



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-86079829

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JUAN CARLOS OLAYA GONZÁLEZ		
NIT / C.C CLIENTE	86079829		
DIRECCIÓN	CL # 4 # 19 COND CAMINOS DE SEVILLA I ETAPA CASA 16 MULTIFAMILIAR DE BAJA ALTURA 5		
SECTOR	Urbano	Estrato 3	
BARRIO	Hacaritama		
CIUDAD	Villavicencio		
DEPARTAMENTO	Meta		
PROPOSITO	Hipotecario		
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	HAIVER NEFTALI HERNÁNDEZ CASTRO		
IDENTIFICACIÓN	1121709135		

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	23/08/2024
FECHA INFORME	26/08/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	17 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARIA DEL PILAR PAEZ RAMIREZ / CHINGATE SANCHEZ MARLON WILFREDO			
NUM. ESCRITURA	4269 Escritura	NOTARIA	Tercera	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			19/09/2007
CIUDAD ESCRITURA	Villavicencio		DEPTO	Meta
CEDULA CATASTRAL	50001010408440025801			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	no indica			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Caminos de Sevilla			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	175000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1,3860%			

M. INMOB.	N°
230-147361	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble está ubicado en el barrio Hacaritama, a pocos metros de la vía a Puerto López en dirección hacia la Universidad Santo Tomás, cuenta con todos los servicios públicos y sus contadores están en buen estado, en los alrededores del condominio hay locales comerciales de todo tipo de servicios, concesionarios de maquinaria agrícola y consignatarias de vehículos usados al igual que bodegas para almacenamiento de cereales.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 254,833,630

VALOR ASEGURABLE \$ COP 254,833,630

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Actualizado el 11/09/2024, se adjunta certificado de nomenclatura.

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

## NOMBRES Y FIRMAS



  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.

 HAIVER NEFTALI HERNÁNDEZ CASTRO  
 Perito Actuante  
 C.C: 1121709135  
 RAA: AVAL-1121709135

Nombre de la firma

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	16
Garajes	No tiene <b>No.</b>
Tipo de Garaje	

**Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:** Escritura 1473 DEL 04-04-2007 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: POT ACUERDO No 287 DE 2015

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2		83.15	AREA	M2		82
TOTAL				AVALUO	PESOS		\$ 186.039.000
AREA PRIVADA	M2		66.57	CATASTRAL 2024			
AREA PRIVADA LIBRE	M2		16.58				

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	83	AREA PRIVADA VALORADA	M2	66.57
AREA LIBRE MEDIDA	M2	16.5	AREA PRIVADA LIBRE	M2	16.58

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 4 # 19 COND CAMINOS DE SEVILLA I ETAPA CASA 16 MULTIFAMILIAR DE BAJA ALTURA 5 | Hacaritama | Villavicencio | Meta está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 1473, fecha: 11/04/2007, Notaría: Tercera y ciudad: Villavicencio.

## SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Residencial
<b>Uso alternativo</b>	Ensayos

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
<b>Andenes</b>	SI	Bueno
<b>Sardineles</b>	SI	Bueno
<b>Vias Pavimentadas</b>	SI	Bueno
<b>Transporte Público</b>	Bueno	

	Sector	Predio

## Amoblamiento Urbano

**Paradero:** NO      **Zonas verdes:** Si      **Arborización:** SI

## Impacto Ambiental

**Aire:** **Basura:** **Ruido:**  
NO NO NO

### Cond-seguridad:

### **Aguas servidas:**

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

<b>Estado de construcción</b>	Usada
<b>Tipo</b>	No VIS
<b>Avance(En construcción)</b>	100
<b>Estado de conservación</b>	Bueno
<b>Nº de pisos</b>	2
<b>Nº de sótanos</b>	0
<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Vida remanente</b>	83
<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Material de Construcción</b>	Ladrillo
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	NO
<b>Ubicación</b>	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2007

## **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.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada		66.57	M2	\$3,578,994.00	93.49%	\$238,253,630.58
Area Privada Libre		16.58	M2	\$1,000,000.00	6.51%	\$16,580,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$254,833,630</b>
Valor en letras	Doscientos cincuenta y cuatro millones ochocientos treinta y tres mil seiscientos treinta Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL** **\$254,833,630**  
**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 altas

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.

En la actualidad, no se observa una actividad edificadora de gran escala, a excepción de proyectos aislados de autoconstrucción en suelo propio y mejoramiento integral de las viviendas ya existentes.

**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 garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

**Entorno:** El sector tiene vías de acceso en buen estado, su ubicación es central, con facilidad se puede acceder al anillo vial, la vía puerto López, vía a catama y el centro de la ciudad en menos de 20 minutos, las zonas verdes y recreativas están ubicadas al interior del condominio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1473, Fecha escritura: 11/04/2007, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Villavicencio, Administración: 175000, Total unidades: 10, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 3, Baño privado: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Tiene aljibe en el patio interior

**Acabados:** Cielorraso en Drywall, ventana en vidrio plano, acabados en buen estado de conservación, no se evidenció ningún tipo de deterioro Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

**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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Caminos de Sevilla	2	\$298,000,000	0.97	\$289,060,000	0	\$	1	\$16,580,000	\$3,585,263.16	3172822525
2	Caminos de Sevilla	2	\$250,000,000	0.97	\$242,500,000		\$	1	\$16,580,000	\$3,393,720.90	3212273904
3	Hacaritama	2	\$275,000,000	0.97	\$266,750,000		\$	1	\$16,580,000	\$3,757,999.10	3143933380
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>		.		<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	17	92	76	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,585,263.16
2	17	90	66.57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,393,720.90
3	17	83	66.57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,757,999.10
	<b>17 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$3,578,994.39</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$182,219.99</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.09%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,761,214.38	<b>TOTAL</b>	\$250,384,041.08
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,396,774.40	<b>TOTAL</b>	\$226,123,271.56
VALOR TOTAL		\$238,253,630.58		

## Observaciones:

En depósito y otras, se resta el área privada libre, para así homologar el área privada construida.

## Enlaces:

1-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-219e-7bef163780ed-d4c6ac70-bff2-120e>2-<https://www.lincaraz.com.co/casa-en-venta-villavicencio/7756570>3-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-4752-6cb80c8e496b-db1ad925-829a-3992>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 4 # 19 COND CAMINOS DE SEVILLA I ETAPA CASA 16  
 MULTIFAMILIAR DE BAJA ALTURA 5 | Hacaritama | Villavicencio  
 | Meta

### COORDENADAS (DD)

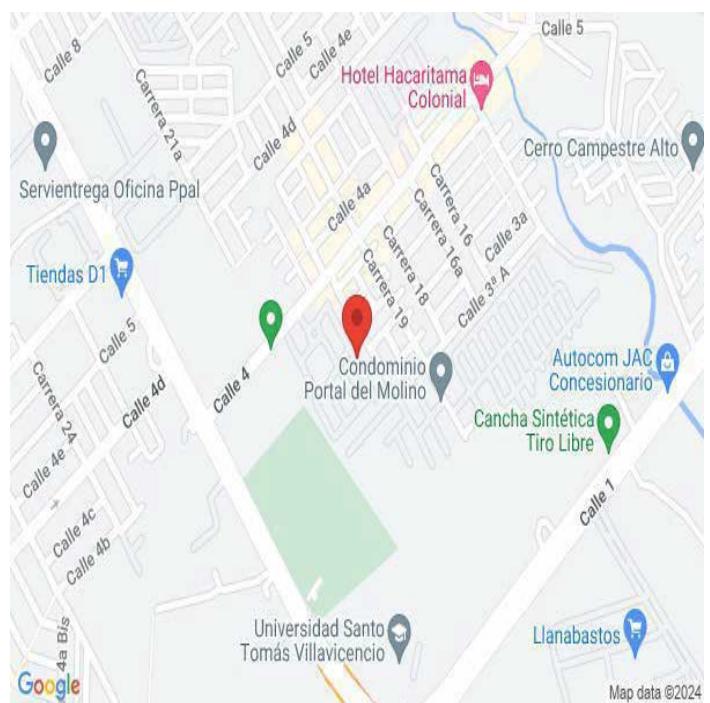
Latitud: 4.125001

Longitud: -73.616231

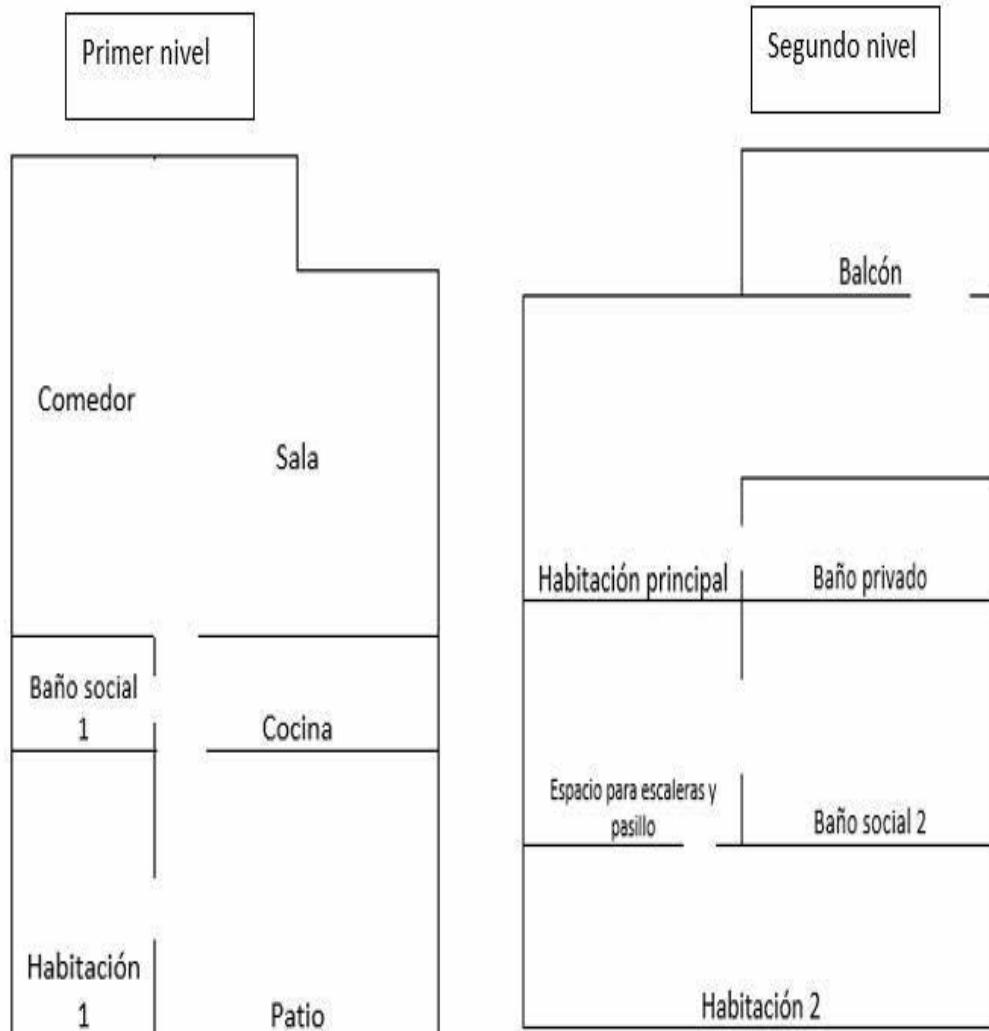
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 7' 30.0036''

Longitud: 73° 36' 58.431''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



## FOTOS General

Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



## FOTOS General



## FOTOS General

Habitación 2



Baño Privado Hab 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Habitación de Servicio



Patio Interior



Zonas Verdes



Zonas verdes-Conjunto



## FOTOS General

Zonas verdes-Conjunto



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Aljibe



## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial

Alcaldía de Villavicencio SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL DIRECCIÓN DE IMPUESTOS MUNICIPALES					
RECIBO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO					
CÉDULA NACIONAL		0104000008440801800000025	CÉDULA CATASTRAL	010408440025801	
MATRÍCULA INMOBILIARIA		DIRECCIÓN C 4 20A 41 MULT 5 CS 16 COND CAMIN			
NOMBRE		CÉDULANT	TASA INT. MORA	CÓDIGO POSTAL	
MARL*****CHEZ		*****7412	27,21		
ANIO	CONCEPTO	VALOR	TASA	IMPUESTO	VALOR TOTAL
2024	PREDIAL UNIFICADO	186.039.000	5.70 MIL	1.050.000	0 60.000 1.120.000
2024	RECARGO BOMBERIL	1.060.422	1.00 %	11.000	0 1.000 12.000
2023	PREDIAL UNIFICADO	178.011.000	5.70 MIL	851.000	0 165.000 1.016.000
2023	RECARGO BOMBERIL	850.839	1.00 %	9.000	0 2.000 11.000
2022	PREDIAL UNIFICADO	170.656.000	5.70 MIL	658.565	0 307.000 966.565
2022	RECARGO BOMBERIL	659.565	1.00 %	6.596	0 3.000 9.596
2021	PREDIAL UNIFICADO	93.317.000	5.70 MIL	531.907	0 453.000 984.907
2021	RECARGO BOMBERIL	531.907	1.00 %	5.319	0 5.000 10.319
2020	PREDIAL UNIFICADO	90.599.000	5.70 MIL	516.414	0 581.000 1.097.414
2020	RECARGO BOMBERIL	516.414	1.00 %	5.164	0 6.000 11.164
		TOTALES		3.655.965	0 1.583.000 5.238.965
ENTIDADES BANCARIAS AUTORIZADAS					
       					
PÁGUESE HASTA		FEC. RECIBO	VALOR		
16/08/2024		5.238.965			
Impresión: Usuario Púlico- 16/08/2024 - 181.51.34.166					
CÉDULA CATASTRAL PERÍODO RECIBO NÚMERO					
010408440025801		2024,2023,2022,2021,2020	24010310254047		
PÁGUESE HASTA FEC. RECIBO VALOR					
16/08/2024		5.238.965			
Impresión: Usuario Púlico- 16/08/2024 - 181.51.34.166					
CÉDULA CATASTRAL PERÍODO RECIBO NÚMERO					
010408440025801		2024,2023,2022,2021,2020	24010310254047		
PÁGUESE HASTA FEC. RECIBO VALOR					
16/08/2024		5.238.965			
Impresión: Usuario Púlico- 16/08/2024 - 181.51.34.166					

## 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 LRHIPO-86079829



PIN de Validación: b1d50a9c



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



http://www.ana.org.co  
Calle 98B Med 11A - P. 17 Edif 300  
Bogotá D. C. - Colombia  
Oficina de Autorregulación ANA  
En Bogotá: (57 1) 67 46 46 46  
A. Nivel Nacional: (57 1) 67 46 46 46

## 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) HAIVER NEFTALI HERNANDEZ CASTRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1121709135, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Junio de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1121709135.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HAIVER NEFTALI HERNANDEZ CASTRO 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  
18 Jun 2021

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  
18 Jun 2021

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  
18 Jun 2021

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b1d50a9c

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**18 Jun 2021**

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  
**18 Jun 2021**

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  
**18 Jun 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## 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  
**18 Jun 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b1d50a9c

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

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**18 Jun 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicomerciales y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**18 Jun 2021**

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  
**18 Jun 2021**

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.

Fecha de inscripción  
**18 Jun 2021**

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.



PIN de Validación: b1d50a9c

Fecha de inscripción  
**18 Jun 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Ciudad: VILLAVICENCIO, META  
Dirección: CALLE 4D# 23A-16 BARRIO ALBORADA  
Teléfono: 3214102461  
Correo Electrónico: haiver01@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial  
Ingeniero Agrónomo- Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia.

