


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1121840714**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	JOSE BELISARIO LOPEZ VILLAR
NIT / C.C CLIENTE	1121840714
DIRECCIÓN	CALLE 4 SUR # 35-95 MULTIFAMILIARES CENTAUROS CONJUNTO C APARTAMENTO 501 INTERIOR C-11
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Los Centauros
CIUDAD	Villavicencio
DEPARTAMENTO	Meta
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
IDENTIFICACIÓN	17335856

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	20/02/2023
FECHA INFORME	25/02/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	20 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	GUAVITA ALEJO LUZ MERY			
NUM.	1077 EscrituraDe	NOTARIA	CUARTA	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			15/07/2003
CIUDAD	Villavicencio	DEPTO	Meta	
ESCRITURA				
CEDULA	50001010508010282901			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	MULTIFAMILIARES CENTAUROS CONJUNTO C			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	110000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	S/I			2074.3

M. INMOB.	N°
APTO 501, IN C11	230-125567

**OBSERVACIONES GENERALES**

Inmueble ubicado en CL 4 SUR # 35-95 MULTIFAMILIARES CENTAUROS C NTO C APTO 501 IN C-11. No tiene garaje y cuenta con servicios Públicos. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

**ACABADOS**

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

**DEPENDENCIAS**

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	SI	Doble	SI
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

**DOTACIÓN COMUNAL**

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 106,053,318.22**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 106,053,318.00**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**
**FAVORABLE: Si**
**Observación de Favorabilidad**

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

**NOMBRES Y FIRMAS**

  
**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**

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	460
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	53.03	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	53.03	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53.03	AREA PRIVADA VALORADA	M2	53.03

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CALLE 4 SUR # 35-95 MULTIFAMILIARES CENTAUROS CONJUNTO C APARTAMENTO 501 INTERIOR C-11 | Los Centauros | Villavicencio | Meta está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 482, fecha: 11/04/2023, Notaria: CUARTA y ciudad: Villavicencio.

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

**Impacto Ambiental**

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	reticular celulado
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	5
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	80
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 4 SUR # 35-95 MULTIFAMILIARES CENTAUROS CONJUNTO C APARTAMENTO 501 INTERIOR C-11

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2003

**Comentarios de estructura**

Es un sistema de construcción industrializado. 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 Privada	APTO 501, IN C11	53.03	M2	\$1,999,874.00	100.00%	\$106,053,318.22
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$106,053,318.22</b>

Valor en letras

Ciento seis millones cincuenta y tres mil trescientos dieciocho Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$106,053,318.22**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valorización:**

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

**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:**

Se están construyendo varios conjuntos de viviendas de dos y tres pisos y torres de apartamentos.

### SALVEDADES

Inmueble ubicado en CL 4 SUR # 35-95 MULTIFAMILIARES CENTAUROS CNTO C APTO 501 IN C-11. No tiene garaje y cuenta con servicios Públicos. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

El apartamento no tiene garaje, ni depósito. Hay aproximadamente 50 parqueaderos comunales dentro del conjunto o multifamiliar. El entorno es residencial y comercial, las vías principales y secundarias con pavimentadas, a 700 metros aproximadamente del anillo vial y terminal de transportes; con comercio barrial, local y de medianas y grandes superficies; con parques, zonas verdes, escenarios deportivos y construcciones de vivienda NO VIS en torres de apartamentos y viviendas de dos y tres plantas. El vecindario tiene buen amoblamiento y en excelentes condiciones.

Escritura: 482, Fecha escritura: 11/04/2023, Notaría escritura: CUARTA, Ciudad escritura: Villavicencio, Administración: 110000, Total unidades: 460, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Jardín infantil: No, Ascensores: No

Es un sistema de construcción industrializado. Se observa la estructura en condiciones normales, sin que se evidencien deficiencias estructurales.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

El apartamento tiene los pisos, cocina, baño y zona de ropas enchapado con cerámica nacional e importada de primera calidad en buen estado; la cocina tiene mesón en concreto reforzado con lavaplatos, grifería y estufa en aluminio empotrada sin muebles inferiores o superiores; las paredes están empastadas, estucadas y pintadas. Las puertas de las habitaciones y baño es en madera en tamborada; las ventanas del apartamento son en aluminio con vidrio templado; el baño social tiene su unidad sanitaria y lavamanos con división en vidrio templado. La puerta de acceso al apartamento es de seguridad en metal; hay el cielo raso instalado en madera.

NOTA: El conjunto no cuenta con nomenclatura en fachada de conjunto; sin embargo, se identifica la torre y el apartamento por su nomenclatura física.

### 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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CONJUNTO CENTAUROS	3	\$110,000,000	0.97	\$106,700,000		\$0		\$0	\$2,012,068.64	3212261013
2	CONJUNTO CENTAUROS	3	\$110,000,000	0.97	\$106,700,000		\$0		\$0	\$2,012,068.64	3203232552
3	CONJUNTO CENTAUROS	5	\$108,000,000	0.97	\$104,760,000		\$0		\$0	\$1,975,485.57	3213933129
Del inmueble		APT O 501, IN C11		.	.	0		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	20	53.03	53.03	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,012,068.64
2	20	53.03	53.03	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,012,068.64
3	20	53.03	53.03	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,975,485.57
	20 años									
									PROMEDIO	\$1,999,874.28
									DESV. STANDAR	\$21,121.25
									COEF. VARIACION	1.06%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,020,995.53	TOTAL	\$107,173,392.88
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,978,753.04	TOTAL	\$104,933,273.61
VALOR TOTAL	\$106,053,318.22			

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10572\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10572_archivopdflinks.html)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 4 SUR # 35-95 MULTIFAMILIARES CENTAUROS  
CONJUNTO C APARTAMENTO 501 INTERIOR C-11 | Los  
Centauros | Villavicencio | Meta

### COORDENADAS (DD)

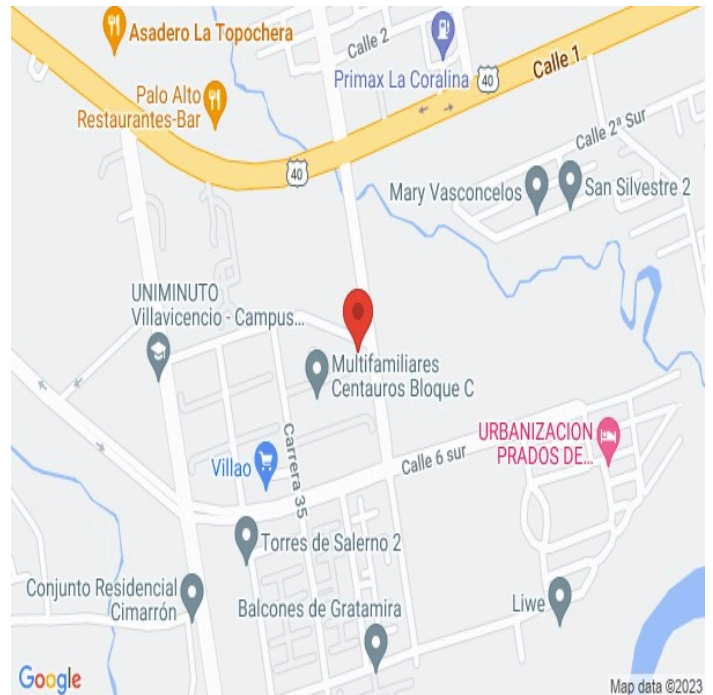
Latitud: 4.112917

Longitud:-73.630028

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 6' 46.5012''

Longitud:73° 37' 48.1002''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Los Rosales		CROQUIS DEL INMUEBLE	
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S		JOSÉ BELISARIO LÓPEZ VILLAR	
Código No. 1.121.648.214		Escripción: Calle 4 Sur No. 35-95 Int. C-11 Apt. 501	
		Multif. Los Centauros Conjunto C-11	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL INMUEBLE			
Área: 3 Cocina: 2 Comedor: 2 Dormitorio: 2 Baño: 1	Sala: 1 Corredor: 1 Alacena: 1 Alacena: 1 Alacena: 1		
Dependencia: 1 Estructura: 1 Muebles: 1 Cierres: 1 Ventanas: 1	Dependencia: 1 Estructura: 1 Muebles: 1 Cierres: 1 Ventanas: 1		
T. Dependencia: APTO EN ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN EN PLATAFORMA.			
Firma: AB. JOHNN CARLOS ARIAS ANTONIO		Fecha: 1.1.2023	

