



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1069726315

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	CARLOS GIOVANNY SANABRIA TORRES	FECHA VISITA	01/03/2024
NIT / C.C CLIENTE	1069726315	FECHA INFORME	06/03/2024
DIRECCIÓN	CALLE 21 SUR SUPERMANZANA 10 CONJUNTO CERRADO SAN ANTONIO RESERVADO PRIMERA ETAPA TORRE 1 APARTAMENTO 301	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	8 años
BARRIO	SAN ANTONIO	REMODELADO	Desocupado
CIUDAD	Villavicencio	OCUPANTE	Apartamento
DEPARTAMENTO	Meta	TIPO DE INMUEBLE	Vivienda
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS		
IDENTIFICACIÓN	17335856		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SANDRA CAMPOS COLLECTION S.A.S.				
NUM.	1177 Escritura De	NOTARIA	Cuarta	FECHA	20/11/2017
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Villavicencio	DEPTO		Meta	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	000200020382000 M.E.				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO CERRADO SAN ANTONIO RESERVADO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	120000	VRxM2	2189.38
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	NO APARECE EN DOCUME				

M. INMOB.	N°
230-206884	TORRE 1 APARTAMENTO 301

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: La calle 21 Sur SMZ 10 apto 301 torre 1 primera etapa del conjunto cerrado San Antonio Reservado de la ciudad de Villavicencio-Meta.

Al inmueble se llega así: Se toma la vía que conduce al municipio de Puerto López y a la altura de la calle 21 sur o antiguo camino ganadero, se gira a la izquierda hasta llegar a la entrada al barrio San Antonio y se gira a mano derecha, hasta la calle 19 Sur, llegando a la carrera 41 este y a mano izquierda hasta el fondo y se encuentra con la entrada a mano izquierda del conjunto.

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

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	0	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	2
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 142,363,658

VALOR ASEGURABLE \$ COP 142,363,658

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

  
JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS  
Perito Actuante  
C.C: 17335856  
RAA: AVAL-17335856

  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 60 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura pública No. 1326 del 12/11/2006 otorgada en la notaria 4 de Villavicencio.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:**  
Acuerdo 287 de 2.015.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	54.81	AREA	M2	0
			AVALUO	PESOS	-
			CATASTRAL 2024		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	54.81	AREA PRIVADA VALORADA	M2	54.81

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 21 SUR SUPERMANZANA 10 CONJUNTO CERRADO SAN ANTONIO RESERVADO PRIMERA ETAPA TORRE 1 APARTAMENTO 301 | SAN ANTONIO | Villavicencio | Meta está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1326, fecha: 12/11/2016, Notaría: Cuarta y ciudad: Villavicencio.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano  
Paradero: NO      Zonas verdes: SI      Arborización: SI

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	5
N° de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	92
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2016

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.



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 301	54.81	M2	\$2,597,403.00	100.00%	\$142,363,658.43
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$142,363,658</b>
Valor en letras			Ciento cuarenta y dos millones trescientos sesenta y tres mil seiscientos cincuenta y ocho Pesos Colombianos			

**TOTAL COMERCIAL \$142,363,658**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	15
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	Es una zona en la que se han desarrollado muchos proyectos urbanísticos de viviendas y apartamento tipo VIS, entregados por el municipio de Villavicencio y constructoras privadas. Hay terrenos para futuras construcciones y proyectos de apartamentos y viviendas en ejecución.

### SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. La cédula catastral es de mayor extensión, que corresponde a toda el área de terreno donde se encuentra construido el conjunto y el valor catastral que se indica, es el de mayor extensión.

**Garaje:** El apartamento tiene parqueadero privado con folio de matrícula inmobiliaria individual, el cual no entra en la negociación o enajenación del apartamento con Recursos Caja Honor, conforme a lo expresado por el contacto.

**Entorno:** En la zona hay muy buen transporte público, las vías principales se encuentran pavimentadas y algunas vías secundarias están des pavimentadas, entre ellas, la que se encuentra frente al conjunto; hay muy buen comercio barrial, comercio de medianas superficies, colegios, varios conjuntos cerrados de torres de apartamentos, casas de dos plantas, zonas verdes y algunos terrenos para futuros proyectos urbanísticos.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1326, Fecha escritura: 12/11/2016, Notaría escritura: Cuarta, Ciudad escritura: Villavicencio, Administración: 120000, Total unidades: 1 UND / PH: 60 UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Sauna: Si, Bomba eyectora: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El apartamento tiene los pisos, cocina, baño y zona de ropas enchapado con porcelanato y cerámica importada de primera calidad; la cocina tiene mesón en mármol, grifería, estufa y extractor de olores empotrados y muebles inferiores y superiores en RH; las paredes están empastadas, estucadas y pintadas; dos muros de la sala comedor tienen fachaleta o cerámica; las puertas de las habitaciones y baños es en material RH; la habitación principal tienen closet en RH; las habitaciones tienen ventilador colgante del techo. Las ventanas del apartamento son en aluminio con vidrio templado; los baños tienen muebles de lavamanos y cajón en RH, con división para la ducha en vidrio templado. La puerta de acceso al apartamento es en lámina metálica.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CONJUNTO SABANA DE ORIENTE	4	\$126,000,000	0.97	\$122,220,000		\$		\$	\$2,600,425.53	3212047470
2	CONJUNTO BOSQUES DE SAN ANTONIO	3	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000		\$		\$	\$2,573,469.39	3102615977
3	CONJUNTO MACANA SAN ANTONIO	2	\$205,000,000	0.97	\$198,850,000		\$		\$	\$2,651,333.33	3102615977
4	CONJUNTO SAN ANTONIO	1	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000		\$		\$	\$2,598,214.29	3163373744
5	CONJUNTO SAN ANTONIO	4	\$148,000,000	0.97	\$143,560,000		\$		\$	\$2,563,571.43	3229078751
Del inmueble		TER CER PISO		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7		47	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,600,425.53
2	7		49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,573,469.39
3	7		75	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,651,333.33
4			56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,598,214.29
5	7		56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,563,571.43
	8 años									
									PROMEDIO	\$2,597,402.79
									DESV. STANDAR	\$34,042.87
									COEF. VARIACION	1.31%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,631,445.66	TOTAL	\$144,229,536.68
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,563,359.93	TOTAL	\$140,497,757.60
VALOR TOTAL	\$142,363,658.43			

Observaciones:  
Se aplica la metodología sobre una zona homogénea, tomándose directamente los datos de 8 ofertas comparables de los conjuntos cerrados de la misma zona y colindantes, con tipos de construcción, uso del suelo, área social y antigüedad, similares. Los valores de oferta se afectaron por negociación y se concluyó en 5 de ellas.

Enlaces:



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 21 SUR SUPERMANZANA 10 CONJUNTO CERRADO  
SAN ANTONIO RESERVADO PRIMERA ETAPA TORRE 1  
APARTAMENTO 301 | SAN ANTONIO | Villavicencio | Meta

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.124589

Longitud:-73.564634

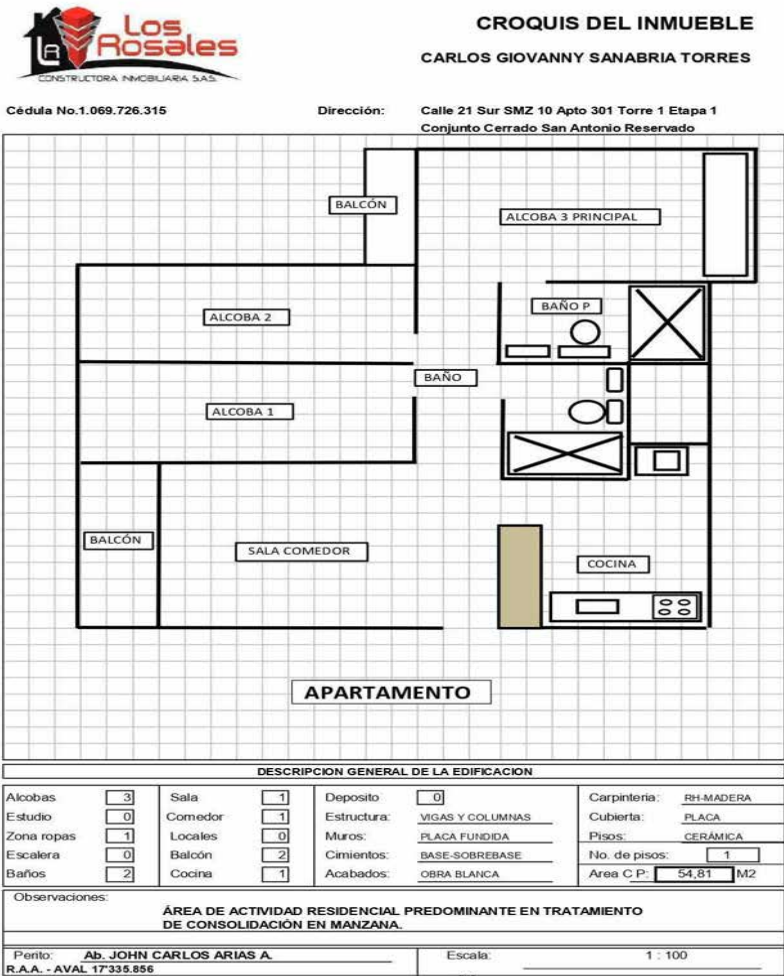
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 7´ 28.5204´´

Longitud:73° 33´ 52.6818´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





## FOTOS General

Nomenclatura



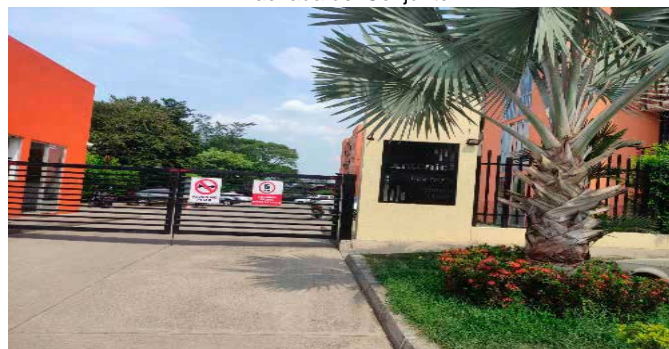
Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



## FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



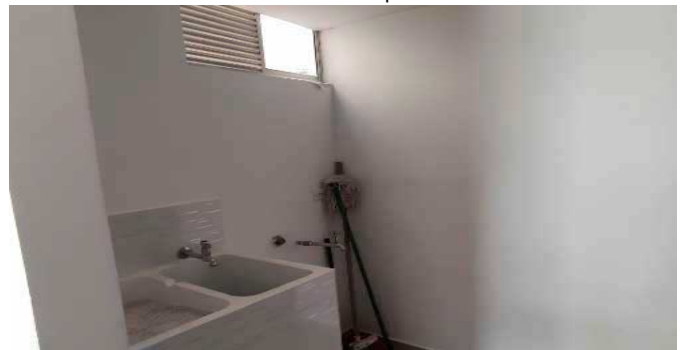
Cocina



Cocina



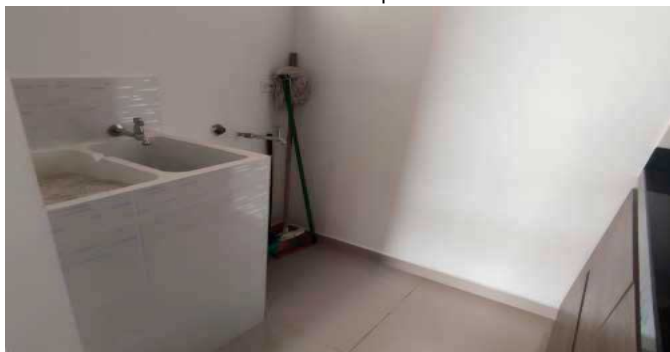
Zona de Ropas





## FOTOS General

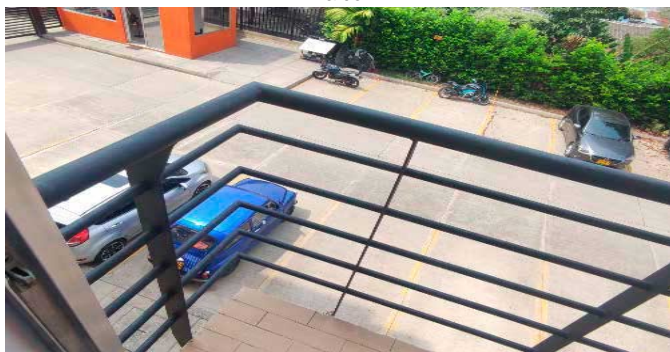
Zona de Ropas



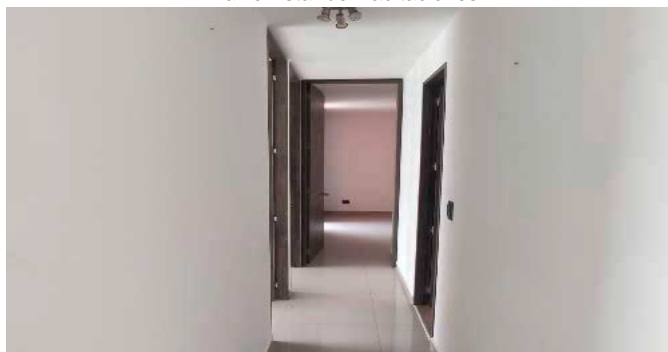
Balcón



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



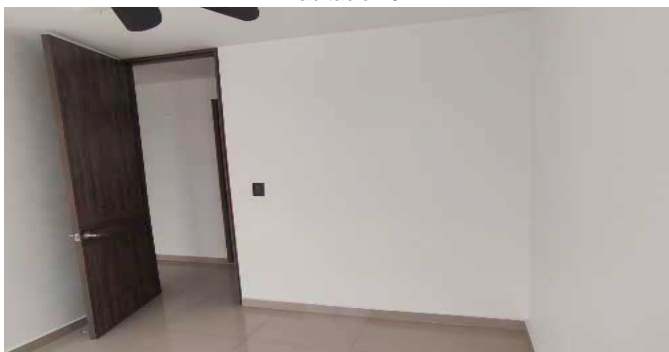
Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



## FOTOS General

Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ





## FOTOS General

Garajes Comunes-CJ



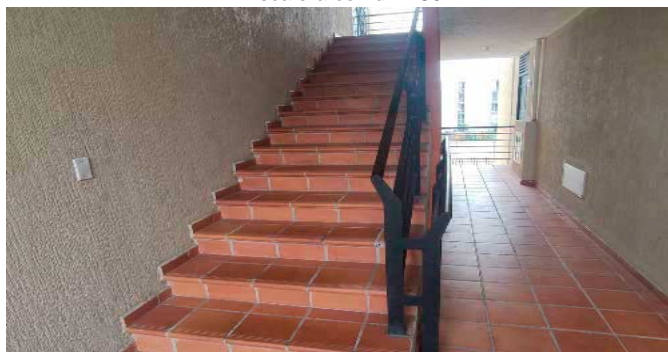
Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta:** 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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador 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-1069726315





PIN de Validación: b0db0a94



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17335856, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-17335856.

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Feb 2018

Regimen  
**Regimen 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 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: b0db0a94



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



#### 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 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 Académico**



PIN de Validación: b0db0a94



<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, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**07 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**07 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**07 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.





PIN de Validación: b0db0a94



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



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](mailto: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 ARCINIEGAS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 17335856

El(la) señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b0db0a94



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



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

**b0db0a94**

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 Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-0020726315 M.I.: 230-206884

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

**Certificado generado con el Pin No: 240212605989227333**

**Nro Matrícula: 230-206884**

Pagina 1 TURNO: 2024-230-1-13982

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 11:51:26 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 19-01-2017 RADICACIÓN: 2016-230-6-26004 CON: ESCRITURA DE: 12-11-2016

CODIGO CATASTRAL: **00-02-0002-0382-000 M.E.**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

TORRE 1 APARTAMENTO 301 con area de 54.81 METROS CUADRADOS coeficiente de propiedad 0.0466% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1326, 2016/11/12, NOTARIA CUARTA 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:**

230-0132091

01.- 02-05-1945. ESCRITURA 1298. 14-04-1945, NOTARIA TERCERA BOGOTA, COMPRAVENTA DE: ARCHILA R. LUIS DOMINGO A: MARIO M. RITO ANTONIO.

02.- 10-05-1971 ESCRITURA 675. 03-05-1971 NOTARIA UNICA VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA DE: GONZALEZ GONZALEZ GUSTAVO. A: FONDO GANADERO DEL META S.A. 230-0011396.

03.- 16-01-81. SENTENCIA 11-12-80. JUZGADO 24 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA. ADJUDICACION SUCESION. DE: MARIO RITO ANTONIO. A: RODRIGUEZ VDA. DE MARIO ROSA MARIA. MARIO RODRIGUEZ JORGE ALBERTO, MARIO RODRIGUEZ RAMON ARMANDO, MARIO RODRIGUEZ LUIS EDUARDO, MARIO RODRIGUEZ RITO ANTONIO, MARIO RODRIGUEZ BEATRIZ CELINA, MARIO RODRIGUEZ DE SABOGAL LETICIA.

04.- 22-06-1984 ESCRITURA 488. 10-03-1981. NOTARIA PRIMERA VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA DE: MARIO RODRIGUEZ LUIS EDUARDO, MARIO RODRIGUEZ RAMON ARMANDO, MARIO RODRIGUEZ JORGE ALBERTO, MARIO RODRIGUEZ RITO ANTONIO, MARIO DE VALENCIA BEATRIZ CELINIA, RODRIGUEZ VIUDA DE MARIO ROSA MARIA, MARIO DE SABOGAL LETICIA, A: FONDO GANADERO DEL META S.A.

5.- 31-08-2001 ESCRITURA 705. 19-03-1998 NOTARIA TREINTA BOGOTA. ENGLOBE. A: FONDO GANADERO DEL META S.A.

6.- 31-08-2001 ESCRITURA 705. 19-03-1998 NOTARIA TREINTA BOGOTA. COMPRAVENTA. DE: FONDO GANADERO DEL META S.A.; A: FANDIÑO URUEVA, ISAAC; URUEVA DE FANDIÑO, MARTHA; FANDIÑO URUEVA, FANNY; CHAPARRO GOMEZ, RAQUEL BIBIANA.

7.- 29-05-2002 ESCRITURA 607. 13-03-2002 NOTARIA SEGUNDA VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA. DE: FANDIÑO URUEVA, ISAAC; URUEVA DE FANDIÑO, MARTHA; FANDIÑO URUEVA, FANNY; CHAPARRO GOMEZ, RAQUEL BIBIANA; A: EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO VILLAVIVIENDA.

8.- 19-05-2004 ESCRITURA 614. 26-04-2004 NOTARIA CUARTA DE VILLAVICENCIO. LOTE0.A: EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO VILLAVIVIENDA.

9.- 19-05-2004 ESCRITURA 614. 26-04-2004 NOTARIA CUARTA DE VILLAVICENCIO. RELOTE0. A: EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO VILLAVIVIENDA.

10.- 19-05-2004 ESCRITURA 614. 26-4-2004 NOTARIA CUARTA DE VILLAVICENCIO. DIVISION MATERIAL A: EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO VILLAVIVIENDA.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) CALLE 21 SUR SUPERMANZANA 10 CONJUNTO CERRADO SAN ANTONIO RESERVADO PRIMERA ETAPA TORRE 1 APARTAMENTO 301





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

**Certificado generado con el Pin No: 240212605989227333**

**Nro Matrícula: 230-206884**

Pagina 2 TURNO: 2024-230-1-13982

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 11:51:26 AM

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

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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

230 - 132091

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 28-12-2016 Radicación: 2016-230-6-26004

Doc: ESCRITURA 1326 DEL 12-11-2016 NOTARIA CUARTA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

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

**NIT# 8220045341 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 28-12-2016 Radicación: 2016-230-6-26005

Doc: ESCRITURA 1508 DEL 26-12-2016 NOTARIA CUARTA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 1326 DEL 12/11/2016, NOTARIA CUARTA DE VILLAVICENCIO. EN EL SENTIDO DE INDICAR EL ÁREA TOTAL PRIVADA DE ESTE PREDIO.

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

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

**NIT# 8220045341**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 09-01-2018 Radicación: 2018-230-6-76

Doc: ESCRITURA 1177 DEL 20-11-2017 NOTARIA CUARTA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$73,804,637

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

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

**NIT# 8220045341**

**A: SANDRA CAMPOS COLLECTION S.A.S.**

**NIT# 9009692831 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*



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

**Certificado generado con el Pin No: 240212605989227333**

**Nro Matrícula: 230-206884**

Pagina 3 TURNO: 2024-230-1-13982

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 11:51:26 AM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-230-1-13982**

**FECHA: 12-02-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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