



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-86087859-2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JUAN GUILLERMO ARIAS ZAPATA	FECHA VISITA	27/09/2024
NIT / C.C CLIENTE	86087859	FECHA INFORME	30/09/2024
DIRECCIÓN	MZ N 2 CASA 11 URBANIZACIÓN CHARRASCAL	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Rural	EDAD (AÑOS)	10 años
BARRIO	Charrascal	REMODELADO	
CIUDAD	Villavicencio	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Meta	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	HAIVER NEFTALI HERNÁNDEZ CASTRO		
IDENTIFICACIÓN	1121709135		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARIA BELLY ZAPATA TAFUR			
NUM. ESCRITURA	1004 EscrituraResolucion	#NOTARIA	GOBERNACION DEL META	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Villavicencio		DEPTO	30/11/2011
CEDULA CATASTRAL	000400044349000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No indica			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
230-169049	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble cuenta con todos los servicios públicos, sus contadores están correctamente instalados y en funcionamiento, se accede tomando la vía hacia Acacias, se realiza un giro o retorno por el round point que conduce al barrio Ciudad Porfía y se accede por medio de los barrios Saman de la Rivera y Villas de San Agustín, posteriormente, por la zona verde y cancha de fútbol del barrio Charrascal hacia la izquierda.

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	JardínInfantil	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 144,707,040

VALOR ASEGURABLE \$ COP 144,707,040

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Avalúo actualizado el 03/10/2024, se adjunta certificado de nomenclatura y certificado de tradición de fechas 25/09/2024.

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.
Nombre de la firma

HAIVER NEFTALI HERNÁNDEZ CASTRO

Perito Actuante

C.C: 1121709135

RAA: AVAL-1121709135

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio Grupo I, Equipamiento Categoría 1.
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	Comercio Grupo II, III, Actividades Especiales, Equipamientos Categoría 2 y 3 e Industria Tipo 1,2 y 3.

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

Área Lote	90	Frente	6
Forma	Cuadrado	Fondo	15
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 287 de 2015
Antejardín	
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	Hasta 4 pisos
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	0.80
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90	AREA DE TERRENO	M2	90
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA CONSTRUIDA	M2	80

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90	AREA DE TERRENO	M2	90
AREA PISO 1	M2	90	AREA PISO 1	M2	80

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Regular	mas de 500
Estacionamientos	Muy 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

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

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

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	90
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	MZ N 2 CASA 11 URBANIZACIÓN CHARRASCAL

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	Enchapes o fachaletas
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2014

Comentarios de estructura

Inmueble esquinero en buen estado de conservación, no se evidenció grietas ni fallas en su estructura

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 Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	MZ N 2 CASA 11 URBANIZACIÓN CHARRASCAL	90	M2	\$639,856.00	39.80%	\$57,587,040.00
Area Construida	MZ N 2 CASA 11 URBANIZACIÓN CHARRASCAL	80	M2	\$1,089,000.00	60.20%	\$87,120,000.00
TOTALES					100%	\$144,707,040

Valor en letras Ciento cuarenta y cuatro millones setecientos siete mil cuarenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$144,707,040
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 media.

Se pudo evidenciar adecuaciones y ampliaciones de construcciones ya existentes en el sector.

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.

Entorno: Sector con todos los servicios públicos, parques, zonas de parqueo público y zonas verdes, vías pavimentadas en buen estado.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado, cielo raso en PVC, puertas en madera, ventanas metálicas con vidrio plano.

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.

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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Charrascal	\$142,000,000	0.95	\$134,900,000	3214731000	90	78	\$970,000	\$75,660,000
2	Charrascal	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3212026202	90	78	\$1,100,000	\$85,800,000
3	Charrascal	\$128,000,000	0.95	\$121,600,000	3132398944	90	78	\$920,000	\$71,760,000
4	Charrascal	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3107928854	90	78	\$1,000,000	\$78,000,000
Del inmueble					90	78			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$59,240,000	\$658,222	1.0	1.0	1.00	\$658,222
2	\$56,700,000	\$630,000	1.0	1.0	1.00	\$630,000
3	\$49,840,000	\$553,778	1.0	1.20	1.20	\$664,533
4	\$45,500,000	\$505,556	1	1.20	1.20	\$606,667
				PROMEDIO	\$639,855.56	
				DESV. STANDAR	\$26,739.24	
				COEF. VARIACION	4.18%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$639,856.00	AREA	90	TOTAL	\$57,587,040.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,089,000.00	AREA	78	TOTAL	\$84,942,000.00
VALOR TOTAL	\$142,529,040.00					

Observaciones:

Inmueble ubicado en el barrio Charrascal, al cual se accede a través de la vía hacia Acacias, es uno de los sectores de expansión y crecimiento de la ciudad

