



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano



Fecha del avalúo		Fecha de visita	11/12/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	UR EL CANEY II ETAPA MZ T LT 1		
Barrio	El Caney		
Ciudad	Granada		
Departamento	Meta		
Propietario	DIAZ AGUIRRE NYLDA DIRLEY		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: LEONARDO AUGUSTO MORA SALAZAR

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **DIAZ AGUIRRE NYLDA DIRLEY** ubicado en la UR EL CANEY II ETAPA MZ T LT 1 El Caney, de la ciudad de Granada.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$100,002,528.00 pesos m/cte (Cien millones dos mil quinientos veintiocho).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		72	M2	\$373,924.00	26.92%	\$26,922,528.00
Area Construida		72	M2	\$1,015,000.00	73.08%	\$73,080,000.00
TOTALES					100%	\$100,002,528

Valor en letras
Cien millones dos mil quinientos veintiocho Pesos Colombianos

Perito actuante

HAIVER NEFTALI HERNÁNDEZ CASTRO
RAANro: AVAL-1121709135 C.C: 1121709135
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-12 11:41:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	2,031,424	1,433,946	Valor del avalúo en UVR	100,002,528.00
Proporcional	0	100,002,528	Valor asegurable	100,002,528
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. En el sector donde se realizó la visita y valoración no hay cobertura de acueducto, el agua la toman de aljibes que hay en cada inmueble, esto incumple la política de CAJAHONOR, en la cual no se acepta inmuebles que no tengan acueducto, contador y servicio instalado. Adicional de nomenclatura no instalada no registrada actualizada, y de protocolización de la declaración de construcción.			
Observación	<p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Entorno: La mayoría de las vías internas del barrio no se encuentran pavimentadas, sin embargo, están en un estado aceptable o es posible transitarlas sin mayor inconveniente, no hay cobertura de acueducto en el barrio ni contadores, los inmuebles tienen aljibe o subterráneo.</p> <p>Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Acabados: Ventanería metálica y en vidrio plano, cielo raso en madera gruesa y pisos en</p>			

tableta, todos los acabados en buen estado, no se evidenció deterioro.

Código	LRCAJA-10153 93422	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	LEONARDO AUGUSTO MORA SALAZAR				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1015393422	Teléfono	3233263610
Email	augusto.mora@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	DIAZ AGUIRRE NYLDA DIRLEY				
Tipo identificación	C.C.	Documento	41242358	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	UR EL CANEY II ETAPA MZ T LT 1				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Granada	Departamento	Meta	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	El Caney	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en la urbanización El Caney la cual cuenta con los servicios de energía, aseo, alcantarillado y gas natural, en el sector donde se realizó la visita y valoración no hay cobertura de acueducto, el agua la toman de aljibes que hay en cada inmueble.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																							
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																					
Justificación de 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 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>72</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>72</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72	AREA CONSTRUIDA	M2	72	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>99</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>106</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$60.954.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	99	AREA CONSTRUIDA	M2	106	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$60.954.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	72																								
AREA CONSTRUIDA	M2	72																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	99																								
AREA CONSTRUIDA	M2	106																								
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$60.954.000																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>72</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>72</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72	AREA PISO 1	M2	72	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>72</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>72</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72	AREA PISO 1	M2	72			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	72																								
AREA PISO 1	M2	72																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	72																								
AREA PISO 1	M2	72																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>65%</td><td>4680</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>2</td><td>144</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	65%	4680	Indice construcción	2	144															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación	65%	4680																								
Indice construcción	2	144																								
Forma Geometrica	Cuadrado	Frente	6																							
Fondo	12	Relación frente fondo																								
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																									
Actualidad edificadora	Se evidenció algunos inmuebles en proceso de remodelación y construcción																									
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es alta.																									

Acuerdo Decreto	Acuerdo 039 del 9 de diciembre de 2004
Area Del Lote	72
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Vivienda
Uso Compatible Norma	Comercio tipo I
Uso Condicionado Norma	Estaciones de servicio
Uso Prohibido Norma	Todos los demás
Tratamiento	Area de desarrollo residencial general
Indice DeOcupacion	65%
Indice DeConstruccion	2
Antejardin	No inferior a 2 metros
AislamientoPosterior	No inferior a 4 metros
Aislamiento Lateral	No inferior a 4 metros
Altura Permitida	2 pisos
Densidad	76 m2
Amenaza Riesgo Inundacion	N/A
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	N/A
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A
Observaciones Reglamentación urbanística:	En catastro están registrados 99 en vez de 72 metros cuadrados, sin embargo, está última medida es la que está en la escritura pública, en el certificado de libertad y tradición y se determinó con la medición realizada, además, ratificada en la Resolución administrativa 430-64-02-349 del 6 de diciembre de 2024 por medio de la cual se

reconoció la existencia del presente inmueble (anexo documentos). En cuanto al área construida, en catastro y el geoportal del IGAC están registrados 106 y 106 metros cuadrados, durante la visita se determinó que el área construida era también de 72 metros cuadrados, la cual es el área a liquidar