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Puerta de entrada



Puerta de entrada



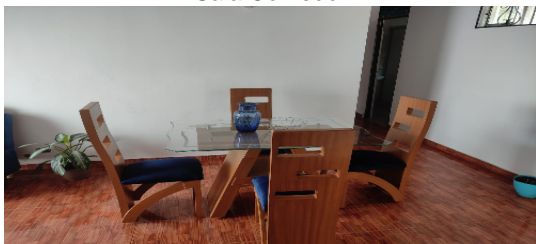
Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



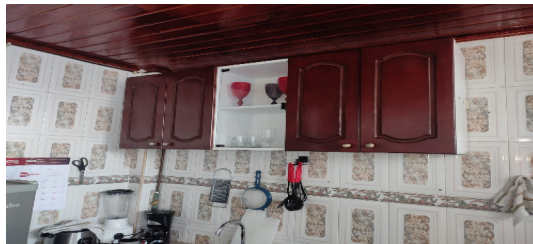
Sala Comedor



Cocina



Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3

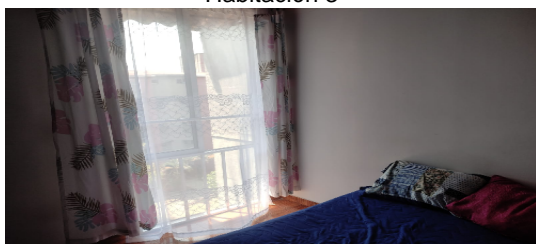


Habitación 3



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-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.

**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-1121840714**



PIN de Validación: af880a9a



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



## 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 VILLAVICENCIO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230208716571723154**

**Nro Matrícula: 230-125567**

Pagina 1 TURNO: 2023-230-1-13600

Impreso el 8 de Febrero de 2023 a las 08:46:24 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: 07-05-2003 RADICACIÓN: 2003-7886 CON: ESCRITURA DE: 28-04-2003

CODIGO CATASTRAL: **50001010508010282901**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 482 de fecha 11-04-2003 en NOTARI 4 de VILLAVICENCIO APARTAMENTO 501 INTERIOR C-11 con area de 53.03 MTS.2.  
(ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

230.00119.747

- 21-03-36 ESCRITURA 119-20-03-36-NOTARIA UNICA DE VILLAVENCIO COMPRAVENTA, DE;MACHADO G, VICTOR, A;MACHADO VICTOR RAMON.
- 12-11-79 SENTENCIA-05-02-79-JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO ADJUDICACION POR SUCESION, DE;MACHADO OLIVEROS VICTOR RAMON, A;MACHADO PEREZ VICTOR ALBERTO.
- 21-12-1999 ESCRITURA 2598 25-11-1999 NOTARIA 35 SANTAFE DE BOGOTA D.C. COMPRAVENTA DE: MACHADO PEREZ VICTOR ALBERTO A: PROLADIOS S.A.
- 13-11-2001 ESCRITURA 1232, 09-11-2001 NOTARIA CUARTA VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA. DE: PROLADIOS S.A.; A: VILLAVIVIENDA EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO.
- 29-05-2002 ESCRITURA 500 23-05-2002 NOTARIA 4 VCIO. SEGREGACION A: VILLAVIVIENDA EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO. 230-121405.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 4 SUR # 35-95 MULTIFAMILIARES CENTAUROS CONJUNTO C APARTAMENTO 501 INTERIOR C-11

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

230 - 121405

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 28-04-2003 Radicación: 2003-7886

Doc: ESCRITURA 482 DEL 11-04-2003 NOTARI 4 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

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: EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO VILLAVIVIENDA**

**NIT# 8220045341 X**



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230208716571723154**

**Nro Matrícula: 230-125567**

Pagina 2 TURNO: 2023-230-1-13600

Impreso el 8 de Febrero de 2023 a las 08:46:24 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 002** Fecha: 11-08-2003 Radicación: 2003-16892

Doc: ESCRITURA 1077 DEL 15-07-2003 NOTARIA 4 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$13,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

**DE: EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO VILLAVIVIENDA**

**NIT# 8220045341**

**A: GUAVITA ALEJO LUZ MERY**

**CC# 40381432 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 11-08-2003 Radicación: 2003-16892

Doc: ESCRITURA 1077 DEL 15-07-2003 NOTARIA 4 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA EL COMPRADOR RENUNCIA A LA ACCION RESOLUTORIA DERIVADA DE LA NO ENTREGA DEL INMUEBLE EN LA FECHA

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

**DE: GUAVITA ALEJO LUZ MERY**

**CC# 40381432 X**

**A: EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO VILLAVIVIENDA**

**NIT# 8220045341**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 11-08-2003 Radicación: 2003-16892

Doc: ESCRITURA 1077 DEL 15-07-2003 NOTARIA 4 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0460 PROHIBICION ENAJENAR SIN AUTORIZACION O ARRENDAR POR ESCRITURA DURANTE LOS 5 AÑOS SIGUIENTES A ESTA ADJUDICACION

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

**A: GUAVITA ALEJO LUZ MERY**

**CC# 40381432 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 11-07-2003 Radicación: 2003-16892

Doc: ESCRITURA 1077 DEL 15-07-2003 NOTARIA 4 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA CUANTIA INDETERMINADA

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

**DE: GUAVITA ALEJO LUZ MERY**

**CC# 40381432 X**

**A: MEGABANCO S.A**

**NIT# 8600349215**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 11-08-2003 Radicación: 2003-16892

Doc: ESCRITURA 1077 DEL 15-07-2003 NOTARIA 4 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA ART. 60 LEY 9 DEL 89

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

**A: GUAVITA ALEJO LUZ MERY**

**CC# 40381432 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 21-09-2009 Radicación: 2009-230-6-17795



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230208716571723154**

**Nro Matrícula: 230-125567**

Pagina 3 TURNO: 2023-230-1-13600

Impreso el 8 de Febrero de 2023 a las 08:46:24 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 1793 DEL 16-09-2009 NOTARIA CUARTA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA 1077 DEL 15-07-2003 DE NOTARIA 4 DE VILLAVICENCIO

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

**DE: MEGABANCO S.A**

**NIT# 8600349215**

**A: GUAVITA ALEJO LUZ MERY**

**CC# 40381432 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 14-08-2019 Radicación: 2019-230-6-14066

Doc: ESCRITURA 614 DEL 06-08-2019 NOTARIA CUARTA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA SEGUN ESCRITURA 1077 DEL 15/7/2003 DE LA NOTARIA 4 DE VILLAVICENCIO

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

**A: GUAVITA ALEJO LUZ MERY**

**CC# 40381432**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 17-09-2019 Radicación: 2019-230-6-16355

Doc: ESCRITURA 743 DEL 12-09-2019 NOTARIA CUARTA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PROHIBICION ENAJENAR SIN AUTORIZACION SEGÚN ESCRITURA 1077 DEL 15/7/2003 DE LA NOTARIA 4 DE VILLAVICENCIO.

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

**A: GUAVITA ALEJO LUZ MERY**

**CC# 40381432**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\***

### SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: 2011-230-3-979

Fecha: 16-07-2011

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

Anotación Nro: 5

Nro corrección: 1

Radificación: C2003-326

Fecha: 10-09-2003

SE CORRIGE QUIEN HIPOTECA. ART. 35 DTO 1250/70

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 230208716571723154**

**Nro Matrícula: 230-125567**

Pagina 4 TURNO: 2023-230-1-13600

Impreso el 8 de Febrero de 2023 a las 08:46:24 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: 2023-230-1-13600**

**FECHA: 08-02-2023**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

El Registrador: WILLINGTON MARTINEZ DIAZ

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