Enlaces:

1.- <https://casas.waa2.com.co/detail?id=6542b36f7e16d2be4751034a82309e98&q=casa%20villavicencio%20charrascal&type=sale>

2.- <https://casas.waa2.com.co/detail?id=2ba2fa1d280a528f1bfe3ba871066a78&q=casa%20vilavicencio%20charrascal&type=sale>

3.- <https://acortar.link/8C7Ter>

4.- <https://acortar.link/tyBzAc>

REPOSICION

Casa 11 Manzana 2 Urbanización Charrascal

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	90
Área construida vendible	80
Valor M2 construido	\$1,314,158
Valor reposición M2	\$105,132,640
Valor reposición presupuesto M2	\$1,314,158
Fuente	IGAC JUN 2024- TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,182,742
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	10
Edad en % de vida útil	10 %
Fitto y corvin %	7.88 %
Valor reposición depreciado	\$1,089,542
Valor adoptado depreciado	\$1,089,000
Valor total	\$87,120,000

Observaciones: La valoración en cuanto a costo de reposición no es un peritazgo técnico del sistema constructivo, se realizó en base a la visita realizada por el avaluador en la cual se determinó el estado de conservación del inmueble a valorar teniendo como referencia o fuente el catálogo de tipologías constructivas del IGAC

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

MZ N 2 CASA 11 URBANIZACIÓN CHARRASCAL | Charrascal |
Villavicencio | Meta

COORDENADAS (DD)

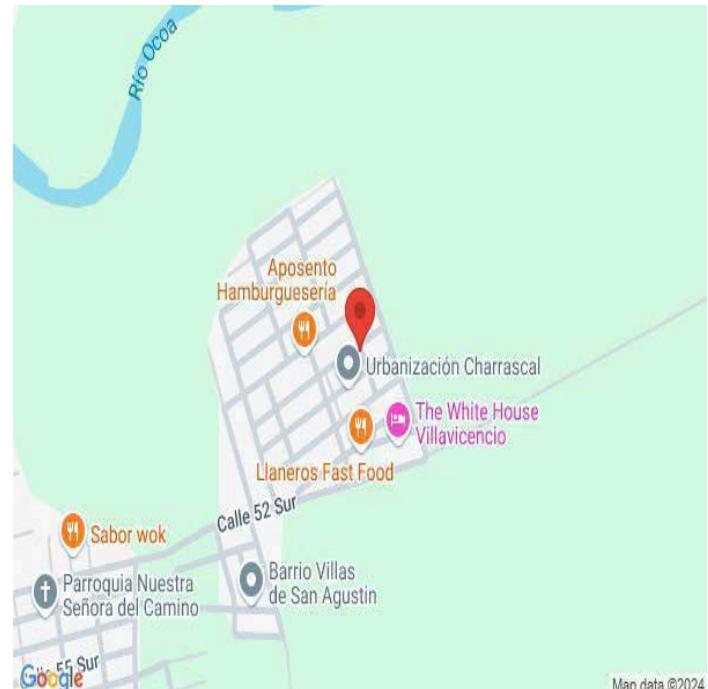
Latitud: 4.086441

Longitud: -73.657268

COORDENADAS (DMS)

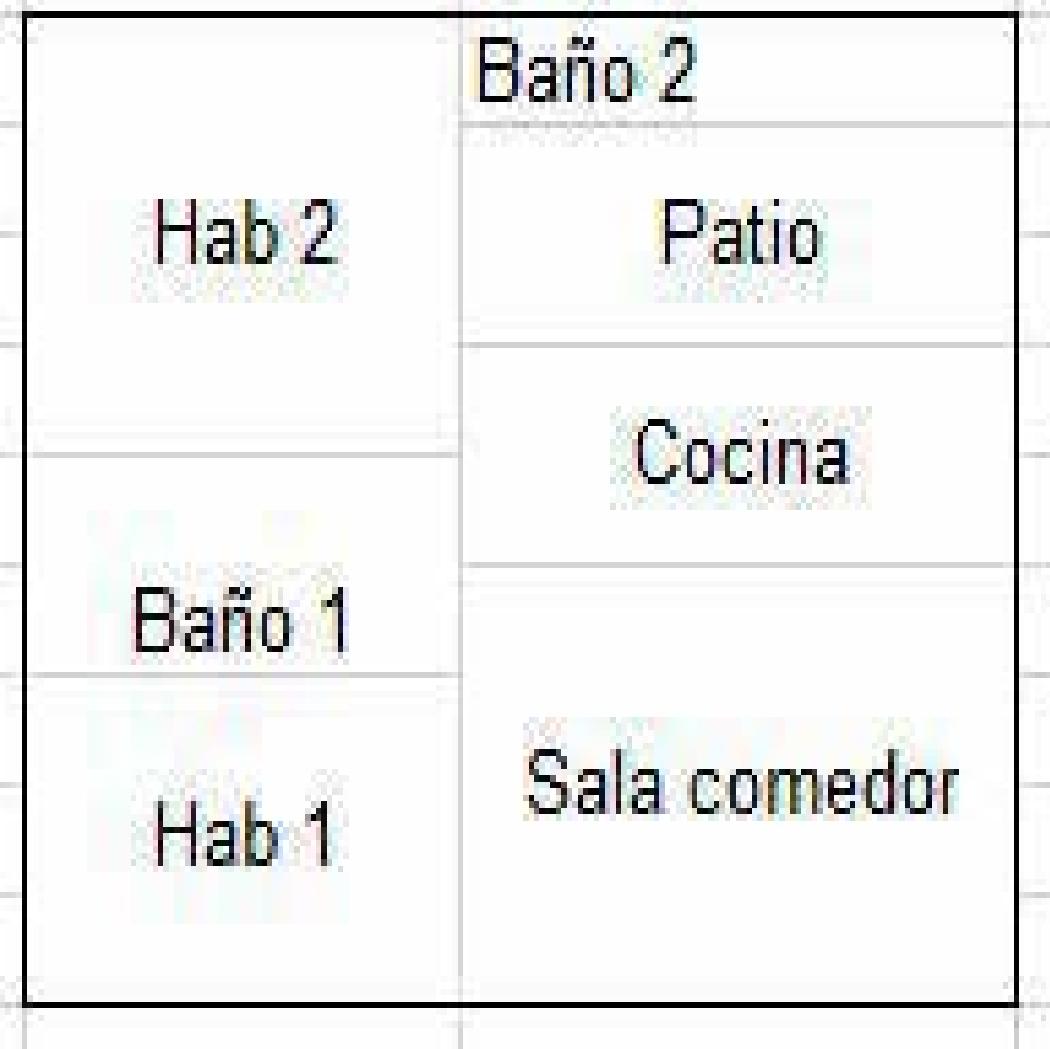
Latitud: 4° 5' 11.187''

Longitud: 73° 39' 26.1648''



Map data ©2024

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



OTROS ANEXOS

DOCUMENTO PARA ACTUALIZAR-1



SECRETARIA DE PLANEACIÓN
Dirección de Ordenamiento Territorial

1352-11.51/507

CERTIFICACION DE NOMENCLATURA

FECHA: 02-10-2024
 SOLICITANTE: MARIA BELLY ZAPATA TAFUR
 SOLICITUD: 124971 DEL 01/10/2024
 MATRICULA INMOBILIARIA: 230-169049
 NOTIFICACIONES: mariabellyzapatatafur@gmail.com

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 Matricula Inmobiliaria No. 230-169049, tiene la siguiente nomenclatura:

C 50A SUR 25A 03 MZ N2 CS 11 URB CHARRASCAL

Tenga en Cuenta:

1. Es declarar 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	

Página 1 de 1

Calle 40 No. 33-64 Centro edificio Alcaldía Piso 6 • NIT. 892.099.324-3 • Teléfono: 6715823
 Código Postal: 500001 • www.villavicencio.gov.co • Twitter: @villavoalcaldia

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Patio Interior



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-86087859-2



PIN de Validación: b92a0b5b



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Med 1A - P. 17 Edif 300
Bogotá D. C. - Colombia
Oficina de Autorregulación ANA
En Bogotá: (57 1) 67 46 46 46
A. Mayor 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: b92a0b5b

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: b92a0b5b

<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 Semicomercio y Animales

Alcance

- Semicomercio, 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: b92a0b5b

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

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

b92a0b5b

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 un (01) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b92a0b5b



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-86087859-2 M.I.: 230-169049



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409252110101311939

Nro Matrícula: 230-169049

Página 1 TURNO: 2024-230-1-101632

Impreso el 25 de Septiembre de 2024 a las 06:11:42 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: 230 - VILLAVICENCIO DEPTO: META MUNICIPIO: VILLAVICENCIO VEREDA: MONTECARLO

FECHA APERTURA: 07-10-2011 RADICACIÓN: 2011-230-6-21899 CON: RESOLUCION DE: 28-09-2011

CODIGO CATASTRAL: **000400040423000 M.E.COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION**

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 11 MANZANA N2 CHARRASCAL con area de 90.00 M2 cuyos linderos y demás especificaciones obran en RESOLUCION 499, 2011/09/28, GOBERNACION DEL META VILLAVICENCIO. Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 90 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS0

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

230-0084.909

1. 15-06-67 SENTENCIA 19-10-66 JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO. ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD. DE: SANTAMARIA DE PIGAULT DE BEAUPRE, ISABEL. A: SORNOZA CUERVO, ALFONSO.

2. 19-12-95 ESCRITURA 5073 02-08-95 NOTARIA PRIMERA VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA. DE; ZORNOSA CUERVO, ALFONSO. A: LOPEZ MORENO, JOSE ALFONSO.

3. -ESCRITURA 3050 DEL 9/10/1996 NOTARIA 3 DE VILLAVICENCIO REGISTRADA EL 1/11/1996 POR COMPRAVENTA DE: JOSE ALFONSO LOPEZ MORENO , A: INVERSIONES PALERMO S. EN C. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 230-90214 ..

4. -ESCRITURA 2905 DEL 22/9/2003 NOTARIA 3 DE VILLAVICENCIO REGISTRADA EL 23/9/2003 POR ACTUALIZACION AREA A: INVERSIONES PALERMO S. EN C. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 230-90214 ..

5. -ESCRITURA 2.992 DEL 26/9/2003 NOTARIA 3 DE VILLAVICENCIO REGISTRADA EL 16/10/2003 POR COMPRAVENTA DE: INVERSIONES PALERMO S. EN C. , A: DEPARTAMENTO DEL META , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 230-90214 ..

6. -RESOLUCION 499 DEL 28/9/2011 GOBERNACION DEL META 1 DE VILLAVICENCIO REGISTRADA EL 28/9/2011 POR LOTE A: DEPARTAMENTO DEL META , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 230-168669..-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE . LOTE 11 MANZANA N2 CHARRASCAL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409252110101311939

Nro Matrícula: 230-169049

Página 2 TURNO: 2024-230-1-101632

Impreso el 25 de Septiembre de 2024 a las 06:11:42 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

2) UR CHARRASCAL MZ N 2 CASA 11

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

230 - 168669

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-09-2011 Radicación: 2011-230-6-21899

Doc: RESOLUCION 499 DEL 28-09-2011 GOBERNACION DEL META DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0924 RELOTEO

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

A: DEPARTAMENTO DEL META

NIT# 8920001488 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-09-2015 Radicación: 2015-230-6-17267

Doc: RESOLUCION 1004-2011 DEL 30-11-2011 GOBERNACION DEL META 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: DEPARTAMENTO DEL META

NIT# 8920001488 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-09-2015 Radicación: 2015-230-6-17267

Doc: RESOLUCION 1004-2011 DEL 30-11-2011 GOBERNACION DEL META DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$28,474,333

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0186 TRANSFERENCIA A TITULO DE SUBSIDIO EN ESPECIE (LEY 1537 DE 2012) VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO OTORGADO POR EL DEPARTAMENTO DEL META Y FONVIVIENDA. EL BENEFICIARIO NO PODRA VENDER NI ENAJENAR POR EL TÉRMINO DE CINCO (5) AÑOS.

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

DE: DEPARTAMENTO DEL META

NIT# 8920001488

A: ZAPATA TAFUR MARIA BELLY

CC# 63298083 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-09-2015 Radicación: 2015-230-6-17267

Doc: RESOLUCION 1004-2011 DEL 30-11-2011 GOBERNACION DEL META DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA ACTA DE NOTIFICACION DE LA ADJUDICACION DEL 02/09/2015 DE LA SECRETARIA DE VIVIENDA DEL META

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

DE: ZAPATA TAFUR MARIA BELLY

CC# 63298083 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2409252110101311939

Nro Matrícula: 230-169049

Pagina 3 TURNO: 2024-230-1-101632

Impreso el 25 de Septiembre de 2024 a las 06:11:42 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

A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-09-2024 Radicación: 2024-230-6-16643

Doc: ESCRITURA 4400 DEL 09-09-2024 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA CONTENIDA EN RESOLUCION 1004-2011 DEL 30/11/2011

GOBERNACION DEL METADE VII | AVICENCIO

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

DE: DEPARTAMENTO DEL META SUPERINTENDENCIA NIT# 8920001488

A: ZAPATA TAFUR MARIA BELLY DE NOTA BLOQUEADA CC# 63298083

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-09-2024 Radicación: 2024-230-6-16643

Doc: ESCRITURA 4400 DEL 09-09-2024 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 CONTENIDA EN RESOLUCION 1004-2011 DEL 30/11/2011

GOBERNACION DEL METADE VILLA VICENCIO

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

DE: ZAPATA TAFUR MARIA BELLY CC# 63298083

A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGARE A TENER

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 2409252110101311939

Nro Matrícula: 230-169049

Página 4 TURNO: 2024-230-1-101632

Impreso el 25 de Septiembre de 2024 a las 06:11:42 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: 2024-230-1-101632 **FECHA: 25-09-2024**

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