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
811	EscrituraDePropiedad	09/04/2021	Unica	Granada

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
236-56451	13/11/2024	50313010000000952000 1000000000	Casa

Observación

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

Observación

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	NO	NO	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	NO	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	La mayoría de las vías internas del barrio no se encuentran pavimentadas, sin embargo, están en un estado aceptable o es posible transitarlas sin mayor inconveniente, no hay cobertura de acueducto en el barrio ni contadores, los inmuebles tienen aljibe o subterráneo.				

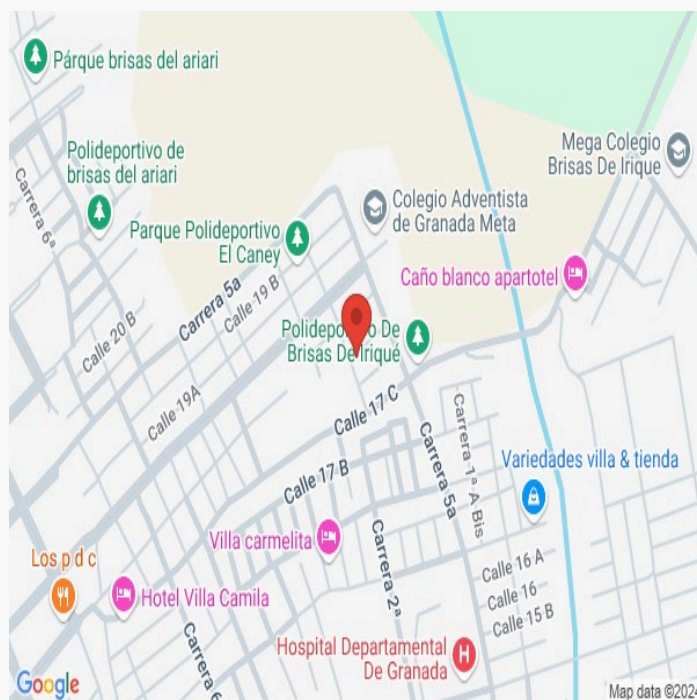
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2009	Edad Inmueble	15 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	Sin información				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	1	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Ventanería metálica y en vidrio plano, cielo raso en madera gruesa y pisos en tableta, todos los acabados en buen estado, no se evidenció deterioro.							

Dirección: UR EL CANEY II ETAPA MZ T LT 1 | El Caney | Granada | Meta



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.551042

GEOGRAFICAS : 3° 33' 3.7506''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.698938

GEOGRAFICAS : 73° 41' 56.1762''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Caney	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	3114405021	72	100	\$1,015,000	\$101,500,000
2	Caney	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3003500633	72	102	\$1,015,000	\$103,530,000
3	Caney II	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	3203800450	72	102	\$1,015,000	\$103,530,000
4	Caney	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	3124971944	72	100	\$1,015,000	\$101,500,000
Del inmueble						72	72		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$26,750,000	\$371,528	1.0	1.0	1.00	\$371,528
2	\$29,470,000	\$409,306	1.0	1.0	1.00	\$409,306
3	\$24,720,000	\$343,333	1.0	1.0	1.00	\$343,333
4	\$26,750,000	\$371,528	1.0	1.0	1.00	\$371,528
					PROMEDIO	\$373,923.61
					DESV. STANDAR	\$27,074.76
					COEF. VARIACION	7.24%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$373,924.00	AREA	72	TOTAL	\$26,922,528.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,015,000.00	AREA	72	TOTAL	\$73,080,000.00
VALOR TOTAL	\$100,002,528.00					

Observaciones:

Enlaces:

