



INFORME DE AVALUO LRCAJA-86076340

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	LUIS ENRIQUE TRUJILLO AGUIRRE
NIT / C.C CLIENTE	86076340
DIRECCIÓN	KR 28 C # 9 C - 21 MZ K CASA 40 PRADOS DE SAN SEBASTIAN
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	Prados de San Sebastian
CIUDAD	San José de Guaviare
DEPARTAMENTO	Guaviare
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JAIR VICENTE SARMIENTO TURRIAGO
IDENTIFICACIÓN	86048020

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	23/01/2023
FECHA INFORME	27/01/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	12 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JAIRO NAVARRO CUELLAR				
NUM.	804 EscrituraDe	#NOTARIA	unica	FECHA	17/06/2013
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	San José de Guaviare	DEPTO	Guaviare		
ESCRITURA					
CEDULA	010005190041000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No presenta.				
NOMBRE DEL CO	no aplica				
NJUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINIST	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	N°
casa	480-17031

OBSERVACIONES GENERALES

Predio ubicado en barrio legal, establecido con una tradición de 10 años, con mejoras y construcciones respecto a la vivienda original que fue entregada por la entidad de vivienda del municipio. Actualmente, las vías en el barrio están siendo adoquinadas y pavimentadas en concreto. Con servicios públicos e iluminación de las vías, zonas de recreación y parque. **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.**

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 66,566,273.25

VALOR ASEGURABLE \$ COP 35,060,456.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS



JAIR VICENTE SARMIENTO
TURRIAGO
Perito Actuante
C.C: 86048020
RAA: AVAL-86048020

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	residencial
Uso Compatible Según Norma	comercial
Uso Condicionado Según Norma	limitado a impacto ambiental y sonoro
Uso Prohibido Según Norma	industria

Amenaza Riesgo Inundacion	no presenta
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	no presenta
Suelos De Proteccion	no aplica
Patrimonio	no aplica

Área Lote	69.75	Frente	4.5
Forma	rectangular	Fondo	15.5
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	3.44

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	008 del 26 de Marzo del 2001
Antejardín	cubierto en parte con placa del segundo nivel.
Uso principal	residencial
Altura permitida pisos	tres niveles.
Aislamiento posterior	no presenta
Índice de ocupación	0.75
Índice de construcción:	100%
No. De Unidades:	0

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	69.75
AREA CONSTRUIDA	M2	69.75

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	70
AREA CONSTRUIDA	M2	41
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	9.563.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	69.75
AREA PISO 1	M2	63.75

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	69.75
AREA PISO 1	M2	63.75

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Fuerte

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	No hay	mas de 500
Asistencial	No hay	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Muy Bueno	0-100
Zonas recreativas	Muy Bueno	0-100

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

	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	Usada
Tipo	mampostería reforzada- dovelas
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	88
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 28 C # 9 C - 21 MZ K CASA 40 PRADOS DE SAN SEBASTIAN

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metálica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2011

Comentarios de estructura

Se trata de una vivienda de un nivel, con cubierta en placa fácil en concreto en parte de la vivienda. Construida en un 100% del terreno, con una habitación. Predomina ladrillo a la vista, en la zona de sala y cocina, muros pañetados, en el baño, muros con pañete y aparatos en porcelana.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Vivienda de 1 nivel	69.75	M2	\$451,667.00	47.33%	\$31,503,773.25
Area Construida	Vivienda de 1 nivel	63.75	M2	\$550,000.00	52.67%	\$35,062,500.00
TOTALES					100%	\$66,566,273.25

Valor en letras Sesenta y seis millones quinientos sesenta y seis mil doscientos setenta y tres Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$66,566,273.25

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valorización:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias 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:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Predio ubicado en barrio legal, establecido con una tradición de 10 años, con mejoras y construcciones respecto a la vivienda original que fue entregada por la entidad de vivienda del municipio. Actualmente, las vías en el barrio están siendo adoquinadas y pavimentadas en concreto. Con servicios públicos e iluminación de las vías, zonas de recreación y parque. **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 Objeto de avalúo no cuenta con garaje.

Se trata de un barrio legal, construido hace una década por parte de la alcaldía, como proyecto de vivienda de interés prioritario, para población seleccionada por parte del municipio. En la última década ha sido de objeto de distintas mejoras en el equipamiento urbano, con alumbrado público, andenes, sardineles, vías asfaltadas, y polideportivo. En este año, que ha pasado ya una década los predios pueden empezar a ofertarse, pero la oferta es escasa, y la demanda es alta.

