



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1121841283

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES		
CLIENTE	PEDRO CESAR ANDRES MEDINA SUAREZ	FECHA VISITA	17/04/2024				
NIT / C.C CLIENTE	1121841283	FECHA INFORME	22/04/2024				
DIRECCIÓN	CL 37 # 4 - 78 CASA 18	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda				
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	14 años				
BARRIO	EL MANANTIAL	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	GARZON QUINTERO JORGE ELIECER/OLIVEROS YEPEZ LAURA						
NUM. ESCRITURA	8000 Escritura De NOTARIA	Tercera	FECHA	21/11/2022	M. INMOB.	N°	
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Meta		230-52113	Casa N.18	
CIUDAD ESCRITURA	Villavicencio				MATRICULA	NRO. GARAJE	
CEDULA CATASTRAL	50001010305680029000				NO	1	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A				MATRICULA	NRO. DEPOSITO	
NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	NO					NO	
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2				

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: La calle 37 #4-78, casa 18, manzana 41 de la urbanización El Manantial de la ciudad de Villavicencio-Meta.
 Al inmueble se llega así: Se toma la calle 35 o avenida Catama, sentido oriente y en la carrera 5 se gira a mano izquierda hasta la calle 37 en la cual se toma a mano derecha, la cuarta casa del costado izquierdo es el inmueble objeto de avalúo.
 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	JardinInfantil	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 221,622,075

VALOR ASEGURABLE \$ COP 221,622,075

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS



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



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

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

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,

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

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

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
Indice de ocupación	0.80
Indice de construcción:	
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75	AREA DE TERRENO	M2	75
AREA CONSTRUIDA	M2	117	AREA CONSTRUIDA	M2	117

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75	AREA DE TERRENO	M2	75
AREA CONSTRUIDA	M2	114	AREA CONSTRUIDA	M2	114

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano	Zonas verdes:	Arborización:
Paradero:	Si	SI
NO		
Impacto Ambiental		
Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

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	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	86
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 37 # 4 - 78 CASA 18

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	2010

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 Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		75	M2	\$823,921.00	27.88%	\$61,794,075.00
Area Construida	DOS PISOS	114	M2	\$1,402,000.00	72.12%	\$159,828,000.00
TOTALES					100%	\$221,622,075
Valor en letras	Doscientos veintiún millones seiscientos veintidós mil setenta y cinco Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$221,622,075
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

6

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.

Se trata de un sector consolidado, con construcciones de viviendas de 1, 2 y 3 pisos y conjuntos cerrados de viviendas y apartamentos. Hay algunos terrenos para desarrollar proyectos urbanísticos.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: La calle 37 #4-78, casa 18, manzana 41 de la urbanización El Manantial de la ciudad de Villavicencio-Meta. Al inmueble se llega así: Se toma la calle 35 o avenida Catama, sentido oriente y en la carrera 5 se gira a mano izquierda hasta la calle 37 en la cual se toma a mano derecha, la cuarta casa del costado izquierdo es el inmueble objeto de avalúo. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. No hay limitaciones al dominio en el folio de matrícula inmobiliaria que impidan la enagenación o negociación del inmueble.

Garaje: El inmueble tiene garaje privado integral y no tiene depósito. En la actualidad el garaje esta siendo usado de salón de belleza o local, parcialmente.

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

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

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BARRIO MANANTIAL	\$360,000,000	0.95	\$342,000,000	3142971497	96	188	\$1,400,000	\$263,200,000
2	BARRIO MANANTIAL	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	3112308224	81.25	155	\$1,410,000	\$218,550,000
3	BARRIO MANANTIAL	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	3162757054	75	146	\$1,400,000	\$204,400,000
4	BARRIO MANANTIAL	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	3115036164	81.25	155	\$1,400,000	\$217,000,000
5	BARRIO MANANTIAL	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	3212261013	75	112	\$1,400,000	\$156,800,000
Del inmueble						75	114		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$78,800,000	\$820,833	1.0	1.0	1.00	\$820,833
2	\$66,450,000	\$817,846	1.0	1.0	1.00	\$817,846
3	\$61,600,000	\$821,333	1.0	1.0	1.00	\$821,333
4	\$68,000,000	\$836,923	1.0	1.0	1.00	\$836,923
5	\$61,700,000	\$822,667	1.0	1.0	1.00	\$822,667
				PROMEDIO	\$823,920.51	
				DESV. STANDAR	\$7,479.32	
				COEF. VARIACION	0.91%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$823,921.00	AREA	75	TOTAL	\$61,794,075.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,402,000.00	AREA	114	TOTAL	\$159,828,000.00
VALOR TOTAL		\$221,622,075.00				

Observaciones:

Se aplica la metodología teniendo en cuenta las ofertas existentes en el mismo sector, tomándose directamente 8 datos y los valores de oferta se afectaron con 0.5% de negociación y algunas por piso; concluyéndose en 5 de ellas.

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 37 # 4 - 78 CASA 18 | EL MANANTIAL | Villavicencio | Meta

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.14591

Longitud: -73.60492

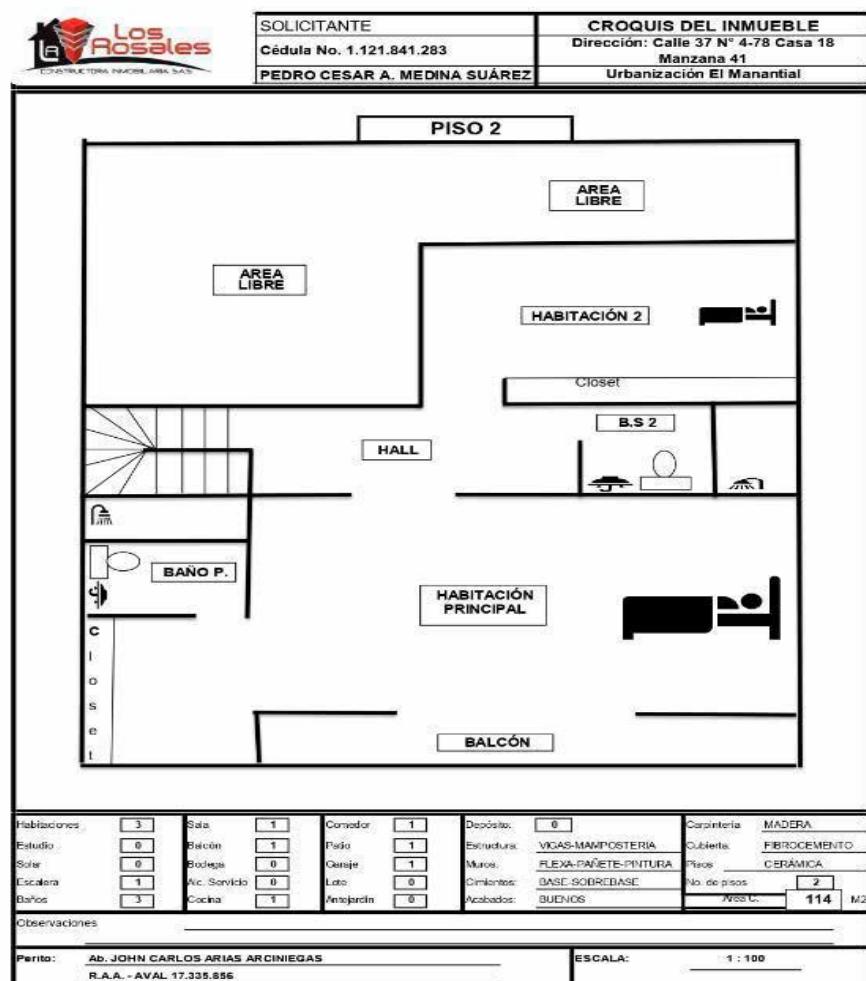
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 45' 27.54''

Longitud: 73° 36' 17.712''

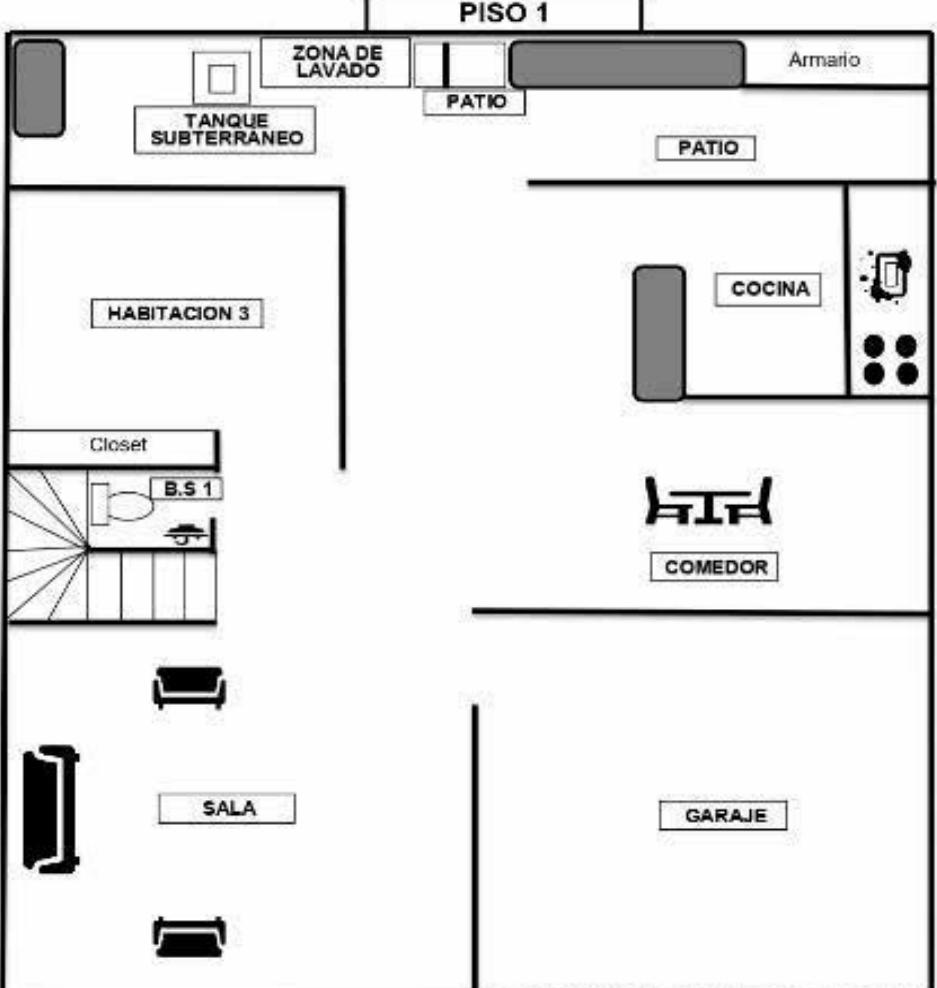


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

	SOLICITANTE Cédula No. 1.121.841.283 PEDRO CESAR A. MEDINA SUÁREZ	CROQUIS DEL INMUEBLE Dirección: Calle 37 N° 4-78 Casa 18 Manzana 41 Urbanización El Manantial																																																		
PISO 1 																																																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Habitaciones:</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20%;">Sala:</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">1</td> <td style="width: 20%;">Comedor:</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">1</td> <td style="width: 20%;">Depósito:</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">0</td> <td style="width: 20%;">Carpintería:</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">MADERA</td> </tr> <tr> <td>Estudio:</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Baúlón:</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Patio:</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Estructura:</td> <td style="text-align: center;">VIGAS-MAMPOSTERIA</td> <td>Cubierta:</td> <td style="text-align: center;">FIBROCemento</td> </tr> <tr> <td>Solar:</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Bodega:</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Garaje:</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Muros:</td> <td style="text-align: center;">FLEXA-PARETE-PINTURA</td> <td>Pisos:</td> <td style="text-align: center;">CERÁMICA</td> </tr> <tr> <td>Lazares:</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td>N. de Servicio:</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Lote:</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Elementos:</td> <td style="text-align: center;">BASE SOBREBASE</td> <td>No. de pisos:</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>Parque:</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td>Cocina:</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Anajetón:</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Astiles:</td> <td style="text-align: center;">BUFNOS</td> <td>An. tot.</td> <td style="text-align: center;">114 M²</td> </tr> </table>			Habitaciones:	3	Sala:	1	Comedor:	1	Depósito:	0	Carpintería:	MADERA	Estudio:	0	Baúlón:	1	Patio:	1	Estructura:	VIGAS-MAMPOSTERIA	Cubierta:	FIBROCemento	Solar:	0	Bodega:	0	Garaje:	1	Muros:	FLEXA-PARETE-PINTURA	Pisos:	CERÁMICA	Lazares:	1	N. de Servicio:	0	Lote:	0	Elementos:	BASE SOBREBASE	No. de pisos:	2	Parque:	3	Cocina:	1	Anajetón:	0	Astiles:	BUFNOS	An. tot.	114 M ²
Habitaciones:	3	Sala:	1	Comedor:	1	Depósito:	0	Carpintería:	MADERA																																											
Estudio:	0	Baúlón:	1	Patio:	1	Estructura:	VIGAS-MAMPOSTERIA	Cubierta:	FIBROCemento																																											
Solar:	0	Bodega:	0	Garaje:	1	Muros:	FLEXA-PARETE-PINTURA	Pisos:	CERÁMICA																																											
Lazares:	1	N. de Servicio:	0	Lote:	0	Elementos:	BASE SOBREBASE	No. de pisos:	2																																											
Parque:	3	Cocina:	1	Anajetón:	0	Astiles:	BUFNOS	An. tot.	114 M ²																																											
Observaciones: _____ Perito: Ab. JOHN CARLOS ARIAS ARCIÑEGAS 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



Sala



Sala



Comedor



Comedor



FOTOS General



FOTOS General

Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Patio Interior



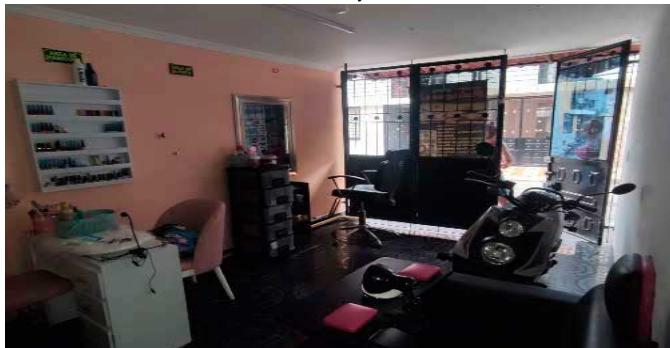
Patio Interior



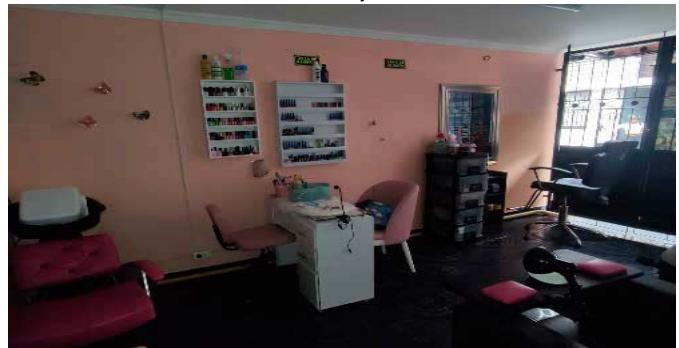
Garaje



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 --- **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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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-1121841283



PIN de Validación: bb130b0a

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: bb130b0a



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Med 7A - Piso 1000
Bogotá D.C. Colombia
Unidad Ejecutiva de Desarrollo ANAE
En Bogotá: (57 1) 67 46
A. Nivel Nacional: (57 1) 67 46

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: bb130b0a



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Med 11A - P. 17 Edif 300
Bogotá D.C. Colombia
Oficinas: Oficina de Gestión ANA
En Bogotá: (57 1) 66 57 46
A. Mayor Nacional: (57 1) 673 948

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: bb130b0a

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 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: bb130b0a



<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

bb130b0a

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 dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJAN1841283 M.I.: 230-52113


Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240412550192458027

Nro Matrícula: 230-52113

Página 2 TURNO: 2024-230-1-40376

Impreso el 12 de Abril de 2024 a las 06:52:28 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

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

DE: JIMENEZ DE SARMIENTO ROSA MARIA

CC# 21213164

A: CONSTRUCTORA SJ MANANTIAL SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA "SJ MANANTIAL S.A.S"

NIT# 9003048339 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-09-2009 Radicación: 2009-230-6-18379

Doc: ESCRITURA 4369 DEL 23-09-2009 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: CONSTRUCTORA SJ MANANTIAL SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA "SJ MANANTIAL S.A.S"

NIT# 9003048339 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-11-2010 Radicación: 2010-230-6-24567

Doc: ESCRITURA 5042 DEL 13-10-2010 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$79,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: CONSTRUCTORA SJ MANANTIAL SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA "SJ MANANTIAL S.A.S"

NIT# 9003048339

A: ZAFRA ORTEGA SONIA EDITH

CC# 40402050 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-11-2010 Radicación: 2010-230-6-24567

Doc: ESCRITURA 5042 DEL 13-10-2010 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: ZAFRA ORTEGA SONIA EDITH

CC# 40402050 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 2

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-11-2012 Radicación: 2012-230-6-24884

Doc: OFICIO 8363 DEL 19-11-2012 GERENCIA DEPARTAMENTAL COLEGIADA DEL META DE LA CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA PROCESO DE RESPONSABILIDAD FISCAL N° 29-04-263-120509-12

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

DE: CONTRALORIA DEPARTAMENTAL

A: ZAFRA ORTEGA SONIA EDITH

CC# 40402050 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240412550192458027

Nro Matrícula: 230-52113

Página 3 TURNO: 2024-230-1-40376

Impreso el 12 de Abril de 2024 a las 06:52:28 PM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-03-2015 Radicación: 2015-230-6-4844

Doc: OFICIO 20150206000018 DEL 09-03-2015 DIRECCION NACIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0442 EMBARGO POR IMPUESTOS NACIONALES ADMINISTRATIVO COACTIVO EXP. 201304544

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

DE: DIAN VILLAVICENCIO

NIT# 8001972684

A: ZAFRA ORTEGA SONIA EDITH

CC# 40402050 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 01-04-2016 Radicación: 2016-230-6-5831

Doc: OFICIO 20160232001192 DEL 30-03-2016 DIRECCION NACIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE EMBARGO POR IMPUESTOS NACIONALES CON OFICIO 20150206000018 DEL 09/3/2015 DE LA DIRECCION NACIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN DE VILLAVICENCIO

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

DE: DIAN VILLAVICENCIO

NIT# 8001972684

A: ZAFRA ORTEGA SONIA EDITH

CC# 40402050

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 31-01-2022 Radicación: 2022-230-6-1507

Doc: OFICIO 2022EE0008233 DEL 24-01-2022 CONTRALORIA DEPARTAMENTAL DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA MEDIANTE OFICIO 8363 DEL 19/11/2012 DE LA GERENCIA DEPARTAMENTAL COLEGIADA DEL META DE LA CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA DE VILLAVICENCIO

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

DE: CONTRALORIA DEPARTAMENTAL

A: ZAFRA ORTEGA SONIA EDITH

CC# 40402050

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 03-11-2022 Radicación: 2022-230-6-24988

Doc: ESCRITURA 12727 DEL 01-11-2022 NOTARIA TREINTA Y OCHO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA 5042 DEL 13/10/2010 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO.

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240412550192458027

Nro Matrícula: 230-52113

Página 4 TURNO: 2024-230-1-40376

Impreso el 12 de Abril de 2024 a las 06:52:28 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: ZAFRA ORTEGA SONIA EDITH

CC# 40402050

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 14-12-2022 Radicación: 2022-230-6-28207

Doc: ESCRITURA 8000 DEL 21-11-2022 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$80,000,000

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

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

DE: ZAFRA ORTEGA SONIA EDITH

CC# 40402050

A: GARZON QUINTERO JORGE ELIECER

CC# 2236814 X 50%

A: OLIVEROS YEPEZ LAURA

CC# 49790426 X 50%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

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)

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: 2012-230-3-1675 Fecha: 21-12-2012

SE CORRIGE NOMBRE, ES VALIDO ART 59 LEY 1579/12.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-230-1-40376 FECHA: 12-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ

REGISTRADOR PRINCIPAL