



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1121863497

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE JHONATAN STIFFEN FAJARDO BONILLA
NIT / C.C CLIENTE 1121863497
DIRECCIÓN CL 53 SUR # 35 - 4 AGRUPACION CIUDAD
SECTOR MILENIO ETAPA 4 INT 2 APTO 102
BARRIO Urbano **Estrato 3**
CIUDAD Ciudad Milenio
DEPARTAMENTO Villavicencio
PROPOSITO Meta
TIPO AVALUO **Modelo 8-14**
VALUADOR HAIVER NEFTALI HERNÁNDEZ CASTRO
IDENTIFICACIÓN 1121709135

ANTECEDENTES

FECHA VISITA 10/01/2025
FECHA INFORME 14/01/2025
DIRIGIDO A Caja Promotora de Vivienda
EDAD (AÑOS) 10 años
REMODELADO
OCCUPANTE
TIPO DE INMUEBLE Propietario
USO ACTUAL Apartamento
Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PALACIOS CRUZ NEYI LORENA						
NUM. ESCRITURA	3103 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Tercera	FECHA	23/06/2023		
CIUDAD ESCRITURA	Villavicencio		DEPTO	Meta			
CEDULA CATASTRAL	0106000009020901900000022						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Ciudad Milenio						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	150000	VRxM2	2957.41		
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.47%						

M. INMOB.	N°
230-189217	INTERIOR 2 APARTAMENTO 102

OBSERVACIONES GENERALES

Sobre la vía hacia Acacias se realiza el desvío hacia el barrio ciudad Porfía, se toma la calle 53 a pocas cuadras de la Iglesia y se avanza 3 cuadras 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	Si	Bicicletero	Si	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	Si	JardínInfantil	Si
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 93,854,111

VALOR ASEGURABLE \$ COP 93,854,111

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS


HAIVER NEFTALI HERNÁNDEZ CASTRO
 Perito Actuante
 C.C: 1121709135 RAA: AVAL-1121709135
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-01-14 14:32:00



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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	10
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 287 de 2015

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	61.36		AVALUO		PESOS	32.962.000
AREA PRIVADA	M2	50.72		CATASTRAL 2024			
AREA LIBRE PRIVADA	M2	3.91					
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	50.72		AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	50.72	
AREA LIBRE MEDIDA	M2	10.64		AREA LIBRE PRIVADA	M2	3.91	

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 53 SUR # 35 - 4 AGRUPACION CIUDAD MILENIO ETAPA 4 INT 2 APTO 102 | Ciudad Milenio | Villavicencio | Meta está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 61, fecha: 16/01/2015, Notaría: Tercera y ciudad: Villavicencio.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	100-200	
Estacionamientos	Muy Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	
Andenes	SI	Bueno	
Sardineles	SI	Bueno	
Vías Pavimentadas	SI	Bueno	
Transporte Público	Bueno		
Acueducto	SI	SI	
Alcantarillado	SI	SI	
Energía Eléctrica	SI	SI	
Gas Natural	SI	SI	

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	90
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2015

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Oficina: CI 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	ETAPA 4 INT 2 APTO 102	50.72	M2	\$1,811,891.00	97.92%	\$91,899,111.52
Area Privada Libre		3.91	M2	\$500,000.00	2.08%	\$1,955,000.00
TOTALES					100%	\$93,854,111
Valor en letras	Noventa y tres millones ochocientos cincuenta y cuatro mil ciento once Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL **\$93,854,111**

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 altas 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 alta, y se considera que la demanda es media.

Se pudo evidenciar remodelaciones de inmuebles existentes y construcciones de inmuebles nuevos.

SALVEDADES

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

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 61, Fecha escritura: 16/01/2015, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Villavicencio, Administración: 150000, Total unidades: 10, Ubicación: Apartamento Interior, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Estar: 2, Zona ropa: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: No se evidenció deterioro en los acabados. 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	Ciudad Milenio Etapa 4		\$104,990,000	0.95	\$99,740,500		\$		\$	\$1,966,492.51	3107834556
2	Ciudad Milenio Etapa 1		\$100,000,000	0.95	\$95,000,000		\$		\$	\$1,727,272.73	3153696114
3	Ciudad Milenio Etapa 3		\$92,000,000	0.95	\$87,400,000		\$		\$	\$1,680,769.23	3138114022
4	Ciudad Milenio Etapa 4		\$100,000,000	0.95	\$95,000,000		\$		\$	\$1,873,028.39	3122375760
Del inmueble		1	.	.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		61.36	50.72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,966,492.51
2		63	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,727,272.73
3		61.36	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,680,769.23
4		61.36	50.72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,873,028.39
10 años										
								PROMEDIO	\$1,811,890.72	
								DESV. STANDAR	\$131,646.72	
								COEF. VARIACION	7.27%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,943,537.44	TOTAL	\$98,576,218.76
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,680,243.99	TOTAL	\$85,221,975.37
VALOR TOTAL		\$91,899,111.52		

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://acortar.link/bSGVsw>2-<https://acortar.link/0GJ1Ts>3-<https://acortar.link/VMQx4K>4-<https://acortar.link/4PVT13>

DIRECCIÓN:

CL 53 SUR # 35 - 4 AGRUPACION CIUDAD MILENIO ETAPA 4
INT 2 APTO 102 | Ciudad Milenio | Villavicencio | Meta

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.083465

Longitud:-73.664999

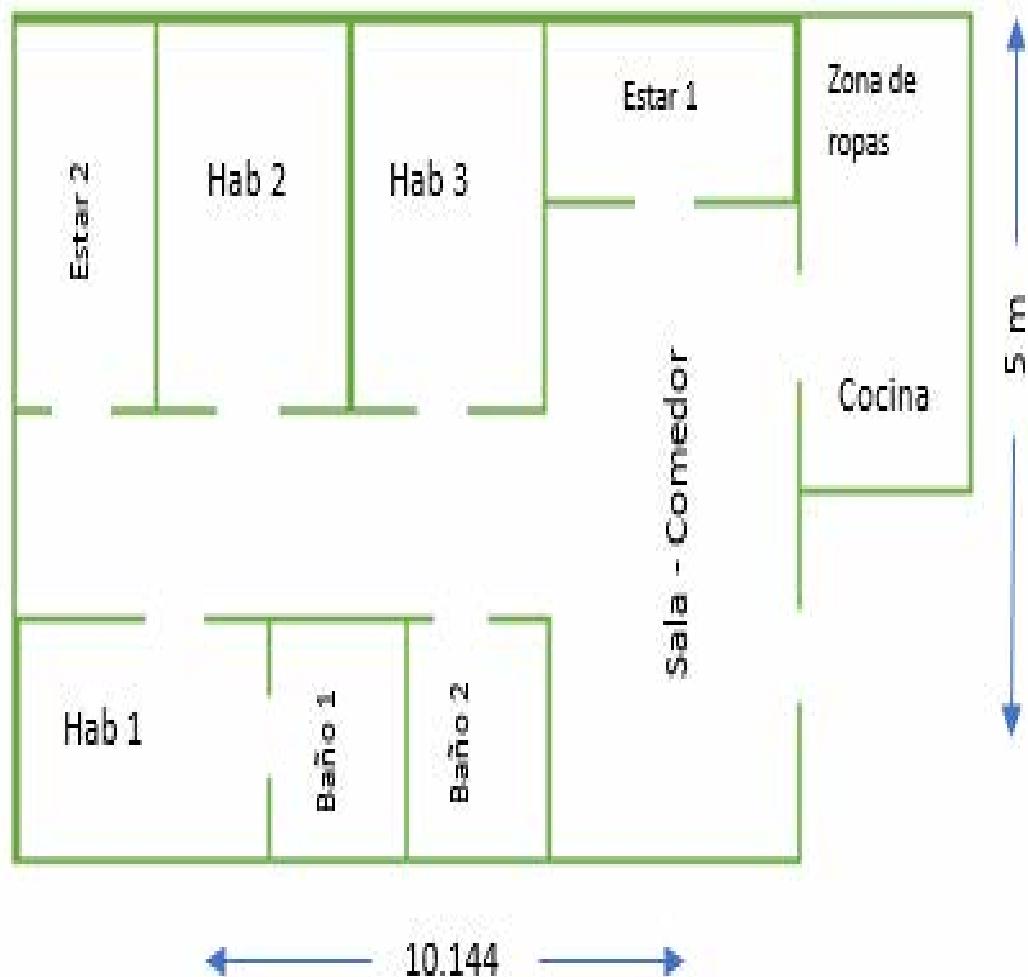
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 5' 0.474''

