


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1073670001**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	LIZARDO APONTE RODRIGUEZ
NIT / C.C CLIENTE	1073670001
DIRECCIÓN	CALLE 8A 39 69 LOTE 12 MANZANA K
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	BRISAS DEL PLAYÓN
CIUDAD	Acacias
DEPARTAMENTO	Meta
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
IDENTIFICACIÓN	17335856

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	11/02/2023
FECHA INFORME	14/02/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	3 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	LUZ MARÍA ARANGO ROMERO / BURGOS JOSE GUSTAVO			
NUM.	5253 EscrituraDe	NOTARIA	UNICA	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			29/09/2022
CIUDAD	Acacias	DEPTO	Meta	
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL	50006010009390003000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución 089 del 13/03/2020 y 1086 del 06/05/2020 Planeación Acacias-Meta			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2

M. INMOB.	Nº
Casa de habitación	232-28700

**OBSERVACIONES GENERALES**

El inmueble se encuentra ubicado en calle 8A No. 39-69 Manzana K Casa 12 de la Urbanización Brisas del Playón, del municipio de Acacias-Meta, tal como aparece en el folio de matrícula inmobiliaria, en la escritura pública de tradición, geoportal del IGAC y nomenclatura en la fachada del inmueble.

**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	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0

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

**ACABADOS**

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

**DOTACIÓN COMUNAL**

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 113,241,296.09**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 55,488,235.00**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**
**FAVORABLE: SI**
**Observación de Favorabilidad**

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. En descripción de cabidas y linderos registra casa de habitación.

**NOMBRES Y FIRMAS**


**JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS**  
Perito Actuante  
C.C: 17335856  
RAA: AVAL-17335856

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

Nombre de la firma

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio tipo A, grupo 1
Uso Condicionado Según Norma	Comercio tipo B, grupo 1 y 2
Uso Prohibido Según Norma	Comercio grupo 2, 3, especial, equipamiento 2, 3 y uso industrial 1, 2 y 3

Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

Área Lote	83.16	Frente	5.94
Forma	Rectangular	Fondo	14
Topografía	Ligeramente inclinada	Rel. Fte./Fdo.	1:2.35

**NORMAS DE USO DE SUELO**

Decreto / Acuerdo	184 DE 2.011
Antejardín	No aplica
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	Dos pisos y altillo
Aislamiento posterior	Mínimo 3 m
Índice de ocupación	0.80
Índice de construcción:	1.2
No. De Unidades:	NO APARECE EN EL PBOT

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	83.16
AREA CONSTRUIDA	M2	62

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	83
AREA CONSTRUIDA	M2	72
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	31.577.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	83.16
AREA PISO 1	M2	75

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	83.16
AREA PISO 1	M2	62

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**
**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

**Amoblamiento Urbano**

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

**Impacto Ambiental**

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	97
Vida Remanente	94
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 8A 39 69 LOTE 12 MANZANA K

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	Enchapes o fachaletas
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2020

**Comentarios de estructura**

La construcción es en bloque tradicional con sistema de columnas y vigas en concreto reforzado para una planta. Se observa la estructura en condiciones normales, sin que se evidencien deficiencias estructurales.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		83.16	M2	\$694,460.03	51.00%	\$57,751,296.09
Area Construida	UN PISO	62	M2	\$895,000.00	49.00%	\$55,490,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$113,241,296.09</b>

Valor en letras

Ciento trece millones doscientos cuarenta y un mil doscientos noventa y seis Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**
**\$113,241,296.09**

### 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

El inmueble se encuentra ubicado en calle 8A No. 39-69 Manzana K Casa 12 de la Urbanización Brisas del Playón, del municipio de Acacias-Meta, tal como aparece en el folio de matrícula inmobiliaria, en la escritura pública de tradición, geoportal del IGAC y nomenclatura en la fachada del inmueble. **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 tiene un garaje integral a la casa y no tiene depósitos y áreas adicionales.

Frente al inmueble, se encuentra la vía despavimentada y posteriormente la vía se encuentra por tramos, pavimentada en buenas condiciones de transitabilidad. En cuanto al entorno, es básicamente residencial, hay buen transporte público, las vías principales son pavimentadas a excepción de algunas vías secundarias; en un entorno de instituciones educativas, parques recreacionales, espacios lúdicos, canchas deportivas, comercio barrial y de medianas superficies.

La construcción es en bloque tradicional con sistema de columnas y vigas en concreto reforzado para una planta. Se observa la estructura en condiciones normales, sin que se evidencien deficiencias estructurales.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 1, 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

Los pisos, baños, cocina y patio están enchapados en cerámica nacional e importada en muy buen estado de conservación; las habitaciones tienen sus puertas metálicas en muy buen estado; el baño privado no tiene puerta instalada, el baño social tiene puerta en aluminio blanco, ambos baños con sus unidades sanitarias y lavamanos; la cocina tiene mesón en concreto reforzado sin gavetas; hay cielorraso instalado en icopor y aluminio; las paredes están pañetadas y pintadas: el portón del garaje, puerta de acceso al inmueble y ventanas internas y externas con en lámina metálica y vidrio transparente. Los acabados del inmueble están en muy buenas condiciones de conservación y mantenimiento.

### 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	BRISAS DEL PLAYÓN	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3202260805	90	88	\$900,000	\$79,200,000
2	BRISAS DEL PLAYÓN	\$95,000,000	0.95	\$90,250,000	3224304616	84	37	\$900,000	\$33,300,000
3	BRISAS DEL PLAYÓN	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3134863593	98	53	\$880,000	\$46,640,000
4	BRISAS DEL PLAYÓN	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3142190973	98	60	\$900,000	\$54,000,000
Del inmueble						83.16	62		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$63,300,000	\$703,333	1.0	1.0	1.00	\$703,333
2	\$56,950,000	\$677,976	1.0	1.0	1.00	\$677,976
3	\$67,360,000	\$687,347	1.0	1.0	1.00	\$687,347
4	\$69,500,000	\$709,184	1.0	1.0	1.00	\$709,184
					PROMEDIO	\$694,460.03
					DESV. STANDAR	\$14,350.77
					COEF. VARIACION	2.07%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$694,460.03	AREA	83.16	TOTAL	\$57,751,296.09
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$895,000.00	AREA	62	TOTAL	\$55,490,000.00
VALOR TOTAL	\$113,241,296.09					

## Observaciones:

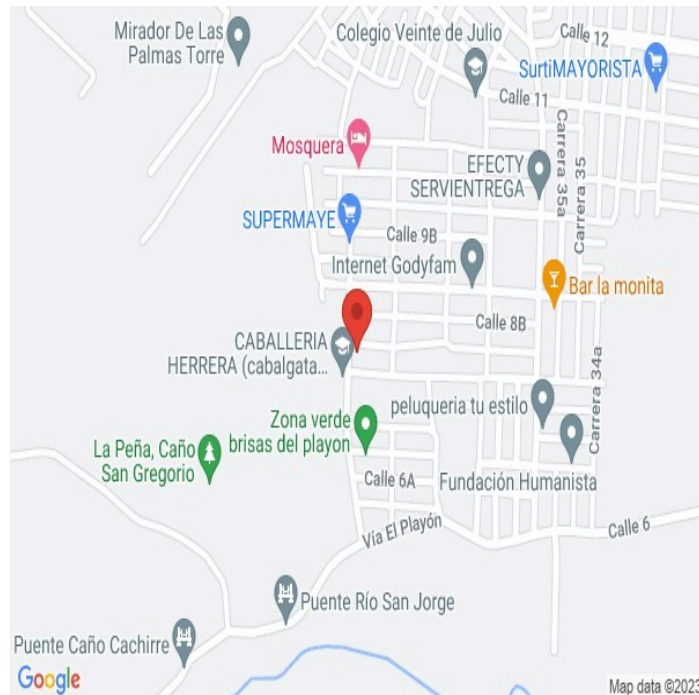
Se aplica la metodología tomando 9 muestras de inmuebles en venta, con características similares, comparables y al ser homogeneizadas, se concluye en 4.

## Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10547\\_2archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10547_2archivopdflinks.html)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**  
CALLE 8A 39 69 LOTE 12 MANZANA K | BRISAS DEL PLAYÓN |  
Acacias | Meta



## COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 3.982547

**Longitud:** -73.781084

## COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 3° 58' 57.1686''

**Longitud:** 73° 46' 51.9024''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

SOLICITANTE		CROQUIS DEL INMUEBLE	
LIZARDO APOINTE RODRIGUEZ		Dirección: CL 8A No 39-69 LOTE 12 Mz K	
C.C. 1.573.670.861		Urbanización Brisas del Playón Acacias	

Elemento	Cantidad	Elemento	Cantidad	Elemento	Cantidad	Elemento	Cantidad
Alcoba	4	Baño	1	Cocina	1	Garaje	1
Sala	1	Patio	1	Estar	1	Alcoba Principal	1
Cocina	1	Alcoba 1	1	Alcoba 2	1	Alcoba 3	1
Baño	1	Alcoba 4	1	Alcoba 5	1	Alcoba 6	1

