



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRLEAS-1120503742

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES	
CLIENTE	DIANA CRISTINA AMADO AMAYA	FECHA VISITA	10/03/2023			
NIT / C.C CLIENTE	1120503742	FECHA INFORME	15/03/2023			
DIRECCIÓN	DG 6 SUR N° 39-144 CJ RES. PIEDEMONTE-HACIENDA ROSABLANCA AP 302 TO24	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía			
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	7 años			
BARRIO	Estrato 3	REMODELADO				
CIUDAD	HACIENDA ROSA BLANCA	OCCUPANTE	Desocupado			
DEPARTAMENTO	Villavicencio	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento			
PROPOSITO	Meta	USO ACTUAL	Vivienda			
TIPO AVALUO	Leasing					
VALUADOR	valor comercial					
IDENTIFICACIÓN	JOHN CARLOS ARIAS ARGINIEGAS					
	17335856					

ASPECTOS JURIDICOS						
PROPIETARIO	JORGE LUIS RAMIREZ CORREA					
NUM. ESCRITURA	5981 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	TERCERA	FECHA	21/11/2016	
CIUDAD ESCRITURA	Villavicencio	DEPTO	Meta			
CEDULA CATASTRAL	001507861768904					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL PIEDEMONTE-HACIENDA ROSABLANCA					
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	110000	VRxM2	2840.18	
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.1507					

M. INMOB.	N°
AP302 TO 24	230-200837

OBSERVACIONES GENERALES

El apartamento se encuentra ubicado en el 302 de la torre 24 de la Diagonal 6 sur No. 39-144 del Conjunto Residencial Piedemonte, tal como aparece en el RPH, escritura pública de tradición, certificado de tradición y libertad, nomenclatura del conjunto, entrada al apartamento y verificado en la visita técnica. El apartamento no tiene garaje privado, en el conjunto hay parqueaderos comunitarios. 171 parqueaderos comunitarios para 200 apartamentos de residentes. Incluido 7 para discapacitados, tomados de la escritura de propiedad horizontal. Se adjunta captura. **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	Muy bueno
Comedor	Normal	Muy bueno
Cocina	Lujoso.	Bueno.
Baño	Normal	Muy bueno
Piso	Normal	Muy bueno
Techo	Normal	Muy bueno
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS				
Sala	1	Estudio	0	Alcobas
Comedor	1	Estar	0	B. priv
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza
Zropas	1	BServ	0	Jardín
Patio	1	Bsocial	1	Balcón
Garajes	100	Exclusivo	NO	Sencillo
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble
Descubierto	SI	Comunal	SI	Servidumb.
IntegralAla	NO			
Vivienda				

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 128,439,018.59

VALOR ASEGURABLE \$ COP 128,439,019.00

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 ARGINIEGAS
 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-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	560
Garajes	Si tiene No. 100 comunales
Tipo de Garaje	Comunales

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	
AREA PRIVADA	M2	38.73

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	43
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	69.165.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	38.73

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	38.73

OBSERVACIONES DE ÁREAS

DG 6 SUR N° 39-144 CJ RES. PIEDEMONT-E-HACIENDA ROSABLANCA AP 302 TO24 | HACIENDA ROSA BLANCA | Villavicencio | Meta está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2111, fecha: 27/04/2016, Notaría: TERCERA y ciudad: VILLAVICENCIO.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

	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	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	93
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	DG 6 SUR N° 39-144 CJ RES. PIEDEMONT-E-HACIENDA ROSABLANCA AP 302 TO24

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2016

Comentarios de estructura

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP302 TO 24	38.73	M2	\$3,316,266.94	100.00%	\$128,439,018.59
TOTALES					100%	\$128,439,018.59
Valor en letras	Ciento veintiocho millones cuatrocientos treinta y nueve mil dieciocho Pesos Colombianos					
	TOTAL COMERCIAL					
	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 altas 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 apartamento se encuentra ubicado en el 302 de la torre 24 de la Diagonal 6 sur No. 39-144 del Conjunto Residencial Piedemonte, tal como aparece en el RPH, escritura pública de tradición, certificado de tradición y libertad, nomenclatura del conjunto, entrada al apartamento y verificado en la visita técnica.

