



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1085262862

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	JOHN ALEXANDER MUÑOZ ZAPATA		FECHA VISITA	08/05/2024
NIT / C.C CLIENTE	1085262862		FECHA INFORME	15/05/2024
DIRECCIÓN	KR 28 # 53 SUR - 58 MZ E CASA 10 URB VILLAS DE SAN AGUSTIN		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 1	EDAD (AÑOS)	18 años
BARRIO	VILLAS DE SAN AGUSTÍN		REMODELADO	
CIUDAD	Villavicencio		OCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Meta		TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS			
IDENTIFICACIÓN	17335856			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ROMERO EVA JULIA				
NUM.	1577 EscrituraDe	NOTARIA	Tercera	FECHA	04/04/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Villavicencio	DEPTO	Meta		
ESCRITURA					
CEDULA	50001010609570016000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINIST RACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
230-138527	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Carrera 28 #53-58 Sur Manzana E Casa 10 Urbanización Villas de San Agustín de la ciudad de Villavicencio.
Al inmueble se llega así: Se toma la vía que conduce al municipio de Acacias o ruta 65 y a la altura de la carrera 34 se gira a la izquierda hasta la calle 53 Sur, en donde se gira a la izquierda hasta la carrera 28, en la cual se gira a la derecha y en el costado izquierdo frente al parque a unos 60 metros, se encuentra el inmueble objeto de avalúo.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	1
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sencillo	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	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 99,995,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 99,995,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Informe actualizado el 11 de junio de 2024, certificado de tradición 230-138527 del 11/06/2024.

NOMBRES Y FIRMAS

JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS Perito Actuante C.C: 17335856 RAA: AVAL-17335856	Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S. Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio tipo A, grupo 1
Uso Condicionado Según Norma	Comercio tipo B, grupo 1 y 2
Uso Prohibido Según Norma	Actividades especiales,

Amenaza Riesgo Inundacion	Baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

Área Lote	79.49	Frente	6.12
Forma	Rectangular	Fondo	13
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2.1

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	ACUERDO 287 DE 2015
Antejardín	No aplica
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2 pisos
Aislamiento posterior	3 m
Índice de ocupación	0.80
Índice de construcción:	1.5
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	79.49
AREA CONSTRUIDA	M2	-

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	78
AREA CONSTRUIDA	M2	39
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$17.304.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	79.49
AREA CONSTRUIDA	M2	50

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	79.49
AREA CONSTRUIDA	M2	50

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	mas de 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	SI	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	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	82
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 28 # 53 SUR - 58 MZ E CASA 10 URB VILLAS DE SAN AGUSTIN

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2006

Comentarios de estructura

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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	79.49	M2	\$500,000.00	39.75%	\$39,745,000.00
Area Construida	Casa	50	M2	\$1,205,000.00	60.25%	\$60,250,000.00
TOTALES					100%	\$99,995,000

Valor en letras Noventa y nueve millones novecientos noventa y cinco mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$99,995,000

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:

Es un sector en el que hay construcciones de 1,2 y 3 pisos, igualmente conjuntos de torres de apartamentos. Es una zona donde se encuentra el barrio más grande de Villavicencio, que es Ciudad Porfía, que abarca muchos barrios pequeños adyacentes. También hay bastantes terrenos para desarrollar proyectos urbanísticos.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

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

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 1, Closet: 1, Zona ropas: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.

Acabados: El inmueble tiene acabados sencillos. los pisos en parte están enchapados en cerámica nacional y en otra parte en alíseo en cemento alíseo y llanado; el baño social y cocina están enchapados en cerámica, el primero; con su unidad sanitaria, lava manos, grifería y el segundo con lava platos y grifería sin cajones o gavetas; algunos muros y paredes están pañetados y pintados, otros en ladrillo a la vista; la habitación no tiene puerta, el baño social si tiene puerta metálica; el inmueble tiene cubierta fibrocemento sobre cerchas o perfiles metálicos sin cielo raso instalado.

