



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1007349133

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	CONRADO ALONSO BLANDON ORTEGA
NIT / C.C CLIENTE	1007349133
DIRECCIÓN	CL 91 B SUR # 54 - 75 CASA 4 MZ 48 URB LA MADRID SEGUNDA ETAPA
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 1
CIUDAD	LA MADRID 2
DEPARTAMENTO	Villavicencio
PROPOSITO	Meta
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS 17335856

FECHA VISITA	08/05/2024
FECHA INFORME	10/05/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	11 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ARIAS DE QUINTERO FLOR ALBA Y OTROS			
NUM. ESCRITURA	526 EscrituraResolucion	#NOTARIA	VILLAVIVIENDA	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Villavicencio		DEPTO	Meta
CEDULA CATASTRAL	000400030684000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
230-175000	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: la Calle 91B Sur #54-75 Manzana 48 Casa 4 de la urbanización La Madrid, etapa 2 de la ciudad de Villavicencio.

Al inmueble se llega así: Se toma la vía Acacias o ruta 65 hasta la carrera 43, donde se gira a mano izquierda hasta la calle 77 Sur en la cual se gira a mano derecha hasta llegar a la carrera 49 y de esta se llega a la calle 92 sur, en donde se gira a mano izquierda, hasta la carrera 54, tomando a la derecha, hasta la calle 91B sur y se ingresa a la izquierda hasta encontrar el inmueble en el costado izquierdo después de la mitad de la cuadra.

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.

DEPENDENCIAS

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 110,871,000

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 ASEGURABLE \$ COP 110,871,000

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: En la anotación 4 del certificado de tradición y libertad suministrado, aparece prohibición de enajenar por 10 años y aunque ya haya transcurrido este tiempo, se recomienda cancelar jurídicamente.

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 ARCINIEGAS
Perito Actuante
C.C: 17335856
RAA: AVAL-17335856

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Área de actividad residencial predominante
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	Ligeramente inclinada	Rel. Fte./Fdo.	1:2

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO 287 DE 2015 POT
Antejardín	No aplica
Uso principal	Área de actividad residencial predominante
Altura permitida pisos	2 pisos
Aislamiento posterior	3 m
índice de ocupación	0.80
índice de construcción:	1.5
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	40.86	AREA CONSTRUIDA	M2	41

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	57	AREA CONSTRUIDA	M2	57

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno 300-400
Escolar	Bueno 100-200
Asistencial	Bueno mas de 500
Estacionamientos	Bueno 100-200
Areas verdes	Bueno 300-400
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	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	89
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 91 B SUR # 54 - 75 CASA 4 MZ 48 URB LA MADRID SEGUNDA ETAPA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	Enchapes o fachaletas
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2013

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	Terreno	72	M2	\$540,000.00	35.07%	\$38,880,000.00
Area Construida	Casa	57	M2	\$1,263,000.00	64.93%	\$71,991,000.00
TOTALES					100%	\$110,871,000
Valor en letras	Ciento diez millones ochocientos setenta y un mil Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$110,871,000
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 barrio o urbanización La Madrid es un proyecto habitacional de cinco (5) etapas, desarrollado por la alcaldía de Villavicencio, como soluciones de vivienda VIP y VIS; en donde hay construcciones de 1, 2 y 3 pisos; con varios conjuntos de torres de apartamentos. En la zona hay bastantes terrenos para seguir consolidando en construcciones esta zona.

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: En la anotación 4 del certificado de tradición y libertad suministrado, aparece prohibición de enajenar por 10 años y aunque ya haya transcurrido este tiempo, se recomienda cancelar jurídicamente.

Garaje: El inmueble no tiene garaje ni depósito.

Entorno: En la zona hay muy buen transporte público, las vías se encuentran en buen estado, a 1.200 metros se encuentra la doble calzada que conduce al centro de la ciudad, hay muy buen comercio barrial, comercio de medianas superficies, colegios, conjuntos de cerrados de apartamentos.

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

Acabados: El inmueble tiene acabados normales; los pisos, baño y cocina están enchapados cerámica nacional en buen estado; los muros están pañetados y pintados; la cocina es integral con estufa, extractor de olores y horno empotrados, con gavetas o cajones en material prensado y Rh; las habitaciones tienen puertas en madera entamboradas; la puerta de acceso al inmueble, las ventanas del exterior y patio es en lámina metálica; el baño social tiene lava manos con grifería, unidad sanitaria si división en ducha; el inmueble tiene la cubierta en fibrocemento sobre cerchas o perfiles metálicos, sin cielorraso instalado; el patio es cubierto; las paredes y muros están pañetados y pintados.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe el área de construcción medida en sitio, ya que corresponde al área permitida por norma.

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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	URB, LA MADRID	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3202502938	72	65	\$1,300,000	\$84,500,000
2	Ciudad Porfia	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	3102698230	72	55	\$1,220,000	\$67,100,000
3	URB, LA MADRID	\$138,000,000	0.95	\$131,100,000	3106979639	72	70	\$1,300,000	\$91,000,000
Del inmueble					72	57			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$39,000,000	\$541,667	1.0	1.0	1.00	\$541,667
2	\$37,400,000	\$519,444	1.0	1.0	1.00	\$519,444
3	\$40,100,000	\$556,944	1.0	1.0	1.00	\$556,944
				PROMEDIO	\$539,351.85	
				DESV. STANDAR	\$18,856.86	
				COEF. VARIACION	3.50%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$540,000.00	AREA	72	TOTAL	\$38,880,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,263,000.00	AREA	57	TOTAL	\$71,991,000.00
VALOR TOTAL		\$110,871,000.00				

Observaciones:
Enlaces:

2 - https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4eb8-8a82a4610f9d-8490-4ae50d1e-eb78?page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_pvrid=4a7a0f18-caac-4580-9755-14376b060759

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	57
Área construida vendible	57
Valor M2 construido	\$1,534,000
Valor reposición M2	\$87,438,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,534,000
Fuente	Construdata 209
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,380,600
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	11
Edad en % de vida útil	11 %
Fitto y corvin %	8.47 %
Valor reposición depreciado	\$1,263,663
Valor adoptado depreciado	\$1,263,000
Valor total	\$71,991,000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 91 B SUR # 54 - 75 CASA 4 MZ 48 URB LA MADRID
SEGUNDA ETAPA | LA MADRID 2 | Villavicencio | Meta

COORDENADAS (DD)

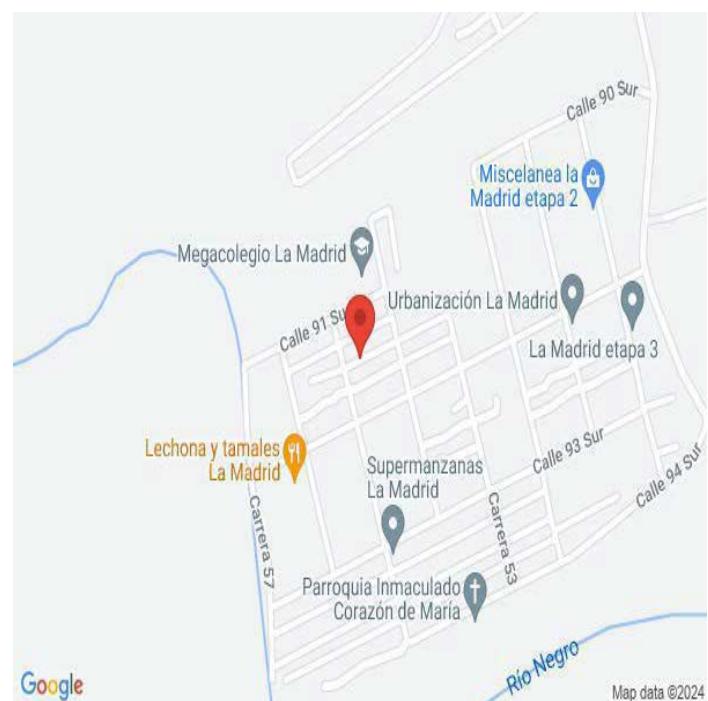
Latitud: 4.05828

Longitud: -73.67539

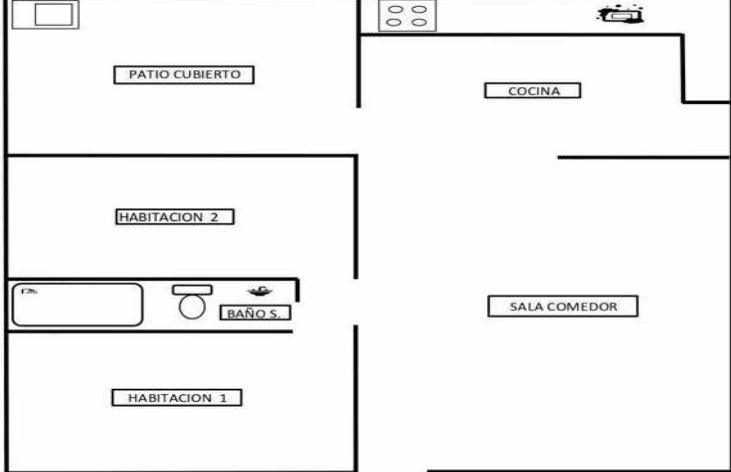
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 3' 29.8074''

Longitud: 73° 40' 31.4034''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

 CROQUIS DEL INMUEBLE		 CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S	
Cedula de Ciudadanía N°:	1.007.349.133	Dirección:	CALLE 91B SUR N° 54-75 MZ 48 CASA 4
Nombre Solicitante	CONRADO ALONSO BLANDÓN	Barrio:	URBANIZACION LA MADRID 2
			
REGLAMENTACION URBANISTICA Acuerdo 287 de 2.015; se ajusta al Esquema del P.O.T. Zonas adecuadas para uso urbano sin ninguna limitacion . No se encuentra en amenazas de riesgo.			
DESCRIPCION GENERAL DE LA EDIFICACION-UNA PLANTA			
DISTRIBUCION INTERNA		ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LA CONSTRUCCION	
Sala	1 Patios	1 Estado:	BUENO (B) REGULAR (R) MALO (M) B / R / M
Comedor	1 Zona de Ropas	1 Estructura:	CONCRETO REFORZADO
Cocina	1 Caja de Aire	0 Cimientos:	BASE Y SOBREBASE
Habitaciones	2 Deposito	0 Muros:	LADRILLO FLEXA Y PANETE
Alcoba de servicio	0 Ascensor	0 Cubierta:	FIBRO CEMENTO
Pasillo/hall	0 Garaje		
Escaleras	0 Antejardin	0 Fachada:	PANETE-CERAMICA
Bario P.	0 Comunal	0 Pisos:	CERAMICA
Bario social	1 Bodega	0 Paredes:	PANETE-PINTURA
Balcon	0 Local	0 Cielo Raso:	NO HAY
Terraza	0 Oficina	0 Capinteria:	MADERA
ACABADOS			
Observaciones:	SE TRATA DE UN INMUEBLE UBICADO EN UN ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN EN MANZANA. POT ACUERDO 287 DE 2,015.		
Perito:	JOHN CARLOS ARIAS ARCIENIEGAS		
Registro Abierto de Avaluadores No.	17995856	RAA-AVAL	GCR-F0015

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS General



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



FOTOS General

Patio Interior



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-1007349133



PIN de Validación: b46f0a9e

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: b46f0a9e

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: b46f0a9e

<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: b46f0a9e

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: b46f0a9e



<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

b46f0a9e

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

RAA AVALUO: LRCAJA 007649133 M.I.: 230-175000

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240502105193811227

Nro Matrícula: 230-175000

Página 1 TURNO: 2024-230-1-47531

Impreso el 2 de Mayo de 2024 a las 08:56:47 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 12-12-2012 RADICACIÓN: 2012-230-6-25631 CON: ESCRITURA DE: 03-12-2012

CODIGO CATASTRAL: 000400030684000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE CUATRO MANZANA CUARENTA Y OCHO con area de 72.00 METROS CUADRADOS cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 5009, 2012/12/03, NOTARIA TERCERA VILLAVICENCIO. Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 72 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS 0

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

230-123939

1.- 26-01-1950 ESCRITURA 1198, 09-12-1949 NOTARIA UNICA VILLAVICENCIO. COMPROVENTA. DE: PINILLA FRANCO, VIRGILIO; PINEDA DE PINILLA, ROSALBINA; A: HERNANDEZ HERNANDEZ, GABRIEL.

2.- 08-03-1984 SENTENCIA, 13-04-1983 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO. ADJUDICACION SUCESION. DE: HERNANDEZ HERNANDEZ, GABRIEL; A: BAQUERO DE HERNANDEZ, RICARSINDA.

3.- 30-11-1989 ESCRITURA 7086, 01-09-1989 NOTARIA QUINTA BOGOTA. COMPROVENTA. DE: BAQUERO DE HERNANDEZ, RICARSINDA; A: ORTIZ CRUZ, JOSE ISMAEL.

4.- 16-03-1995 ESCRITURA 481, 15-03-1995 NOTARIA TERCERA VILLAVICENCIO. COMPROVENTA. DE: ORTIZ CRUZ, JOSE ISMAEL; A: SOLANO JIMENEZ, JORGE ELIAS; CASTAÑEDA PEÑA, SAULO JACINTO.

5.- 20-11-2012 ESCRITURA 2749 DEL 15/11/2002 NOTARIA 2 DE VILLAVICENCIO. COMPROVENTA DE: CASTAÑEDA PEÑA, SAULO JACINTO; SOLANO JIMENEZ, JORGE ELIAS; A: EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO VILLAVIVIENDA.

LIGA: https://www.supernotariado.gov.co/verifica/230-175000

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) URBANIZACION LA MADRID ETAPA DOS LOTE CUATRO MANZANA CUARENTA Y OCHO

2) CL 91 B SUR # 54 - 75 CASA 4 MZ 48 URB LA MADRID SEGUNDA ETAPA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

230 - 123939

LIGA: https://www.supernotariado.gov.co/verifica/230-175000

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-02-2006 Radicación: 2006-3854

Doc: SENTENCIA SN DEL 10-10-2002 JUZGADO 3 CIVIL DEL C DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240502105193811227

Nro Matrícula: 230-175000

Página 2 TURNO: 2024-230-1-47531

Impreso el 2 de Mayo de 2024 a las 08:56:47 AM

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

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

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

DE: ELECTRIFICADORA DEL META EMSA E.S.P.

A: CASTAÑEDA SAULO

A: SOLANO ELIAS

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-12-2012 Radicación: 2012-230-6-25631

Doc: ESCRITURA 5009 DEL 03-12-2012 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0924 RELOTEO

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

A: EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO VILLAVIVIENDA NIT# 8220045341 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-05-2013 Radicación: 2013-230-6-11115

Doc: RESOLUCION 526 DEL 06-05-2013 EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO "VILLAVIVIENDA" 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: EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO VILLAVIVIENDA NIT# 8220045341

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-05-2013 Radicación: 2013-230-6-11115

Doc: RESOLUCION 526 DEL 06-05-2013 EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO "VILLAVIVIENDA" DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$35,487,326.72

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0119 APORTE DE SUBSIDIO EN ESPECIE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PRIORITARIO CON SUBSIDIO OTORGADO POR FOVIM, VILLAVIVIENDA E.I.C.E Y APORTE DE CORPORACION PRO URBANOS (LOS BENEFICIARIOS NO PODRAN VENDER NI ARRENDAR ANTES DE DIEZ AÑOS CONTADOS DESDE LA FECHA DE LA PRESENTE RESOLUCION) LEY 1537 DE 2012.

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

DE: EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO VILLAVIVIENDA NIT# 8220045341

A: ARIAS DE QUINTERO FLOR ALBA CC# 20144967 X

A: CALDERON QUINTERO EDGAR EDUARDO CC# 1019013146 X

A: PACHON QUINTERO ANDRES MAURICIO X

A: PACHON QUINTERO DANIEL ALBERTO X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-05-2013 Radicación: 2013-230-6-11115

Doc: RESOLUCION 526 DEL 06-05-2013 EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO "VILLAVIVIENDA" DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA LEY 9 DE 1989

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240502105193811227

Nro Matrícula: 230-175000

Página 4 TURNO: 2024-230-1-47531

Impreso el 2 de Mayo de 2024 a las 08:56:47 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-230-1-47531 FECHA: 02-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública