


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-11449978**
**RESUMEN EJECUTIVO**

<b>CLIENTE</b>	OSCAR ANDRES RAMIREZ RUBIANO
<b>NIT / C.C CLIENTE</b>	11449978
<b>DIRECCIÓN</b>	CL 37A N° 20D - 152 CJ ALTOS DE JORDAN - PH BARRIO GUAYABAL. APTO 102 IN 5
<b>SECTOR</b>	Urbano
<b>BARRIO</b>	El Guayabal
<b>CIUDAD</b>	Villavicencio
<b>DEPARTAMENTO</b>	Meta
<b>PROPOSITO</b>	Modelo 8-14
<b>TIPO AVALUO</b>	valor comercial
<b>VALUADOR</b>	JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO
<b>IDENTIFICACIÓN</b>	1018491226

**ANTECEDENTES**

<b>FECHA VISITA</b>	23/01/2023
<b>FECHA INFORME</b>	26/01/2023
<b>DIRIGIDO A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
<b>EDAD (AÑOS)</b>	1 años
<b>REMODELADO</b>	
<b>OCUPANTE</b>	Desocupado
<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	Apartamento
<b>USO ACTUAL</b>	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

<b>PROPIETARIO</b>	OSCAR ANDRES RAMIREZ RUBIANO				
<b>NUM.</b>	8294 Escritura De	<b>NOTARIA</b>	3	<b>FECHA</b>	30/11/2022
<b>ESCRITURA</b>	Propiedad				
<b>CIUDAD</b>	Villavicencio	<b>DEPTO</b>	Meta		
<b>ESCRITURA</b>					
<b>CEDULA CATASTRAL</b>	010203200125901				
<b>LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN</b>	N/A				
<b>NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO</b>	ALTOS DEL JORDAN				
<b>VALOR ADMINISTRACIÓN</b>	Tiene	<b>MENSUALIDAD</b>	92000	<b>VRxM2</b>	2067.42
<b>COEFICIENTE DE COPROPIEDAD</b>	0.96511%				

<b>M. INMOB.</b>	<b>N°</b>
APTO 102 INT 5	230-205635

**OBSERVACIONES GENERALES**

CALLE 37 A N.º 20D - 152 CONJUNTO ALTOS DE JORDAN - PROPIEDAD HORIZONTAL. BARRIO GUAYABAL. APARTAMENTO 102 INTERIOR 5. EL INMUEBLE NO TIENE GARAJE, CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

**ACABADOS**

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Bueno.
Comedor	Sin acabado	Bueno.
Cocina	Sin acabado	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Sin acabado	Bueno.
Techo	Sin acabado	Bueno.
Muro	Sin acabado	Bueno.
Carpintería	Sin acabado	Bueno.

**DEPENDENCIAS**

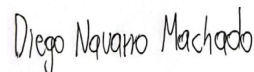
Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	SI	Servidumb.	
Integral	NO				
Vivienda					

**DOTACIÓN COMUNAL**

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 108,468,750.00**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 108,468,750.00**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**
**FAVORABLE: SI**
**Observación de Favorabilidad**

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La constructora entrega el apartamento en obra gris. Limitación al dominio: Anotación 7 afectación a vivienda familiar, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**NOMBRES Y FIRMAS**


**JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO**  
 Perito Actuante  
 C.C: 1018491226  
 RAA: AVAL-10018491226

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

Nombre de la firma

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	96
Garajes	Si tiene No.
Tipo de Garaje	Comunales

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	48.35	AREA	M2	39
AREA PRIVADA	M2	44.50	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	1.259.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	44.50	AREA PRIVADA VALORADA	M2	44.50

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CL 37A N° 20D - 152 CJ ALTOS DE JORDAN - PH BARRIO GUAYABAL. APTO 102 IN 5 | El Guayabal | Villavicencio | Meta está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 6237, fecha: 30/11/2016, Notaría: 3 y ciudad: VILLAVICENCIO.

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

**Impacto Ambiental**

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Nueva
Tipo	reticular celulado
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	4
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	99
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 37A N° 20D - 152 CJ ALTOS DE JORDAN - PH BARRIO GUAYABAL. APTO 102 IN 5

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2022

**Comentarios de estructura**

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 102 INT 5	44.50	M2	\$2,437,500.00	100.00%	\$108,468,750.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$108,468,750.00</b>

Valor en letras

Ciento ocho millones cuatrocientos sesenta y ocho mil setecientos cincuenta Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$108,468,750.00**

### 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 medias

**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 media.

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

CALLE 37 A N.º 20D - 152 CONJUNTO ALTOS DE JORDAN - PROPIEDAD HORIZONTAL. BARRIO GUAYABAL. APARTAMENTO 102 INTERIOR 5. EL INMUEBLE NO TIENE GARAJE, CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

**EL INMUEBLE CUENTA CON LA SIGUIENTE SALVEDAD:** ANOTACIÓN: Nro. 007 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.

EL INMUEBLE NO TIENE PARQUEADERO.

EL SECTOR CUENTA CON BUENAS CONDICIONES Y TIENE EQUIPAMIENTO ZONAL ADECUADO.

Escritura: 6237, Fecha escritura: 30/11/2016, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: VILLAVICENCIO, Administración: 92000, Total unidades: 96, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

EL APARTAMENTO EN ENTREGADO EN OBRA GRIS.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.

**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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CJ ALTOS DE JORDAN	2	\$117,000,000	1	\$117,000,000	0	\$0		\$0	\$2,437,500.00	3165039291
2	CJ ALTOS DE JORDAN	1	\$117,000,000	1	\$117,000,000		\$0		\$0	\$2,437,500.00	3165039291
3	CJ ALTOS DE JORDAN	2	\$117,000,000	1	\$117,000,000	0	\$0		\$0	\$2,437,500.00	3165039291
4	CJ ALTOS DE JORDAN	3	\$117,000,000	1	\$117,000,000	0	\$0		\$0	\$2,437,500.00	3165039291
Del inmueble		APT O 102 INT 5		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	50	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,437,500.00
2	1	50	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,437,500.00
3	1	50	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,437,500.00
4	1	50	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,437,500.00
	1 años									
									PROMEDIO	\$2,437,500.00
									DESV. STANDAR	\$0.00
									COEF. VARIACION	0.00%

VALOR MÁXIMO	POR M <sup>2</sup>	\$2,437,500.00	TOTAL	\$108,468,750.00
VALOR MÍNIMO	POR M <sup>2</sup>	\$2,437,500.00	TOTAL	\$108,468,750.00
VALOR TOTAL	\$108,468,750.00			

## Observaciones:

La constructora entrega el apartamento en obra gris. Como sé en cuenta en el mercado soportado.

## Enlaces:

1.-<https://www.facebook.com/ConjuntoCerradoAltosDelJordan/2localizaci%C3%B3n>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 37A N° 20D - 152 CJ ALTOS DE JORDAN - PH BARRIO  
GUAYABAL. APTO 102 IN 5 | El Guayabal | Villavicencio | Meta

### COORDENADAS (DD)

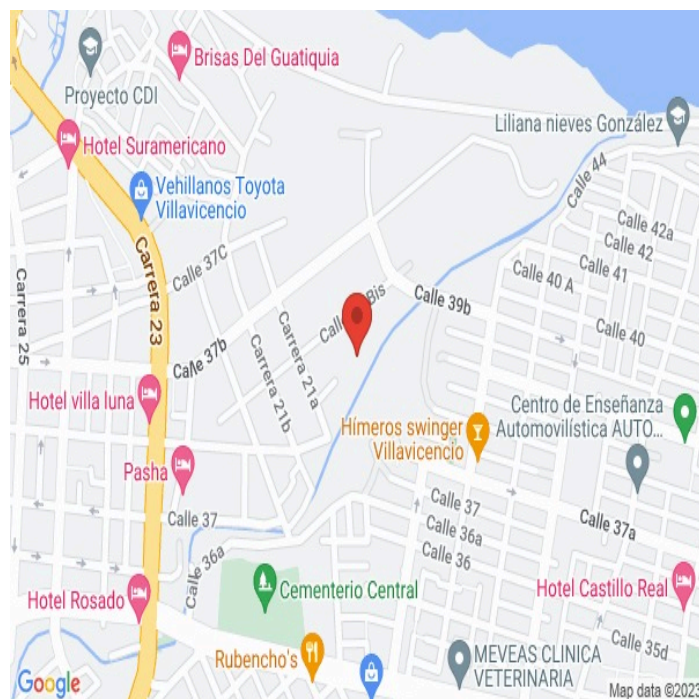
**Latitud:** 4.152260936

**Longitud:**-73.624702027

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 9' 8.1396"

**Longitud:**73° 37' 28.9266"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble

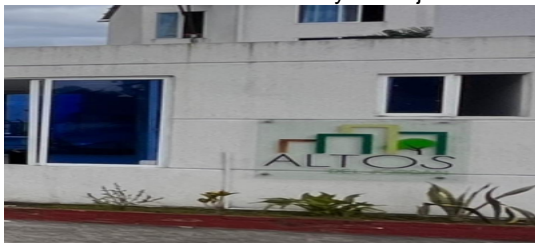


Fachada del Inmueble



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Puerta Hab. principal



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Otras Zonas Sociales-CJ





## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

**1. Enfoque de comparación de mercado:** **a-) 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

**2. Enfoque de renta:** **a-) Método de Capitalización de Rentas:** 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. Enfoque de costo:** **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) 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

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; 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 recibido del 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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-11449978



PIN de Validación: a6fb0a60



## 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) JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018491226, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1018491226.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO 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  
**11 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**10 Dic 2019**

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  
**20 Dic 2019**

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  
**20 Dic 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a6fb0a60



## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Dic 2019**

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  
**11 Abr 2018**

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  
**12 Mar 2020**

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.

Fecha de inscripción  
**20 Dic 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**





PIN de Validación: a6fb0a60



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



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0813, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: VILLAVICENCIO, META

Dirección: CARRERA 33A NO. 40 - 50 OFICINA 404

Teléfono: 3175128014

Correo Electrónico: jdnm\_96@outlook.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Profesional en Negocios Internacionales - Universidad Santo Tomás.

Especialista en Avalúos y Gestión Territorial - Universidad Santo Tomás

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018491226.**

**El(la) señor(a) JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO 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**

**a6fb0a60**

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 2023 y tiene vigencia de 30 días



PIN de Validación: a6fb0a60



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



calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230118970370588714

Nro Matrícula: 230-205635

Pagina 1 TURNO: 2023-230-1-4436

Impreso el 18 de Enero de 2023 a las 11:19:09 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: 26-12-2016 RADICACIÓN: 2016-230-6-24844 CON: ESCRITURA DE: 30-11-2016

CODIGO CATASTRAL: 010203200125901 COD CATASTRAL ANT: 010203200124901

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 102 INTERIOR 5 con area de 44.50 METROS CUADRADOS coeficiente de propiedad 0.96511% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 6237, 2016/11/30, 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:**

230-203037

- 1.- 29-05-2000 ESCRITURA 457 DEL 25-05-2000 DE LA NOTARIA 1 DE CHIA. COMPRAVENTA DE: LOPEZ AYALA JOSE IGNACIO; A: LOPEZ RODRIGUEZ DIEGO.
- 2.- ESCRITURA 579 DEL 27/6/2000 NOTARIA 1 DE CHIA REGISTRADA EL 12/7/2000 POR DIVISION MATERIAL A: DIEGO LOPEZ RODRIGUEZ.
- 3.- ESCRITURA 155 DEL 28/2/2001 NOTARIA 1. DE CHIA REGISTRADA EL 21/3/2001 POR COMPRAVENTA DE: JOSE IGNACIO LOPEZ AYALA , A: DIEGO LOPEZ RODRIGUEZ.
- 4.- ESCRITURA 8295 DEL 7/12/2013 NOTARIA SEGUNDA 2 DE VILLAVICENCIO REGISTRADA EL 15/1/2014 POR COMPRAVENTA DE: DIEGO LOPEZ RODRIGUEZ , A: ARCO CONSTRUCTORA S.A.S.
- 5.- ESCRITURA 8295 DEL 7/12/2013 NOTARIA SEGUNDA 2 DE VILLAVICENCIO REGISTRADA EL 15/1/2014 POR HIPOTECA ABIERTA DE: ARCO CONSTRUCTORA S.A.S. , A: DIEGO LOPEZ RODRIGUEZ.
- 6.- ESCRITURA 3045 DEL 15/6/2016 NOTARIA TERCERA 3 DE VILLAVICENCIO REGISTRADA EL 21/6/2016 POR ENGLOBE A: ARCO CONSTRUCTORA S.A.S. , A: DIEGO LOPEZ RODRIGUEZ.
- 7.- ESCRITURA 1779 DEL 12/4/2016 NOTARIA TERCERA 3 DE VILLAVICENCIO REGISTRADA EL 25/8/2016 POR DESENGLOBE A: ARCOS CONSTRUCTORA S.A.S , A: DIEGO LOPEZ RODRIGUEZ.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

- 1) CALLE 37A # 20D - 34/44/152 BARRIO EL GUAYABAL CONJUNTO ALTOS DEL JORDAN P.H. APARTAMENTO 102 INTERIOR 5
- 2) # APARTAMENTO 102 INTERIOR 5
- 3) CALLE 37A N° 20D - 152 CONJUNTO ALTOS DE JORDAN - PROPIEDAD HORIZONTAL. BARRIO GUAYABAL.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

230 - 203037

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 15-01-2014 Radicación: 2014-230-6-764



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230118970370588714**

**Nro Matrícula: 230-205635**

Pagina 2 TURNO: 2023-230-1-4436

Impreso el 18 de Enero de 2023 a las 11:19:09 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 8295 DEL 07-12-2013 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

**DE: ARCO CONSTRUCTORA S.A.S.**

**NIT# 9005240992**

**A: LOPEZ RODRIGUEZ DIEGO**

**CC# 79940994**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 14-12-2016 Radicación: 2016-230-6-24844

Doc: ESCRITURA 6237 DEL 30-11-2016 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: LOPEZ RODRIGUEZ DIEGO**

**CC# 79940994 X**

**A: ARCOS CONSTRUCTORA S.A.S**

**NIT# 9005240992 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 27-04-2022 Radicación: 2022-230-6-7880

Doc: ESCRITURA 1881 DEL 05-04-2022 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA Y DE Cedula CATASTRAL.

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

**A: LOPEZ RODRIGUEZ DIEGO**

**CC# 79940994**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 27-04-2022 Radicación: 2022-230-6-7880

Doc: ESCRITURA 1881 DEL 05-04-2022 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA DEL 50% - EN CALIDAD DE CESIONARIO.

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

**DE: LOPEZ RODRIGUEZ DIEGO**

**CC# 79940994**

**A: ARCOS CONSTRUCTORA S.A.S**

**NIT# 9005240992 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 15-09-2022 Radicación: 2022-230-6-20742

Doc: ESCRITURA 6199 DEL 09-09-2022 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CON ESCRITURA 8295 DEL 07/12/2013 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO.

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

**DE: LOPEZ RODRIGUEZ DIEGO**

**CC# 79940994**

**A: ARCO CONSTRUCTORA S.A.S.**

**NIT# 9005240992**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 12-12-2022 Radicación: 2022-230-6-27966





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

**Certificado generado con el Pin No: 230118970370588714**

**Nro Matrícula: 230-205635**

Pagina 3 TURNO: 2023-230-1-4436

Impreso el 18 de Enero de 2023 a las 11:19:09 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 8294 DEL 30-11-2022 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$93,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA- PROHIBICION DE ENAJENAR EL INMUEBLE POR DOS (2) AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA ASIGNACION DEL SUBSIDIO

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

**DE: ARCOS CONSTRUCTORA S.A.S**

**NIT# 9005240992**

**A: RAMIREZ RUBIANO OSCAR ANDRES**

**CC# 11449978 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 12-12-2022 Radicación: 2022-230-6-27966

Doc: ESCRITURA 8294 DEL 30-11-2022 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

**DE: RAMIREZ RUBIANO OSCAR ANDRES**

**CC# 11449978**

**A: LUCIO ALMEIDA VIASA FERNANDA**

**CC# 40342734**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 230118970370588714**

**Nro Matrícula: 230-205635**

Pagina 4 TURNO: 2023-230-1-4436

Impreso el 18 de Enero de 2023 a las 11:19:09 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: 2023-230-1-4436**

**FECHA: 18-01-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

El Registrador: GEORGE ZABALETA TIQUE

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO



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