



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1018416982

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|---------------------------------|
| CLIENTE | JUAN CAMILO TORRES PABON |
| NIT / C.C CLIENTE | 1018416982 |
| DIRECCIÓN | Calle 9 # 8A 03 AP 101 |
| SECTOR | Urbano Estrato 3 |
| BARRIO | La Primavera |
| CIUDAD | San Martin |
| DEPARTAMENTO | Meta |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | HAIVER NEFTALI HERNÁNDEZ CASTRO |
| IDENTIFICACIÓN | 1121709135 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 27/11/2024 |
| FECHA INFORME | 02/12/2024 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 24 años |
| REMODELADO | |
| OCCUPANTE | Arrendatario |
| TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| PROPIETARIO | TORRES PABON JUAN CAMILIO | | | |
|------------------------------|---------------------------------------|-------------|-------|------------------|
| NUM. ESCRITURA | 730 Escritura De Propiedad | #NOTARIA | Unica | FECHA 23/10/2024 |
| CIUDAD ESCRITURA | San Martin | | DEPTO | Meta |
| CEDULA CATASTRAL | 506890102000000300023000000000 | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | Sin información | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | Vivienda multifamiliares de dos pisos | | | |
| VALOR ADMINISTRACION | No Tiene | MENSUALIDAD | 0 | VRxM2 |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 50.11% | | | |

| M. INMOB. | Nº |
|------------|-----------------|
| 236-104391 | Apartamento 101 |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado entre el Sena y el terminal de transportes, dispone de todos los servicios públicos domiciliarios con sus respectivos contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 140,954,432

VALOR ASEGURABLE \$ COP 140,954,432

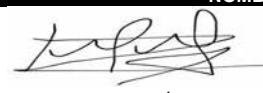
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA 1: se solicita como complementación certificada de nomenclatura, ya que no está registrada en el certificado de tradición. NOTA 2: la nomenclatura debe ser de tipo metálica o acrílica, bien instalada, en material no perecedero, no pintada, no papel.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com


 HAIVER NEFTALI HERNÁNDEZ CASTRO
 Perito Actuario
 C.C: 1121709135 RAA: AVAL-1121709135
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2024-12-02 15:59:00


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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

| | |
|----------------------------|--------------|
| Área de actividad | Residencial. |
| Uso principal | Vivienda |
| Tipo de proyecto | Apartamento |
| Total unidades de vivienda | 3 |
| Garajes | No tiene No. |
| Tipo de Garaje | |

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO O DECRETO: 062 DE 2.000, modificado por los acuerdos 042 de 2.001 y 032 de 2.012

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|--------|
| AREA PRIVADA | M2 | 127.61 |
| comun escencial | M2 | 18.98 |

| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------------|-------|----------|
| AREA | M2 | 127.61 |
| AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 72853000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|--------|
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 127.61 |
| AREA LIBRE MEDIDA | M2 | 18.98 |

| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-----------------------|-----|--------|
| AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 127.61 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

Calle 9 # 8A 03 AP 101 | La Primavera | San Martín | Meta está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 452, fecha: 09/08/2024, Notaría: Unica y ciudad: San Martín.

SECTOR

| | |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demanda / interés | Fuerte |

| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial | Bueno | 0-100 |
| Escolar | Bueno | 0-100 |
| Asistencial | Bueno | 100-200 |
| Estacionamientos | Bueno | 0-100 |
| Areas verdes | Bueno | 0-100 |
| Zonas recreativas | Bueno | 100-200 |

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 | VIS vivienda de interés Social |
| Avance (En construcción) | 100% |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de Pisos | 2 |
| Nº de Sótanos | 0 |
| Vida Util | 100 años |
| Vida Remanente | 76 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Bloque |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | Apartamento Exterior |

| | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Ajuste sismo resistente | SI |
| Cubierta | Placa de concreto |
| Fachada | pañete y pintura |
| Ancho Fachada | 6-9 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en Manzana |
| Año de Construcción | 2000 |

Comentarios de estructura

Estructura en buen estado de conservación, no se evidenció 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.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|------------------------|-------------|---|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada | | 127.61 | M2 | \$1,104,572.00 | 100.00% | \$140,954,432.92 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$140,954,432 |
| Valor en letras | | Ciento cuarenta millones novecientos cincuenta y cuatro mil cuatrocientos treinta y dos Pesos Colombianos | | | | |
| TOTAL COMERCIAL | | | | | | \$140,954,432 |

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

SALVEDADES

Jurídica: Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal con sus respectivas aclaraciones, no registra embargos, hipotecas, servidumbres ni limitación alguna del dominio. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Entorno: Sector con andenes y calles amplias, árboles, zonas verdes y servicios públicos en buen funcionamiento.

Propiedad horizontal: Escritura: 452, Fecha escritura: 09/08/2024, Notaría escritura: Unica, Ciudad escritura: San Martín, Administración: 0, Total unidades: 3, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados normales y en estado adecuado. Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

-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 | Portales del llano - San Martin | 5 | \$75,000,000 | 0.95 | \$71,250,000 | | \$0 | | \$0 | \$1,319,444.44 | 3025654495 |
| 2 | Calle 9 # 8A-03 Ap 202 | 2 | \$77,000,000 | 0.95 | \$73,150,000 | | \$0 | | \$0 | \$1,125,384.62 | 3103432764 |
| 3 | Carrera 11 # 19 - 01 barrio Ricaurte - Granada Meta | | \$125,000,000 | 0.95 | \$118,750,000 | | \$0 | | \$0 | \$1,276,881.72 | 3203509888 |
| 4 | Villa Marcela - Acacias | | \$90,000,000 | 0.95 | \$85,500,000 | | \$0 | | \$0 | \$1,187,500.00 | 3103964436 |
| Del inmueble | | 1 | | | | 0 | | | 0 | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|----------------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| 1 | | | 54 | 1.0 | 1 | 1 | 0.90 | 1.0 | 0.9 | \$1,187,500.00 |
| 2 | | | 65 | 1 | 1.0 | 1 | 0.90 | 1 | 0.9 | \$1,012,846.16 |
| 3 | | | 93 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.90 | 1.0 | 0.9 | \$1,149,193.55 |
| 4 | | | 72 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.90 | 1.0 | 0.9 | \$1,068,750.00 |
| | 24 años | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | PROMEDIO | \$1,104,572.43 | |
| | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$78,665.92 | |
| | | | | | | | | COEF. VARIACION | 7.12% | |

| | | | | |
|--------------|----------------|------------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$1,183,238.35 | TOTAL | \$150,993,045.63 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$1,025,906.51 | TOTAL | \$130,915,929.31 |
| VALOR TOTAL | | \$140,954,432.92 | | |

Observaciones:

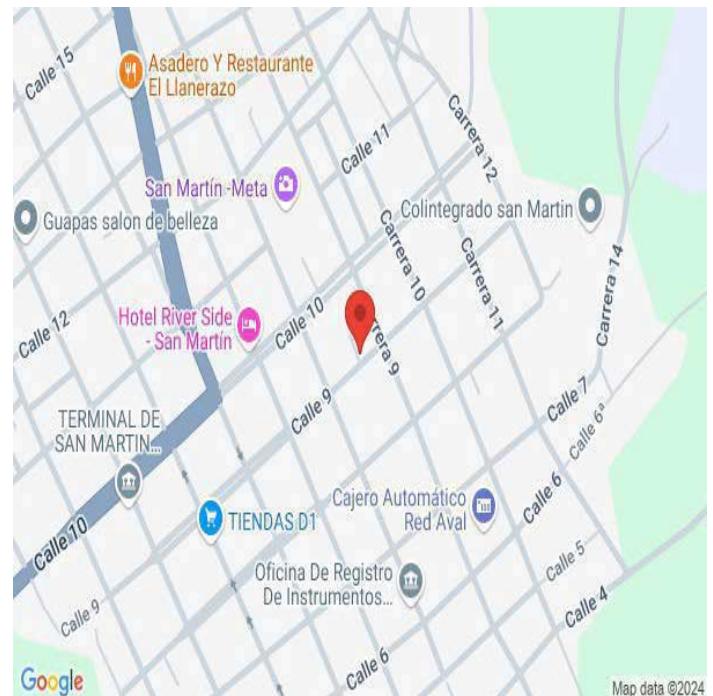
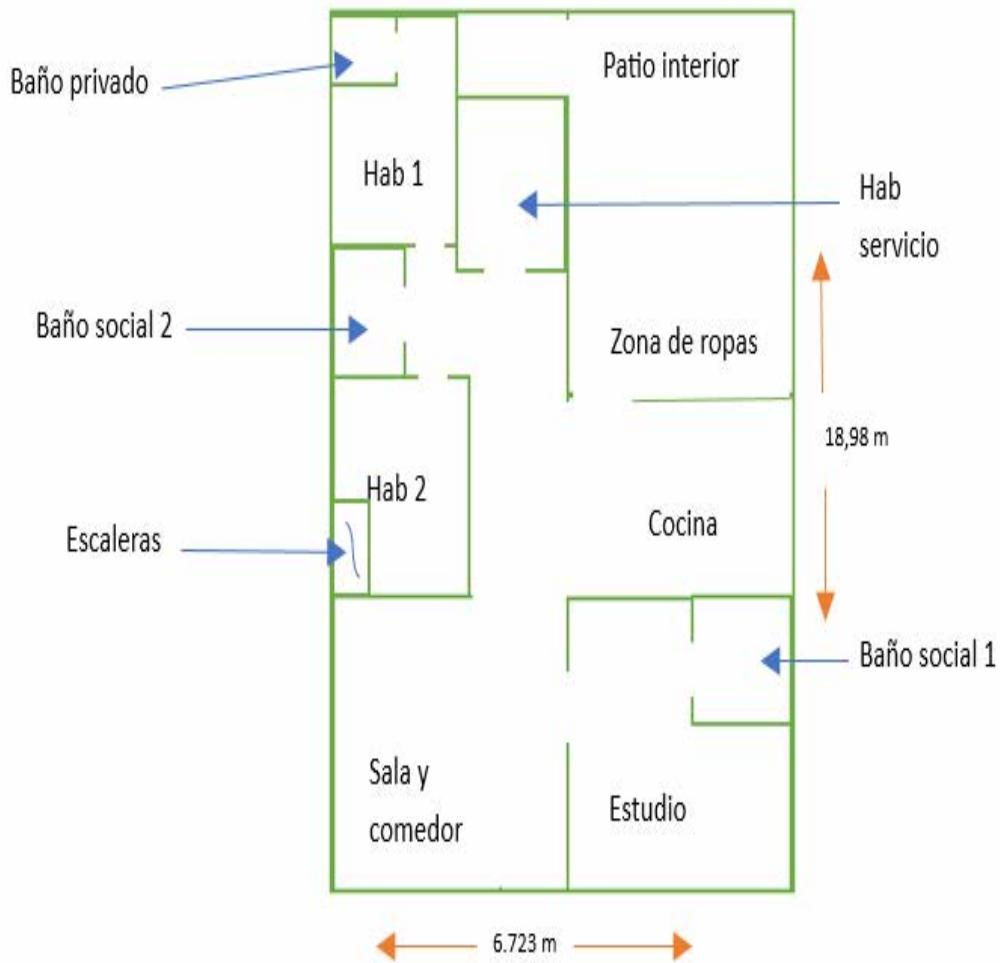
Immueble ubicado en sector de actividades residenciales, hay algunos establecimientos comerciales tales como tiendas de barrio o abastos, restaurantes y papelerías. Todos sus servicios públicos y contadores están en funcionamiento, su estado estructural es adecuado.