**Observaciones:** SEÑALAR EL LUGAR DE LA ALCOBA 1 PRINCIPAL EN EL PLANO DE DISTRIBUCIÓN.

**Fecha:** 2023-08-08 **Por:** CARLOS JUAN GARCIA ROSA **Revisado:** CARLOS JUAN GARCIA ROSA

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



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Patio Interior



Patio Interior



Habitación Principal



Habitación Principal



Habitación Principal



Baño Privado



Baño Privado

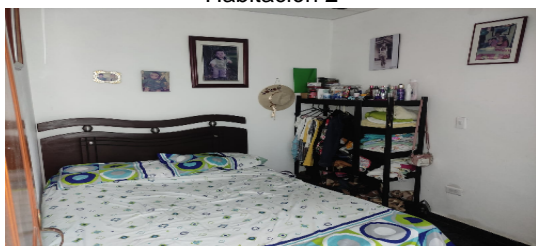


Habitación 2

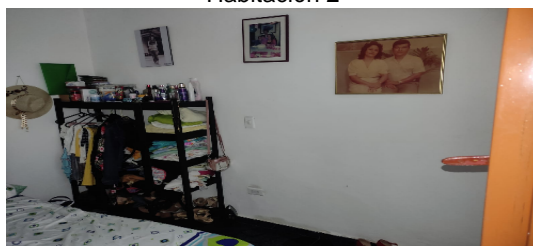


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



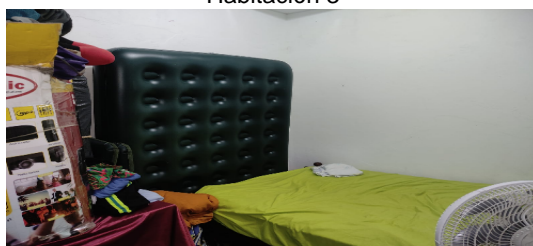
Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2

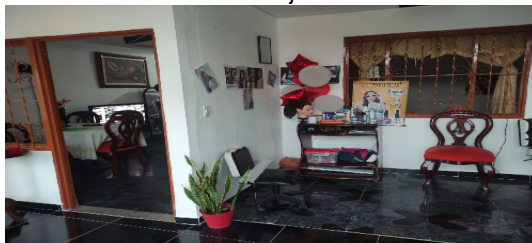


Garaje



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Garaje



## 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-1073670001**



PIN de Validación: af880a9a



## 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) JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17335856, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-17335856.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS 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  
**07 Feb 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**23 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  
**07 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**07 Ene 2020**

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  
**07 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: af880a9a



## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**07 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**07 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## 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  
**07 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**07 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**07 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**07 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: af880a9a



## 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  
**07 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**07 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**07 Ene 2020**

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  
**07 Ene 2020**

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.



PIN de Validación: af880a9a



Fecha de inscripción  
**07 Ene 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  
**07 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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 desde el 13 de Diciembre de 2017 hasta el 12 de Diciembre 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: CALLE 5B 34-10 BARRIO VEGA ORIENTAL

Teléfono: 3214470470

Correo Electrónico: ariasase@outlook.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos - EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales

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) JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17335856.

El(la) señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS 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.



PIN de Validación: af880a9a



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

**af880a9a**

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 un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

**Certificado generado con el Pin No: 230206926871571767**

**Nro Matrícula: 232-28700**

Pagina 1 TURNO: 2023-232-1-3113

Impreso el 6 de Febrero de 2023 a las 09:35:21 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: 232 - ACACIAS DEPTO: META MUNICIPIO: ACACIAS VEREDA: BRISAS DEL PLAYON

FECHA APERTURA: 24-05-1999 RADICACIÓN: 99-1200 CON: ESCRITURA DE: 12-05-1999

CODIGO CATASTRAL: 500060100000093900030000000000 COD CATASTRAL ANT: 50006010009390003000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UN GLOBO DE TERRENO URBANO CON UNA EXTENSION DE 83.16 METROS CUADRADOS LOS LINDEROS DEL PREDIO SE ENCUENTRAN EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 738 DEL 12 DE MAYO DE 1.999 DE LA NOTARIA UNICA DE ACACIAA (SEGUN ARTICULO 11 DECRETO 1711 DEL 06 DE JULIO DE 1.984).-CASA DE HABITACION DE USO RESIDENCIAL OBRA NUEVA UNIFAMILIAR DE UN PISO CON ESPACIOS INTERIORES ASI: TRES HABITACIONES, UNA SALA COMEDOR, UN BAÑO, UNA COCINA, UN SALON, UN PATIO

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 8A 39 69 LOTE 12 MANZANA K

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

232 - 25778

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 18-05-1999 Radicación: 99-1200

Doc: ESCRITURA 738 DEL 12-05-1999 NOTARIA UNICA DE ACACIAS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE0

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

DE: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA FONVISRU

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 05-02-2001 Radicación: 386

Doc: ESCRITURA 2544 DEL 26-12-2000 NOTARIA UNICA DE ACACIAS

VALOR ACTO: \$7,080,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA SUBSIDIADA POR INURBE

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

DE: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA FONVISRU

**A: ALDANA LUZ MARINA**

X



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

**Certificado generado con el Pin No: 230206926871571767**

**Nro Matrícula: 232-28700**

Pagina 2 TURNO: 2023-232-1-3113

Impreso el 6 de Febrero de 2023 a las 09:35:21 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

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 05-02-2001 Radicación: 386

Doc: ESCRITURA 2544 DEL 26-12-2000 NOTARIA UNICA DE ACACIAS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ALDANA LUZ MARINA Y LOS HIJOS QUE TENGA O LLEGARE A TENER

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 17-05-2005 Radicación: 1387

Doc: ESCRITURA 1657 DEL 13-05-2005 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION DE PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ALDANA LUZ MARINA

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 17-05-2005 Radicación: 1387

Doc: ESCRITURA 1657 DEL 13-05-2005 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$8,950,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA SUBSIDIADA

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

DE: ALDANA LUZ MARINA

**A: GONZALEZ GONZALEZ LUZ NOHEMI**

X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 17-05-2005 Radicación: 1387

Doc: ESCRITURA 1657 DEL 13-05-2005 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0460 PROHIBE ENAJENAR POR CINCO AÑOS

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COFREN VILLAVICENCIO

**A: GONZALEZ GONZALEZ LUZ NOHEMI**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 17-05-2005 Radicación: 1387

Doc: ESCRITURA 1657 DEL 13-05-2005 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GONZALEZ GONZALEZ DIEGO ANDRES

DE: GONZALEZ GONZALEZ LUZ NOHEMI

DE: GONZALEZ GONZALEZ WILSON ESNEIDER

DE: GONZALEZ GONZALEZ YULY JOHANNA



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ACACIAS

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230206926871571767**

**Nro Matrícula: 232-28700**

Pagina 3 TURNO: 2023-232-1-3113

Impreso el 6 de Febrero de 2023 a las 09:35:21 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

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 27-05-2020 Radicación: 2020-232-6-1621

Doc: ESCRITURA 1046 DEL 30-04-2020 NOTARIA UNICA DE ACACIAS

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

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: CONTRERAS GONZALEZ DIEGO ANDRES

CC# 1122141773

DE: GONZALEZ GONZALEZ LUZ NOHEMI

CC# 40432152

DE: GONZALEZ GONZALEZ WILSON ESNEIDER

CC# 1006772452

DE: GONZALEZ GONZALEZ YULY JOHANA

CC# 1006772453

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 10-07-2020 Radicación: 2020-232-6-2155

Doc: ESCRITURA 1085 DEL 13-05-2020 NOTARIA UNICA DE ACACIAS

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

DE: GONZALEZ GONZALEZ LUZ NOHEMI

CC# 40432152

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 10-07-2020 Radicación: 2020-232-6-2155

Doc: ESCRITURA 1085 DEL 13-05-2020 NOTARIA UNICA DE ACACIAS

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GONZALEZ GONZALEZ LUZ NOHEMI

CC# 40432152

**A: APARICIO MELO ISMELDA**

**CC# 40428344 X**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 05-10-2022 Radicación: 2022-232-6-6868

Doc: ESCRITURA 5253 DEL 29-09-2022 NOTARIA UNICA DE ACACIAS

VALOR ACTO: \$31,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: APARICIO MELO ISMELDA

CC# 40428344

**A: ARANGO ROMERO LUZ MARIA**

**CC# 21175973 X**

**A: BURGOS JOSE GUSTAVO**

**CC# 6655943 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\***

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radación: 2010-232-3-110

Fecha: 14-11-2010

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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ACACIAS ORIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ACACIAS ORIP

registro de los documentos

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**

La guarda de la fe pública