



QR validez del avalúo

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 ARGINIEGAS |
| 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 | |
| OCCUPANTE | Propietario |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

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

| M. INMOB. | N° |
|--------------------|-----------|
| 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.

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. |
| Carpintería | Normal | Bueno. |

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|----------------|----|-----------------|----|
| Portería | No | Bicicletero | No | Acensores | No |
| Piscinas | No | TerrazaComunal | No | Jardín Infantil | 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

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 |

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

| | |
|--|----|
| Amenaza Riesgo Inundacion | No |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | No |
| Suelos De Protección | No |
| Patrimonio | No |

| NORMAS DE USO DE SUELO | |
|--------------------------------|-----------------------|
| Decreto / Acuerdo | 184 DE 2.011 |
| Antejardín | No aplica |
| Uso principal | Residencial |
| Altura permitida pisos | Dos pisos y alto |
| 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 | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-------|------------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 83.16 | AREA DE TERRENO | M2 | 83 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 62 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 72 |
| | | | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | 31.577.000 |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA DE TERRENO | M2 | 83.16 | AREA DE TERRENO | M2 | 83.16 |
| AREA PISO 1 | M2 | 75 | AREA PISO 1 | M2 | 62 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

| | | | |
|------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Uso predominante | Residencial | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
| Demandas / interés | Media | | |
| Nivel de equipamiento | Distancias aprox. | | |
| Comercial | Bueno | mas de 500 | |
| Escolar | Bueno | mas de 500 | |
| Asistencial | Bueno | mas de 500 | |
| Estandarizaciones | Bueno | 100-200 | |
| Areas verdes | Bueno | 100-200 | |
| Zonas recreativas | Bueno | 100-200 | |
| 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 |
| Nº de pisos | 1 |
| Nº 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 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$113,241,296.09 |
| 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):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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.

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 encapados 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 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 valuaria 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 CONSTRUCCION 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 TAMAÑO | 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

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

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

COORDENADAS (DD)

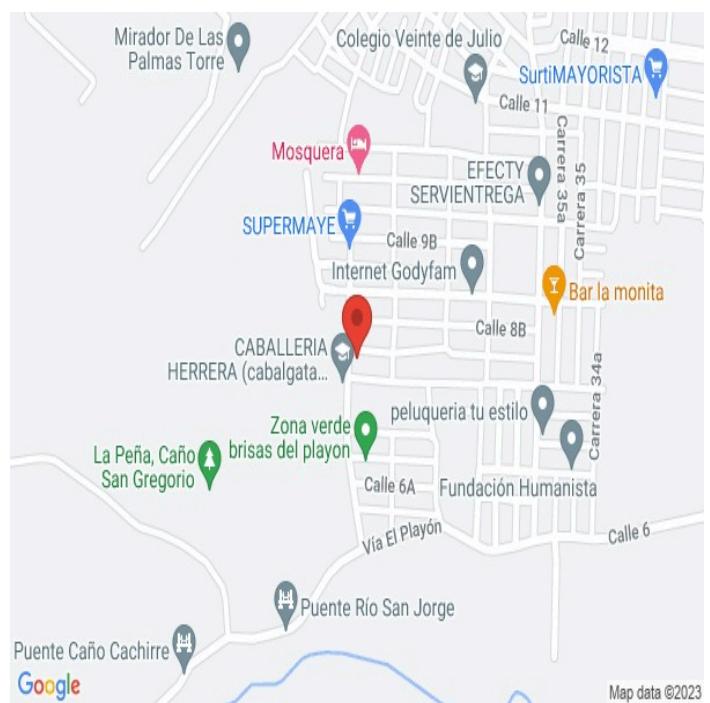
Latitud: 3.982547

Longitud:-73.781084

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 58' 57.1686''

Longitud:73° 46' 51.9024''



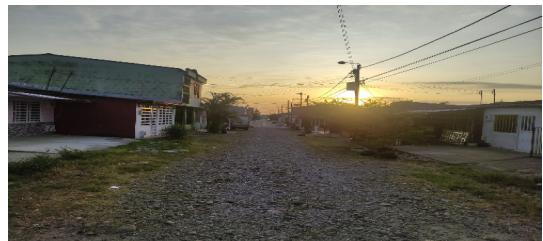
PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



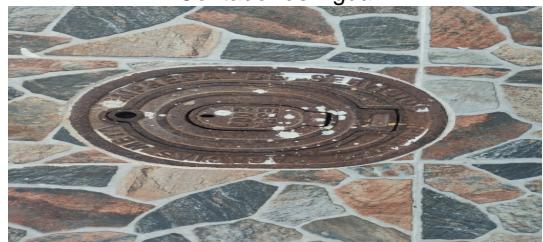
Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina

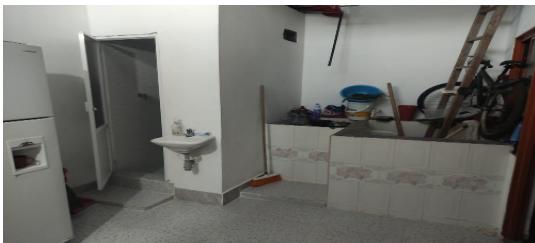


Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

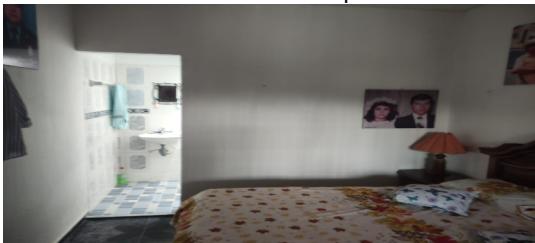
Patio Interior



Patio Interior



Habitación Principal



Habitación Principal



Habitación Principal



Baño Privado



Baño Privado



Habitación 2

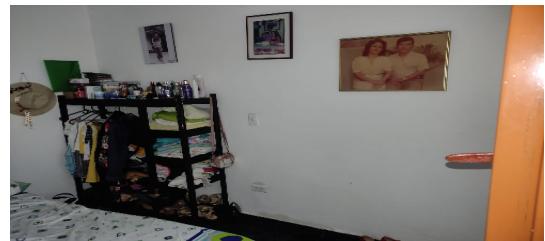


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2

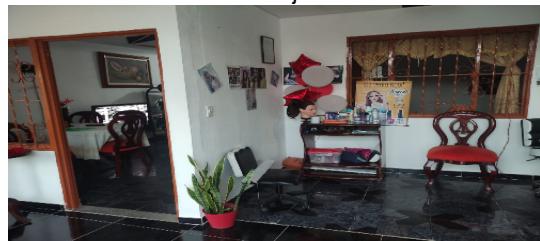


Garaje



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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

----- **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 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, 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



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



ANALOGICO
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - Piso 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de atención a miembros A.N.A.
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

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 ARGINIEGAS, 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 evaluador AVAL-17335856.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARGINIEGAS 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, paleontológico 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 ARGINIEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17335856.

El(la) señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARGINIEGAS 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

Página 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 COMPROVENTA 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

Página 4 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

(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: 2020-232-3-57 Fecha: 03-06-2020

SE CORRIGE SEGUN ANTECEDENTE LA DIRECCION ES CALLE NO CARRERA. ART. 59 LEY 1579 DE 2012

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2015 Fecha: 21-12-2015

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-232-1-3113

FECHA: 06-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

El Registrador: ANTONIO TORREGROSA FERNANDEZ

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