Longitud:73° 39' 53.9958''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



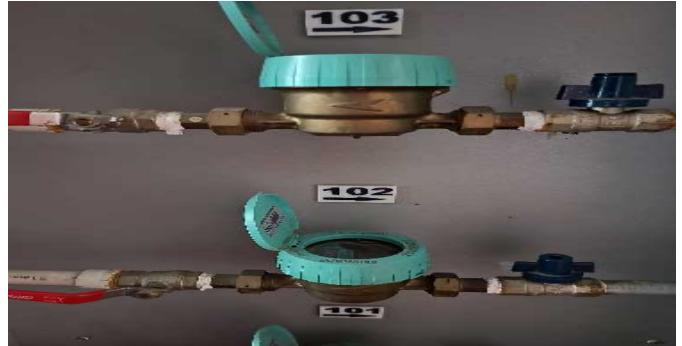
Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada posterior



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



FOTOS General



FOTOS General



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

UNIC

APARTAMENTO CIENTO DOS (102) INTERIOR DOS (2) AGRUPACIÓN CIUDAD
MILENIO CUARTA ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en la CALLE
CINCUENTA Y TRES SUR NÚMERO TREINTA Y CINCO - CERO CUATRO
(CALLE 53 SUR N° 35-04) DE LA CIUDAD DE VILLAVICENCIO,
DEPARTAMENTO DEL META. Tiene un Área Total Construida de sesenta y uno
punto treinta y seis metros cuadrados (61,36 M²), un Área Común de Muros,
Estructura, Ductos y Fachadas comunes de seis punto setenta y tres metros
cuadrados (6,73 M²), para un Área Total Privada de cincuenta y cuatro punto
sesenta y tres metros cuadrados (54,63 M²), discriminada así: Área Construida
Cerrada Privada = cincuenta punto setenta y dos metros cuadrados (50,72 M²); Área
Construida Abierta Privada = tres punto noventa y un metros cuadrados (3,91 M²),
cuyos linderos, a continuación se describen, partiendo de su acceso, y siguiendo el ✓

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
Responsable de hoja notarial: MARIA ROCIO LADINO MANRIQUE

THOMAS DINEO & SPNIS

H3QRFHJCTG 10-01-23 PO0163324545/2023

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-1121863497



PIN de Validación: **bc320h02**



https://www.jfa.org.cn



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

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: b3a80b03



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
18 Jun 2021

Regímen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, oficinas de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
18 Jun 2021

Regímen
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, módem y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radio comunicación. 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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3a80b03



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

Regímen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Jun 2021

Regímen
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

Regímen
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

Regímen
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: **bc320h02**



https://www.jz3.org.cn



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 ALBORAÑA

Enseign. GREE 4B#

Correo Electrónico: ar01@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud, Bachillerato y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Ieñi- Oficina Ejecutiva

Resumen elaborado por: Comisión de Competencias del Programa de Licenciatura en Ingeniería 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 dia con el pago sus derechos de registro, asi 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Auto-regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b3 a80 b03



PIN de Validación: b3a80b03



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 Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1121863497 M.I.: 230-189217



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410179321102424840

Nro Matrícula: 230-189217

Página 1 TURNO: 2024-230-1-109221

Impreso el 17 de Octubre de 2024 a las 08:14:08 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

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

FECHA APERTURA: 27-01-2015 RADICACIÓN: 2015-230-6-909 CON: ESCRITURA DE: 16-01-2015

CODIGO CATASTRAL: 0106000009020901900000022COD CATASTRAL ANT: 010609020001000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

INTERIOR 2 APARTAMENTO 102 con area de TOTAL PRIVADA DE 54.63 METROS CUADRADOS, SU COEFICIENTE DE COPROPIEDAD ES DE 0.47% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 61, 2015/01/16, NOTARIA TERCERA VILLAVICENCIO. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

230-167780

1 30-07-1974 ESCRITURA 1201 DEL 24/05/1974 NOTARIA UNICA DE VILLAVICENCIO COMPROVENTA DE GALVIS PARRA FLORENCIO A SILVA LOZANO CARLOS ALFONSO.

2 /05/1995 ESCRITURA 2777 DEL 04/05/1995 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO COMPROVENTA DE SILVA LOZANO CARLOS ALFONSO A GALVIS PARRA FLORENCIO Y SILVA DE GALVIS GLORIA LETICIA.

AMPLIACION DE TRADICION:

3.- 25-6-1966 RESOLUCION 053, 22-4-1966 GOBERNACION DEL DEPARTAMENTO DEL META. ADJUDICACION BALDIOS. DE: GOBERNACION DEL DEPARTAMENTO DEL META; A: SILVA M, CARLOS JULIO.

4.- 28-8-1973 ESCRITURA 1823, 26-9-1972 NOTARIA UNICA VILLAVICENCIO. COMPROVENTA. DE: SILVA MAYORGA, CARLOS JULIO; A: GALVIS PARRA, FLORENCIO.

. 5. -ESCRITURA 2150 DEL 16/7/1997 NOTARIA 3 DE V.VCIO REGISTRADA EL 17/7/1997 POR LOTE A: FLORENCIO GALVIS PARRA , A: GLORIA LETICIA SILVA DE GALVIS

6. -ESCRITURA 4113 DEL 20/10/2004 NOTARIA 3 DE VILLAVICENCIO REGISTRADA EL 10/3/2005 POR COMPROVENTA DE: FLORENCIO GALVIS PARRA , DE: GLORIA LETICIA SILVA DE GALVIS , A: INVERSIONES DE VALLE DE ARAGON S.A.

7. -ESCRITURA 2857 DEL 30/7/2008 NOTARIA TERCERA 3 DE SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA EL 25/9/2008 POR COMPROVENTA DE: INVERSIONES DE VALLE DE ARAGON S.A. , A: TATIANA ALEJANDRA BORJA TAWIL

-- 8. -ESCRITURA 2858 DEL 30/7/2008 NOTARIA TERCERA 3 DE SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA EL 25/9/2008 POR COMPROVENTA DE: TATIANA ALEJANDRA BORJA TAWIL , A: PROYECTOS E R T SA.

9. -ESCRITURA 3356 DEL 30/6/2011 NOTARIA TERCERA 1 DE VILLAVICENCIO REGISTRADA EL 23/8/2011 POR CESION DE BIENES OBLIGATORIA DE: MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO , A: PROYECTO ERT S.A.S.

10.- 23-8-2011 ESCRITURA 3356 DEL 30/6/2011 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO. ENGLOBE A: PROYECTO ERT S.A.S.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 53 SUR # 35 - 4 AGRUPACION CIUDAD MILENIO ETAPA 4 INT 2 APTO 102

DETERMINACION DEL INMUEBLE:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410179321102424840

Nro Matrícula: 230-189217

Página 2 TURNO: 2024-230-1-109221

Impreso el 17 de Octubre de 2024 a las 08:14:08 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

DESTINACION ECONOMICA:

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

230 - 167780

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-09-2014 Radicación: 2014-230-6-18224

Doc: ESCRITURA 3165 DEL 26-08-2014 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: PROYECTO ERT S.A.S.

NIT# 9002185114 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-01-2015 Radicación: 2015-230-6-909

Doc: ESCRITURA 61 DEL 16-01-2015 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: PROYECTO ERT S.A.S.

NIT# 9002185114 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-04-2015 Radicación: 2015-230-6-7629

Doc: ESCRITURA 1220 DEL 24-03-2015 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA PUBLICA N° 3165 DEL 26-08-2014 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: PROYECTO ERT S.A.S.

NIT# 9002185114

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-04-2015 Radicación: 2015-230-6-7629

Doc: ESCRITURA 1220 DEL 24-03-2015 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$83,020,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: PROYECTO ERT S.A.S.

NIT# 9002185114

A: GALINDO CIFUENTES JHON JAIRO

CC# 1012351160 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-04-2015 Radicación: 2015-230-6-7629

Doc: ESCRITURA 1220 DEL 24-03-2015 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410179321102424840

Nro Matrícula: 230-189217

Página 3 TURNO: 2024-230-1-109221

Impreso el 17 de Octubre de 2024 a las 08:14:08 AM

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

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

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

DE: GALINDO CIFUENTES JHON JAIRO

CC# 1012351160

A: PALACIOS CRUZ NEYI LORENA

CC# 1121899148

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-04-2015 Radicación: 2015-230-6-7629

Doc: ESCRITURA 1220 DEL 24-03-2015 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GALINDO CIFUENTES JHON JAIRO

CC# 1012351160

A: PALACIOS CRUZ NEYI LORENA

CC# 1121899148

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 24-04-2015 Radicación: 2015-230-6-7629

Doc: ESCRITURA 1220 DEL 24-03-2015 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: GALINDO CIFUENTES JHON JAIRO

CC# 1012351160

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 23-08-2023 Radicación: 2023-230-6-15645

Doc: ESCRITURA 3103 DEL 23-06-2023 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA MEDIANTE ESCRITURA 1220 DEL 24/3/2015 DE LA NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

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

A: GALINDO CIFUENTES JHON JAIRO

CC# 1012351160

A: PALACIOS CRUZ NEYI LORENA

CC# 1121899148

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 23-08-2023 Radicación: 2023-230-6-15645

Doc: ESCRITURA 3103 DEL 23-06-2023 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR MEDIANTE ESCRITURA 1220 DEL 24/3/2015 DE LA NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

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

A: GALINDO CIFUENTES JHON JAIRO

CC# 1012351160

A: PALACIOS CRUZ NEYI LORENA

CC# 1121899148

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 23-08-2023 Radicación: 2023-230-6-15645



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

Certificado generado con el Pin No: 2410179321102424840

Nro Matrícula: 230-189217

Página 5 TURNO: 2024-230-1-109221

Impreso el 17 de Octubre de 2024 a las 08:14:08 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-230-1-109221 **FECHA: 17-10-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & 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



Comprobante

Movimiento hecho en:

Nequi

Número de referencia

M9023916



Pago en

Los Rosales Cons Inm

¿Cuánto?

\$ 300.000,00

Fecha

08 de enero de 2025 a las 04:51 p. m.

¿Preguntas? Ve al menú Movimientos en la app Nequi y reporta un problema.



ARCHIVO: LRCAJA-1121863497

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1121863497
	Hash documento:	9d9baebd02
	Fecha creación:	2025-01-14 14:11:33

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: HAIVER NEFTALI HERNÁNDEZ CASTRO Documento: 1121709135 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 874928	
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 191.156.231.82 2025-01-14 14:32:00	

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>