Plano

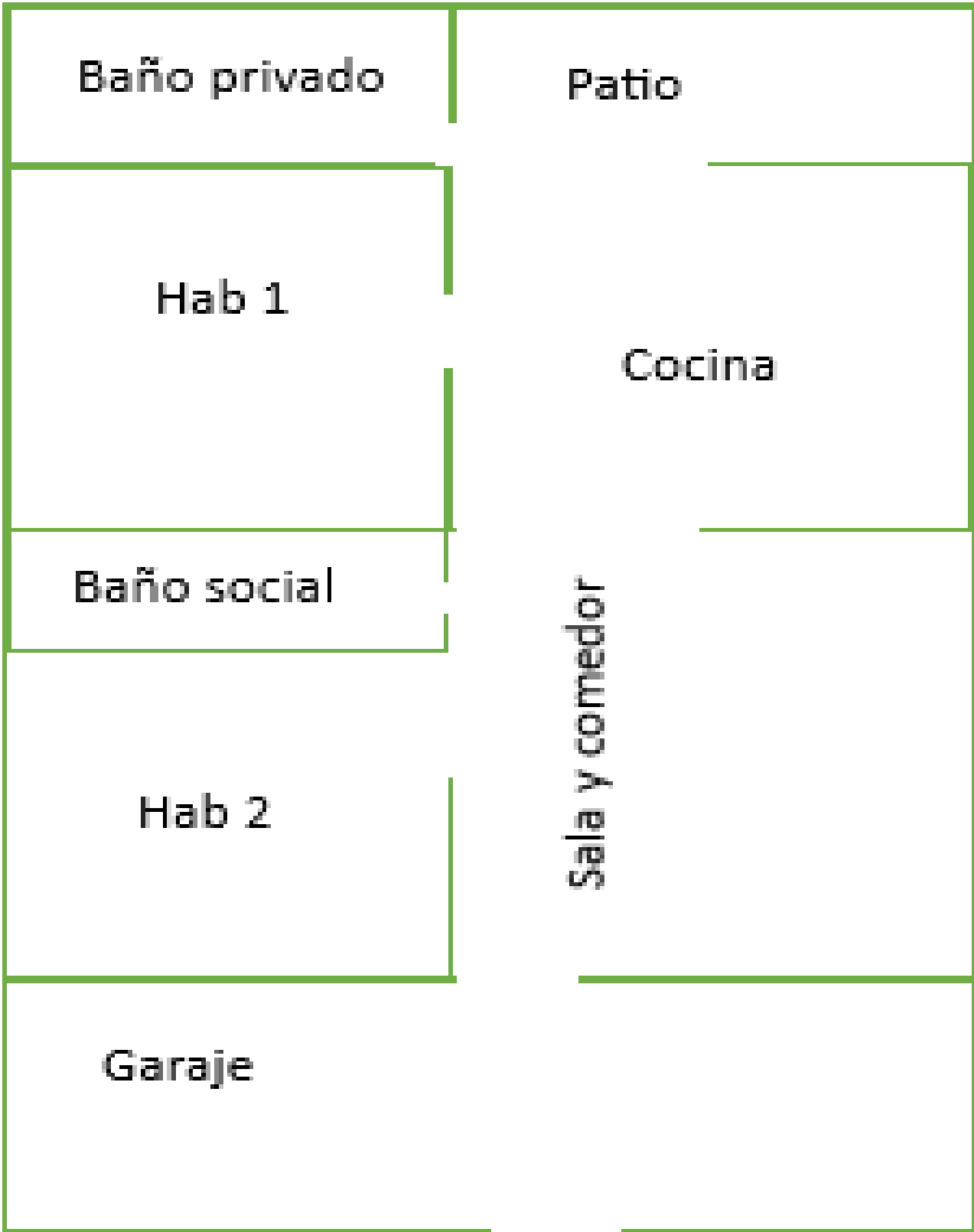


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 2



Baño Social 1



Patio Interior



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.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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 evaluador 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 valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1015393422



PIN de Validación: sb650a3c



https://www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) 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 avaluador AVAL-1121709135.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HAIVER NEFTALI HERNANDEZ CASTRO se encuentra actualizado y 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

Página 1 de 5



PIN de Validación: sb650a3c



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 centros 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: sb650a3c



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 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, 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: sb650a3c

<https://www.raa.org.co>Fecha de inscripción
18 Jun 2021Regimen
Régimen Académico**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: VILLAVICENCIO, META

Dirección: CALLE 4D# 23A-16 BARRIO ALBORADA

Teléfono: 3214102461

Correo Electrónico: ra01@gmail.com**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Profesional 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**

ab650a3c

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



PIN de Validación: sb650a3c



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1015393422 M.I.: 236-56451



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN MARTIN
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411134484103809083

Nro Matrícula: 236-56451

Pagina 1 TURNO: 2024-236-1-42600

Impreso el 13 de Noviembre de 2024 a las 01:09:07 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: 236 - SAN MARTIN DEPTO: META MUNICIPIO: GRANADA VEREDA: GRANADA

FECHA APERTURA: 11-06-2009 RADICACIÓN: 2009-4389 CON: ESCRITURA DE: 01-06-2009

CODIGO CATASTRAL: 01-00-00-00-0952-0001-0-00-00-0000 COD CATASTRAL ANT: 503130100000009520001000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 510 de fecha 25-03-2009 en NOTARIA UNICA de GRANADA LOTE 1 MANZANA T con area de 72 MTS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 72 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.- 20-05-1994 ESCRITURA 650 DEL 10-05-1994 NOTARIA UNICA DE GRANADA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 11,000,000.00 DE: CRUZ SUAREZ JOSE SILVINO, A: COMPAÑIA URBANIZADORA DEL LLANO LIMITADA "URBALLANOS CIA LTDA" , REGISTRADA EN LA MATRICULA 32889.--CRUZ SUAREZ JOSE SILVINO: ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A GARCIA URUEVA ARCESIO. GARCIA DE ZARATE DOMINGA. MEDIANTE ESCRITURA N.1144 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE -1991-. OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE SAN MARTIN. REGISTRADA EL 9 DE OCTUBRE DE 1991 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N.236-0018134. GARCIA ZARATE DOMINGA GARCIA YREVA ARCESIO: ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A BUSTOS RODRIGUEZ MARIA ESTHER Y NAVARRO ROBERTO. MEDIANTE ESCRITURA N.428 DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 1969. OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE SAN MARTIN. REGISTRADA EL 20 DE NOVIEMBRE DE 1969. AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N.236-0018134.-BUSTOS RODRIGUEZ MARIA ESTHER Y NAVARRO CARVAJAL ROBERTO: ADQUIRIO POR PERMUTA CON RONDON CALIXTO Y ALVIS DE RONDON AVELINA. MEDIANTE ESCRITURA N.16 DEL 11 DE ENERO DE 1967 NOTARIA PRIMERA DE IBAGUE. REGISTRADA EL 7 DE FEBRERO DE 1967. AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N.236-0018134.ALVIS DE RONDON AVELINA Y RONDON CALIXTO. ADQUIRIERON POR ADJUDICACION DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA BOGOTA. MEDIANTE RESOLUCION N.38 DEL 8 DE FEBRERO DE 1956. REGISTRADA EL 25 DE MAYO DE 1956. AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N.236-0018134.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) UR EL CANEY II ETAPA MZ T LT 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

236 - 32889

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-06-2009 Radicación: 2009-4389

Doc: ESCRITURA 510 DEL 25-03-2009 NOTARIA UNICA DE GRANADA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE0

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN MARTIN
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411134484103809083 Nro Matrícula: 236-56451
Pagina 2 TURNO: 2024-236-1-42600

Impreso el 13 de Noviembre de 2024 a las 01:09:07 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: COMPAÑIA URBANIZADORA DEL LLANO S.A.S - URBALLANOS S.A.S NIT# 8002217061 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-12-2009 Radicación: 2009-8033
Doc: ESCRITURA 2045 DEL 28-10-2009 NOTARIA UNICA DE GRANADA VALOR ACTO: \$8,200,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: COMPAÑIA URBANIZADORA DEL LLANO S.A.S - URBALLANOS S.A.S NIT# 8002217061
A: SALAZAR GIRALDO NANCY RUBIELA CC# 21205719 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-04-2021 Radicación: 2021-236-6-2382
Doc: ESCRITURA 811 DEL 09-04-2021 NOTARIA UNICA DE GRANADA VALOR ACTO: \$45,000,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SALAZAR GIRALDO NANCY RUBIELA CC# 21205719
A: DIAZ AGUIRRE NYLDA DIRLEY CC# 41242358 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-08-2024 Radicación: 2024-236-6-6700
Doc: ESCRITURA 2181 DEL 06-08-2024 NOTARIA UNICA DE GRANADA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION DE LA ESCRITURA PÚBLICA N° 811 DEL 09/4/2021, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE GRANADA,
EN
CUANTO A CITAR EN DEBIDA FORMA LA CEDULA CATASTRAL CONFORME CERTIFICACIÓN CATASTRAL NACIONAL N° 3770-959672-42819-7368170
DE FECHA 15/07/2024, EXPEDIDO POR EL IGAC.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: DIAZ AGUIRRE NYLDA DIRLEY CC# 41242358