Vías principales y secundarias pavimentadas, cerca de vías que conducen al centro de la ciudad, 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: 2111, Fecha escritura: 27/04/2016, Notaría escritura: TERCERA, Ciudad escritura: VILLAVICENCIO, Administración: 110000, Total unidades: 560, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: No, Bicicletero: Si, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: No, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 1, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

El apartamento tiene los pisos, cocina, baño y zona de ropa enchapado con cerámica nacional e importada de primera calidad en buen estado; la cocina tiene mesón en acero inoxidable con grifería, estufa y extractor empotrados con muebles inferiores y superiores en RH laminado; las paredes están empastadas, estucadas y pintadas. Las puertas de las habitaciones, closets y baño es en material RH; las ventanas del apartamento son en aluminio con vidrio templado; el baño social tiene unidad sanitaria, lava manos con grifería y división en vidrio templado. La puerta de acceso al apartamento es de seguridad en metal; no hay el cielorraso instalado.

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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CONJ. PIEDEMONTE	3	\$160,000,000	0.98	\$156,800,000		\$0		\$0	\$3,136,000.00	3112858656
2	CONJ. PIEDEMONTE	3	\$150,000,000	0.98	\$147,000,000		\$0		\$0	\$3,195,652.17	3115932471
3	CONJ. CIMARRÓN	4	\$170,000,000	0.98	\$166,600,000		\$0		\$0	\$3,143,396.23	3204665203
Del inmueble		TER CERO				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7	57	50	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$3,292,800.00
2	7	54	46	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$3,355,434.78
3	7	60	53	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$3,300,566.04
7 años										
								PROMEDIO	\$3,316,266.94	
								DESV. STANDAR	\$34,141.87	
								COEF. VARIACION	1.03%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,350,408.81	TOTAL	\$129,761,333.40
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,282,125.07	TOTAL	\$127,116,703.78
VALOR TOTAL	\$128,439,018.59			

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

DG 6 SUR N° 39-144 CJ RES. PIEDEMONTE-HACIENDA ROSABLANCA AP 302 TO24 | HACIENDA ROSA BLANCA | Villavicencio | Meta

COORDENADAS (DD)

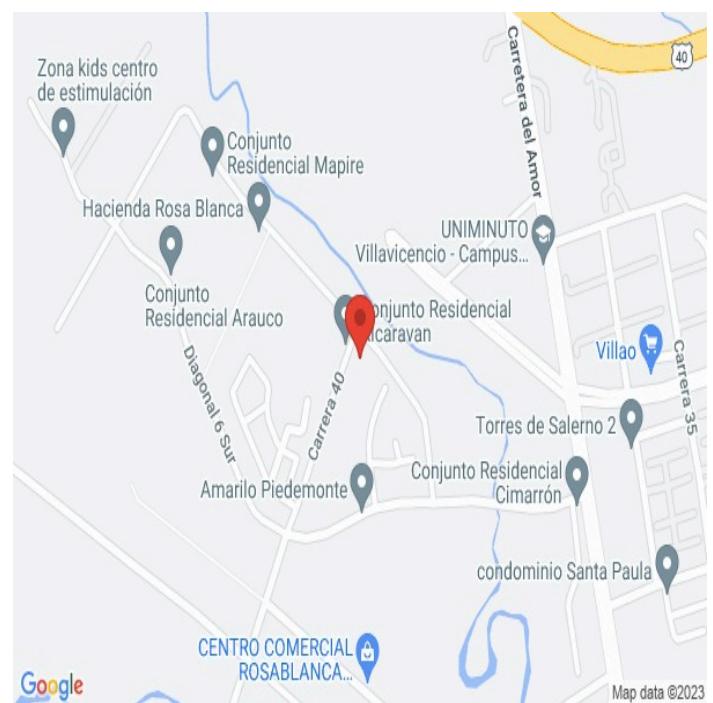
Latitud: 4.111396

Longitud: -73.637129

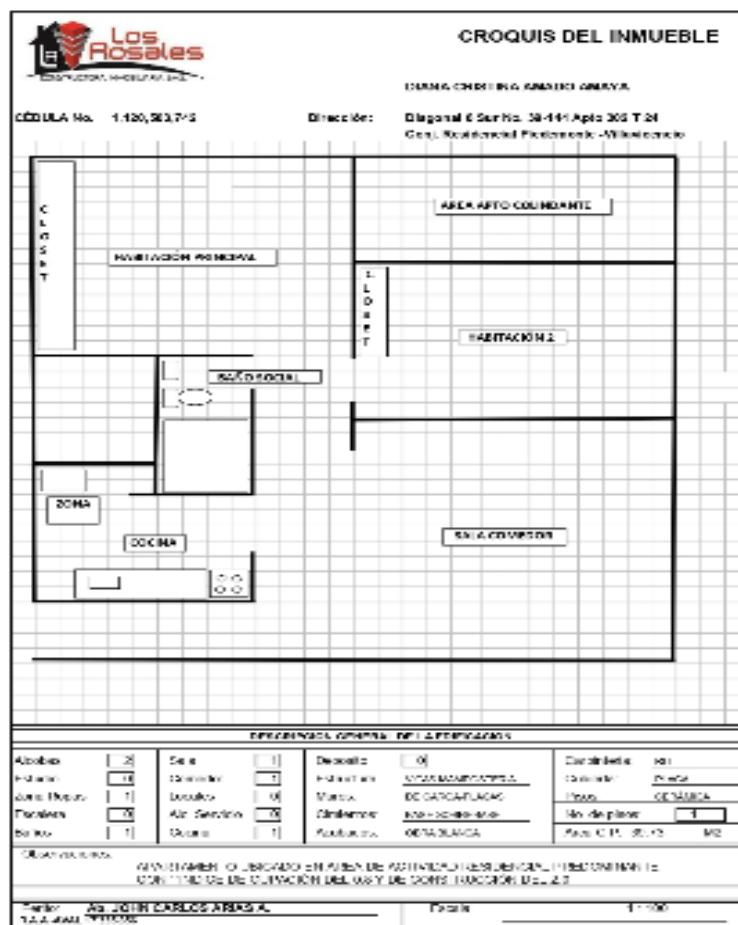
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 6' 41.0256''

Longitud: 73° 38' 13.6644''

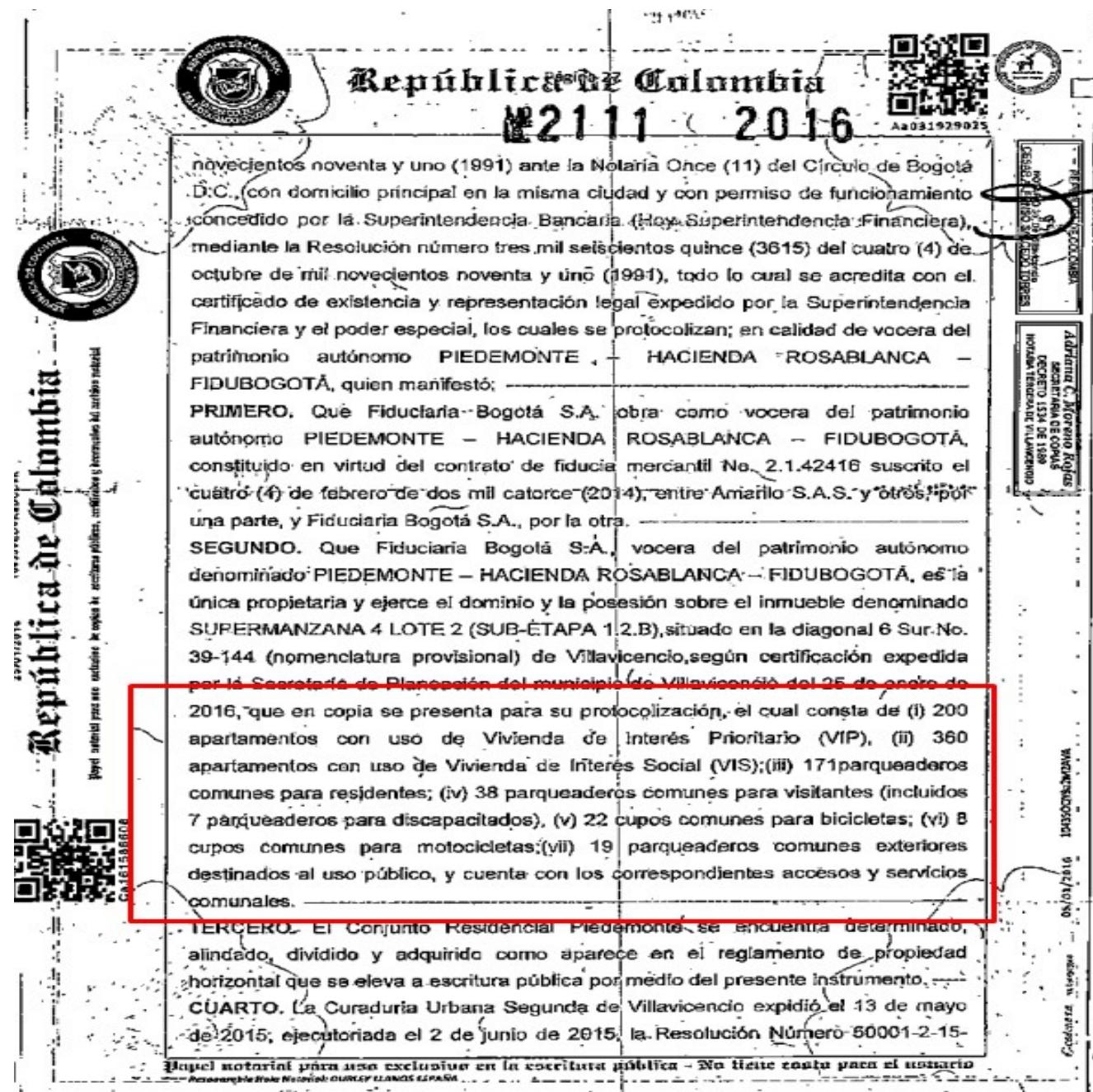


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



.OTROS ANEXOS.

GARAJES COMUNALES



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



Sala Comedor



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación Principal



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación Principal



Habitación Principal



Habitación Principal



Habitación 2



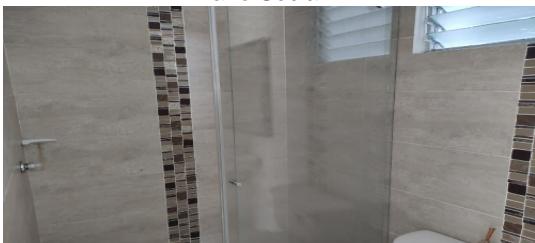
Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 1



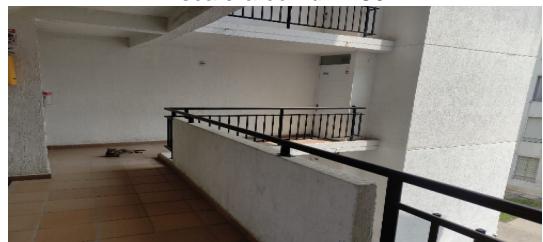
Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Bicicletero-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 --- **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 valuador 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 LRLEAS-1120503742



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 evaluador 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



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



Asociación Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - 31 Of. 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

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



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



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 Semicomercio y Animales

Alcance

- Semicomercio, 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 VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230227682872910008

Nro Matrícula: 230-200837

Página 1 TURNO: 2023-230-1-23227

Impreso el 27 de Febrero de 2023 a las 05:00:48 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 230 - VILLAVICENCIO DEPTO: META MUNICIPIO: VILLAVICENCIO VEREDA: VILLAVICENCIO

FECHA APERTURA: 18-05-2016 RADICACION: 2016-230-6-8458 CON: ESCRITURA DE: 27-04-2016

CODIGO CATASTRAL: **001507860001000 M.E.COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION**

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 302 TORRE 24 con area de TOTAL PRIVADA DE 38,73 METROS CUADRADOS, SU COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD ES DE 0.1507% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2111, 2016/04/27, NOTARIA TERCERA VILLAVICENCIO. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

230-200332

1. 21-03-36 ESCRITURA 119-20-03-36-NOTARIA UNICA DE VILLAVICENCIO COMPROVENTA, DE: MACHADO G, VICTOR, A: MACHADO VICTOR RAMON.
2. 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.
3. - 21-12-1999 ESCRITURA 2598, 25-11-1999 NOTARIA TREINTA Y CINCO BOGOTA. DIVISION MATERIAL. A: MACHADO PEREZ, VICTOR ALBERTO.
4. - 21-12-1999 ESCRITURA 2598, 25-11-1999 NOTARIA TREINTA Y CINCO BOGOTA. COMPROVENTA. DE: MACHADO PEREZ, VICTOR ALBERTO; A: PROLADIOS SA.
5. - 28-12-1999 ESCRITURA 26923, 26-11-1999 NOTARIA TREINTA Y CINCO BOGOTA. COMPROVENTA. DE: MACHADO PEREZ, VICTOR ALBERTO; A: FIRENSE HOLDING SA.
6. - 2-1-2004 ESCRITURA 2788, 17-12-2003 NOTARIA SEPTIMA BOGOTA. COMPROVENTA. DE: MACHADO PEREZ, VICTOR ALBERTO; A: TEKRO HOLDINGS CORP.
7. - 8-9-2004 ESCRITURA 1855, 29-7-2004 NOTARIA SEPTIMA BOGOTA. PERMUTA. DE: FIRENSE HOLDING SA; A: TEKRO HOLDINGS CORP.
8. - 22-9-2009 ESCRITURA 4608, 7-9-2006 NOTARIA PRIMERA VILLAVICENCIO. CAMBIO RAZON SOCIAL. DE: PROLADIOS SA; A: ENTORNO URBANO SA.
9. - 11-6-2009 ESCRITURA 1771, 2-6-2009 NOTARIA DIECIOCHO BOGOTA. ENGLOBE. A; ENTORNO URBANO SA; TEKRO HOLDINGS CORP.
10. - 11-6-2009 ESCRITURA 1771 DEL 2/6/2009 NOTARIA DIECIOCHO DE BOGOTA D. C. DIVISION MATERIAL A: ENTORNO URBANO SA. NIT.8300220392 , A: TEKRO HOLDINGS CORP.
11. - 11-4-2013 ESCRITURA 407 DEL 25/2/2013 NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: ENTORNO URBANO S.A. , DE: TEKRO HOLDINGS CORP , A: FIDUCIARIA BOGOTA VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO, HACIENDA ROSA-BLANCA-FIDUBOGOTA.
12. - 12-1-2016 ESCRITURA 6150 DEL 11/12/2015 NOTARIA TERCERA 3 DE VILLAVICENCIO REGISTRADA EL 12/1/2016 POR DIVISION MATERIAL A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MORICHAL HACIENDA ROSABLANCA FIDUBOGOTA.
13. - 6-5-2016 ESCRITURA 2111 DEL 27/4/2016 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO. DESENGLOBE A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO HACIENDA ROSABLANCA-FIDUBOGOTA.
14. - 6-5-2016 ESCRITURA 2111 DEL 27/4/2016 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO. TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO HACIENDA ROSABLANCA-FIDUBOGOTA. , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230227682872910008

Nro Matrícula: 230-200837

Página 2 TURNO: 2023-230-1-23227

Impreso el 27 de Febrero de 2023 a las 05:00:48 PM

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

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

PIEDEMONT-E-HACIENDA ROSABLANCA-FIDUBOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) DIAGONAL 6 SUR N° 39-144 CONJUNTO RESIDENCIAL PIEDEMONT-E-HACIENDA ROSABLANCA APARTAMENTO 302 TORRE 24

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

230 - 200332

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-04-1988 Radicación: 3071

Doc: ESCRITURA 3355 DEL 03-12-1987 NOTARIA 34 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$4,215,000

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CONSTITUCION SERVIDUMBRE LEGAL DE OLEODUCTO Y TRANSITO

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

DE: MACHADO PEREZ VICTOR ALBERTO

CC# 80407618

X

A: EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPETROL

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-02-1989 Radicación: 1650

Doc: ESCRITURA 5834 DEL 13-12-1988 NOTARIA 18 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CONSTITUCION SERVIDUMBRE LEGAL DE OLEODUCTOS Y TRANSITO SOBRE 16.500 METROS CUADRADOS

DEBIDAMENTE DETERMINADOS

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

DE: MACHADO PEREZ VICTOR ALBERTO

CC# 80407618

A: EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPETROL

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-11-1998 Radicación: 1998-18345

Doc: OFICIO ECG-00386 DEL 02-11-1998 ECOGAS DE STFE DE BGTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS TRANSFERENCIA O CESION DE DERECHOS DE SERVIDUMBRE

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

DE: EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPETROL.

A: EMPRESA COLOMBIANA DE GAS ECOGAS

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-05-2007 Radicación: 2007-230-6-9459

Doc: ESCRITURA 1059 DEL 07-03-2007 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$8,404,500

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0343 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA CON OCUPACION PERMANENTE Y SERVIDUMBRE LEGAL DE ALCANTARILLADO, DE UNA FRANJA DE TERRENO DE 2155 M2

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230227682872910008

Nro Matrícula: 230-200837

Pagina 4 TURNO: 2023-230-1-23227

Impreso el 27 de Febrero de 2023 a las 05:00:48 PM

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

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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: RAMIREZ CORREA JORGE LUIS

CC# 75103205

A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGUE Y DE SU(S) MENOR(ES) HIJO(S) ACTUAL(ES) Y EL(LOS) QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-07-2022 Radicación: 2022-230-6-17073

Doc: ESCRITURA 4821 DEL 19-07-2022 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LA CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA MEDIANTE ESCRITURA 5981 DEL 21/11/2016, DE LA NOTARIA TERCERA DE VILLA VICENCIO

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

DE: RAMIREZ CORREA JORGE LUIS

CC# 75103205

A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGUE Y DE SU(S) MENOR(ES) HIJO(S) ACTUAL(ES) Y EL(LOS) QUE LLEGAREN A TENER

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

SUPERINTENDÊNCIA DE POLÍTICAS PÚBLICAS



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

Certificado generado con el Pin No: 230227682872910008

Nro Matrícula: 230-200837

Página 5 TURNO: 2023-230-1-23227

Impreso el 27 de Febrero de 2023 a las 05:00:48 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-230-1-23227 **FECHA: 27-02-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE LA TURNO: 2023-230-1-23227 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO DNP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE LA TURNO: 2023-230-1-23227 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO DNP.

El Registrador: GEORGE ZABALETA TIQUE

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