Se trata de una vivienda de un nivel, con cubierta en placa fácil en concreto en parte de la vivienda. Construida en un 100% del terreno, con una habitación. Predomina ladrillo a la vista, en la zona de sala y cocina, muros pañetados, en el baño, muros con pañete y aparatos en porcelana.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 0, 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: Si, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. Construcción básica, sin acabados, ladrillo a la vista, piso en cemento rustico, cocina con enchape en salpicadero y meson con enchape. en el baño, la ducha con baldosa ceramica. Rejas con vidrio en la sala. En parte de la sala y cocina, cubierta en placa facil corpaacero.

Rejas en la ventana de la sala, puerta al baño y a la calle metálica. Baldosa cerámica en muros de la ducha, en el mesón y salpicadero del mesón de la cocina. Muros en bloque a la vista, en la fachada, pañete y pintura. Cubierta en 100% del terreno. Cubiertas en tejas de zinc, en parte de la sala y cocina, placa en corpaacero.

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	predio en el sector	\$210,000,000	0.9	\$189,000,000	318-4109134	70	140	\$1,100,000	\$154,000,000
2	predio a tres cuadras	\$245,000,000	0.9	\$220,500,000	310-2267284	90	90	\$2,000,000	\$180,000,000
3	predio a 5 cuadras	\$90,000,000	0.9	\$81,000,000	3002283135	100	60	\$550,000	\$33,000,000
Del inmueble						69.75	69.75		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$35,000,000	\$500,000	1.0	0.85	0.85	\$425,000
2	\$40,500,000	\$450,000	1.0	1.0	1.00	\$450,000
3	\$48,000,000	\$480,000	1.0	1.0	1.00	\$480,000
					PROMEDIO	\$451,666.67
					DESV. STANDAR	\$27,537.85
					COEF. VARIACION	6.10%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$451,667.00	AREA	69.75	TOTAL	\$31,503,773.25
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$550,000.00	AREA	69.75	TOTAL	\$38,362,500.00
VALOR TOTAL	\$69,866,273.25					

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 28 C # 9 C - 21 MZ K CASA 40 PRADOS DE SAN SEBASTIAN | Prados de San Sebastian | San José de Guaviare | Guaviare

COORDENADAS (DD)

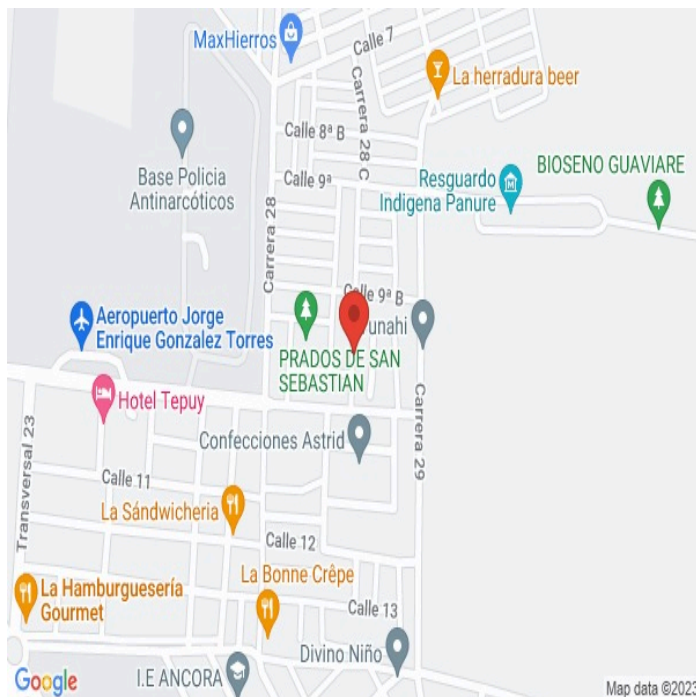
Latitud: 2.5713797020596108

Longitud: -72.63336521098627

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 34' 16.968''

Longitud: 72° 38' 0.1134''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



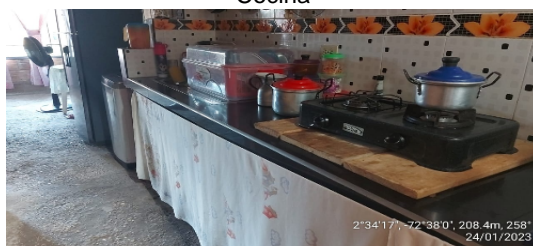
Puerta de entrada



Sala Comedor



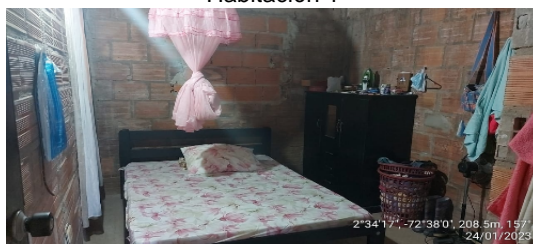
Cocina



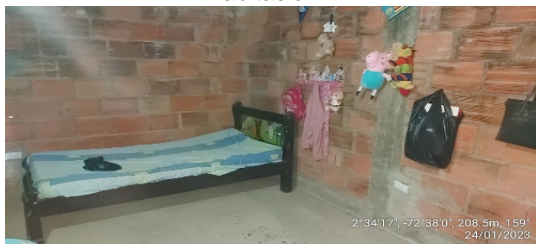
Patio Interior



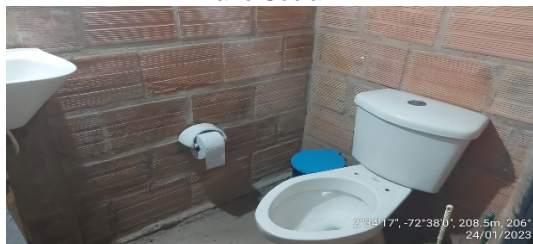
Habitación 1



Habitación 2

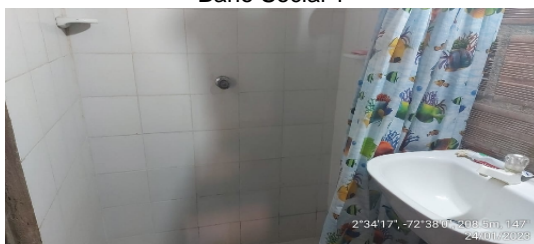


Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 1



Cubierta-Techos



Cubierta-Techos



Zonas Verdes



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**

----- **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 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 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, 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-86076340



PIN de Validación: b4d20a80



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JAIR VICENTE SARMIENTO TURRIAGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 86048020, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-86048020.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIR VICENTE SARMIENTO TURRIAGO 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
23 Mayo 2018

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
10 Jul 2019

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4d20a80



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
10 Jul 2019

Regimen
Régimen de Transición

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
10 Jul 2019

Regimen
Régimen de Transición

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
10 Jul 2019

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Jul 2019

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: b4d20a80



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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 26 de Abril de 2022, 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN JOSÉ DEL GUAVIARE, GUAVIARE

Dirección: CALLE 6 N 24-72, B 20 DE JULIO

Teléfono: 3144853623

Correo Electrónico: jairvsarmiento@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	09 Mayo 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAIR VICENTE SARMIENTO TURRIAGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 86048020.

El(la) señor(a) JAIR VICENTE SARMIENTO TURRIAGO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: b4d20a80



PIN DE VALIDACIÓN

b4d20a80

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 veintitres (23) días del mes de Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN JOSE DEL
GUAVIARE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230123604570852726

Nro Matrícula: 480-17031

Pagina 1 TURNO: 2023-480-1-467

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 03:39:15 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 480 - SAN JOSE DEL GUAVIARE DEPTO: GUAVIARE MUNICIPIO: SAN JOSE DEL GUAVIARE VEREDA: SAN JOSE DEL GUAVIARE

FECHA APERTURA: 18-08-2010 RADICACIÓN: 2010-480-6-1064 CON: ESCRITURA DE: 09-08-2010

CODIGO CATASTRAL: **010005190041000** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE NUMERO 40 -MANZANA K - URB. PRADOS DE SAN SEBASTIAN con area de 69.75 M2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 806, 2010/08/09, NOTARIA UNICA SAN JOSE DEL GUAVIARE. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

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 SAN JOSE DEL GUAVIARE ADQUIRIO POR CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES QUE LE HIZO LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE AERONAUTICA CIVIL MEDIANTE LA RESOLUCION N° 3452 DEL 23 DE AGOSTO DE 2006 PROCEDENTE DE LA AERONAUTICA CIVIL DE BOGOTA Y REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 480-0014060.- LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE AERONAUTICA CIVIL (ANTES FONDO AERONAUTICO NACIONAL) ADQUIRIO POR COMPRAVENTA QUE LE HIZO RODRIGUEZ VELANDIA ALFONSO YUSEMID MEDIANTE LA ESCRITURA N° 31222 DEL 28 DE OCTUBRE DE 1976 OTORGADA EN LA NOTARIA OCTAVA DE BOGOTA Y REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 480-0002145.- RODRIGUEZ VELANDIA ALFONSO YUSEMID ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION DE BALDIOS QUE LE HIZO EL INCORA MEDIANTE LA RESOLUCION N° 13780 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 1969 EMANADA DE INCORA DE VILLAVICENCIO Y REGISTRADA HOY EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 480-0002122.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) LOTE URBANO N° (40) MANZANA K
- 2) CARRERA 28C N° 9C-21 URBANIZACION PRADOS DE SAN SEBASTIAN
- 3) KR 28 C # 9 C - 21 MZ K CASA 40 PRADOS DE SAN SEBASTIAN

