADO FIDEICOMISO - SAN JOSE DEL GUAVIARE SUEÑOS DE PROSPERIDAD NIT# 8300558977 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-07-2015 Radicación: 2015-480-6-1199

Doc: ESCRITURA 834 DEL 16-07-2015 NOTARIA UNICA DE SAN JOSE DEL GUAVIARE 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)

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DERIVADO DENOMINADO FIDEICOMISO - SAN JOSE DEL GUAVIARE SUEÑOS DE PROSPERIDAD NIT# 8300558977 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-12-2015 Radicación: 2015-480-6-2132

Doc: ESCRITURA 1355 DEL 15-10-2015 NOTARIA UNICA DE SAN JOSE DEL GUAVIARE VALOR ACTO: \$41,628,432.97

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0186 TRANSFERENCIA A TITULO DE SUBSIDIO EN ESPECIE (LEY 1537 DE 2012) VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EN ESPECIE OTORGADO POR FONVIVIENDA EFECTUADA POR LA FIDUCIARIA BOGOTA EN CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA.

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DERIVADO DENOMINADO FIDEICOMISO - SAN JOSE DEL GUAVIARE SUEÑOS DE PROSPERIDAD NIT# 8300558977

A: AYA MACHADO LUCY ESTELLA CC# 40205248 X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN JOSE DEL
GUAVIARE**
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240405463191876738

Nro Matrícula: 480-21303

Página 3 TURNO: 2024-480-1-3730

Impreso el 5 de Abril de 2024 a las 02:20:37 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

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-12-2015 Radicación: 2015-480-6-2132

Doc: ESCRITURA 1355 DEL 15-10-2015 NOTARIA UNICA DE SAN JOSE DEL GUAVIARE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA - FONVIVIENDA -

NIT# 8301212085

A: AYA MACHADO LUCY ESTELLA

CC# 40205248 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-12-2015 Radicación: 2015-480-6-2132

Doc: ESCRITURA 1355 DEL 15-10-2015 NOTARIA UNICA DE SAN JOSE DEL GUAVIARE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA - FONVIVIENDA -

NIT# 8301212085

A: AYA MACHADO LUCY ESTELLA

CC# 40205248 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-12-2015 Radicación: 2015-480-6-2132

Doc: ESCRITURA 1355 DEL 15-10-2015 NOTARIA UNICA DE SAN JOSE DEL GUAVIARE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: AYA MACHADO LUCY ESTELLA

CC# 40205248 X

DE: HIJOS QUE EN EL FUTURO LLEGASE A TENER

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 07-02-2022 Radicación: 2022-480-6-257

Doc: ESCRITURA 100 DEL 01-02-2022 NOTARIA UNICA DE SAN JOSE DEL GUAVIARE VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

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

DE: AYA MACHADO LUCY ESTELLA

CC# 40205248 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 07-02-2022 Radicación: 2022-480-6-257

Doc: ESCRITURA 100 DEL 01-02-2022 NOTARIA UNICA DE SAN JOSE DEL GUAVIARE VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN JOSE DEL
GUAJIARE**
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240405463191876738

Nro Matrícula: 480-21303

Pagina 5 TURNO: 2024-480-1-3730

Impreso el 5 de Abril de 2024 a las 02:20:37 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

LO AFREGADO EN DETERMINACION DEL INMUEBLE - CASA SI VALE ART. 59 LEY 1579/2012

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: 2018-480-3-50 Fecha: 25-06-2018

LO CORREGIDO EN EL CODIGO DE TRANSFERENCIA SI VALE ART. 59 DECRETO 1579/2012

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 2 Ra

LO CORREGIDO SI VALE ART. 59 DECRETO 1579/2012.

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 2 Ra

LO CORREGIDO SI VALE ART. 59 DECRETO 1579/2012.

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: 2015-480-3-37 Fecha: 14-04-2015
LO CORRESPONDE A VALLE ART. 53 DECRETO 1573/2012

LO CORREGIDO SI VALE ART.39 DECRETO 1379/2012.

ANOTACION NÚC. 2 NÚC. CORRECCIÓN: 1 Radicación: 2013-480-3-37
FECHA: 14-04-2013
LO CORRECICDO SÍ VALE ART. 59 DECRETO 1570/2013

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-480-1-3730

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**GUILLMERO CASTRO BERNAL
REGISTRADOR PRINCIPAL**

REGISTRADORES PRINCIPALES
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIAJE Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN JOSÉ DEL CARMEN, CHIAPAS