



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1077083342

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FRAIDER ORLANDO BEJARANO BELTRAN
NIT / C.C CLIENTE	1077083342
DIRECCIÓN	UR VILLA DEL CARMEN VRDA OCOA CASA 11 MZ F
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	VILLA DEL CARMÉN
CIUDAD	Villavicencio
DEPARTAMENTO	Meta
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
IDENTIFICACIÓN	17335856

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	18/03/2024
FECHA INFORME	20/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	12 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ROCIO RAMIREZ HERNÁNDEZ				
NUM.	3555 Escritura De	NOTARIA	Tercera	FECHA	28/06/2021
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Villavicencio	DEPTO	Meta		
ESCRITURA					
CEDULA	000400041779000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A				
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICI O	NO				
VALOR ADMINIS TRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
230-120103	Casa de habitación
MATRICULA	NRO. GARAJE
NO	1
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
	NO

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Manzana F Casa 11 de la Urbanización Villa del Carmen de la ciudad de Villavicencio-Meta. Al inmueble se llega así: Se toma la vía que conduce de Villavicencio hacia Acacias y en la glorieta del barrio Ciudad Porfía, se gira a la izquierda por la carrera 43 hasta la calle 77, la cual se toma a mano derecha hasta llegar a la carrera 49 y se gira a mano izquierda hasta la entrada al barrio Villa del Carmen, en donde se toma nuevamente a mano izquierda y bajando casi dos cuadras, se encuentra el inmueble en el costado derecho. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados de energía y gas, los cuales están funcionando; el contador de acueducto no se evidenció, aunque en los puntos de agua de cocina, tanque, lavadero y baño, se comprobó que había flujo de agua.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Portería	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 109,797,480

VALOR ASEGURABLE \$ COP 109,797,480

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA: Debe instalar contador de acueducto. NOTA 2: solicitar actualización de nomenclatura (curaduría urbana o planeación), registrarla en certificado de tradición y cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

NOMBRES Y FIRMAS

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

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

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio tipo A, grupo 1
Uso Condicionado Según Norma	Comercio tipo B, grupo 1 y 2
Uso Prohibido Según Norma	Actividades especiales,

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

Área Lote	72	Frente	6
Forma	Rectangular	Fondo	12
Topografía	Ligeramente inclinada	Rel. Fte./Fdo.	1:2

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	287 de 2.015
Antejardín	No aplica
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	Dos pisos y altillo
Aislamiento posterior	3 m
Índice de ocupación	0.80
Índice de construcción:	1.2
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	57.60

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	57.60

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	0
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$1.656.000

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	57.60

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	NO
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:

NO

Zonas verdes:

Si

Arborización:

NO

Impacto Ambiental

Aire:

NO

Basura:

NO

Ruido:

NO

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	88
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	UR VILLA DEL CARMEN VRDA OCHOA CASA 11 MZ F

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2012

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.

NOTA: El inmueble tiene 57 m² de placa fácil instalada, para futuro segundo piso.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		72	M2	\$644,965.00	42.29%	\$46,437,480.00
Area Construida	UN PISO	57.60	M2	\$1,100,000.00	57.71%	\$63,360,000.00
TOTALES					100%	\$109,797,480

Valor en letras

Ciento nueve millones setecientos noventa y siete mil cuatrocientos ochenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$109,797,480**

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 barrio o urbanización consta de 6 o 7 manzanas, en un 80% de viviendas construidas y un 20% en lotes. Como barrios colindantes se encuentran, La Maporita, Villa del Alcaraván, Villa Juliana, Ciudad Porfía y Ciudadela La Madrid; en donde hay bastantes terrenos para ejecutar proyectos urbanísticos; y conforme al POT de la ciudad, se trata de zona destinada para desarrollar vivienda tipo VIS y VIP.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. El inmueble no registra en el certificado de tradición suministrado, limitaciones o prohibiciones que impidan su enajenación.

Garaje: El inmueble tiene un espacio de garaje integral en la vivienda, seguido del espacio de comedor. No hay depósito.

Entorno: En el sector, hay buen transporte público, las vías de la urbanización son despavimentadas, las vías principales de transporte son pavimentadas, se encuentra de instituciones educativas, parques, zonas verdes, espacios lúdicos, canchas deportivas, comercio barrial y de medinas superficies.

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

Acabados: El inmueble se encuentra en buenas condiciones; todos los pisos, baño social, cocina y patio, están enchapados en cerámica nacional de varios formatos y estilos en buen estado de conservación. Todos los muros y paredes están estucados y pintados; las habitaciones tienen puertas y ventanas en madera; el baño social tiene su unidad sanitaria completa y lava manos con pedestal, grifería y en la ducha hay división en aluminio y vidrio templado; la cocina tiene mesón en concreto reforzado enchapado en cerámica, con estufa en acero inoxidable y extractor de olores empotrados, con cajones en la parte superior e inferior, el inmueble tiene portón garaje, ventana externa e interna de la última habitación, metálica; todo el inmueble a excepción de patio tiene placa fácil pañetada y empastada.

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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	URB. VILLA DEL CARMEN	\$125,000,000	0.97	\$121,250,000	3203232552	72	68	\$1,100,000	\$74,800,000
2	URB. VILLA DEL CARMEN	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	3106957001	72	72	\$1,100,000	\$79,200,000
3	URB. VILLA DEL CARMEN	\$110,000,000	0.97	\$106,700,000	3122822192	72	55	\$1,100,000	\$60,500,000
4	URB. VILLA DEL CARMEN	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	3212261013	72	65	\$1,080,000	\$70,200,000
Del inmueble						75	57.60		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$46,450,000	\$645,139	1.0	1.0	1.00	\$645,139
2	\$46,900,000	\$651,389	1.0	1.0	1.00	\$651,389
3	\$46,200,000	\$641,667	1.0	1.0	1.00	\$641,667
4	\$46,200,000	\$641,667	1.0	1.0	1.00	\$641,667
					PROMEDIO	\$644,965.28
					DESV. STANDAR	\$4,584.56
					COEF. VARIACION	0.71%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$644,965.00	AREA	75	TOTAL	\$48,372,375.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	57.60	TOTAL	\$63,360,000.00
VALOR TOTAL	\$111,732,375.00					

Observaciones:
Se aplica la metodología sobre la misma urbanización, tomándose directamente los datos de 7 ofertas, del mismo sector, comparables. Los valores de oferta se afectaron con 0.95% de negociación y se concluyó en 4 de ellas.En la liquidación, se incluye una plancha en placa fácil pañetada y pintada por la parte inferior, de 57 m2.

Enlaces:



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

UR VILLA DEL CARMEN VRDA OCOA CASA 11 MZ F | VILLA DEL CARMÉN | Villavicencio | Meta

COORDENADAS (DD)

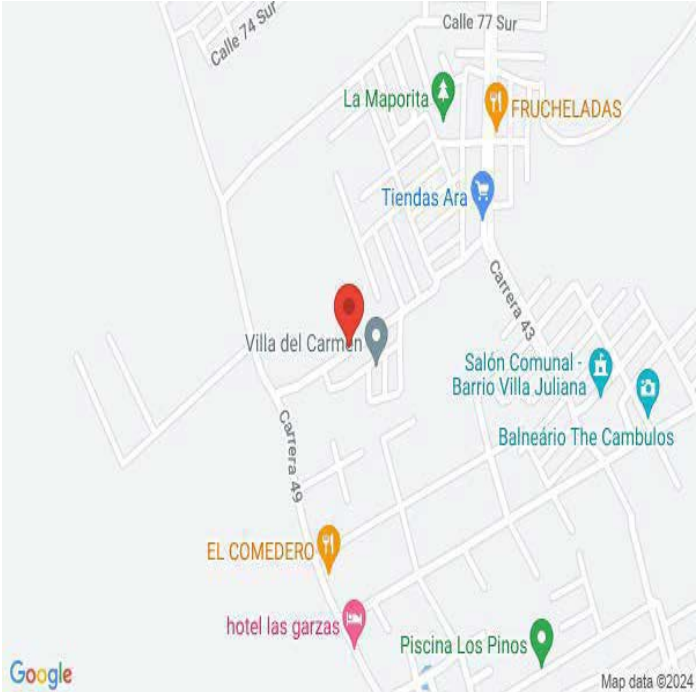
Latitud: 4.069215

Longitud:-73.672021

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 4´ 9.1734´´

Longitud:73° 40´ 19.2756´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

AVALUO CAJA HONOR
C.C. 1.077.083.342
FRAIDER ORLANDO BEJARANO B.

CROQUIS DEL INMUEBLE
Manzana F Casa 11
Urbanización Villa del Carmen-V/cio

PATIO Y ZONA DE ROPAS

TANQUE SUBTERRÁNEO

BAÑO S.

COCINA

HABITACIÓN 3

HABITACIÓN 2

COMEDOR GARAJE

HABITACIÓN 1 USADA DE SALA

DESCRIPCION GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

Alcobas	3	Sala	1	Comedor	1	Depósito	0	Carpintería	MADERA
Garaje	0	Estudio	0	Patio	1	Estructura	VIGAS-MAESTRÍA	Cubierta	FIBROCEMENTO
Solar	0	Bodega	0	Garaje	1	Muros	FLEXA-PAÑETE-PINTURA	Pisos	CERÁMICA
Escalera	0	Alc. Servicio	0	Lote	0	Cimientos	BASE-SOBREBASE	No. de pisos	1
Baños	1	Cocina	1	Antejardín	0	Acabados	NORMALES	Área terreno	72 M2

Observaciones

SE TRATA DE UN INMUEBLE DE UNA PLANTA, UBICADO EN ÁREA DE DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.

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

ESCALA: 1 : 100

FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Via frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua

NOTA: EL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA VISITA NO APARECE EN EL ANDÉN DE SU FACHADA, CAJA CON EL MEDIDOR O REGISTRO DE ACUEDUCTO.

[Firma]

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Comedor



Comedor



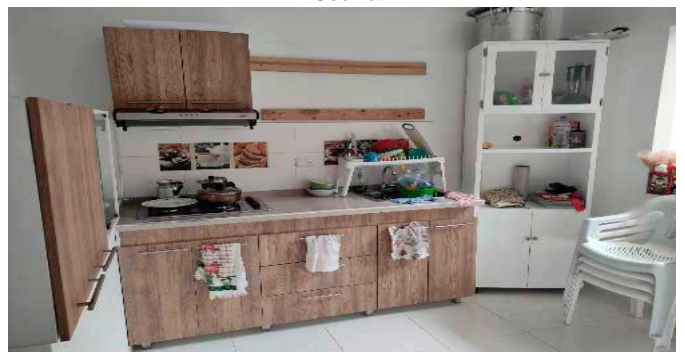
Cocina



Cocina



Cocina

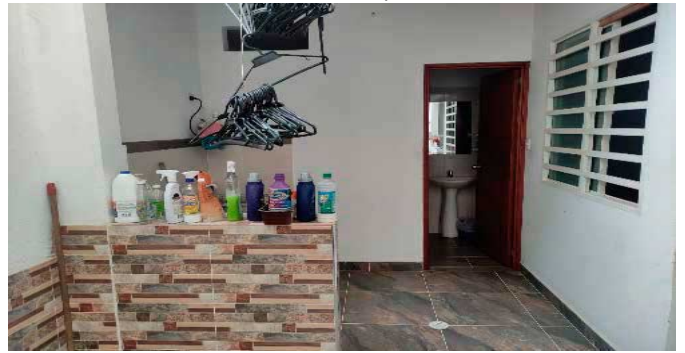


FOTOS General

Zona de Ropas



Zona de Ropas



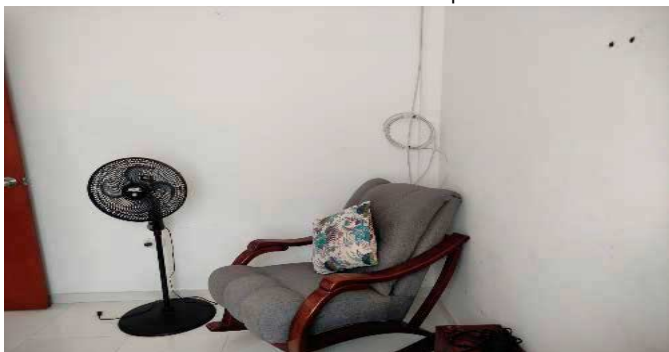
Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



FOTOS General

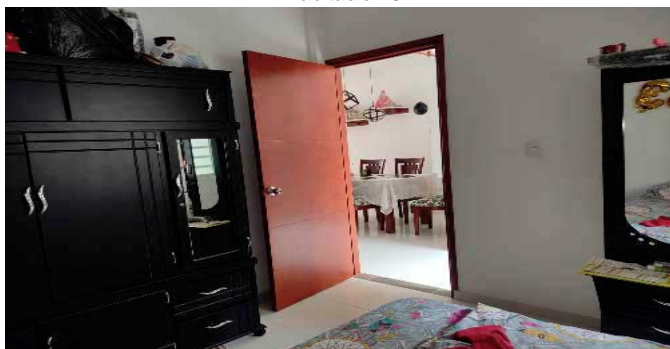
Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



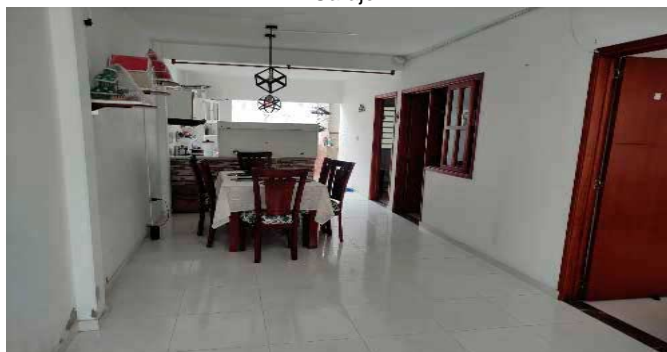
Baño Social 1



Patio Interior



Garaje



FOTOS General

Garaje



CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanistico



Plano Tratamiento urbanistico



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 --- **Etapas:** 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-1077083342



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 0077083342 M.I.: 230-120103

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240311329290827734

Nro Matrícula: 230-120103

Pagina 1 TURNO: 2024-230-1-28135

Impreso el 11 de Marzo de 2024 a las 04:46:47 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: OCOA

FECHA APERTURA: 29-11-2001 RADICACIÓN: 2001-17542 CON: ESCRITURA DE: 26-11-2001

CODIGO CATASTRAL: 50001000400041779000 COD CATASTRAL ANT: 00400041779000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 5055 de fecha 22-11-01 en NOTARIA 1. de VILLAVICENCIO LOTE 11 MANZANA F BARRIO VILLA DEL CARMEN con area de 72.00 MTS.2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

230-0089.5851. 10-08-70 ESCRITURA 09-07-70 NOTARIA UNICA VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA. DE: REYES CHAVEZ, ALBERTO. A: URIBE PEREZ, HENRY.2.- 11-10-96 ESCRITURA 3014, 04-10-96 NOTARIA TERCERA VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA. DE: URIBE PEREZ, HENRY; A: RICO NARVAEZ, LUZ MARINA.3.- 07-07-99 ESCRITURA 1143-25-05-99 NOTARIA TERCERA DE VILLAVIENCIO. COMPRAVENTA DE: RICO NARVAEZ LUZ MARINA A: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA VILLA ZULEMA. 230-00107770.4.- 18-12-2000 ESCRITURA 3205 14-12-2000 NOTARIA TERCERA VILLAVICENCIO, RELOTEO. A: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA VILLA ZULEMA.AMPLIACION DE TRADICION:FEB.01/62 JUICIO SUCESION DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CTO DE V/CIO DE GABRIEL REYES PATRIA LE ADJUDICA A ALBERTO REYES PATRIA. MAYO/08/1963 ESCRITURA PUBLIA # 526 ABRIL 26/63 PROCOLIZA JUICIO DE SUCESION DE GABRIEL REYES PATRIA REGISTRADA EN EL LIBRO SEGUNDO TOMO 2/63 PAG. 57 #79. REGISTRADO EN EL LIBRO MATRICULA TOMO2/62 PAGINA 64.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

- 1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION LOTE 11 MANZANA F BARRIO VILLA DEL CARMEN
- 2) UR VILLA DEL CARMEN VRDA OCOA CASA 11 MZ F

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

230 - 117286

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-11-2001 Radicación: 2001-17542

Doc: ESCRITURA 5055 DEL 22-11-2001 NOTARIA 1. DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE0

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

A: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA VILLA ZULEMA

NIT# 822001575 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-12-2001 Radicación: 2001-18683



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

Certificado generado con el Pin No: 240311329290827734

Nro Matrícula: 230-120103

Pagina 2 TURNO: 2024-230-1-28135

Impreso el 11 de Marzo de 2024 a las 04:46:47 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

Doc: ESCRITURA 5261 DEL 04-12-2001 NOTARIA 1. DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUIRIR)

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

DE: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA VILLA ZULEMA

NIT# 822001575

A: RUIZ ELIECER ALFONSO

CC# 17496615 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-04-2010 Radicación: 2010-230-6-8992

Doc: ESCRITURA 1935 DEL 28-04-2010 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$1,300,000

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: RUIZ ELIECER ALFONSO

CC# 17496615

A: GUIZA AREVALO EFRAIN

CC# 17349361 X

A: MOGOLLON BARRERA MARINA

CC# 28038336 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-03-2012 Radicación: 2012-230-6-4861

Doc: ESCRITURA 4807 DEL 08-09-2011 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$2,600,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA JUNTO CON OTRO

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

DE: GUIZA AREVALO EFRAIN

CC# 17349361

DE: MOGOLLON BARRERA MARINA

CC# 28038336

A: CAICEDO SOLORZANO ORIS ERLEY

CC# 17312746 X

A: LADINO CHAVEZ LUZ NELLY

CC# 40368272 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-07-2012 Radicación: 2012-230-6-13836

Doc: ESCRITURA 3506 DEL 11-07-2012 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$28,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON OTRO PREDIO.

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

DE: CAICEDO SOLORZANO ORIS ERLEY

CC# 17312746

DE: LADINO CHAVEZ LUZ NELLY

CC# 40368272

A: SALAZAR CORREDOR RAFAEL ANTONIO

CC# 11517048 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-06-2020 Radicación: 2020-230-6-6423

Doc: ESCRITURA 1483 DEL 09-06-2020 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$10,000,000

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: SALAZAR CORREDOR RAFAEL ANTONIO

CC# 11517048



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

Certificado generado con el Pin No: 240311329290827734

Nro Matrícula: 230-120103

Pagina 3 TURNO: 2024-230-1-28135

Impreso el 11 de Marzo de 2024 a las 04:46:47 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

A: DUARTE TORRES LUZ CELESTE

CC# 1006861073 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-01-2021 Radicación: 2021-230-6-1204

Doc: ESCRITURA 95 DEL 21-01-2021 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$35,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: DUARTE TORRES LUZ CELESTE

CC# 1006861073

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 23-03-2021 Radicación: 2021-230-6-5075

Doc: ESCRITURA 1348 DEL 16-03-2021 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: DUARTE TORRES LUZ CELESTE

CC# 1006861073

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-07-2021 Radicación: 2021-230-6-11834

Doc: ESCRITURA 3555 DEL 28-06-2021 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$80,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: DUARTE TORRES LUZ CELESTE

CC# 1006861073

A: RAMIREZ HERNANDEZ ROCIO

CC# 39650180 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2011-230-3-979

Fecha: 16-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R
(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 240311329290827734

Nro Matrícula: 230-120103

Pagina 4 TURNO: 2024-230-1-28135

Impreso el 11 de Marzo de 2024 a las 04:46:47 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-230-1-28135

FECHA: 11-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ
REGISTRADOR PRINCIPAL



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