NOTA DE LIQUIDACIÓN: **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, el área construida medida en sitio, ya que corresponde al área permitida por norma. **NOTA 1:** La zona verde corresponde a un espacio de terreno en la fachada del inmueble al lado derecho que se encuentra para futura ampliación. **NOTA 2:** El inmueble se encuentra en obra blanca y gris, por partes en su distribución, no obstante, está en condiciones de habitabilidad.

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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	VILLAS DE SAN AGUSTIN	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3195960784	79.49	67	\$1,400,000	\$93,800,000
2	VILLAS DE SAN AGUSTIN	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	3204964702	79.49	126	\$1,420,000	\$178,920,000
3	VILLAS DE SAN AGUSTIN	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3217711242	79.49	95	\$1,380,000	\$131,100,000
4	CHARRASCAL	\$149,000,000	0.95	\$141,550,000	3222167622	90	68	\$1,420,000	\$96,560,000
5	CHARRASCAL	\$142,000,000	0.95	\$134,900,000	1314445711	90	64	\$1,400,000	\$89,600,000
Del inmueble						79.49	50		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$39,200,000	\$493,144	1.0	1.0	1.00	\$493,144
2	\$39,580,000	\$497,924	1.0	1.0	1.00	\$497,924
3	\$39,900,000	\$501,950	1.0	1.0	1.00	\$501,950
4	\$44,990,000	\$499,889	1.0	1.0	1.00	\$499,889
5	\$45,300,000	\$503,333	1.0	1.0	1.00	\$503,333
					PROMEDIO	\$499,248.04
					DESV. STANDAR	\$3,981.67
					COEF. VARIACION	0.80%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$500,000.00	AREA	79.49	TOTAL	\$39,745,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,205,000.00	AREA	50	TOTAL	\$60,250,000.00
VALOR TOTAL	\$99,995,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION

CASA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	50
Area construida vendible	50
Valor M2 construido	\$1,468,000
Valor reposición M2	\$73,400,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,468,000
Fuente	Valores de reposición Bancol
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,468,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	18
Edad en % de vida útil	18 %
Fito y corvin %	17.85 %
Valor reposición depreciado	\$1,205,962
Valor adoptado depreciado	\$1,205,000
Valor total	\$60,250,000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 28 # 53 SUR - 58 MZ E CASA 10 URB VILLAS DE SAN AGUSTIN | VILLAS DE SAN AGUSTÍN | Villavicencio | Meta

COORDENADAS (DD)

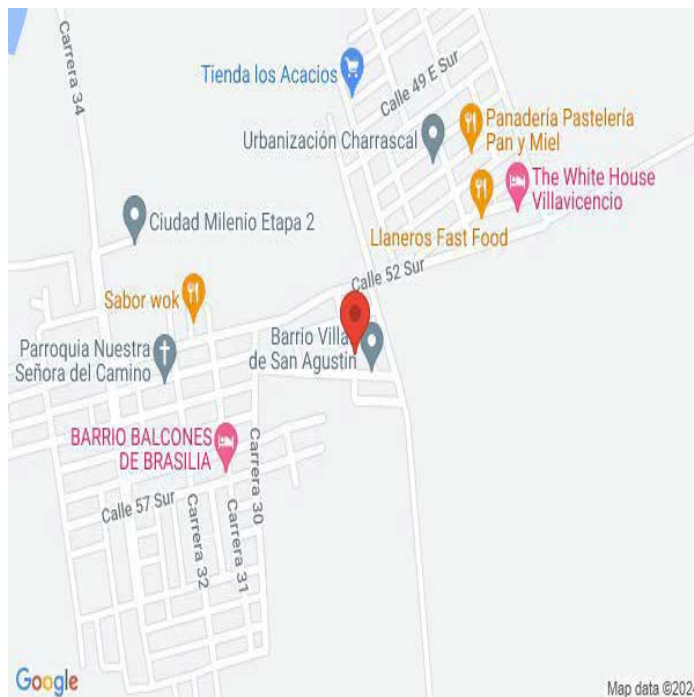
Latitud: 4.08351

Longitud: -73.65957

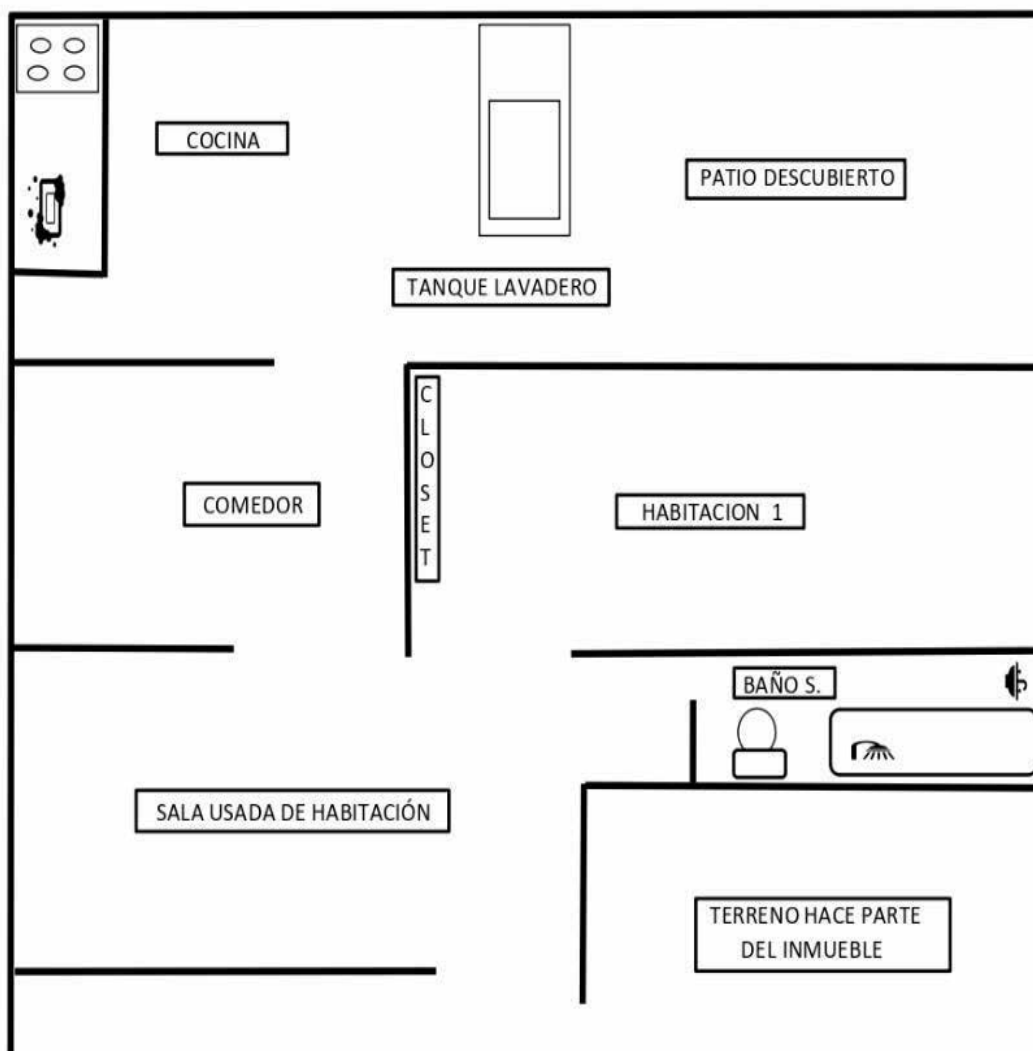
COORDENADAS (DMS)

Latitud:

Longitud:



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Sala



Sala



FOTOS General

Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

Información del Predio

Referencia Catastral
010609570016000

Destino
HABITACIONAL

Matricula Inmobiliaria
230-138527

Dirección
K 28 53 58SUR MZ E CS 10 UR

Información Detallada

Estado Financiero

Recibos Emitidos

Historial de Pagos

Notificaciones Jurídicas

Haga clic en los siguientes botones para realizar un pago o imprimir recibo de pago

Impr

ado de Cuenta

Sel.	Estado	Vigencia	Capital
------	--------	----------	---------

Información del Predio

Referencia Catastral: 010609570016000

Mat. Inmobiliaria: 230-138527

Dirección: K 28 53 58SUR MZ E CS 10 URB VILLA

Destino: HABITACIONAL

Tipo: URBANO

Clase:

Estrato: 1

Propietario: (*****8548) - MARI*****RENO

A. Terreno: 0 Ha - 78 Mtc.

A. Edificada: 39 Mtc.

Ult. Vigencia: 2024

Ult. Avaluo: 17.304.000

Cerrar

De

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**

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 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 avaluador 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 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-1085262862



PIN de Validación: b46f0a9e



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



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) JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17335856, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-17335856.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS 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
07 Feb 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
23 Dic 2019

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
07 Ene 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
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b46f0a9e



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
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Ene 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
07 Ene 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
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b46f0a9e



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



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
07 Ene 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
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 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
07 Ene 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: b46f0a9e



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



Fecha de inscripción
07 Ene 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
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

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 desde el 13 de Diciembre de 2017 hasta el 12 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META

Dirección: CALLE 5B 34-10 BARRIO VEGA ORIENTAL

Teléfono: 3214470470

Correo Electrónico: ariasase@outlook.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos - EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 17335856

El(la) señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS 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.



PIN de Validación: b46f0a9e



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



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b46f0a9e

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA 0085262862 M.I.: 230-138527

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240611273395680183

Nro Matrícula: 230-138527

Página 1 TURNO: 2024-230-1-60911

Impreso el 11 de Junio de 2024 a las 10:53:56 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 última página

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

FECHA APERTURA: 05-08-2005 RADICACIÓN: 2005-16154 CON: ESCRITURA DE: 27-07-2005

CODIGO CATASTRAL: 50001010609570016000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3057 de fecha 08-06-2005 en NOTARIA 1 de VILLAVICENCIO MANZANA E LOTE 10 URB. VILLAS DE SAN AGUSTIN con area de 79.49 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:

230-1003721- 15-06-67 SENTENCIA DEL 10-09-66 DEL JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO. ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD. DE: SORNOZA CUERVO ALFONSO. A: SANTAMARIA DE PIGAULT DE BEAUPRE ISABEL.2- 19-02-80 ESCRITURA 153 DEL 30-01-80 DE NOTARIA 1 DE VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA. DE: SANTAMARIA DE PIGAULT BEAUPRE ISABEL MARGARITA. A: DE LA CUADRA PEREZ EDUARDO.3- 11-05-82 ESCRITURA 685 DEL 01-04-82 DE NOTARIA 1 DE VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA. DE: DE LA CUADRA PEREZ EDUARDO. A: CLINICA LA GRAMA LIMITADA.4.- 26-07-84 ESCRITURA 2307 DEL 10-07-84 DE NOTARIA 1 DE VILLAVICENCIO. DIVISION. A: CLINICA LA GRAMA LIMITADA.5- 15-01-86 ESCRITURA 2495 DEL 18-12-84 DE NOTARIA 2 DE VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA. DE: CLINICA LA GRAMA LIMITADA. A: MADETEC S.A.6- 27-01-94 ESCRITURA 868 DEL 26-02-93 DE NOTARIA 36 DE SANTA FE DE BOGOTA. COMPRAVENTA. DE: REFORESTADORA MADETEC. S.A. A: LOPEZ MORENO JOSE ALFONSO.7.- 31-03-1998 ESCRITURA 277 29-01-1998 NOTARIA 3 VILLAVICENCIO COMPRAVENTA DE: LOPEZ MORENO JOSE ALFONSO. A: EMPRESA CONSTRUCTORA LIMITADA ECO LIMITADA. 230-100372.8.- 06-01-2000 ESCRITURA 5837 30-12-1999 NOTARIA 1 VILLAVICENCIO COMPRAVENTA DE: EMPRESA CONSTRUCTORA LIMITADA ECO LIMITADA. A: CONSTRUCTORA NUEVO MILENIO LTDA. 230-100372.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) MANZANA E #LOTE 10 URBANIZACION VILLAS DE SAN AGUSTIN
- 2) KR 28 # 53 SUR - 58 MZ E CASA 10 URB VILLAS DE SAN AGUSTIN

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

230 - 100372

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-07-2005 Radicación: 2005-16154

Doc: ESCRITURA 3057 DEL 08-06-2005 NOTARIA 1 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0924 RELOTEO (MANZANAS E.C.F.I EXT. 8012.01 MTS2)

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 VILLAVICENCIO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240611273395680183

Nro Matricula: 230-138527

Pagina 2 TURNO: 2024-230-1-60911

Impreso el 11 de Junio de 2024 a las 10:53:56 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

A: CONSTRUCTORA NUEVO MILENIO LTDA

NIT# 822003102 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-12-2005 Radicación: 2005-27065

Doc: OFICIO SN DEL 09-12-2005 CONTROL FISICO DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0922 PERMISO VENTA

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

DE: MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO

A: CONSTRUCTORA NUEVO MILENIO LTDA

NIT# 822003102 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-03-2006 Radicación: 2006-4391

Doc: ESCRITURA 463 DEL 10-02-2006 NOTARIA 3 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$13,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO DE INURBE

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

DE: CONSTRUCTORA NUEVO MILENIO LTDA

A: ROMERO MORENO MARIA BELEN

NIT# 822003102

CC# 41328548 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-03-2006 Radicación: 2006-4391

Doc: ESCRITURA 463 DEL 10-02-2006 NOTARIA 3 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

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)

A: ROMERO MORENO MARIA BELEN

CC# 41328548 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-03-2006 Radicación: 2006-4391

Doc: ESCRITURA 463 DEL 10-02-2006 NOTARIA 3 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0460 PROHIBICION ENAJENAR SIN AUTORIZACION EN EL CURSO DE CINCO AOS

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

A: ROMERO MORENO MARIA BELEN

CC# 41328548 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-06-2018 Radicación: 2018-230-6-10354

Doc: ESCRITURA 1508 DEL 17-04-2018 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA SEGUN
ESCRITURA 463 DEL 10/2/2006

DE LA NOTARIA 3 DE VILLAVICENCIO.

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

A: ROMERO MORENO MARIA BELEN

CC# 41328548

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

Certificado generado con el Pin No: 240611273395680183

Nro Matricula: 230-138527

Pagina 3 TURNO: 2024-230-1-60911

Impreso el 11 de Junio de 2024 a las 10:53:56 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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-06-2018 Radicación: 2018-230-6-10354

Doc: ESCRITURA 1508 DEL 17-04-2018 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PROHIBICION ENAJENAR SIN AUTORIZACION SEGUN
ESCRITURA 463 DEL 10/2/2006 DE LA NOTARIA 3 DE VILLAVICENCIO.

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

A: ROMERO MORENO MARIA BELEN

CC# 41328548

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-06-2018 Radicación: 2018-230-6-10354

Doc: ESCRITURA 1508 DEL 17-04-2018 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: ROMERO MORENO MARIA BELEN

CC# 41328548

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 12-06-2018 Radicación: 2018-230-6-10354

Doc: ESCRITURA 1508 DEL 17-04-2018 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0313 CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL

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

DE: ROMERO MORENO MARIA BELEN

CC# 41328548

A: ROMERO EVA JULIA

CC# 40384168

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 13-04-2023 Radicación: 2023-230-6-6827

Doc: ESCRITURA 1577 DEL 04-04-2023 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$16,557,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0154 RESTITUCION EN FIDEICOMISO CIVIL CONSTITUIDO CON ESCRITURA 1508 DEL 17/4/2018 DE LA
NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO.

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

DE: ROMERO MORENO MARIA BELEN

CC# 41328548

A: ROMERO EVA JULIA

CC# 40384168 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 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)

Anotación Nro: 10

Nro corrección: 1

Radicación: 2024-230-3-610

Fecha: 11-06-2024

SE CORRIGEN LOS ROLES DE LOS INTERVINIENTES EN LA RESTITUCIÓN DE FIDUCIA. SI VALE ARTICULO 59 LEY 1579 DE 2012.



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

Certificado generado con el Pin No: 240611273395680183

Nro Matrícula: 230-138527

Página 4 TURNO: 2024-230-1-60911

Impreso el 11 de Junio de 2024 a las 10:53:56 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: 2024-230-1-60911

FECHA: 11-06-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública