



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1015393422-3

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	LEONARDO AUGUSTO MORA SALAZAR
NIT / C.C CLIENTE	1015393422
DIRECCIÓN	CALLE 11C # 9 - 39
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Popular
CIUDAD	Granada
DEPARTAMENTO	Meta
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	HAIVER NEFTALI HERNÁNDEZ CASTRO
IDENTIFICACIÓN	1121709135

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	25/01/2025
FECHA INFORME	30/01/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	29 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PENALOZA VALENCIA GUILLERMO ALEXANDER				
NUM.	3522 Escritura De	NOTARIA	Única	FECHA	13/12/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Granada	DEPTO	Meta		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	503130100000003650002000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No indica				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
236-36673	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Se accede a través de la calle y carrera 13 donde está ubicado el coliseo Alan Jara hasta llegar a la carrera 11C, los contadores están instalados, independientes y funcionales.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	2
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	2	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 143,827,808

VALOR ASEGURABLE \$ COP 143,827,808

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: 2025-01-28 16:22:00

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial	Área Lote	108	Frente	6
Uso Compatible Según Norma	Comercio	Forma	rectangular	Fondo	18
Uso Condicionado Según Norma	Equipamientos	Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	
Uso Prohibido Según Norma	Industrial				
NORMAS DE USO DE SUELO					
Amenaza Riesgo Inundacion	No	Decreto / Acuerdo	Acuerdo 039 de 2004		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No	Antejardín	2 ML		
Suelos De Proteccion	No	Uso principal	Residencial		
Patrimonio	No	Altura permitida pisos	3		
		Aislamiento posterior	2 ML		
		Índice de ocupación	0.80		
		Índice de construcción:	2.40		
		No. De Unidades:	2		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	108	AREA DE TERRENO	M2	108
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA CONSTRUIDA	M2	97
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 49.160.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	108	AREA DE TERRENO	M2	108
AREA PISO 1	M2	108	AREA PISO 1- CATASTRAL	M2	97

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Fuerte	Andenes	SI Bueno
		Sardineles	SI Bueno
		Vías Pavimentadas	SI Bueno
		Transporte Público	Bueno
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	Sector	Predio
Comercial	Bueno 100-200	Acueducto	SI SI
Escolar	Bueno 100-200	Alcantarillado	SI SI
Asistencial	Bueno 100-200	Energía Eléctrica	SI SI
Estacionamientos	Bueno 100-200	Gas Natural	SI SI
Áreas verdes	Muy 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	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	paquete y pintura
Estado de conservación	Optimo	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	71	Año de Construcción	1996
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	CALLE 11C # 9 - 39		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		108	M2	\$343,776.00	25.81%	\$37,127,808.00
Area Construida	Calle 11C # 9 - 39 Barrio Popular	97	M2	\$1,100,000.00	74.19%	\$106,700,000.00
TOTALES					100%	\$143,827,808
Valor en letras			Ciento cuarenta y tres millones ochocientos veintisiete mil ochocientos ocho Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$143,827,808

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas
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.
Actualidad edificadora:	Se evidenció la remodelación y ampliación de algunos inmuebles

SALVEDADES

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

Entorno: El sector tiene un polideportivo y varias zonas verdes - 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.

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

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Popular	\$127,000,000	0.97	\$123,190,000	3208901331	98	90	\$1,000,000	\$90,000,000
2	Barrio Popular	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	3107673823	90	84	\$1,000,000	\$84,000,000
3	Barrio Caney	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	3114405021	98	85	\$1,100,000	\$93,500,000
Del inmueble						108	95		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$33,190,000	\$338,673	1.0	1.0	1.00	\$338,673
2	\$32,400,000	\$360,000	1.0	1.0	1.00	\$360,000
3	\$32,600,000	\$332,653	1.0	1.0	1.00	\$332,653
					PROMEDIO	\$343,775.51
					DESV. STANDAR	\$14,369.65
					COEF. VARIACION	4.18%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$343,776.00	AREA	108	TOTAL	\$37,127,808.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	95	TOTAL	\$104,500,000.00
VALOR TOTAL	\$141,627,808.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://goo.su/1cUBK>

2.-<https://goo.su/C1ebYN6>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 11C # 9 - 39 | Popular | Granada | Meta

COORDENADAS (DD)

Latitud: 3.539662

Longitud:-73.701025

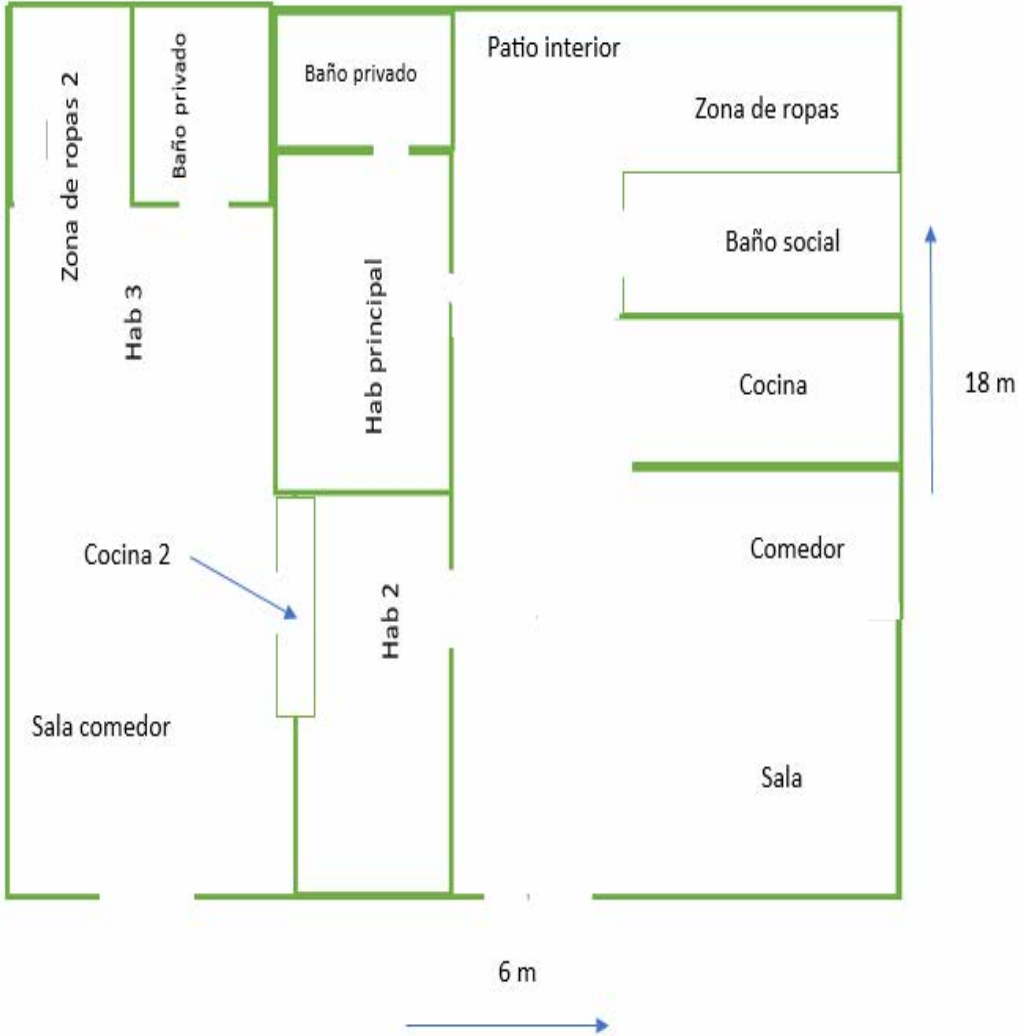
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 32´ 22.7826´´

Longitud:73° 42´ 3.69´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



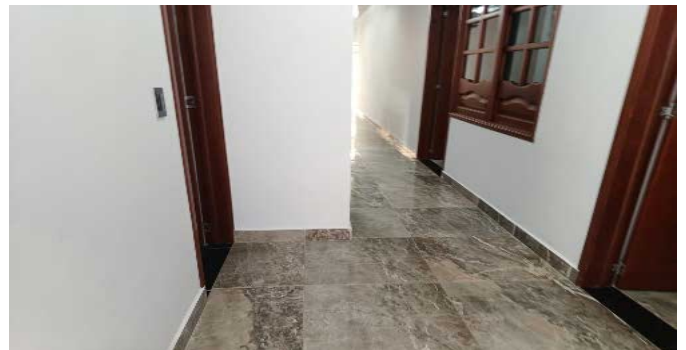
Baño Privado Hab 3



Baño Social 1



Patio Interior



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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 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.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE 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 avaluador 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 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-1015393422-3



PIN de Validación: b3a80b03



<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 evaluador AVAL-1121709135.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HAIVER NEFTALI HERNANDEZ CASTRO se encuentra activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
18 Jun 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
18 Jun 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
18 Jun 2021

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



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

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, cunados y áreas 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: 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

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: b3a80b03



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



Fecha de inscripción
18 Jun 2021

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META

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

Teléfono: 3214102461

Correo Electrónico: h127n01@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

b3a80b03



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2501167245106763251

Nro Matrícula: 236-36673

Pagina 1 TURNO: 2025-236-1-1419

Impreso el 16 de Enero de 2025 a las 11:46:14 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: 236 - SAN MARTIN DEPTO: META MUNICIPIO: GRANADA VEREDA: GRANADA

FECHA APERTURA: 09-05-1996 RADICACIÓN: 96-002152 CON: ESCRITURA DE: 13-04-1996

CODIGO CATASTRAL: **5031301000000365000200000000**COD CATASTRAL ANT: 50313010003650002000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA 108 MTS2 VER LINDEROS EN LA ESCRITURA N.708 DEL 13 DE ABRIL DE 1996. OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE GRANADA. ARTICULO 11 DECRETO 1711/84

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL MUNICIPIO DE GRANADA: ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A MORA DE RODRIGUEZ, CIELO. MEDIANTE ESCRITURA # 572 DEL 25 DE JULIO DE 1.986. OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE SAN MARTIN. REGISTRADA EL 4 DE AGOSTO DE 1.988. AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N.236-0022500.-MORA DE RODRIGUEZ MARIA CIELO. ADQUIRIO POR COMPRA A MEDINA RUBIO LIBARDO. MEDIANTE ESCRITURA N.51 DEL 10 DE FEBRERO DE 1.983, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE GRANADA. REGISTRADA EL 14 DE FEBRERO DE 1.983. AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N.236-0003636.-MEDINA RUBIO LIBARDO: ADQUIRIO POR COMPRA A NAVARRO LEYES. GILBERTO. MEDIANTE ESCRITURA N.554 DEL 19 DE OCTUBRE DE 1.978. OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE GRANADA. REGISTRADA EL 24 DE OCTUBRE DE 1.978. AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N.236-0003663.NAVARRO LEYES GILBERTO. ADQUIRIO 10 HECTAREAS POR COMPRA A RIVEROS BAQUERO LINO. MORENO DE VALENZUELA MARIA MARINA. MEDIANTE ESCRITURA N.336 DEL 1 DE OCTUBRE DE 1.968 DE LA NOTARIA UNICA DE SAN MARTIN. REGISTRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 1.968.- AL LIBRO 1 TOMO 2/68 Y 1/69 PAGINA 17 N.728.-NAVARRO LEYES GILBERTO. ADQUIRIO 5 HECTAREAS POR COMPRA A MORENO VDA DE DELGADO MARIELA. MEDIANTE ESCRITURA N.336 DEL 01 DE OCTUBRE DE 1.968. OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE SAN MARTIN. REGISTRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 1.968. AL LIBRO 1 TOMO 2/68 Y 1/69 PAGINA 17 N,728. RIVEROS BAQUERO LINO. MORENO DE DELGADO MARIA MARIELA. MORENO VDA DE VALENZUELA MARIA MARINA: ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE JOSE A. MORENO. INICIADO Y TERMINADO EN LE JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE SAM MARTIN. REGISTRADA EL 12 DE ABRIL DE 1.967. AL LIBRO 1 TOMO 2/66 Y 1/67 PAGINA 213 N.313.-JOSE A. MORENO. ADQUIRIO EN ADJUDICACION DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA. MEDIANTE RESOLUCION N.095 DEL 16 DE FEBRERO DE 1.956. REGISTRADA EL 07 DE JUNIO DE 1.956. AL LIBRO 1 TOMO 6/55 Y 1/56 PAGINA 395 N.261.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 11 # 9 - 39

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

236 - 22500

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-05-1996 Radicación: 2152



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

Certificado generado con el Pin No: 2501167245106763251

Nro Matrícula: 236-36673

Pagina 2 TURNO: 2025-236-1-1419

Impreso el 16 de Enero de 2025 a las 11:46:14 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

Doc: ESCRITURA 708 DEL 13-04-1996 NOTARIA UNICA DE GRANADA

VALOR ACTO: \$45,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: MUNICIPIO DE GRANADA

A: LOZANO LEONILDE

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-05-1996 Radicación: 2152

Doc: ESCRITURA 708 DEL 13-04-1996 NOTARIA UNICA DE GRANADA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 120 DECLARACION DE CONSTRUCCION DE MEJORAS

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

A: LOZANO LEONILDE

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-05-1996 Radicación: 2152

Doc: ESCRITURA 708 DEL 13-04-1996 NOTARIA UNICA DE GRANADA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 AFECTACION VIVIENDA FAMILIAR

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

A: LOZANO LEONILDE

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-05-2016 Radicación: 2016-2544

Doc: ESCRITURA 1905 DEL 25-04-2016 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR CONTENIDA EN LA ESCRITURA 708 13/04/1996 NOTARIA UNICA DE GRANADA

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

A: LOZANO LEONILDE

CC 28754271

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-05-2016 Radicación: 2016-2544

Doc: ESCRITURA 1905 DEL 25-04-2016 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA SEGUN CERTIFICACION DE PLANEACION MUNICIPAL

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

A: LOZANO LEONILDE

CC28754271

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-05-2016 Radicación: 2016-2544

Doc: ESCRITURA 1905 DEL 25-04-2016 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0322 DONACION NUDA PROPIEDAD

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: 2501167245106763251

Nro Matrícula: 236-36673

Pagina 3 TURNO: 2025-236-1-1419

Impreso el 16 de Enero de 2025 a las 11:46:14 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

DE: LOZANO LEONILDE

A: BARRETO LOZANO OLGA

CC# 40413591 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-05-2016 Radicación: 2016-2544

Doc: ESCRITURA 1905 DEL 25-04-2016 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0333 RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO

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

A: LOZANO LEONILDE

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-03-2022 Radicación: 2022-236-6-3118

Doc: ESCRITURA 683 DEL 11-03-2022 NOTARIA UNICA DE GRANADA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO, CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA N°1905 DEL 25/04/2016,NOTARIA 2ª DE VILLAVICENCIO, SE CANCELA DE CONFORMIDAD AL REGISTRO CIVIL DE DEFUNCIÓN N°09819726 DE FECHA 24/02/2020 DE LA SEÑORA LEONILDE LOZANO.

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

DE: LOZANO LEONILDE

CC# 28754271

A: BARRETO LOZANO OLGA

CC# 40413591

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 29-03-2022 Radicación: 2022-236-6-3118

Doc: ESCRITURA 683 DEL 11-03-2022 NOTARIA UNICA DE GRANADA

VALOR ACTO: \$50,000,000

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: BARRETO LOZANO OLGA

CC# 40413591

A: GUZMAN BARRETO EDUARDO AUGUSTO

CC# 1032391244 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 01-03-2023 Radicación: 2023-236-6-1062

Doc: ESCRITURA 196 DEL 08-02-2023 NOTARIA UNICA DE GRANADA

VALOR ACTO: \$52,000,000

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: GUZMAN BARRETO EDUARDO AUGUSTO

CC# 1032391244

A: VALENCIA LONDOÑO LUZ NEIDA

CC# 52068986 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 09-01-2024 Radicación: 2024-236-6-24

Doc: ESCRITURA 3522 DEL 13-12-2023 NOTARIA UNICA DE GRANADA

VALOR ACTO: \$60,000,000

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)



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

Certificado generado con el Pin No: 2501167245106763251

Nro Matrícula: 236-36673

Pagina 4 TURNO: 2025-236-1-1419

Impreso el 16 de Enero de 2025 a las 11:46:14 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

DE: VALENCIA LONDOÑO LUZ NEIDA

CC# 52068986

A: PEÑALOZA VALENCIA GUILLERMO ALEXANDER

CC# 1070750565 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-205

Fecha: 24-08-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2014-199

Fecha: 01-04-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-236-1-1419

FECHA: 16-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

VIVIANA DEL PILAR PARADA PENA

REGISTRADOR SECCIONAL

Listo

Finalizaste tu pago



Pago exitoso

\$302.000,00

24 ene, 2025--3:41:53 PM

Producto o servicio	Avaluócase en granada meta Portal Zona Pagos BBVA
Pagaste con	Cuenta de Ahorros *8534
Código de confirmación (CUS)	1217308411
IP	0.0.0.0


Volver al comercio

Imprimir comprobante





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1015393422
	Hash documento:	73e7d7c555
	Fecha creación:	2025-01-30 08:55:52

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<div>Perito actuante: </div> <div>HAIVER NEFTALI HERNÁNDEZ CASTRO</div> <div>Documento: 1121709135</div> <div>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 996520</div>	
<div>Puntos de autenticación: Correo electrónico: haiver01@gmail.com Celular: 3214102461</div> <div>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</div> <div>IP registrada de: Perito 177.93.48.53 2025-01-28 16:22:00</div>	



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>