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

480 - 16845

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-08-2010 Radicación: 2010-480-6-1064

Doc: ESCRITURA 806 DEL 09-08-2010 NOTARIA UNICA DE SAN JOSE DEL GUAVIARE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0924 RELOTEO RELOTEO DEL PREDIO EN 44 LOTES DE 69.75 M2. C/U.

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 JOSE DEL GUAVIARE

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230123604570852726

Nro Matrícula: 480-17031

Pagina 2 TURNO: 2023-480-1-467

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 03:39:15 PM

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

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

A: MUNICIPIO DE SAN JOSE DEL GUAVIARE

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-07-2013 Radicación: 2013-480-6-1341

Doc: ESCRITURA 804 DEL 17-06-2013 MUNICIPIO SAN JOSE DEL GUAVIARE DE SAN JOSE DEL GUAVIARE

VALOR ACTO: \$21,059,843

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PRIORITARIO. LA BENEFICIARIA SE OBLIGA CON FOVIVIENDA A RESTITUIR EL SUBSIDIO EN EL EVENTO DE ENAJENAR O DE DEJAR DE RESIDIR EN EL INMUEBLE DENTRO DE LOS 10 AÑOS SIGUIENTES, SALVO AUTORIZACION EXPRESA. EN EL EVENTO DE QUE EL BENEFICIARIO DECIDA VENDER LA VIVIENDA, LA ENTIDAD TENDRA DERECHO PREFERENCIAL PARA LA COMPRA DEL INMUEBLE ART. 8 LEY 3/1991, MODIFICADO POR EL ART. 21 DE LA 1537/2012.

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

DE: MUNICIPIO DE SAN JOSE DEL GUAVIARE

NIT# 8001031802

A: NAVARRO CUELLAR JAIRO

CC# 5901701 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-07-2013 Radicación: 2013-480-6-1341

Doc: ESCRITURA 804 DEL 17-06-2013 MUNICIPIO SAN JOSE DEL GUAVIARE DE SAN JOSE DEL GUAVIARE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA Y DERECHOS DE PREFERENCIA ART. 21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO AL ART. 8º DE LA LEY 3ª DE 1991

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

DE: FONVIVIENDA

A: NAVARRO CUELLAR JAIRO

CC# 5901701 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-07-2013 Radicación: 2013-480-6-1341

Doc: ESCRITURA 804 DEL 17-06-2013 MUNICIPIO SAN JOSE DEL GUAVIARE DE SAN JOSE DEL GUAVIARE

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)

A: NAVARRO CUELLAR JAIRO

CC# 5901701 X

A: NAVARRO QUIMBAYA ISDELIA

Ti# 96061420018

A: NAVARRO QUIMBAYA RICARDO

Ti# 1007293428

A: QUIMBAYA BOTERO LEONOR

CC# 41240609

A: Y LOS HIJOS QUE A FUTURO LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-01-2023 Radicación: 2023-480-6-3

Doc: ESCRITURA 2101 DEL 28-12-2022 NOTARIA UNICA DE SAN JOSE DEL GUAVIARE

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN JOSE DEL
GUAVIARE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230123604570852726

Nro Matrícula: 480-17031

Pagina 3 TURNO: 2023-480-1-467

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 03:39:15 PM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

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

DE: NAVARRO CUELLAR JAIRO

CC# 5901701 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-01-2023 Radicación: 2023-480-6-3

Doc: ESCRITURA 2101 DEL 28-12-2022 NOTARIA UNICA DE SAN JOSE DEL GUAVIARE

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: NAVARRO CUELLAR JAIRO

CC# 5901701 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-01-2023 Radicación: 2023-480-6-3

Doc: ESCRITURA 2101 DEL 28-12-2022 NOTARIA UNICA DE SAN JOSE DEL GUAVIARE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: NAVARRO CUELLAR JAIRO

CC# 5901701 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN JOSE DEL
GUAVIARE

CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230123604570852726

Nro Matrícula: 480-17031

Pagina 4 TURNO: 2023-480-1-467

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 03:39:15 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-480-1-467

FECHA: 23-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN JOSE DEL GUAVIARE

El Registrador: GUILLERMO CASTRO BERNAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN JOSE DEL GUAVIARE

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública