



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1120358854

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ULISES SANCHEZ FRISNEDA	FECHA VISITA	13/03/2024
NIT / C.C CLIENTE	1120358854	FECHA INFORME	16/03/2024
DIRECCIÓN	CRA 17 ESTE N° 22 A SUR - 50, CASA 12 B, MZ I, BIFAMILIAR 12 URBANIZACION LA CAROLINA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	8 años
BARRIO	LA CAROLINA	REMODELADO	
CIUDAD	Villavicencio	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Meta	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JOHN CARLOS ARIAS ARGINIEGAS		
IDENTIFICACIÓN	17335856		

## ASPECTOS JURIDICOS

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

M. INMOB.	Nº
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.

## 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	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 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.

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

## NOMBRES Y FIRMAS



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



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

**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 N°. 1
Tipo de Garaje	Privado-Integral vivienda

**Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:****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 PISO	M2	32.60	AREA	M2	73
AREA P. C. C. 2 PISO	M2	40.38	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$48.061.000
AREA P. C. A. 1 PISO	M2	12.97			
AREA P. C. A. 2 PISO	M2	0.71			
AREA LIBRE	M2	9.65			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	86.66	AREA PRIVADA VALORIZADA	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	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
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	
Areas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	

**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
Nº de pisos	2
Nº 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.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### 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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$220,399,053</b>
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):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

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

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 ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El inmueble tiene acabados normales; los pisos, baños y cocina están encapados 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 mármol; 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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**MERCADO**

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	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
<b>Del inmueble</b>		<b>DOS PISOS</b>				1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	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
<b>8 años</b>								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,359,354.29</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$36,816.91</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>1.56%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,396,171.21	<b>TOTAL</b>	\$230,775,248.95
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,322,537.38	<b>TOTAL</b>	\$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)

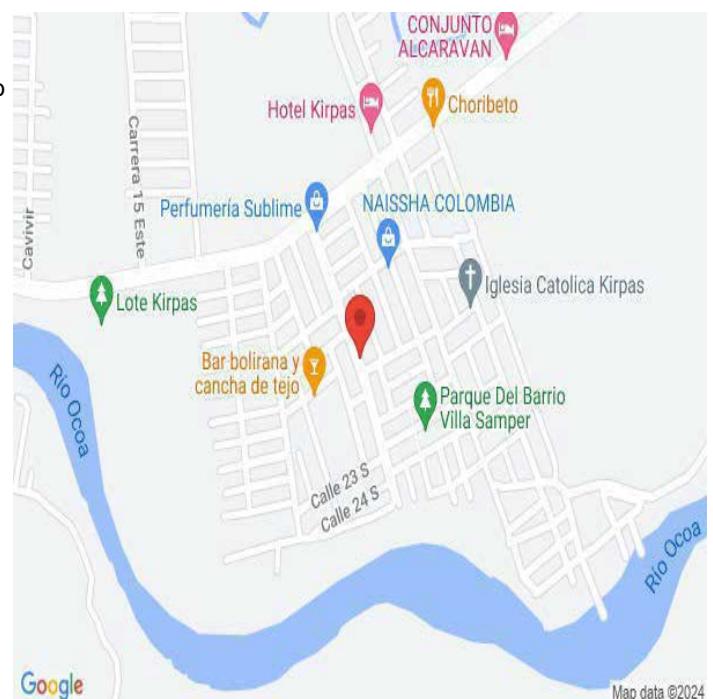
Latitud: 4.115391

Longitud: -73.586101

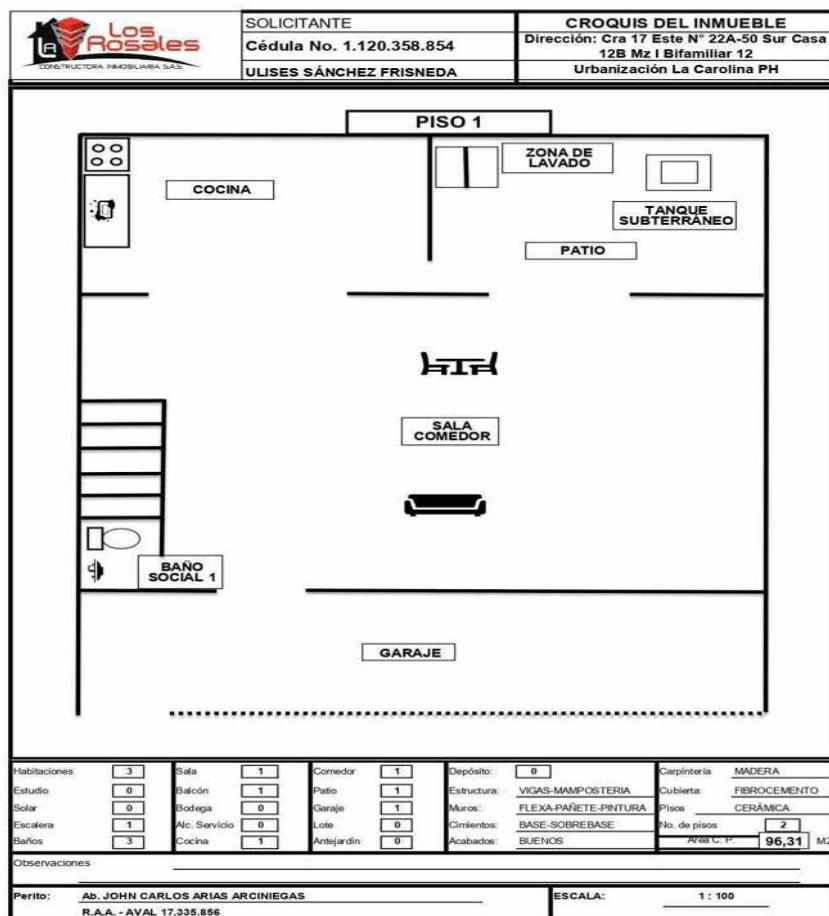
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 6' 55.407"