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) HAIVER NEFTALI HERNANDEZ CASTRO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1121709135

El(la) señor(a) HAIVER NEFTALI HERNANDEZ CASTRO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

**b1d50a9c**

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



PIN de Validación: b1d50a9c



Firma: \_\_\_\_\_

---

Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRHIPO-86079829 M.I.: 230-147361



1352-11.51/446

SECRETARIA DE PLANEACIÓN  
Dirección de Ordenamiento Territorial

### CERTIFICACION DE NOMENCLATURA

FECHA: 03-09-2024  
SOLICITANTE: MARLON WILFREDO CHINGATE SANCHEZ  
SOLICITUD: 121527 DEL 28/08/2024  
CEDULA CATASTRAL: 010408440025801  
NOTIFICACIONES: -----

La Secretaría de Planeación se permite informarle qué, de acuerdo con la información aportada y la que reposa en esta oficina, el predio identificado con cédula catastral No. 010408440025801, tiene la siguiente nomenclatura:

C 4 20A 41 MULT 5 CS 16 COND CAMINOS DE SEVILLA

Tenga en Cuenta:

1. Es de aclarar que es responsabilidad del propietario del predio adelantar trámites ante las diferentes entidades relacionados con la unificación de la nomenclatura predial.
2. Este certificado no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario.
3. La expedición del certificado no sanea la condición urbanística de los predios que hacen parte de asentamientos informales
4. Mediante éste certificado no se modifican las limitaciones que tienen los predios que se encuentren localizados en suelo de protección, acorde a lo establecido en el Acuerdo 287 de 2015.
5. En caso de requerir asignación de nomenclatura deberá adjuntar los documentos relacionados en el numeral 3.1 del formato 1352-F-ORT-25. Para la modalidad de certificación y ajustes por corrección de nomenclatura, debe adjuntarse la documentación relacionada en los numerales 3.2. y 3.3. del formato en mención.
6. Si la información consignada en éste certificado posee alguna inconsistencia, por favor acercarse a la Secretaría de Planeación e informar por escrito, adjuntando los documentos pertinentes que soporten, los ajustes técnicos que sean necesarios.
7. Se da cumplimiento al plan anticorrupción y de atención al ciudadano.
8. Con ese concepto se deben hacer los cambios de nomenclatura en las entidades donde se presentan inconsistencias.

Atentamente,

ARQ. ANDRES FELIPE PEREZ REY  
Director de Ordenamiento Territorial

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
Vo. Bo.: N/A	N/A	
Revisó: N/A	N/A	
Elaboró: Ing. Ricardo A. Rueda Flórez	Profesional Universitario	





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE VILLAVICENCIO

## CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240815983199112139**

**Nro Matrícula: 230-147361**

Página 2 TURNO: 2024-230-1-85424

Impreso el 15 de Agosto de 2024 a las 07:13:35 PM

#### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

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

**A: INVERSIONES CAMINOS DE SEVILLA LIMITADA**

**NIT# 9000769954 X**

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-07-2007 Radicación: 2007-230-6-15583**

Doc: ESCRITURA 3134 DEL 19-07-2007 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA JUNTO CON OTROS PREDIOS

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

**DE: INVERSIONES CAMINOS DE SEVILLA LIMITADA**

**NIT# 9000769954 X**

**A: BANCOLOMBIA S.A. NIT.8909039388**

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-09-2007 Radicación: 2007-230-6-20596**

Doc: ESCRITURA 4269 DEL 19-09-2007 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$65,400,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

**DE: INVERSIONES CAMINOS DE SEVILLA LIMITADA**

**NIT# 9000769954**

**A: CHINGATE SANCHEZ MARLON WILFREDO**

**CC# 17347412 X**

**A: PAEZ RAMIREZ MARIA DEL PILAR**

**CC# 40438353 X**

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-09-2007 Radicación: 2007-230-6-20596**

Doc: ESCRITURA 4269 DEL 19-09-2007 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

**DE: CHINGATE SANCHEZ MARLON WILFREDO**

**CC# 17347412 X**

**DE: PAEZ RAMIREZ MARIA DEL PILAR**

**CC# 40438353 X**

**A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA NIT.8600030201**

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-09-2007 Radicación: 2007-230-6-20596**

Doc: ESCRITURA 4269 DEL 19-09-2007 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

**A: CHINGATE SANCHEZ MARLON WILFREDO**

**CC# 17347412 X**

**A: PAEZ RAMIREZ MARIA DEL PILAR**

**CC# 40438353 X**

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-10-2007 Radicación: 2007-230-6-21838**

Doc: ESCRITURA 4263 DEL 19-09-2007 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$9,615,385

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESCR.



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240815983199112139**

**Nro Matrícula: 230-147361**

Página 3 TURNO: 2024-230-1-85424

Impreso el 15 de Agosto de 2024 a las 07:13:35 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

3134/2007 NOT. 3 VILLAVICENCIO EN CUANTO A ESTE INMUEBLE.

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

**A: INVERSIONES CAMINOS DE SEVILLA LIMITADA**

**NIT# 9000769954 X**

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 09-06-2023 Radicación: 2023-230-6-10684**

Doc: OFICIO 0654 DEL 25-04-2023 JUZGADO TERCERO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR MEDIANTE ESCRITURA 4269 DEL 19/9/2007 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: CHINGATE SANCHEZ MARLON WILFREDO

**CC# 17347412**

A: PAEZ RAMIREZ MARIA DEL PILAR

**CC# 40438353**

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-08-2024 Radicación: 2024-230-6-13603**

Doc: ESCRITURA 3615 DEL 02-08-2024 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA MEDIANTE ESCRITURA 4269 DEL 19/9/2007 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: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA

**NIT# 8600030201**

A: CHINGATE SANCHEZ MARLON WILFREDO

**CC# 17347412**

A: PAEZ RAMIREZ MARIA DEL PILAR

**CC# 40438353**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\***

ESTE CERTIFICADO ES UN DOCUMENTO DIGITAL AUTENTICO. SE HA USADO UN PIN DE 6 DIGITOS PARA SU GENERACION. SE PUEDE VERIFICAR EN LA PAGINA CERTIFICADOS.SUPERNOTARIADO.GOV.CO

ESTE CERTIFICADO ES UN DOCUMENTO DIGITAL AUTENTICO. SE HA USADO UN PIN DE 6 DIGITOS PARA SU GENERACION. SE PUEDE VERIFICAR EN LA PAGINA CERTIFICADOS.SUPERNOTARIADO.GOV.CO

**SAVEDADES: (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)

ESTE CERTIFICADO ES UN DOCUMENTO DIGITAL AUTENTICO. SE HA USADO UN PIN DE 6 DIGITOS PARA SU GENERACION. SE PUEDE VERIFICAR EN LA PAGINA CERTIFICADOS.SUPERNOTARIADO.GOV.CO

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 240815983199112139**

**Nro Matrícula: 230-147361**

Página 4 TURNO: 2024-230-1-85424

Impreso el 15 de Agosto de 2024 a las 07:13:35 PM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-230-1-85424**      **FECHA: 15-08-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE VILLAVICENCIO DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE VILLAVICENCIO DNP

**OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

# ✓ Pago exitoso

Número de autorización 103202

Viernes, 16 de agosto de 2024, 4:41:12 p. m.

## Detalle

**\$302.000**

Valor Pagado

IVA incluído: \$0

Pago a: Portal Zona Pagos BBVA

Débito desde: Cuenta de Ahorros \*7108

Descripción: Avaluo

---

Fecha y hora inicio transacción 2024-08-16 16:39:56

NIT del comercio 860003020

Número de factura 8365500604

Código Único de Seguimiento 850089383

Dirección IP: 191.156.158.239

---

Referencia 1: 02

Referencia 2: 900441334

Referencia 3: 4290