



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1032393080

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	DIDIER JULIAN RUIZ MARTINEZ			FECHA VISITA	22/02/2024
NIT / C.C CLIENTE	1032393080			FECHA INFORME	26/02/2024
DIRECCIÓN	CALLE 42A 15A-15 ESTE MANZANA E CASA 18 BARRIO CANAAN			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Rural	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	23 años
BARRIO	CANAAN			REMODELADO	
CIUDAD	Villavicencio			OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Meta			TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS				
IDENTIFICACIÓN	17335856				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	DIANA MARIA ALVARADO CARRILLO			
NUM. ESCRITURA	653 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Primera	FECHA 20/02/2020
CIUDAD ESCRITURA	Villavicencio		DEPTO	Meta
CEDULA CATASTRAL	010705490003000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	Nº
L 230-91525	CASA DOS PISOS
MATRICULA	NRO. GARAJE
Privado-Integral vivienda	
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
	NO

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Calle 42A #15A-15 Este Manzana E casa 18 Barrio Canaán de la ciudad de Villavicencio-Meta.

Al inmueble se llega así: Se toma la calle 35 o avenida catama, sentido oriente y cuando se llegue a la carrera 16 Este, se gira a mano izquierda, hasta llegar a la calle 42A y luego se gira a mano derecho en la tercera casa costado derecho.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	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 204,613,740

VALOR ASEGURABLE \$ COP 204,613,740

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

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

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	Actividades especiales

Área Lote	90	Frente	6
Forma	Rectangular	Fondo	15
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2.5

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	287 de 2.015
Antejardín	No aplica
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	Dos pisos y altillo
Aislamiento posterior	3 m
Indice de ocupación	0.80
Indice de construcción:	1.4
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90	AREA DE TERRENO	M2	90
AREA CONSTRUIDA	M2	N/A	AREA CONSTRUIDA	M2	173

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
ARETA TERRENO	M2	90	AREA DE TERRENO	M2	90
AREACONSTRUIDA 1 P	M2	72	AREACONSTRUIDA 1 P	M2	72
AREACONSTRUIDA 2 P	M2	72	AREACONSTRUIDA 2 P	M2	72

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	300-400
Areas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	300-400

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	90%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida útil	100 años
Vida Remanente	77
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 42A 15A-15 ESTE MANZANA E CASA 18 BARRIO CANAAN

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2001

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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 de Terreno		90	M2	\$605,486.00	26.63%	\$54,493,740.00
Area Construida	PRIMER PISO	72	M2	\$1,042,500.00	36.68%	\$75,060,000.00
Area Construida	SEGUNDO PISO	72	M2	\$1,042,500.00	36.68%	\$75,060,000.00
TOTALES					100%	\$204,613,740

Valor en letras
Doscientos cuatro millones seiscientos trece mil setecientos cuarenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$204,613,740**
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.

Es una zona en la que hay terrenos para futura edificación y en la actualidad se están construyendo viviendas individuales tipo VIS y se están proyectando y promoviendo un conjunto de apartamentos igualmente tipo VIS.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. En el folio de matrícula inmobiliaria no hay limitaciones al dominio que impidan la enajenación del inmueble.

Garaje: El inmueble tiene, en el primer piso, dos espacios de garaje o locales, con sus portones de acceso. No hay depósitos.

Entorno: En el sector, hay buen transporte público, las vías principales son pavimentadas, las vías secundarias algunas pavimentadas, otras no; cerca de instituciones educativas, parques recreacionales, espacios lúdicos, canchas deportivas, comercio barrial y de medianas superficies. La vía pública frente al inmueble es despavimentada, en buen estado de transitabilidad.

Dependencia: Casa de dos plantas, vivienda unifamiliar la cual consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 7, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble tiene el primer piso en obra gris y blanca, con los siguientes acabados: Los pisos son en listado de cemento y parte con mineral; las paredes y muros están pañetados y pintados sin estucar; las habitaciones y baño social tienen marcos y puertas metálicas, el patio o zona de ropa tiene su tanque lavadero sin enchapar; el baño social está enchapado con cerámica en piso y paredes, con su unidad sanitaria, lava manos con grifería y espacio de ducha. El segundo piso está en obra blanca y tiene los siguientes acabados: todos los pisos, baños y cocina, están enchapados en cerámica nacional de varios estilos y formatos en buen estado de conservación, las paredes están pañetadas y pintadas sin estucar; los baños social y privado, tienen sus unidades sanitarias completas, lava manos con grifería y ducha; la cocina tiene mesón en concreto reforzado con su lava platos y grifería; las habitaciones tienen marcos y puertas metálicas, el baño privado no tiene puerta, el baño social tiene puerta metálica; no hay cielorraso instalado en el inmueble. Acabados sencillos; los pisos están en listado en cemento alisado o llanado con mineral a excepción del patio que tiene instalado cerámica; el baño social y cocina están enchapados parcialmente en cerámica nacional; los muros están pañetados y pintados; las dos habitaciones tienen marcos y puertas metálicas; la puerta de acceso al inmueble y el portón del garaje es en lámina metálica; el inmueble tiene cubierta fibrocemento sobre cerchas o perfiles metálicos y sin cielo raso.

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	BARRIO CANAÁN	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	3102065214	180	158	\$1,000,000	\$158,000,000
2	BARRIO COVISAN	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3135742007	90	84	\$1,050,000	\$88,200,000
3	BARRIO COVISAN	\$420,000,000	0.95	\$399,000,000	3132046491	180	275	\$1,050,000	\$288,750,000
4	BARRIO COVISAN	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3002250506	180	120	\$1,070,000	\$128,400,000
Del inmueble						90	142		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$108,000,000	\$600,000	1.0	1.0	1.00	\$600,000
2	\$54,300,000	\$603,333	1.0	1.0	1.00	\$603,333
3	\$110,250,000	\$612,500	1.0	1.0	1.00	\$612,500
4	\$109,100,000	\$606,111	1.0	1.0	1.00	\$606,111
					PROMEDIO	\$605,486.11
					DESV. STANDAR	\$5,301.48
					COEF. VARIACION	0.88%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$605,486.00	AREA	90	TOTAL	\$54,493,740.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,042,500.00	AREA	142	TOTAL	\$148,035,000.00
VALOR TOTAL		\$202,528,740.00				

Observaciones:

Se aplica la metodología sobre una zona homogénea, tomándose directamente los datos de 8 ofertas comparables. Los valores de oferta se afectaron por negociación y se concluyó en 4 de ellas.

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 42A 15A-15 ESTE MANZANA E CASA 18 BARRIO
CANAAN | CANAAN | Villavicencio | Meta

COORDENADAS (DD)

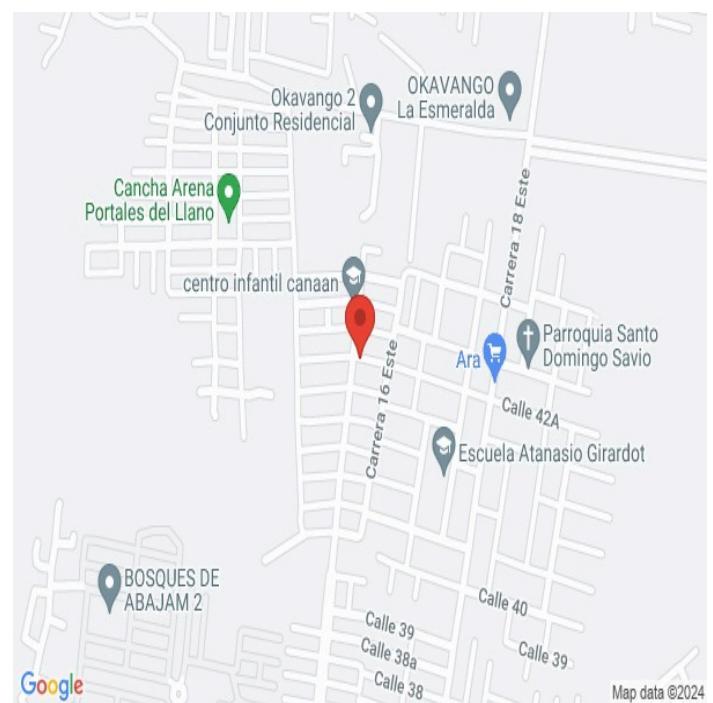
Latitud: 4.14516

Longitud: -73.58700

COORDENADAS (DMS)

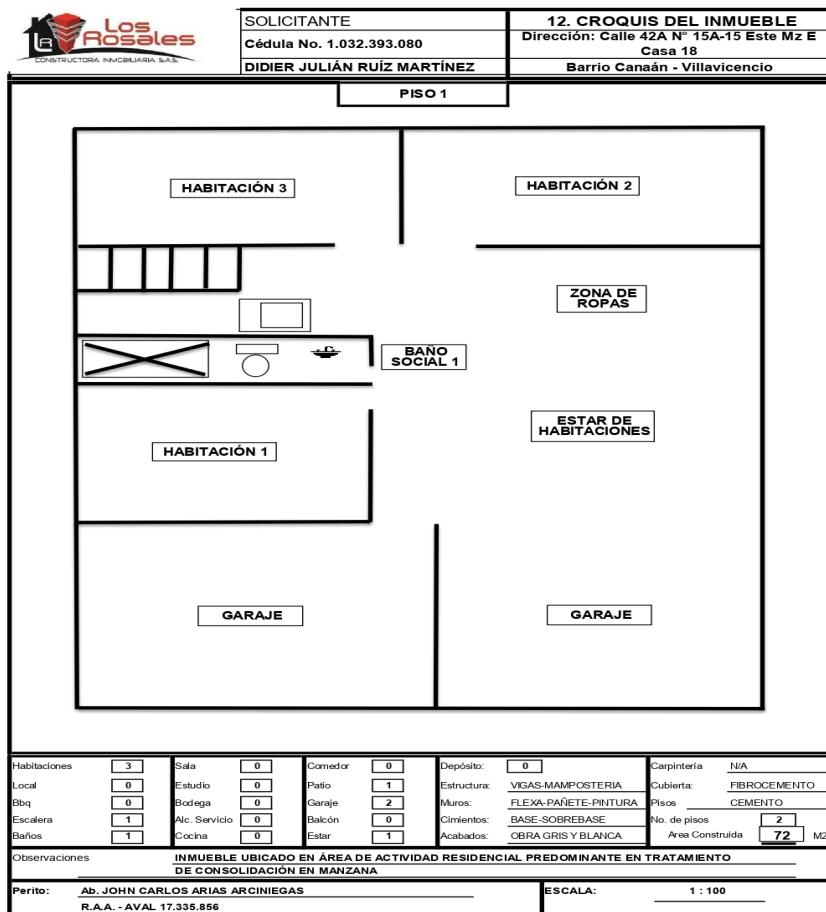
Latitud: 4° 8' 42.5754''

Longitud: 73° 35' 13.2''



Map data ©2024

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



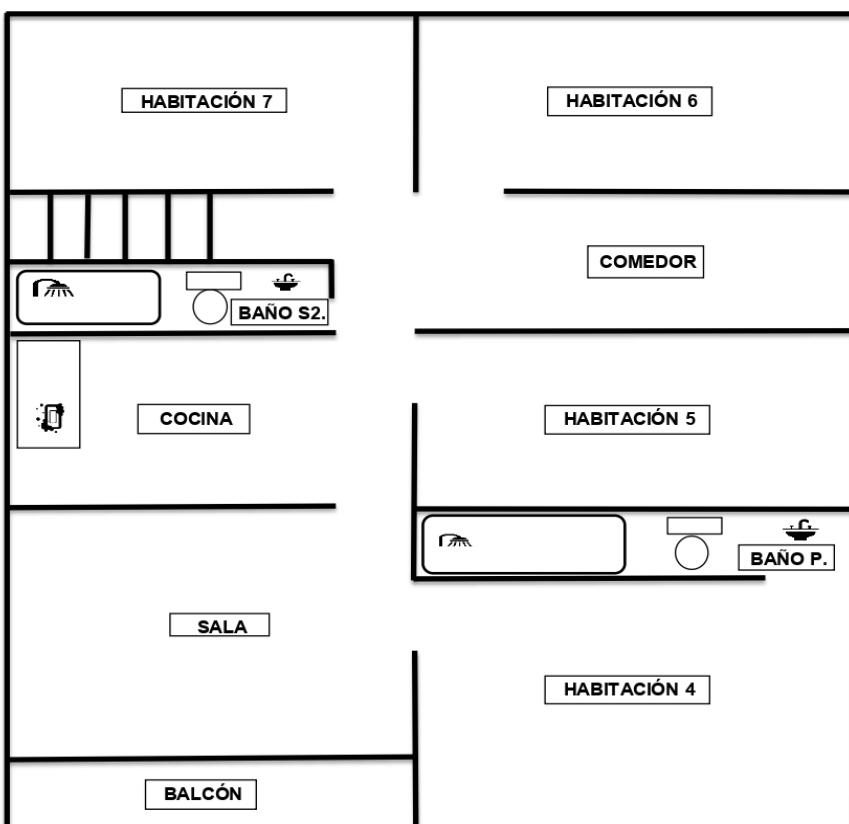
PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



SOLICITANTE	12. CROQUIS DEL INMUEBLE
Cédula No. 1.032.393.080	Dirección: Calle 42A N° 15A-15 Este Mz E
DIDIER JULIÁN RUIZ MARTÍNEZ	Casa 18 Barrio Canaán - Villavicencio

PISO 2



Habitaciones	4	Sala	1	Comedor	1	Depósito:	0	Carpintería	MADERA
Local	0	Estudio	0	Patio	0	Estructura:	VIGAS-MAMPOSTERIA	Cubierta:	FIBROCEMENTO
Bbq	0	Bodega	0	Garaje	0	Muros:	FLEXA-PAÑETE-PINTURA	Pisos	CERAMICA
Escalera	1	Alc. Servicio	0	Balcón	1	Cimientos:	BASE-SOBREBASE	No. de pisos	2
Baños	2	Cocina	1	Antejardín	0	Acabados:	BUENOS	Area Construida	72 M2
Observaciones	INMUEBLE UBICADO EN ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN EN MANZANA								
Perito:	Ab. JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS R.A.A. - AVAL 17.335.856					ESCALA:	1 : 100		

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



FOTOS General

Cocina



Cocina



Escalera del inmueble



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 4



Habitación 5



Habitación 5



Habitación 5



FOTOS General

Habitación 5



Habitación 6



Habitación 6



Habitación 7



Habitación 7



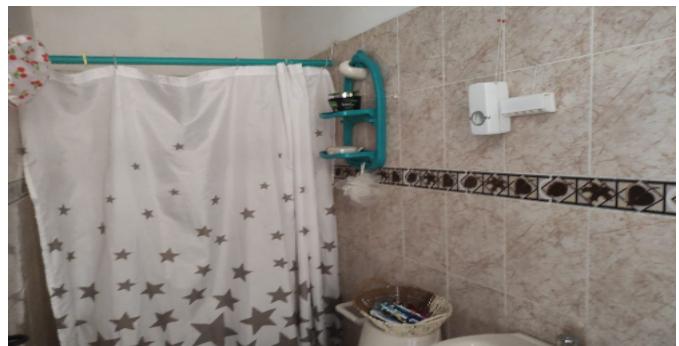
Habitación 7



Baño Social 1



Baño Social 1



FOTOS General

Baño Social 2



Baño Social 2



Patio Interior



Garaje



Garaje



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---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **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, informada por el 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 él 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-1032393080



PIN de Validación: b5840abe

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

Registro Abierto de Avaluadores
<http://www.raa.org.co>
 Calle 99 No 7A - 31 Of 300
 Bogotá D.C - Colombia
 Línea de atención: 01 8000 423 840
 Fax: 558 97 46
 A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

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			
<ul style="list-style-type: none"> 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			
<ul style="list-style-type: none"> 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 Académico		

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none"> 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: b5840abe

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

ANALOGICO ALTA CALIDAD
<http://www.ana.org.co>
 Calle 98 Ma 7A - 31 Ofi 300
 Bogotá D.C - Colombia
 Línea de atención: 01-8000 423 840
 En Bogotá: 555 97 46
 A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

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 2020Régimen
Régimen Académico**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos****Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020Régimen
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 2020Régimen
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 radio comunicación. 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 2020Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5840abe



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



Autoridad Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria
<http://www.ana.org.co>
Calle 99 No. 7A - 31 Of. 300
Bogotá D.C - Colombia
Línea de atención: 100-00-00-0000 A.M.
En Bogotá: 555 97 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regímen
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

Regímen
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: b5840abe



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores
http://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 31 Of 300
Bogotá D.C - Colombia
Línea gratuita: 01800 000 0000 A.M.
En Bogotá: 555 97 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raiz 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 INSCRIPCION 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 de procesos disciplinarios 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 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: b5840abe



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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b5840abe

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 2027, con vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suárez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240214379189370852

Nro Matrícula: 230-91525

Pagina 3 TURNO: 2024-230-1-15685

Impreso el 14 de Febrero de 2024 a las 05:45:57 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

EL SENTIDO DE INDICAR EL VALOR CORRECTO DEL REMATE

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

A: PARDO CALCETERO FABIO JESUS

CC# 79184165 X

A: PARRA RODRIGUEZ ALBERTO

CC# 19467680

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 26-02-2020 Radicación: 2020-230-6-3908

Doc: ESCRITURA 653 DEL 20-02-2020 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$70,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: PARDO CALCETERO FABIO JESUS

CC# 79184165

A: ALVARADO CABRILLO DIANA MARIA

CC# 52831956 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2019-230-3-1293

Fecha: 02-12-2019

LO CORREGIDO EN DIRECCIÓN SI VALE. ART. 59 LEY 1579 DE 2012.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 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)



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

Certificado generado con el Pin No: 240214379189370852

Nro Matrícula: 230-91525

Pagina 4 TURNO: 2024-230-1-15685

Impreso el 14 de Febrero de 2024 a las 05:45:57 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: 2024-230-1-15685

EXPEDIDO EN: BOGOTA

OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública

SNR SIN