Longitud: 73° 35' 9.963"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## 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

PISO 2																																																			
AREA LIBRE																																																			
ESPAZO VIVIENDA ENSEGUIDA	HABITACIÓN 3																																																		
ESCALERAS	BAÑO S. 2.																																																		
HALL	BAÑO P.																																																		
HABITACIÓN 2	HABITACIÓN 1 PRINCIPAL																																																		
BALCÓN																																																			
<table border="1"> <tr> <td>Habitaciones</td> <td>3</td> <td>Sala</td> <td>1</td> <td>Comedor</td> <td>1</td> <td>Depósito:</td> <td>0</td> <td>Carpintería</td> <td>MADERA</td> </tr> <tr> <td>Estudio</td> <td>0</td> <td>Balcón</td> <td>1</td> <td>Patio</td> <td>1</td> <td>Estructura:</td> <td>VIGAS-MAMPOSTERIA</td> <td>Cubierta:</td> <td>FIBROCEMENTO</td> </tr> <tr> <td>Solar</td> <td>0</td> <td>Bodega</td> <td>0</td> <td>Garaje</td> <td>1</td> <td>Muros:</td> <td>FLEXA-PAÑETE-PINTURA</td> <td>Pisos</td> <td>CERÁMICA</td> </tr> <tr> <td>Escalera</td> <td>1</td> <td>Alc. Servicio</td> <td>0</td> <td>Lote</td> <td>0</td> <td>Cimientos:</td> <td>BASE-SOBREBASE</td> <td>No. de pisos</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Baños</td> <td>3</td> <td>Cocina</td> <td>1</td> <td>Antejardín</td> <td>0</td> <td>Acabados:</td> <td>BUENOS</td> <td>Area P. C.</td> <td>96,31 M2</td> </tr> </table>		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
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 ARCIPIEGAS R.A.A. - AVAL 17.335.856				ESCALA: 1 : 100																																														

## 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

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



## FOTOS General



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



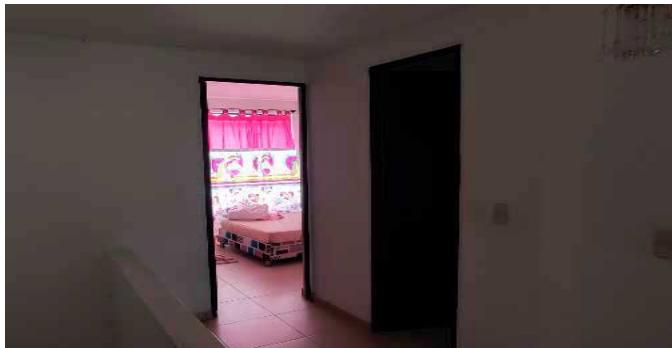
Habitación 2



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



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 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 sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1120358854**



PIN de Validación: b0db0a94

### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**07 Feb 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**23 Dic 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**07 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen 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

## 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, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
**07 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

- Semicuentos, 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

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 ARGINIEGAS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 17335856

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



PIN de Validación: b0db0a94



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



http://www.raa.org.co  
Calle 98B Med 11A - Piso 1000  
Bogotá D.C. Colombia  
Oficinas del Autorregulador ANA  
En Bogotá: (57 1) 67 44 8440  
A. Mayor Nacional: (57 1) 67 44 8440

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 12035854 M.I.: 230-176686

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE VILLAVICENCIO

## CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240307529790662892**

**Nro Matrícula: 230-176686**

Página 2 TURNO: 2024-230-1-26786

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

#### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última 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\***



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240307529790662892

Nro Matrícula: 230-176686

Página 3 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

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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-230-1-26786      FECHA: 07-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

===== OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ =====

OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ

REGISTRADOR PRINCIPAL

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