



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1119889127

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JEFFREYS ESTEBAN RODRIGUEZ TELLO
NIT / C.C CLIENTE	1119889127
DIRECCIÓN	CARRERA 20 #7-17 HOY
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Villa Nidia
CIUDAD	Cumará
DEPARTAMENTO	Meta
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
IDENTIFICACIÓN	17335856

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	20/05/2024
FECHA INFORME	22/05/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	36 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	TELLO CEBALLOS MARIA GERENARDA				
NUM.	2418 EscrituraDe	NOTARIA	Segunda	FECHA	03/07/1992
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Villavicencio	DEPTO		Meta	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	50226010000030026000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
230-47879	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Carrera 20 #7-17 del Barrio Villa Nidia de la ciudad de Cumará-Meta.

Al inmueble se llega así: Se toma la ruta 65 en el sentido Villavicencio-Cumará y una vez en el municipio, se llega a la carrera 20 y se gira a la izquierda hasta la calle 8, en donde encuentras el inmueble en el costado derecho, en la penúltima casa.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	2	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	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 176,051,500

VALOR ASEGURABLE \$ COP 176,051,500

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





INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio 1 (C1)
Uso Condicionado Según Norma	Comercio 2 (C2)
Uso Prohibido Según Norma	Actividades Institucionales y especiales

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

Área Lote	136.71	Frente	8.08
Forma	Rectangular	Fondo	16.92
Topografía	Ligeramente inclinada	Rel. Fte./Fdo.	1:2.09

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 017 de 2000: Por el cual se adopta el EOT
Antejardín	3 m
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	Dos pisos
Aislamiento posterior	3 m
Índice de ocupación	0.65
Índice de construcción:	1.5
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	136.71
AREA CONSTRUIDA	M2	-

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	136
AREA CONSTRUIDA	M2	83
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$25.403.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	136.71
AREA CONSTRUIDA	M2	88

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	136.71
AREA CONSTRUIDA	M2	88

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	400-500
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
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: SI

Impacto Ambiental

Aire: NO      Basura: NO      Ruido: NO      Cond.seguridad: NO      Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	64
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 20 #7-17 HOY

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	1988

Comentarios de estructura

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





## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	136.71	M2	\$450,000.00	34.94%	\$61,519,500.00
Area Construida	Casa	88	M2	\$1,301,500.00	65.06%	\$114,532,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$176,051,500</b>

Valor en letras

Ciento setenta y seis millones cincuenta y un mil quinientos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$176,051,500**

## 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:**

Es un municipio con un casco urbano pequeño y la zona en donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo, se encuentra medianamente consolidado en construcciones, con edificaciones de 1, 2 y 3 pisos, cerca al centro. Hay terrenos para desarrollar bastantes proyectos urbanísticos.

## SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**Garaje:** El inmueble no tiene garaje ni depósito.**Entorno:** Es residencial; con vías principales pavimentadas y vías secundarias sin pavimentar, a 700 metros aproximadamente se encuentra la ruta 65 o vía nacional que atraviesa el municipio, a 250 metros del inmueble está el puesto de policía y a 400 metros del parque central, con comercio barrial, zonas verdes, parques e instituciones educativas.**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** El inmueble tiene los pisos enchapados en cerámica nacional en muy buen estado; los baños y cocina están enchapados en cerámica. Todos los muros y paredes están pañetados y pintados; las habitaciones tienen puertas en madera; los baños sociales tienen puertas en madera con sus unidades sanitarias, lava manos el BS 1 y ducha; la cocina es con mesón en acero inoxidable con estufa empotrada y lava platos con su grifería, el inmueble tiene cielo raso en PVC; la cubierta es metálica y está soportada en cerchas metálicas de buen calibre y goza de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario.**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 in situ, ya que es 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 CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BARRIO VILLA NIDIA- PRIMAVERA	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	3114401479	84	45	\$1,100,000	\$49,500,000
2	BARRIO BALCONES DE MONSERRATE	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	3177385750	96	96	\$1,180,000	\$113,280,000
3	BARRIO LOS LIMONES	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	3003861700	376	110	\$1,450,000	\$159,500,000
4	BARRIO VILLA ALEJANDRA	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	3013233582	224	130	\$1,400,000	\$182,000,000
Del inmueble						136.71	88		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$36,000,000	\$428,571	1.0	1.0	1.00	\$428,571
2	\$43,470,000	\$452,813	1.0	1.0	1.00	\$452,813
3	\$173,000,000	\$460,106	1.0	1.0	1.00	\$460,106
4	\$103,000,000	\$459,821	1.0	1.0	1.00	\$459,821
					PROMEDIO	\$450,327.94
					DESV. STANDAR	\$14,891.42
					COEF. VARIACION	3.31%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$450,000.00	AREA	136.71	TOTAL	\$61,519,500.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,301,500.00	AREA	88	TOTAL	\$114,532,000.00
VALOR TOTAL	\$176,051,500.00					

Observaciones:

Enlaces:

2.-[https://es-la.facebook.com/marketplace/item/1183270729359376/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post](https://es-la.facebook.com/marketplace/item/1183270729359376/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post)

4.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cumara-villa-alejandra-3-habitaciones-3-banos-1-garajes/3561-M4479027>



REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	88
Area construida vendible	88
Valor M2 construido	\$1,767,960
Valor reposición M2	\$155,580,480
Valor reposición presupuesto M2	\$1,767,960
Fuente	Valores de reposición Bancol
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,767,960
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	36
Edad en % de vida útil	36 %
Fito y corvin %	26.38 %
Valor reposición depreciado	\$1,301,572
Valor adoptado depreciado	\$1,301,500
Valor total	\$114,532,000



**Latitud:** 4.274377

**Longitud:-73.488447**

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 16' 27.7572''

**Longitud:**73° 29' 18.4086''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

		CROQUIS DEL INMUEBLE			
Cedula de Ciudadanía N°:		1.119.859.127		Dirección:	
Nombre Solicitante		JEFFREYS ESTEBAN RODRIGUEZ		Barrio:	
				CARRERA 20 N° 7-17 MZ A CASA 6	
				BARRIO VILLA NIDIA-CUMARAL	
					
REGLEMENTACION URBANISTICA					
Acuerdo 017 de 2.000; se ajusta al Esquema del EOT, Zonas adecuadas para uso urbano sin ninguna limitacion. No se encuentra en amezana de riesgo.					
DESCRIPCION GENERAL DE LA EDIFICACION-UNA PLANTA					
DISTRIBUCION INTERNA			ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LA CONSTRUCCION		
Sala	1	Patio	1	Estado:	BUENO (B)
Comedor	1	Zona de Ropas	1	Estructura:	REGULAR (R)
Cocina	1	Caja de Aire	0	CONCRETO REFORZADO	MALO (M)
Habitaciones	3	Deposito	0	Cimientos:	CONCRETO REFORZADO
Alcoba de servicio	0	Ascensor	0	Muros:	BASE Y SOBREBASE
Pasillo/hall	0	Garaje	0	Cubierta:	LADRILLO FLEXA Y PANETE
Escaleras	0	Antejardin	0		FIBRO CEMENTO
Baño P.	0	Comunal	0	ACABADOS	
Baño social	2	Bodega	0	Fachada:	PANETE-CERAMICA
Balcon	0	Local	0	Pisos:	CERAMICA
Terraza	0	Oficina	0	Paredes:	PANETE-CERAMICA
				Cielo Raso:	PVC
				Carpinteria:	MADERA
				Si Metalica:	SI
				Si Baños:	NORMALES
				Si Cocina:	NORMAL
				Si Oficinas:	NO
				Si Otros:	NO
Observaciones:					
Perito: JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS					
					
Registro Abierto de Avaluadores No.		17555856		RAA-AVAL	
				GCR-FORM	



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor





## FOTOS General

Sala Comedor



Sala



Sala



Sala



Cocina



Cocina



Cocina



Cocina





## FOTOS General

Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



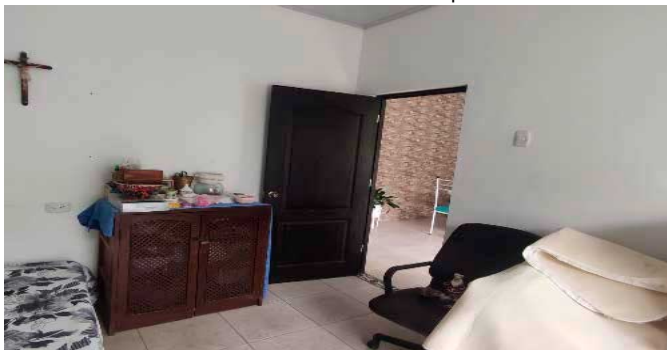
Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal





## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



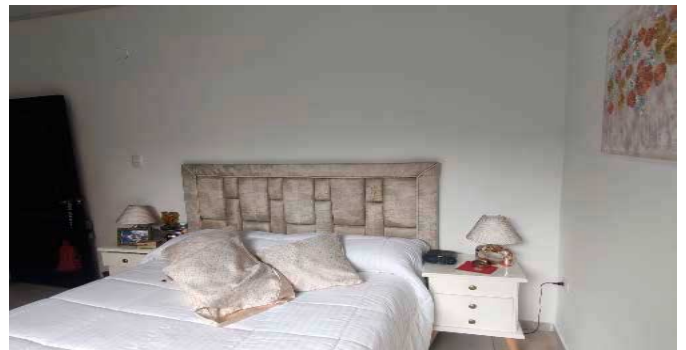
Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3





## FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



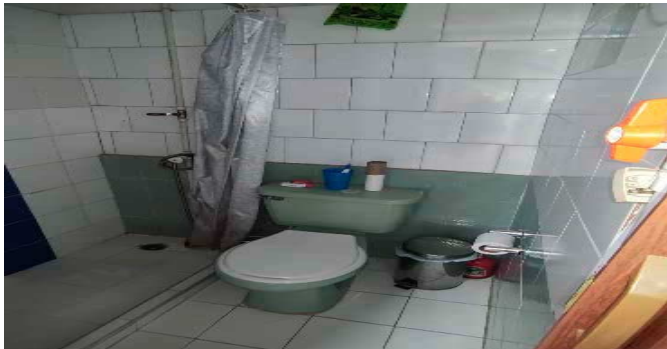
Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 2



Patio Interior



Patio Interior





FOTOS General

Patio Interior



Patio Interior



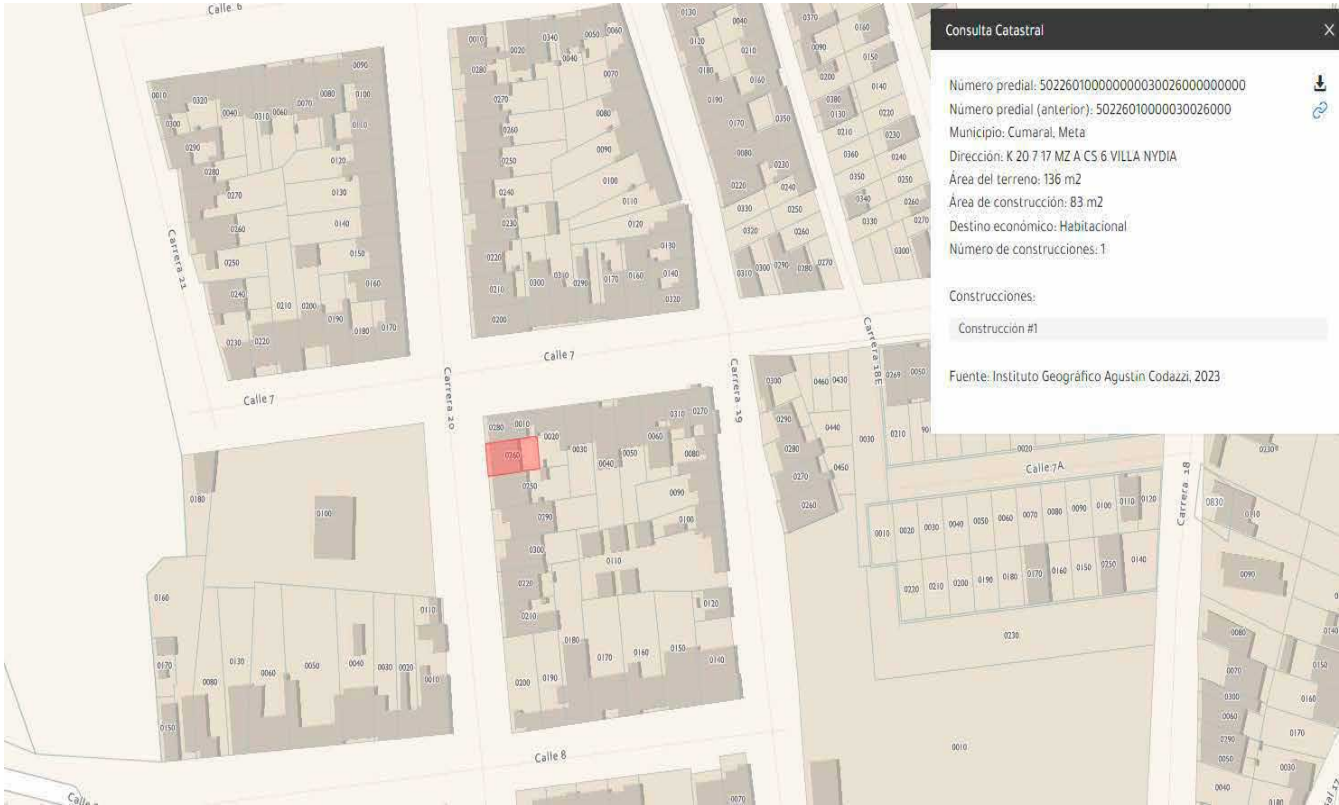
Patio Interior





# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral



## Consulta catastral

<p><b>ARTICULO 9.-</b> El sector Urbano está conformado por los siguientes sectores, que se presentan en el plano de zonificación urbana</p> <p><b>ZONA DE DESARROLLO ACTUAL :</b> Corresponde a las áreas identificadas como R1, R2, R3, R4, R5, C1 y C2, se busca conservar la estructura urbana y arquitectónica manteniendo las características volumétricas, constructivas y urbanísticas acordes al área tradicional de Cumaral. (Art. 43, 45, 49, 51, 52, 53, C.U. Plano No. 15)</p>
<p><b>ARTICULO 48. - ZONA RESIDENCIAL DE DESARROLLO ACTUAL.-</b> Plano No. 15.- Es la zona dentro del perímetro de servicios, actualmente desarrollada en la cabecera municipal, constituida en su mayor área por vivienda, seguirá conservando estas características, enfatizando el carácter de vivienda y sujeta a la normatividad de la zona de Expansión Residencial Densidad Alta, (ERDA), se busca conservar la estructura urbana y arquitectónica manteniendo las características volumétricas, constructivas y urbanísticas acordes al área tradicional de Cumaral. Para su consolidación y reglamentación se faculta a la Junta de Planeación Municipal.</p> <p><b>INDICE DE OCUPACIÓN,</b> Se acepta los actuales si no se violan otras normas. En las edificaciones será como máximo 0.65 en unifamiliar y bifamiliar.</p> <p><b>INDICE DE CONSTRUCCIÓN.</b> 1.5 del área del lote.</p>

## INFORMACIÓN CATASTRAL





## 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 SALVEDADE 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-1119889127





PIN de Validación: b46f0a9e



<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: 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, 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: b46f0a9e



<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](mailto:ariasase@outlook.com)

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos - EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOHN CARLOS ARIAS 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: 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 11-9889127 M.I.: 230-47879

Firma:   
Alexandra Suarez  
Representante Legal





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

Certificado generado con el Pin No: 240514581694383284

Nro Matrícula: 230-47879

Pagina 1 TURNO: 2024-230-1-51858

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 06:06:59 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: CUMARAL VEREDA: CUMARAL

FECHA APERTURA: 26-07-1988 RADICACIÓN: 88-5261 CON: ESCRITURA DE: 12-07-1988

CODIGO CATASTRAL: 50226010000030026000 COD CATASTRAL ANT: 01-00-0003-0026-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA APROXIMADA DE 136.71 METROS CUADRADOS. SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS SEGUN ESCRITURA NUMERO 1227 DEL 20-05-88 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO ARTICULO 11 DECRETO 1711/84.-

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

1. 14-09-61 ESCRITURA 1.422-06-09-61 NOTARIA UNICA DE VILLAVICENCIO COMPRAVENTA DE; SUAZA PASTRANA, DIOGENES A; AVILA DE BELTRAN, MARGARITA F.M. 230.0020.1842. 29-10-68 ESCRITURA 1.312-09-10-68 NOTARIA UNICA DE VILLAVICENCIO COMPRAVENTA DE; AVILA DE BELTRAN, MARGARITA A; JUNTA DEPARTAMENTAL DE DEPORTES DEL META F.M. 230.0020.1843. 09-03-82 ESCRITURA 328-05-03-82 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO COMPRAVENTA DE; DIRECCION REGIONAL DE DEPORTES DEL META A; MUNICIPIO DE CUMARAL F.M. 230-0020-184 19-07-88

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE . BARRIO VILLA NIDIA

2) CARRERA 20 #7-17 HOY

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

230 - 20184

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 12-07-1988 Radicación: 5261

Doc: ESCRITURA 1227 DEL 20-05-1988 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$1,367.1

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: MUNICIPIO DE CUMARAL

**A: TELLO CEBALLOS MARIA GERENARDA**

**CC# 21181416 X**

**A: TELLO PERLAZA PEDRO ANTONIO**

**X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 23-09-1992 Radicación: 10572





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

Certificado generado con el Pin No: 240514581694383284

Nro Matrícula: 230-47879

Pagina 2 TURNO: 2024-230-1-51858

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 06:06:59 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 2418 DEL 03-07-1992 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$800,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: TELLO PERLAZA PEDRO ANTONIO

A: TELLO CEBALLOS MARIA GERENARDA

CC# 21181416 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-230-3-577

Fecha: 14-11-2010

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)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-230-1-51858

FECHA: 14-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ

REGISTRADOR PRINCIPAL