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: 2022-236-3-508 Fecha: 02-11-2022
SE CORRIGE NOMBRE DE EMPRESA SIENDO CORRECTO URBALLANOS S.A.S (ART. 59 LEY 1579/2012)
Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: 2022-236-3-508 Fecha: 02-11-2022
SE CORRIGE NOMBRE DE EMPRESA SIENDO CORRECTO URBALLANOS S.A.S (ART. 59 LEY 1579/2012)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN MARTIN
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411134484103809083

Nro Matrícula: 236-56451

Pagina 3 TURNO: 2024-236-1-42600

Impreso el 13 de Noviembre de 2024 a las 01:09:07 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: 2024-236-1-42600

FECHA: 13-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

VIVIANA DEL PILAR PARADA PENA
REGISTRADOR SECCIONAL

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



EMPRESA SERVICIOS PUBLICOS GRANADA ESP
800,071,835-9

CRA 14 # 22 - 30

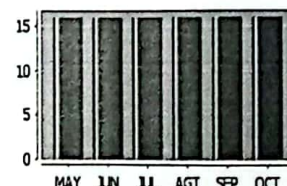
GRANADA

META



FACTURA DE VENTA 360,663 periodo facturado: OCT / 2024

DATOS DEL USUARIO			
Codigo : 000000000015768		Ref catastral:	
Nombre : SALAZAR GIRALDO NANCY RUBIELA			
Direccion: MZ T # 1 CANEY			
Ruta : 08015363		Barrio: EL CANEY	
Estrato: 2R			
Numero medidor: 0000000000		Anomalia lectura:	
ACUEDUCTO	Cant	Vlr unit	Vlr total
Cargo fijo			0
Consumo basico			0
Consumo complementario			0
Consumo suntuario			0
Subsidio / contribucion			0
Tarifa neta acueducto			0
Saldo anterior acueducto			0
Intereses			0
Ajustes			0
Matricula			0
Medidor			0
Cuota de refinanciacion			0
TOTAL A PAGAR ACUEDUCTO			0
ALCANTARILLADO			
Cargo fijo			3,925
Consumo basico	16.0	421.38	6,742
Consumo complementario			0
Consumo suntuario			0
Subsidio / contribucion			2,133-
Tasa de vertimiento			0
Tarifa neta alcantarillado			8,534
Saldo anterior alcantarillado			17,104
Intereses			85
Ajustes			38-
Matricula Alcantarillado			0
Cuota de refinanciacion			0
TOTAL A PAGAR ALCANTARILLADO			25,685



Lectura anterior	Lectura actual	Consumo
ASEO		
Frecuencia de barrido		2 veces x semana
Frecuencia de recoleccion		2 veces x semana
Tarifa facturacion y recaudo	TFR	1,960.99
Tarifa de limpieza urbana	TLU	8,831.54
Tarifa barrido y limpieza	TBL	3,604.93
Tarifa recoleccion y transp	TRT	4,679.11
Tarifa disposicion final	TDF	5,074.30
Tarifa manejo de lixiviados	TTL	122.78
Aprovechamiento	CCS	588.30
Tarifa aprovechamiento	TA	3,626.79
Tarifa de ASEO		28,489
Subsidio o contribucion		5,698-
Tarifa Neta aseo		22,791
Saldo anterior aseo		45,696
Intereses		228
ajustes		0
Cuota de refinanciacion		0
TOTAL A PAGAR ASEO		68,715

Saldo refinanciacion 0	Nro cuotas pend. 00
TOTAL ABONOS:	0
PAGUESE HASTA: Nov 26/2024	TOTAL A PAGAR 94,400 0

TU PAGO ES NUESTRA GARANTIA PARA BRINDARTE UN SERVICIO CON CALIDAD!

FECHA DE EXPEDICION: Nov 13/24

ELKIN RODRIGUEZ PAEZ
GERENTE

DATOS DEL USUARIO	
Codigo: 00000000015768	FACTURA: 360,663
Nombre: SALAZAR GIRALDO NANCY RUBIELA	
Direcc.: MZ T # 1 CANEY	

Total acueducto	0
Total alcantarillado	25,685
Total aseo	68,715

PAGUESE HASTA: Nov 26/2024	TOTAL A PAGAR 94,400 0
-------------------------------	------------------------------



74157709265890434/8020100380663/3800100094400/96120241128