



QR validez del avalúo



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

Vivienda

Urbano



AVALUO: LRCAJA-11449978

Fecha del avalúo		Fecha de visita	23/01/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 37A N° 20D - 152 CONJUNTO ALTOS DE JORDAN - PROPIEDAD HORIZONTAL. BARRIO GUAYABAL. APARTAMENTO 102 INTERIOR 5		
Barrio	El Guayabal		
Ciudad	Villavicencio		
Departamento	Meta		
Propietario	OSCAR ANDRES RAMIREZ RUBIANO		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: OSCAR ANDRES RAMIREZ RUBIANO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **OSCAR ANDRES RAMIREZ RUBIANO** ubicado en la CALLE 37A N° 20D - 152 CONJUNTO ALTOS DE JORDAN - PROPIEDAD HORIZONTAL. BARRIO GUAYABAL. APARTAMENTO 102 INTERIOR 5 El Guayabal , de la ciudad de Villavicencio.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$105,038,512.00 pesos m/cte (Ciento cinco millones treinta y ocho mil quinientos doce).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 102 INT 5	44.50	M2	\$2,360,416.00	100.00%	\$105,038,512.00
TOTALES					100%	\$105,038,512.00

Valor en letras

Ciento cinco millones treinta y ocho mil quinientos doce Pesos Colombianos

Perito actuante



JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO
 RAA Nro: AVAL-10018491226
 C.C: 1018491226

VALORES/TIPO DE AREA.	INFORMACIÓN UVR			
	Terreno	Construcción	Valor UVR	324.6342
Integral	0	2,360,416	Valor del avalúo en UVR	323,559.60
Proporcional	0	105,038,512	Valor asegurable	105,038,512
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble no es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. EL INMUEBLE CUENTA CON LA SIGUIENTE SALVEDAD: ANOTACIÓN: Nro. 007 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. En el registro fotográfico no se encuentra la nomenclatura del conjunto, se le solicita al perito.			
Observación	<p>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.</p> <p>EL INMUEBLE CUENTA CON LA SIGUIENTE SALVEDAD:ANOTACIÓN: Nro. 007AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.</p> <p>EL INMUEBLE NO TIENE PARQUEADERO.</p> <p>EL SECTOR CUENTA CON BUENAS CONDICIONES Y TIENE EQUIPAMIENTO ZONAL ADECUADO.</p> <p>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</p>			

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.

GENERAL

Código	LRCAJA-11449978	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	OSCAR ANDRES RAMIREZ RUBIANO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	11449978	Teléfono	3145358768
Email	ramiru316@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	OSCAR ANDRES RAMIREZ RUBIANO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	11449978	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 37A N° 20D - 152 CONJUNTO ALTOS DE JORDAN - PROPIEDAD HORIZONTAL. BARRIO GUAYABAL. APARTAMENTO 102 INTERIOR 5				
Conjunto	ALTOS DEL JORDAN				
Ciudad	Villavicencio	Departamento	Meta	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	El Guayabal	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	<p>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.</p> <p>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.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	APTO 102 INT 5
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro	Método evaluación MERCADO

Justificación de Metodología	<p>Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.</p> <p>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.</p>
-------------------------------------	---

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

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
-----------------------------------	---

Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
-------------------------------	--

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.
--	--

Reglamentación urbanística:	INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.
------------------------------------	---

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
8294	EscrituraDePropiedad	30/11/2022	3	Villavicencio

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
230-205635	18/01/2023	0.96511%	010203200125901	APTO 102 INT 5

Observación

EL INMUEBLE CUENTA CON LA SIGUIENTE SALVEDAD: ANOTACIÓN: Nro. 007 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.
SE RECOMIENDA LEVANTAR UNA SALVEDAD DE AFECTACIÓN FAMILIAR.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Comunales			Mt2	Sencillo	Paralelo	No		

Observación

EL INMUEBLE NO TIENE PARQUEADERO.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBLIAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	concreto flexible.	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	EL SECTOR CUENTA CON BUENAS CONDICIONES Y TIENE EQUIPAMIENTO ZONAL ADECUADO.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	6237	Fecha escritura	30/11/2016		
Notaria escritura	3	Ciudad escritura	VILLAVICENCIO		
Valor administración	92000	Total unidades	96	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	4	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No

Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citéfono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	Si
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos	0				
Observación	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, Citéfono: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	reticular celular		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	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	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2022	Edad Inmueble	1 años	Vida útil	100
Estado construcción	Nueva	%Avance	100		
Licencia construcción	N/A				
Observación	La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	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				

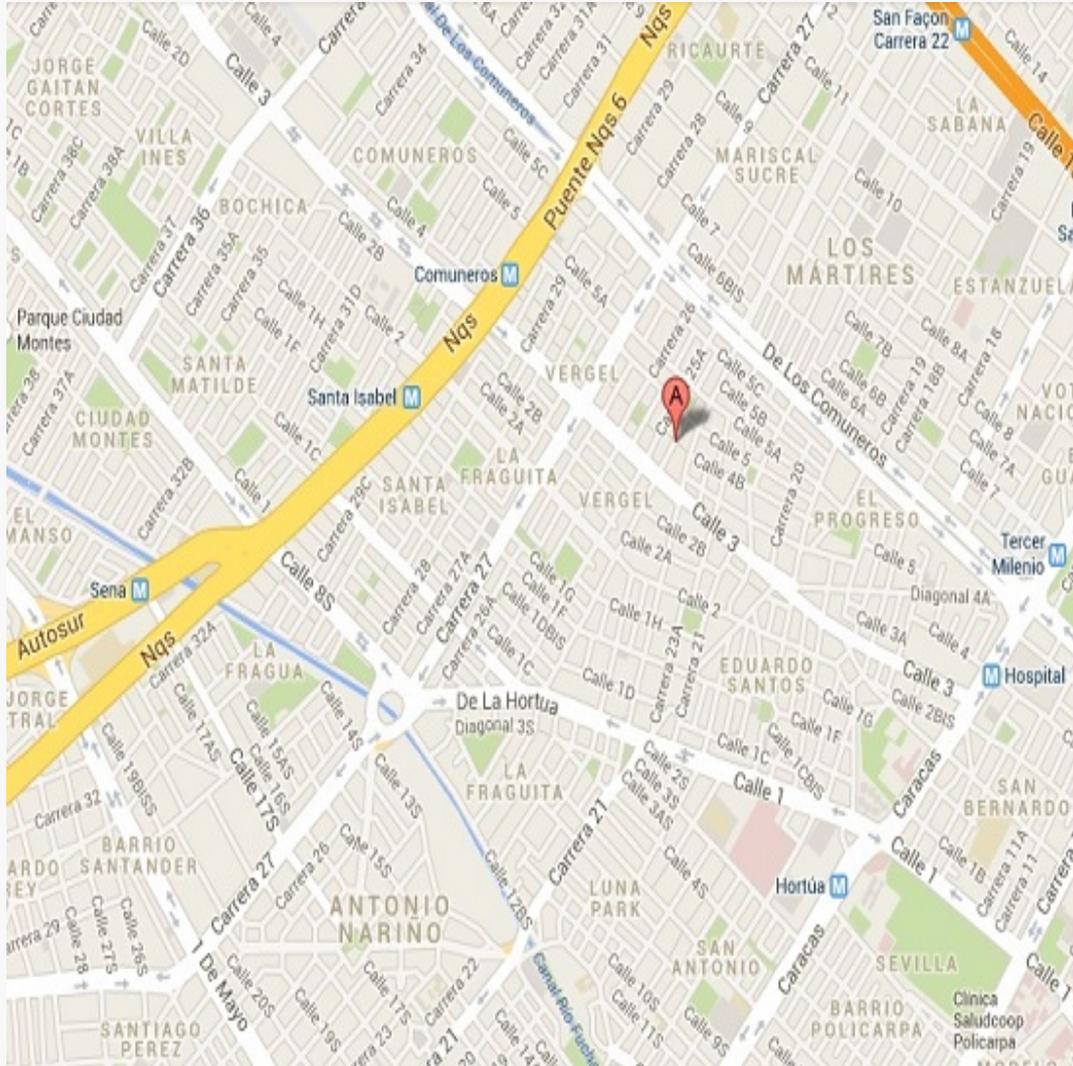
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Normal	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	EL APARTAMENTO EN ENTREGADO EN OBRA GRIS.
--------------------	---

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 37A N° 20D - 152 CONJUNTO ALTOS DE JORDAN - PROPIEDAD HORIZONTAL. BARRIO GUAYABAL. APARTAMENTO 102 INTERIOR 5 | El Guayabal | Villavicencio | Meta



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.152260936
GEOGRAFICAS : 4° 9' 8.1396''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.624702027
GEOGRAFICAS : 73° 37' 28.9266''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CALLE 37A N° 20D - 152 CONJUNTO ALTOS DE JORDAN - PROPIEDAD HORIZONTAL. BARRIO GUAYABAL.	2	\$117,000,000	1	\$117,000,000	0	\$0		\$0	\$2,437,500.00	3165039291
2	CALLE 37A N° 20D - 152 CONJUNTO ALTOS DE JORDAN - PROPIEDAD HORIZONTAL. BARRIO GUAYABAL.	4	\$137,000,000	1	\$137,000,000		\$0		\$0	\$2,283,333.33	3165039291
3	CALLE 37A N° 20D - 152 CONJUNTO ALTOS DE JORDAN - PROPIEDAD HORIZONTAL. BARRIO GUAYABAL.	1	\$117,000,000	1	\$117,000,000		\$0		\$0	\$2,437,500.00	3165039291
4	CALLE 37A N° 20D - 152 CONJUNTO ALTOS DE JORDAN - PROPIEDAD HORIZONTAL. BARRIO GUAYABAL.	1	\$137,000,000	1	\$137,000,000		\$0		\$0	\$2,283,333.33	3165039291
Del inmueble		APT O		.	.	0		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	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,283,333.33
3	1	50	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,437,500.00
4	1	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,283,333.33
1 años										
									PROMEDIO	\$2,360,416.67
									DESV. STANDAR	\$89,008.17
									COEF. VARIACION	3.77%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,449,424.83	TOTAL	\$108,999,405.09
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,271,408.50	TOTAL	\$101,077,678.10
VALOR TOTAL	\$105,038,512.00			

Observaciones:

Enlaces:

1-https://www.facebook.com/ConjuntoCerradoAltosDelJordan/?locale=es_LA

FOTOS

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



FOTOS

Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Puerta Hab. principal



FOTOS

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 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

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



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 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

El Registrador: GEORGE ZABALETA TIQUE



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