



QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

AVALUO: LRCAJA-20852198

Fecha del avalúo	Fecha de visita	23/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CL 21 B SUR # 17 ESTE 49 MANZANA D CASA 7 URBANIZACION LA CAROLINA	
Barrio	URBANIZACION LA CAROLINA	
Ciudad	Villavicencio	
Departamento	Meta	
Propietario	ARAQUE ARAQUE MAGDA NUR	

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: MARY ROCIO RIOS PARRADO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **ARAQUE ARAQUE MAGDA NUR** ubicado en la CL 21 B SUR # 17 ESTE 49 MANZANA D CASA 7 URBANIZACION LA CAROLINA URBANIZACION LA CAROLINA, de la ciudad de Villavicencio.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$165,767,167.50 pesos m/cte (Ciento sesenta y cinco millones setecientos sesenta y siete mil ciento sesenta y siete).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		82.50	M2	\$723,299.00	36.00%	\$59,672,167.50
Area Construida	UN PISO	66	M2	\$1,607,500.00	64.00%	\$106,095,000.00
TOTALES					100%	\$165,767,167

Valor en letras

Ciento sesenta y cinco millones setecientos sesenta y siete mil ciento sesenta y siete Pesos Colombianos

Perito actuante



JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
 RAA Nro: AVAL-17335856
 C.C: 17335856

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	2,009,299	2,511,624	Valor del avalúo en UVR	460,800.48
Proporcional	59,676,180	165,767,167	Valor asegurable	165,767,167
% valor proporcional	36	64	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	<p>General: Inmueble ubicado en: Calle 21 B Sur No. 17-49 Este Mz D Casa 7 de la urbanización La Carolina de Villavicencio. Al inmueble se llega así: En la vía a Puerto López, antes del puente del Río Ocoa, se toma el llamado camino ganadero o calle 21 Sur y en el cruce de la Carrera 17 Este, se gira a mano izquierda dos cuadras hasta la calle 21 B Sur, se toma a la izquierda y en la acera del lado izquierdo a mitad de cuadra aproximadamente, se encuentra el inmueble objeto de avalúo. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: No se observa limitaciones jurídicas que afecten la enajenación del inmueble.</p> <p>Garaje: El inmueble tiene garaje incorporado o integral al inmueble y no tiene depósito..</p> <p>Entorno: El entorno es residencial, hay varias urbanizaciones abiertas y conjuntos cerrados de viviendas de dos pisos y torres de apartamentos, cerca de colegios, zonas recreativas, zonas verdes, comercio menor y medio; las vías en su mayoría son pavimentadas y el sector</p>			

cuenta con todos los servicios públicos.

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.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Los enchapes de la fachada, los pisos, baños, cocina, patio y anden, son en cerámica nacional de varios estilos y formatos la cual se encuentra en buen estado de conservación. Las habitaciones y baños tienen puertas en madera entamboradas, la habitación principal tiene closet; la cocina tiene mesón en concreto reforzado, con dos entrepaños, sin cajones o gavetas; los baños tienen sus unidades sanitarias, lava manos con grifería y espacio de ducha; las paredes y muros están estucados y la pintura en general de todo el inmueble requiere mantenimiento. El inmueble tiene instalado cielorraso en material PVC.

GENERAL

Código	LRCAJA-20852 198	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
---------------	---------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

Datos del dirigido a:

Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	C.C.	Documento	NIT 860021967-7	Email	

Datos del solicitante:

Solicitante	MARY ROCIO RIOS PARRADO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	20852198	Teléfono	3204250349
Email	mary.rios4162@correo.policia.gov.co				

Datos del propietario:

Propietario	ARAQUE ARAQUE MAGDA NUR				
Tipo identificación	C.C.	Documento	40443776	Ocupante	Desocupado

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	CL 21 B SUR # 17 ESTE 49 MANZANA D CASA 7 URBANIZACION LA CAROLINA				
Conjunto	NO				
Ciudad	Villavicencio	Departamento	Meta	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	URBANIZACION LA CAROLINA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No

Observación	<p>Inmueble ubicado en: Calle 21 B Sur No. 17-49 Este Mz D Casa 7 de la urbanización La Carolina de Villavicencio.</p> <p>Al inmueble se llega así: En la vía a Puerto López, antes del puente del Rio Ocoa, se toma el llamado camino ganadero o calle 21 Sur y en el cruce de la Carrera 17 Este, se gira a mano izquierda dos cuadras hasta la calle 21 B Sur, se toma a la izquierda y en la acera del lado izquierdo a mitad de cuadra aproximadamente, se encuentra el inmueble objeto de avalúo.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				
--------------------	--	--	--	--	--

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1	
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	82.50	AREA DE TERRENO	M2	82
AREA CONSTRUIDA	M2	N/A	AREA CONSTRUIDA	M2	76

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	82.50	AREA DE TERRENO	M2	82.50
AREA CONSTRUIDA	M2	76	AREA CONSTRUIDA	M2	66

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.80	66		
Indice construcción	1.20	99		

Forma Geometrica	Rectángulo	Frente	6		
-------------------------	------------	---------------	---	--	--

Fondo	13.75	Relación frente fondo	1:2.29		
--------------	-------	------------------------------	--------	--	--

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

Actualidad edificadora	Es una zona consolidada; y hoy se están desarrollando varios conjuntos de torres de apartamentos tipo VIS que incrementan la dinámica del sector inmobiliario.
-------------------------------	--

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.
--	--

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	287 de 2.015
Area Del Lote	82.50
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercio tipo A, grupo 1
Uso Condicionado Norma	Comercio tipo B, grupo 1 y 2
Uso Prohibido Norma	Actividades especiales
Tratamiento	Consolidación en manzana
Actuaciones Estrategicas	N/A
Indice DeOcupacion	0.80
Indice DeContrucion	1.2
Antejardin	No aplica
AislamientoPosterior	3 m
Aislamiento Lateral	No aplica
Altura Permitida	Dos pisos y altillo
Densidad	91 a 150
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	El inmueble se encuentra ubicado en suelo urbano, en área de actividad residencial predominante, en tratamiento de consolidación en manzana.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5253	EscrituraDePropiedad	28/11/2023	Primera	Villavicencio

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
230-143156	18/02/2024	010703270007000	Casa de habitación

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Limitaciones al dominio: No se observa limitaciones jurídicas que afecten la enajenación del inmueble.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Privado-Integral vivienda	Privado-Integral vivienda	16	Mt2	Sencillo	Lineal	Si		1

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
NO	Privado		

Observación

El inmueble tiene garaje incorporado o integral al inmueble y no tiene depósito..

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI

Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	V-7	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación: El entorno es residencial, hay varias urbanizaciones abiertas y conjuntos cerrados de viviendas de dos pisos y torres de apartamentos, cerca de colegios, zonas recreativas, zonas verdes, comercio menor y medio; las vías en su mayoría son pavimentadas y el sector cuenta con todos los servicios públicos.

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	Enchapes o fachaletas	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2007	Edad Inmueble	17 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	REMODELADO		
Licencia construcción	N/A				
Observación	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.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	1	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

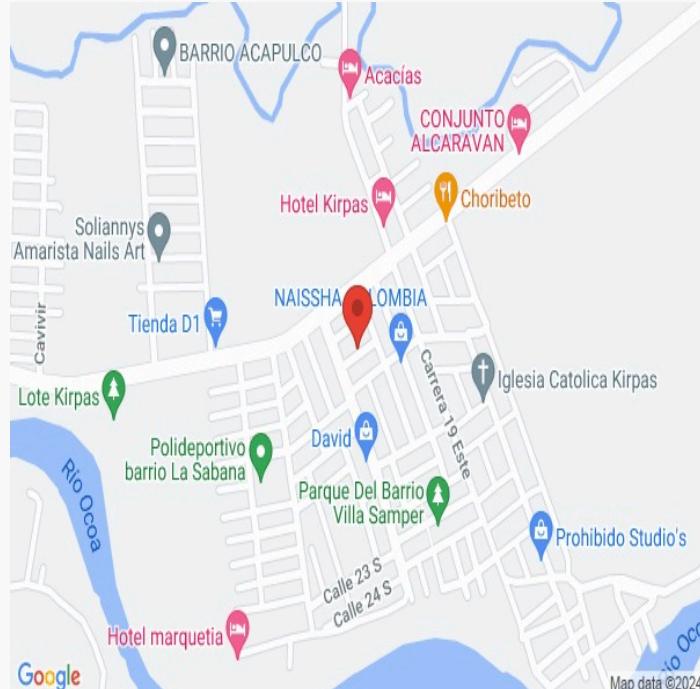
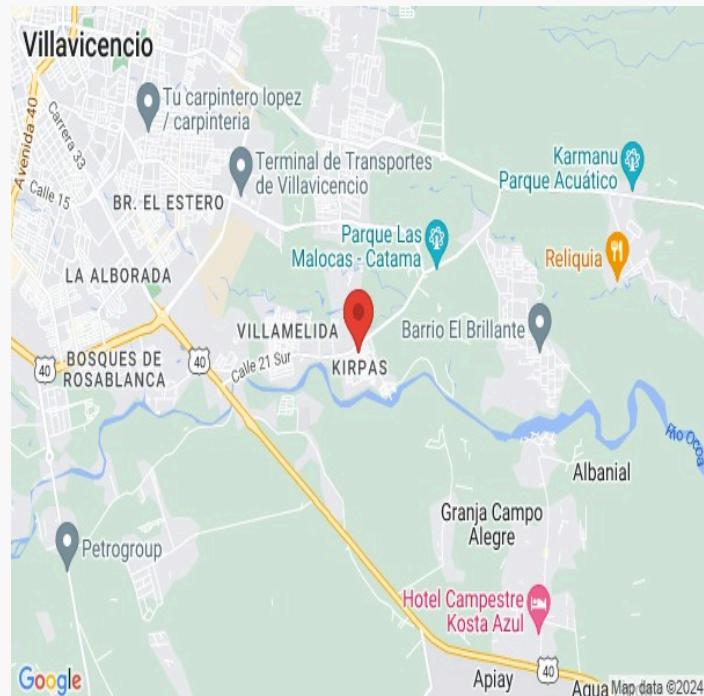
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Los enchapes de la fachada, los pisos, baños, cocina, patio y anden, son en cerámica nacional de varios estilos y formatos la cual se encuentra en buen estado de conservación. Las habitaciones y baños tienen puertas en madera entamboradas, la habitación principal tiene closet; la cocina tiene mesón en concreto reforzado, con dos entrepaños, sin cajones o gavetas; los baños tienen sus unidades sanitarias, lava manos con grifería y espacio de ducha; las paredes y muros están estucados y la pintura en general de todo el inmueble requiere mantenimiento. El inmueble tiene instalado cielorraso en material PVC.
-------------	---

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 21 B SUR # 17 ESTE 49 MANZANA D CASA 7 URBANIZACION LA CAROLINA | URBANIZACION LA CAROLINA | Villavicencio | Meta



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.116655
GEOGRAFICAS : 4° 6' 59.9574''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.586276
GEOGRAFICAS : 73° 35' 10.593''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BARRIO LA CAROLINA	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	3005605268	72	60	\$1,600,000	\$96,000,000
2	BARRIO LA CAROLINA	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3107798747	72	50	\$1,610,000	\$80,500,000
3	BARRIO LA CAROLINA	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	3142662855	72	132	\$1,620,000	\$213,840,000
4	BARRIO KIRPAS	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	3203232552	90	60	\$1,600,000	\$96,000,000
Del inmueble						82.50	66		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$51,250,000	\$711,806	1.0	1.0	1.00	\$711,806
2	\$52,500,000	\$729,167	1.0	1.0	1.00	\$729,167
3	\$52,160,000	\$724,444	1.0	1.0	1.00	\$724,444
4	\$65,500,000	\$727,778	1.0	1.0	1.00	\$727,778
				PROMEDIO	\$723,298.61	
				DESV. STANDAR	\$7,914.13	
				COEF. VARIACION	1.09%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$723,299.00	AREA	82.50	TOTAL	\$59,672,167.50
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,607,500.00	AREA	66	TOTAL	\$106,095,000.00
VALOR TOTAL		\$165,767,167.50				

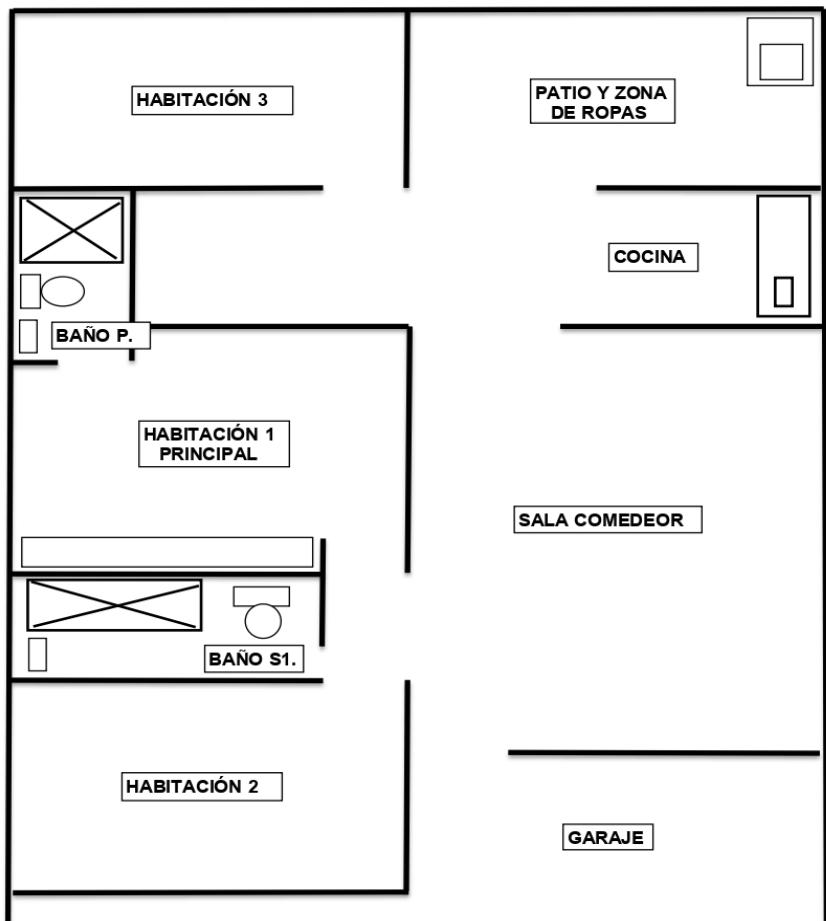
Observaciones:

Se aplica la metodología sobre una zona homogénea, tomándose directamente los datos de 7 ofertas comparables. Los valores de oferta por negociación y se concluyó en 4 de ellas.

Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

	AVALÚO CAJA HONOR C.C. 20.852.198 MARY ROCIO RIOS PARRADO	CROQUIS DEL INMUEBLE Calle 21B Sur No. 17-49 Este MZ D Casa 7 Urbanización La Carolina-Villavicencio		
				
DESCRIPCION GENERAL DE LA EDIFICACIÓN				
Alcobas <input type="text" value="3"/> Garaje <input type="text" value="0"/> Solar <input type="text" value="0"/> Escalera <input type="text" value="0"/> Baños <input type="text" value="2"/>	Sala <input type="text" value="1"/> Estudio <input type="text" value="0"/> Bodega <input type="text" value="0"/> Alc. Servicio <input type="text" value="0"/> Cocina <input type="text" value="1"/>	Comedor <input type="text" value="1"/> Patio <input type="text" value="1"/> Garaje <input type="text" value="0"/> Lote <input type="text" value="0"/> Antejardín <input type="text" value="1"/>	Depósito: <input type="text" value="0"/> Estructura: <u>VIGAS-MAMPOSTERIA</u> Muros: <u>FLEXA-PAÑETE-PINTURA</u> Cimientos: <u>BASE-SOBREBASE</u> Acabados: <u>NORMALES</u>	Carpintería <u>MADERA</u> Cubierta: <u>FIBROCEMENTO</u> Pisos <u>CERÁMICA</u> No. de pisos <input type="text" value="1"/> Area Terreno <input type="text" value="82,50"/> M ²
Observaciones <hr/>		<u>SE TRATA DE UN INMUEBLE DE UNA PLANTA, UBICADO EN UNA ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL.</u> <u>PREDOMINANTE EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN EN MANZANA</u>		
Perito: <u>Ab. JOHN CARLOS ARIAS ARCIENIEGAS</u> <u>R.A.A. - AVAL 17.335.856</u>		 ESCALA: <u>1 : 100</u>		

FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



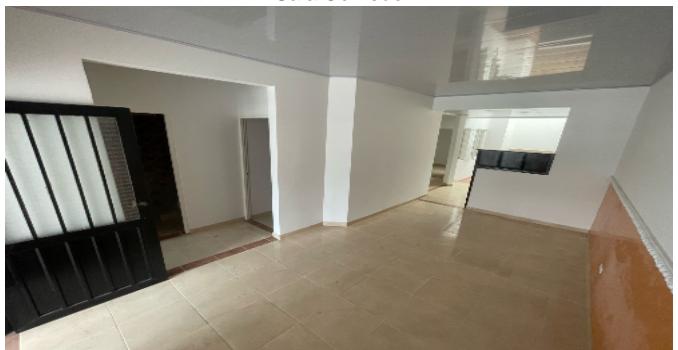
Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



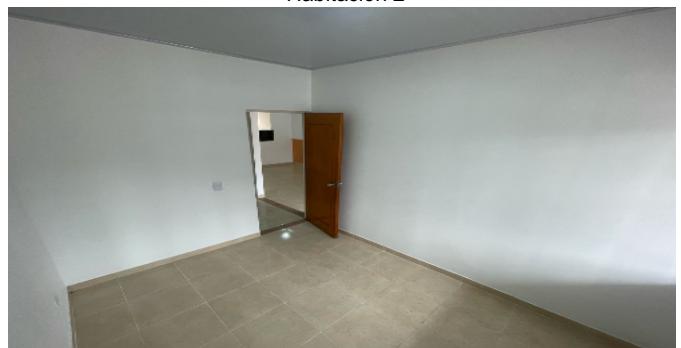
Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



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 valuadora 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 valuadora 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 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-20852198



PIN de Validación: b5840abe

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
 https://www.ana.org.co
 Carrera 10 # 10-300
 Bogotá D.C - Colombia
 Líneas principales de atención A.M.R.
 En Bogotá: 588 97 46
 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
 NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 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 avaluador AVAL-17335856.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARGINIEGAS se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
07 Feb 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
29 Dic 2019

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5840abe

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

ANÁ
Análisis y Asesoría en Negocios
<http://anana.org.co>
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá: 588 97 46
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

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 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 2020Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5840abe

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

ANALOGICO
<http://www.ana.org.co>
 Carrera 10 # 10-300
 Bogotá D.C - Colombia
 Líneas principales de atención A.M.R.
 En Bogotá 160 91 46
 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

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 2020Régimen
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 2020Régimen
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020Régimen
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 2020Régimen
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



Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Régimen
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 de recho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Régimen
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 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 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 autoregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b5840abe



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



autorregulador nacional de avalúadores
http://anavaa.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá 160 91 46
A Nivel Nacional: 01 8000 422 840

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

b5840abe

El presente certificado se expide en la República de Colombia de acuerdo a la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2024 / tiene 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: 240218986289502902

Nro Matrícula: 230-143156

Página 2 TURNO: 2024-230-1-17116

Impreso el 18 de Febrero de 2024 a las 08:40:29 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-01-2007 Radicación: 2007-230-6-288

Doc: ESCRITURA 2631 DEL 20-12-2006 NOTARIA CUARTA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$31,200,000

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: SOCIEDAD SIGMA INGENIERIA Y CONSULTORIA LIMITADA

NIT# 8300676997

A: CAICEDO SANDOVAL ERICA BIBIANA

CC# 52275545 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-01-2007 Radicación: 2007-230-6-288

Doc: ESCRITURA 2631 DEL 20-12-2006 NOTARIA CUARTA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CAICEDO SANDOVAL ERICA BIBIANA

CC# 52275545 X

A: BANCOLOMBIA S.A.NIT.8909039388

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-01-2007 Radicación: 2007-230-6-288

Doc: ESCRITURA 2631 DEL 20-12-2006 NOTARIA CUARTA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA LEY 9 DE 1989

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

A: CAICEDO SANDOVAL ERICA BIBIANA

CC# 52275545 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-09-2022 Radicación: 2022-230-6-20565

Doc: ESCRITURA 2031 DEL 21-07-2022 NOTARIA CUARTA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA CON ESCRITURA 2631 DEL 20/12/2006 DE LA NOTARIA CUARTA DE VILLAVICENCIO.

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: CAICEDO SANDOVAL ERICA BIBIANA

CC# 52275545

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-12-2023 Radicación: 2023-230-6-22809

Doc: ESCRITURA 5253 DEL 28-11-2023 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA MEDIANTE ESCRITURA 2631 DEL 20/12/2006 DE LA NOTARIA CUARTA DE VILLAVICENCIO

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

A: CAICEDO SANDOVAL ERICA BIBIANA

CC# 52275545



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

Certificado generado con el Pin No: 240218986289502902

Nro Matrícula: 230-143156

Pagina 3 TURNO: 2024-230-1-17116

Impreso el 18 de Febrero de 2024 a las 08:40:29 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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-12-2023 Radicación: 2023-230-6-22809

Doc: ESCRITURA 5253 DEL 28-11-2023 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: CAICEDO SANDOVAL ERICA BIBIANA

CC# 52275545

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 11-12-2023 Radicación: 2023-230-6-22809

Doc: ESCRITURA 5253 DEL 28-11-2023 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$75,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (NOVISA)

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

DE: CAICEDO SANDOVAL ERICA BIBIANA

CC# 52275545

A: ARAQUE ARAQUE MAGDA NUR

CC# 40443776 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 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)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2007-230-3-70 Fecha: 23-01-2007

SE INCLUYE DIRECCION SEGUN EP NO. 2631 20-12-2006 NOTARIA CUARTA VC/C

