



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1120358854

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ULISES SANCHEZ FRISNEDA
NIT / C.C CLIENTE	1120358854
DIRECCIÓN	CRA 17 ESTE N° 22 A SUR - 50, CASA 12 B, MZ I, BIFAMILIAR 12 URBANIZACION LA CAROLINA
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	LA CAROLINA
CIUDAD	Villavicencio
DEPARTAMENTO	Meta
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
IDENTIFICACIÓN	17335856

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	13/03/2024
FECHA INFORME	16/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	8 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CASTILLO ZAMBRANO CLAUDIA PATRICIA / GARCIA CARDENAS YESID CRISTOBAL				
NUM. ESCRITURA	6485 Escritura De Propiedad	NOTARIA	Tercera	FECHA	09/12/2016
CIUDAD ESCRITURA	Villavicencio		DEPTO	Meta	
CEDULA CATASTRAL	010703320015910				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	NO	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	50%				

M. INMOB.	N°
230-176686	CASA 12B BIFAMILIAR 12 MANZANA I
MATRICULA	NRO. GARAJE
Privado-Integral vivienda	
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
	NO

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Carrera 17 Este #22A-50 Sur Casa 12B Bifamiliar 12 Manzana I Urbanización La Carolina PH

Al inmueble se llega así: Por la vía que conduce de Villavicencio al municipio de Puerto López o carrera 22 y en la calle 21 Sur se gira a mano izquierda hasta la carrera 17 Este y se toma a mano derecha tres cuadras hasta la calle 22A en donde encontramos el inmueble objeto de avalúo en el costado izquierdo. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 220,399,053

VALOR ASEGURABLE \$ COP 220,399,053

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: Hipoteca a favor del BBVA registrada en la anotación 5 y Afectación familiar registrada en la anotación 4 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar jurídicamente antes de cualquier negociación.

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

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	1 UND / PH:2 UNDS
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado-Integral vivienda

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1177 del 4 de abril de 2.013 otorgada en la notaría tercera 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 P. C. C. 1	M2	32.60	AREA	M2	73
PISO			AVALUO	PESOS	\$48.061.000
AREA P. C. C. 2	M2	40.38	CATASTRAL 2024		
PISO					
AREA P. C. A. 1	M2	12.97			
PISO					
AREA P. C. A. 2	M2	0.71			
PISO					
AREA LIBRE	M2	9.65			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	86.66	AREA PRIVADA VALORADA	M2	86.66
AREA LIBRE MEDIDA	M2	9.65	AREA LIBRE PRIVADA	M2	9.65

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CRA 17 ESTE N° 22 A SUR - 50, CASA 12 B, MZ I, BIFAMILIAR 12 URBANIZACION LA CAROLINA | LA CAROLINA | Villavicencio | Meta está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1177, fecha: 04/04/2013, Notaría: Tercera y ciudad: Villavicencio.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías 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)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	92
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Esquinera

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	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	CASA 12B BIFAMILIAR 12 MANZANA I	86.66	M2	\$2,359,354.00	92.77%	\$204,461,617.64
Area Privada Libre	70% M2	9.65	M2	\$1,651,547.80	7.23%	\$15,937,436.27
TOTALES					100%	\$220,399,053

Valor en letras

Doscientos veinte millones trescientos noventa y nueve mil cincuenta y tres Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$220,399,053**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

El sector se encuentra construido en un 75 %, con construcciones de un piso, dos, conjuntos cerrados de torres de apartamentos y algunas bodegas. Hay terrenos para ejecutar proyectos urbanísticos de vivienda VIS y NO VIS.

SALVEDADES

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: Hipoteca a favor del BBVA registrada en la anotación 5 y Afectación familiar registrada en la anotación 4 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar jurídicamente antes de cualquier negociación.

Garaje: El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

Entorno: En el sector hay muy buen transporte público; a 800 metros en línea recta, aproximadamente, se encuentra la vía principal que conduce a Puerto López y el anillo vial; las vías principales están pavimentadas y algunas secundarias están despavimentadas en buen estado, en el entorno hay parques, colegios, escenarios deportivos y comercio barrial y de pequeñas superficies.

Propiedad horizontal: Escritura: 1177, Fecha escritura: 04/04/2013, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Villavicencio, Administración: NO, Total unidades: 1 UND / PH:2 UNDS, Ubicación: Casa Esquinera, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble tiene acabados normales; los pisos, baños y cocina están enchapados cerámica nacional en buen estado; los muros están pañetados, estucados y pintados; la cocina tiene mesón en granito pulido, con lava platos, grifería, con gavetas en parte superior e inferior en material RH; las habitaciones tienen marcos metálicos y puertas en madera en tamboradas con márquete; los baños tienen unidades sanitarias con lava manos y grifería; la puerta de acceso al inmueble, las rejas del garaje y las ventanas externas son metálicas; el segundo piso tiene instalado cielorraso en sistema Drywall. En general, el inmueble se encuentra en buenas condiciones, a excepción del muro de la cocina y patio que colinda con el inmueble de la parte trasera, donde registra humedad de cubierta.

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	BARRIO LA CAROLINA	2	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	1	\$		\$	\$2,375,000.00	3209725412
2	BARRIO LA CAROLINA	2	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	1	\$		\$	\$2,400,000.00	3017472036
3	BARRIO LA CAROLINA	2	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	1	\$		\$	\$2,314,102.56	3142599002
4	BARRIO LA CAROLINA	2	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	1	\$		\$	\$2,348,314.61	3138597865
Del inmueble		DOS PISO S		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8		96	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,375,000.00
2	9		95	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,400,000.00
3	8		78	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,314,102.56
4	8		89	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,348,314.61
	8 años									
									PROMEDIO	\$2,359,354.29
									DESV. STANDAR	\$36,816.91
									COEF. VARIACION	1.56%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,396,171.21	TOTAL	\$230,775,248.95
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,322,537.38	TOTAL	\$223,683,574.87
VALOR TOTAL	\$227,229,383.74			

Observaciones:
Se aplica la metodología sobre la misma urbanización, en inmuebles sometidos a RPH, no en conjunto, tomándose directamente los datos de 7 ofertas comparables. Los valores se afectan por negociación y se concluyó en 4 de ellas.

Enlaces:



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

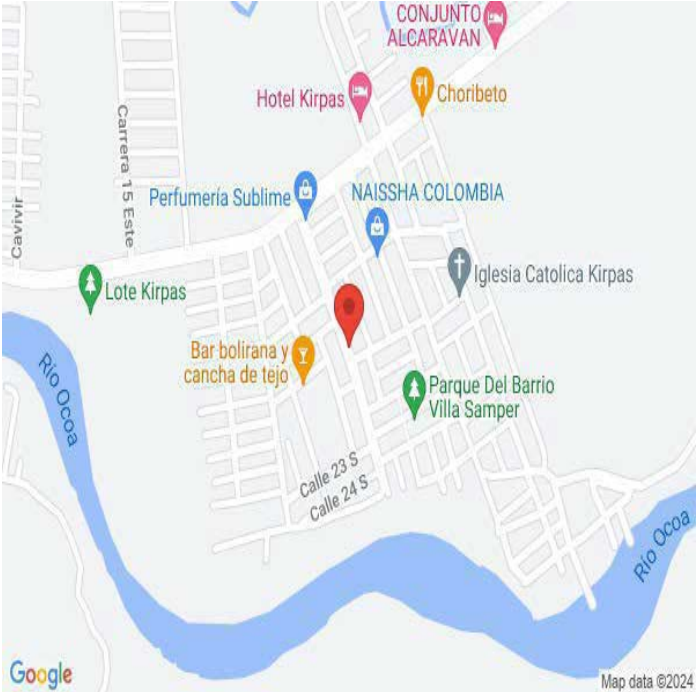
CRA 17 ESTE N° 22 A SUR - 50, CASA 12 B, MZ I, BIFAMILIAR
12 URBANIZACION LA CAROLINA | LA CAROLINA | Villavicencio
| Meta

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.115391
Longitud: -73.586101

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 6´ 55.407´´
Longitud: 73° 35´ 9.963´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

	SOLICITANTE		CROQUIS DEL INMUEBLE	
	Cédula No. 1.120.358.854		Dirección: Cra 17 Este N° 22A-50 Sur Casa 12B Mz I Bifamiliar 12	
	ULISES SÁNCHEZ FRISNEDA		Urbanización La Carolina PH	

PISO 1

Habitaciones	3	Sala	1	Comedor	1	Depósito	0	Carpintería	MADERA
Estudio	0	Balcón	1	Patio	1	Estructura	VIGAS-MAMPOSTERÍA	Cubierta	FIBROCEMENTO
Solar	0	Bodega	0	Garaje	1	Muros	FLEXA-PAÑETE-PINTURA	Pisos	CERÁMICA
Escalera	1	Alc. Servicio	0	Lote	0	Cimientos	BASE-SOBREBASE	No. de pisos	2
Baños	3	Cocina	1	Antejardín	0	Acabados	BUENOS	Área C. P.	96,31 M2

Observaciones

Perito:	Ab. JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS	ESCALA:	1 : 100
	R.A.A. - AVAL 17.335.856		

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



SOLICITANTE	CROQUIS DEL INMUEBLE
Cédula No. 1.120.358.854	Dirección: Cra 17 Este N° 22A-50 Sur Casa 12B Mz I Bifamiliar 12
ULISES SÁNCHEZ FRISNEDA	Urbanización La Carolina PH

<div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">PISO 2</div>									
Habitaciones	3	Sala	1	Comedor	1	Depósito	0	Carpintería	MADERA
Estudio	0	Balcón	1	Patio	1	Estructura	VIGAS-MAMPOSTERIA	Cubierta	FIBROCEMENTO
Solar	0	Bodega	0	Garaje	1	Muros	FLEXA-PAÑETE-PINTURA	Pisos	CERÁMICA
Escalera	1	Alc. Servicio	0	Lote	0	Cimientos	BASE-SOBREBASE	No. de pisos	2
Baños	3	Cocina	1	Antejardín	0	Acabados	BUENOS	Area P. C.	96,31 M2
Observaciones									
Perito: Ab. JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS					ESCALA: 1 : 100				
R.A.A. - AVAL 17.335.856									

FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Via frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



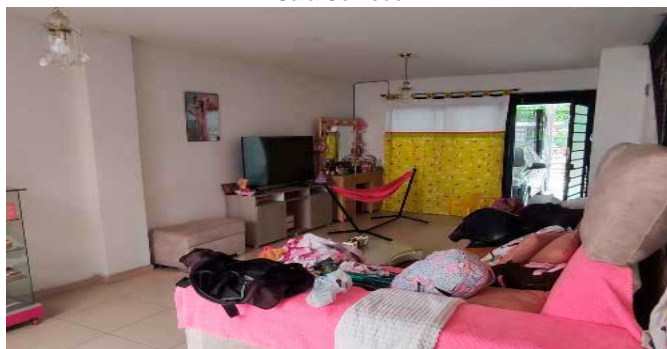
Fachada del Inmueble



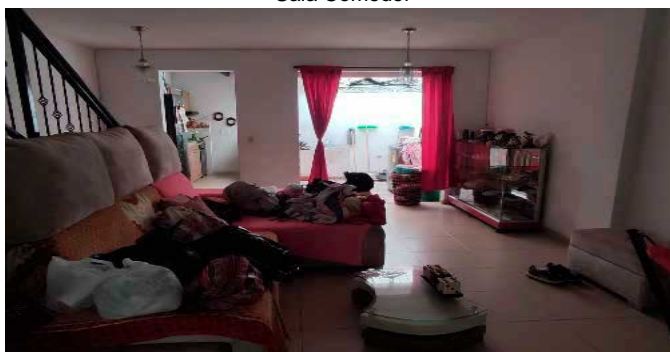
Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



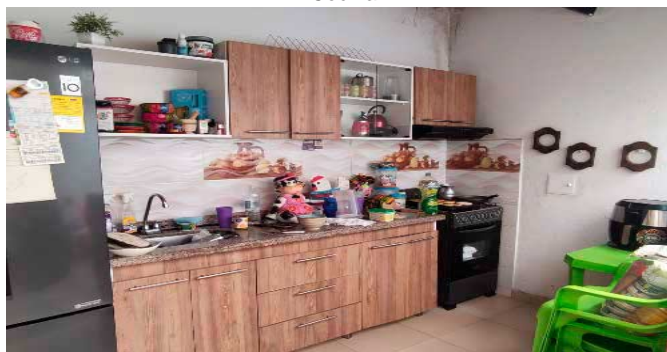
Sala Comedor



Cocina



Cocina

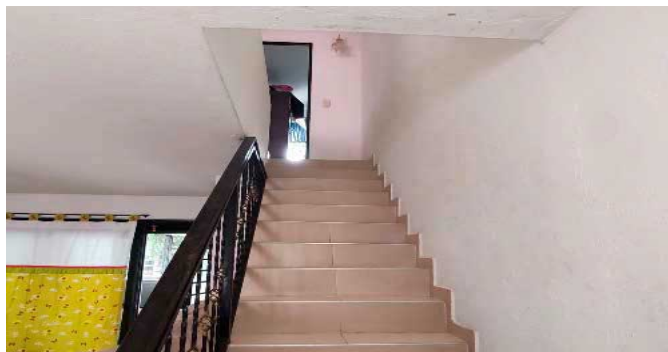


FOTOS General

Cocina



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



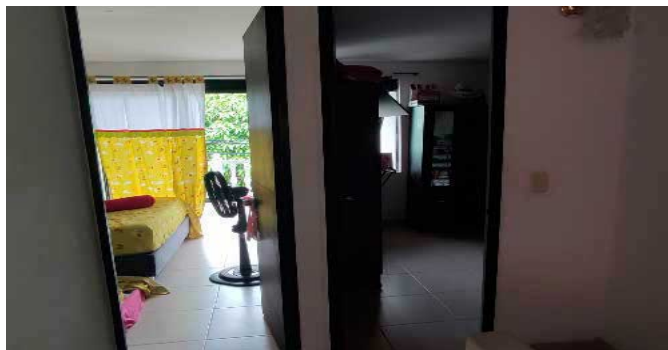
Balcón



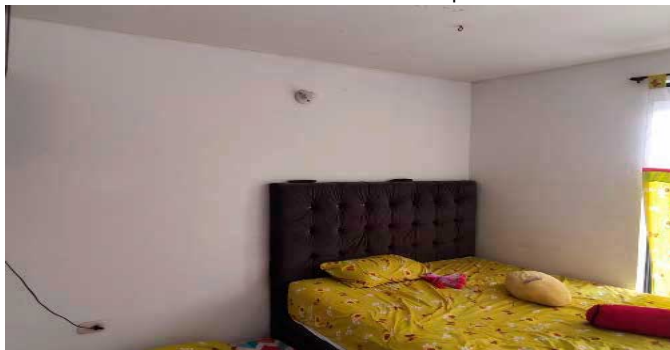
Balcón



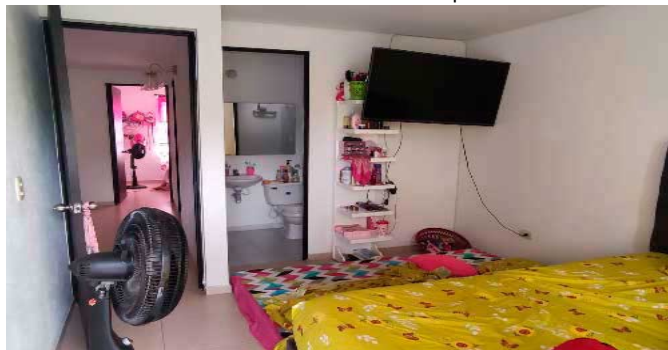
Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



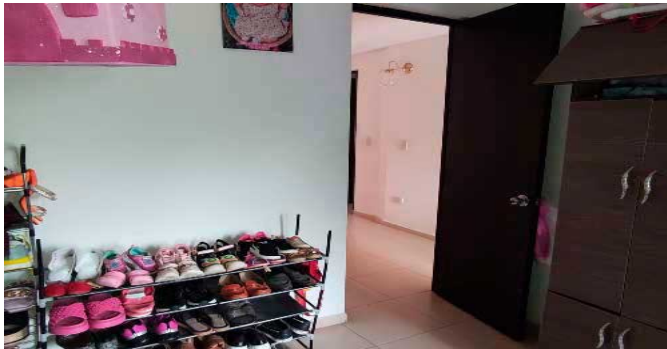
Baño Privado Hab 1



Habitación 2



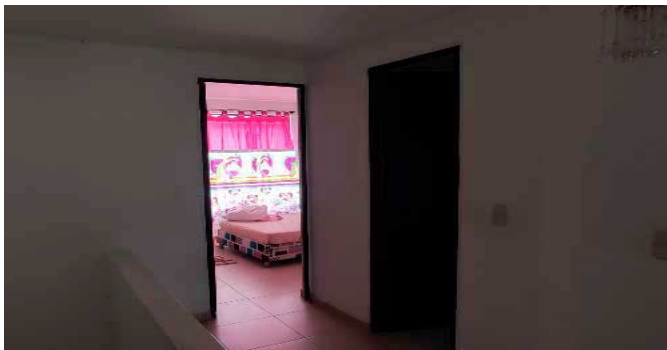
Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



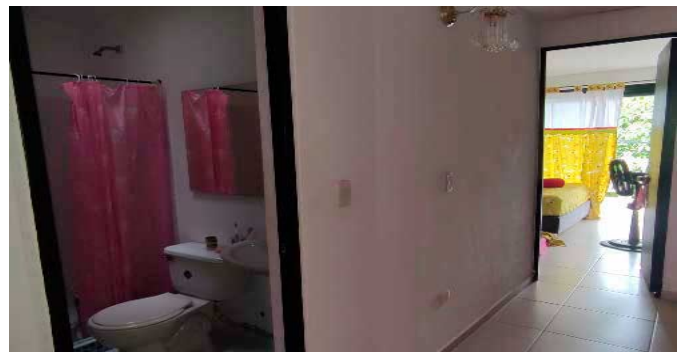
Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 2



Patio Interior



FOTOS General

Patio Interior



Garaje



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 --- **Eta**

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-1120358854



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

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-1206358854 M.I.: 230-176686

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240307529790662892

Nro Matrícula: 230-176686

Pagina 1 TURNO: 2024-230-1-26786

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 05:15:48 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 02-05-2013 RADICACIÓN: 2013-230-6-7311 CON: ESCRITURA DE: 04-04-2013

CODIGO CATASTRAL: **010703320015910**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA 12B BIFAMILIAR 12 MANZANA I con area de TOTAL PRIVADA DE 96.31 METROS CUADRADOS, SU COEFICIENTE DE COPROPIEDAD ES DE 50% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1177, 2013/04/04, NOTARIA TERCERA VILLAVICENCIO. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

230-150175

- 1.08-02-61 ESCRITURA 331,02-02-61 NOTARIA TERCERA DE BOGOTA PERMUTA DE: ESCOBAR MICAN,ERNESTO A: LOPEZ CRUZ, RAMON.
2.08-06-79 AUTO APROBATORIO, 03-04-75 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE CIRCUITO DE VILLAVICENCIO REMATE DE: LOPEZ CRUZ, RAMON A: MORALES URREA,LUIS MARIA.
3.15-10-82 ESCRITURA 2.367,28-09-82 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO COMPRAVENTA DE: MORALES URREA, LUIS MARIA A: INVERSIONES PALACIOS MORALES HERMANOS LIMITADA.
4.26-03-93 ESCRITURA 6.807, 09-12-92 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO COMPRAVENTA DE: INVERSIONES PALACIOS MORALES HERMANOS LIMITADA A: MARTINEZ AGUILERA, DAGOBERTO CHAVEZ DE MARTINEZ, MARTHA HERMINIA.
5.- 30-7-1996 ESCRITURA 2215, 25-7-1996 NOTARIA TERCERA VILLAVICENCIO. MANZANELO. A: CHAVEZ DE MARTINEZ, MARTHA HERMINIA, MARTINEZ AGUILERA, DAGOBERTO.
6.- 12-11-1996 ESCRITURA 3203, 22-10-1996 NOTARIA TERCERA VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA CON OTROS PREDIOS. DE: CHAVEZ DE MARTINEZ, MARTHA HERMINIA; MARTINEZ AGUILERA, DAGOBERTO; A: DOLIMA LIMITADA.
7.- 3-2-1999 ESCRITURA 184, 28-1-1999 NOTARIA TERCERA VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA. DE: DOLIMA LIMITADA; A: ROJAS FERNANDEZ, ALFONSO.
8.- 30-10-2007 ESCRITURA 5397 DEL 25/10/2007 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO. DIVISION MATERIAL A: ALFONSO ROJAS FERNANDEZ.
9.- 4-6-2012 ESCRITURA 2160 DEL 31/5/2012 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA JUNTO CON OTROS PREDIOS. DE: ALFONSO ROJAS FERNANDEZ , A: ARQUITECTURA URBANA RT S.A.S.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

- 1) URBANIZACION LA CAROLINA CASA 12B BIFAMILIAR 12 MANZANA I
2) KR 17 ESTE # 22 A SUR - 50 CASA 12 B MZ I BIFAMILIAR 12 URB LA CAROLINA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

230 - 150175



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

Certificado generado con el Pin No: 240307529790662892

Nro Matrícula: 230-176686

Pagina 2 TURNO: 2024-230-1-26786

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 05:15:48 PM

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-04-2013 Radicación: 2013-230-6-7311

Doc: ESCRITURA 1177 DEL 04-04-2013 NOTARIA TERCERA 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: ARQUITECTURA URBANA RT S.A.S.

NIT# 9003050259 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-12-2016 Radicación: 2016-230-6-25757

Doc: ESCRITURA 6485 DEL 09-12-2016 NOTARIA TERCERA 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: ARQUITECTURA URBANA RT S.A.S.

NIT# 9003050259

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-12-2016 Radicación: 2016-230-6-25757

Doc: ESCRITURA 6485 DEL 09-12-2016 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$142,534,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA SUBSIDIO DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA,
PROHIBICION DE ENAJENAR POR DOS AÑOS

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

DE: ARQUITECTURA URBANA RT S.A.S.

NIT# 9003050259

A: CASTILLO ZAMBRANO CLAUDIA PATRICIA

CC# 35262729 X

A: GARCIA CARDENAS YESID CRISTOBAL

CC# 86072425 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-12-2016 Radicación: 2016-230-6-25757

Doc: ESCRITURA 6485 DEL 09-12-2016 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: CASTILLO ZAMBRANO CLAUDIA PATRICIA

CC# 35262729

A: GARCIA CARDENAS YESID CRISTOBAL

CC# 86072425

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-12-2016 Radicación: 2016-230-6-25757

Doc: ESCRITURA 6485 DEL 09-12-2016 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: CASTILLO ZAMBRANO CLAUDIA PATRICIA

CC# 35262729

DE: GARCIA CARDENAS YESID CRISTOBAL

CC# 86072425

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA

NIT# 8600030201

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

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