Enlaces:

1-<https://acortar.link/UvrWZq>3-<https://acortar.link/2kRdZI>4-<https://acortar.link/sMWKcf>

DIRECCIÓN:

Calle 9 # 8A 03 AP 101 | La Primavera | San Martín | Meta

COORDENADAS (DD)**Latitud:** 3.696706**Longitud:** -73.695919**COORDENADAS (DMS)****Latitud:** 3° 41' 48.141''**Longitud:** 73° 41' 45.3084''**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Habitación de Servicio



FOTOS General

Patio Interior



Patio Interior



Escalera común - CJ



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 sufren 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-1018416982

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

| | | |
|---|------------------------|---------------------|
|  | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LRCAJA-1018416982 |
| | Hash documento: | 719e86e2b9 |
| | Fecha creación: | 2024-12-02 13:59:44 |

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

| | |
|---|---|
| Perito actuante:  HAIVER NEFTALI HERNÁNDEZ CASTRO Documento: 1121709135 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 435847 |  |
| Puntos de autenticación: Correo electrónico: haiver01@gmail.com Celular: 3214102461 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 177.93.48.53 2024-12-02 15:59:00 | |

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>



PIN de Validación: ba320b2d



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



Registro Abierto de Avaluadores
RAA
http://www.raa.org.co
Calle 98B #1A-31 Ofc 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de atención al cliente ANA
En Bogotá: (57 1) 67 46
A. Mayor Nacional: (57 800) 422 948

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:

Firmado electrónicamente en AvaSign. Hash: 719e86e2b9

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: ba320b2d

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: ba320b2d



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



www.raa.org.co
Calle 98B #11-31 Oficina 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de atención al público ANA
En Bogotá: (57 1) 66 57 46
A. Mayor Nacional: (57 1) 623 9481

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: ba320b2d

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

ba320b2d

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



PIN de Validación: ba320b2d



Firma: _____

Alexandra Suárez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1018416982 M.I.: 236-104391



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN MARTÍN

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411218827104265689

Nro Matrícula: 236-104391

Página 1 TURNO: 2024-236-1-44078

Impreso el 21 de Noviembre de 2024 a las 09:56:57 AM

"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

CÍRCULO REGISTRAL: 236 - SAN MARTÍN DEPTO: META MUNICIPIO: SAN MARTÍN VEREDA: SAN MARTÍN

FECHA APERTURA: 01-10-2024 RADICACIÓN: 2024-236-6-8506 CON: ESCRITURA DE: 09-08-2024

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

APTO 101 CON coeficiente de propiedad 50.11% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 452, 2024/08/09, NOTARIA UNICA SAN MARTÍN. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 127 CENTIMETROS CUADRADOS: 61

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

COEFICIENTE : 50.11%

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

COMPLEMENTACIÓN:

16. -ESCRITURA 688 DEL 30/11/2023 NOTARIA UNICA 1 DE SAN MARTÍN REGISTRADA EL 12/2/2024 POR COMPROVANTIA DE: JUAN CAMILIO TORRES PABON , A: AURA LILIA PABON DE TORRES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 -- 15. -ESCRITURA 645 DEL 29/12/2021 NOTARIA UNICA 1 DE SAN MARTÍN REGISTRADA EL 28/1/2022 POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. , A: CARLOS ANDRES TORRES PABON , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 -- 14. -ESCRITURA 656 DEL 30/12/2021 NOTARIA UNICA 1 DE SAN MARTÍN REGISTRADA EL 28/1/2022 POR COMPROVANTIA DE: AURA LILIA PABON DE TORRES , A: JUAN CAMILIO TORRES PABON , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 -- 13. -ESCRITURA 292 DEL 2/7/2021 NOTARIA UNICA 1 DE SAN MARTÍN REGISTRADA EL 14/7/2021 POR DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO DE: AURA LILIA PABON DE TORRES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 -- 12. -ESCRITURA 284 DEL 27/6/2017 NOTARIA UNICA 1 DE SAN MARTÍN REGISTRADA EL 30/1/2018 POR COMPROVANTIA DE: CARLOS ANDRES TORRES PABON , A: AURA LILIA PABON DE TORRES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 -- 11. -OFICIO 1654 DEL 24/10/2017 JUZGADO PROMISCOU DE FAMILIA 3 DE SAN MARTÍN REGISTRADA EL 30/1/2018 POR CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE: JUAN ESTEBAN TORRES MARTINEZ , A: CARLOS ANDRES TORRES PABON , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 -- 10. -OFICIO 947 DEL 16/6/2017 JUZGADO PROMISCOU DE FAMILIA 3 DE SAN MARTÍN REGISTRADA EL 16/6/2017 POR EMBARGO DE ALIMENTOS DE: JUAN ESTEBAN TORRES MARTINEZ , A: CARLOS ANDRES TORRES PABON , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 -- 9. -ESCRITURA 2032 DEL 9/9/2011 NOTARIA UNICA DE GRANADA REGISTRADA EL 13/9/2011 POR HIPOTECA ABIERTA DE: CARLOS ANDRES TORRES PABON , A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 -- 8. -ESCRITURA 1328 DEL 22/6/2011 NOTARIA UNICA DE GRANADA REGISTRADA EL 24/6/2011 POR ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA A: CARLOS ANDRES TORRES PABON , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 -- 7. -ESCRITURA 1328 DEL 22/6/2011 NOTARIA UNICA DE GRANADA REGISTRADA EL 24/6/2011 POR COMPROVANTIA DE: ROSALBA RODRIGUEZ HENAO , A: CARLOS ANDRES TORRES PABON , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 -- 6. -CERTIFICADO 1424 DEL 27/12/2010 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO REGISTRADA EL 30/12/2010 POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO , A: ROSALBA RODRIGUEZ HENAO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 -- 5. -ESCRITURA 8296 DEL 12/12/1997 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO REGISTRADA EL 12/12/1997 POR HIPOTECA ABIERTA QUE GARANTIZA LA SUMA DE \$13.270.390 DE: ROSALBA RODRIGUEZ HENAO , A: FONDO NACIONAL DE AHORRO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 -- 4. -ESCRITURA 559 DEL 21/8/1997 NOTARIA UNICA DE SAN MARTÍN REGISTRADA EL 21/8/1997 POR COMPROVANTIA DE: BLANCA AURORA HENAO DE RODRIGUEZ , A: ROSALBA RODRIGUEZ HENAO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 -- 3. -ESCRITURA 980 DEL 21/9/1989 NOTARIA UNICA DE SAN MARTÍN REGISTRADA EL 21/9/1989 POR VENTA DE: ROSALBA RODRIGUEZ HENAO , A: BLANCA AURORA HENAO DE RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 -- 2. -ESCRITURA 319 DEL 13/5/1986 NOTARIA UNICA DE SAN MARTÍN REGISTRADA EL 16/5/1986 POR ACLARACION ESCRITURA 245 DEL 15-04-86, CORRECCION LINDEROS MAYOR EXTENSION . DE: AURORA SABOGAL VANEGAS , A: ROSALBA RODRIGUEZ HENAO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 -- 1. -ESCRITURA 245 DEL 15/4/1986 NOTARIA UNICA DE SAN MARTÍN REGISTRADA EL 16/5/1986 POR VENTA DE: AURORA SABOGAL VANEGAS , A: ROSALBA RODRIGUEZ HENAO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 236-17199 --



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN MARTIN

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411218827104265689

Nro Matrícula: 236-104391

Página 3 TURNO: 2024-236-1-44078

Impreso el 21 de Noviembre de 2024 a las 09:56:57 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: 2024-236-1-44078

FECHA: 21-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN MARTÍN. CNP: SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN MARTÍN. CNP

VIVIANA DEL PILAR PARADA PENA
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN MARTÍN. CNP: SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SAN MARTÍN. CNP

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

85812b9

Firmado electronicamente en AvaSign. Hash: