



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-86087859

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JUAN GUILLERMO ARIAS ZAPATA	FECHA VISITA	22/05/2024
NIT / C.C CLIENTE	86087859	FECHA INFORME	27/05/2024
DIRECCIÓN	CL 19 # 2 C ESTE - 4 KR 2 C ESTE 19 6 MZ CALATRABA DEL CAMPO	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	20 años
BARRIO	Estrato 3	REMODELADO	
CIUDAD	CALATRABA DEL CAMPO	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Villavicencio	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Meta	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	Modelo 8-14		
VALUADOR	valor comercial		
IDENTIFICACIÓN	JOHN CARLOS ARIAS ARPINIEGAS 17335856		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PUERTO DIAZ NANCY			
NUM. ESCRITURA	8505 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Tercera	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Villavicencio		DEPTO	06/12/2022
CEDULA CATASTRAL	50001001700890090000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución No. 50001-1-19-1440 del 25 de octubre de 2019 expedida por la curaduría primera de Vill			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
230-106653	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: La Urbanización Calatraba de la ciudad de Villavicencio-Meta.

Al inmueble se llega así: Se toma la avenida Catama y a la altura del anillo Vial o carrera 1 se gira a la derecha hasta la calle 19, donde se voltea a la izquierda hasta la carrera 2 C, en donde se encuentra el inmueble en toda la esquina en el costado izquierdo.

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

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	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 166,875,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 166,875,000

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

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

## NOMBRES Y FIRMAS



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



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

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

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

Área Lote	78.125	Frente	6.25
Forma	Rectangular	Fondo	12.50
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	Acuerdo 287 de 2.015
Antejardín	No aplica
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	Tres pisos
Aislamiento posterior	3 m
Indice de ocupación	0.80
Indice de construcción:	1.3
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	78.125	AREA DE TERRENO	M2	78
AREA CONSTRUIDA	M2	N/A	AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	78.125	AREA DE TERRENO	M2	78.125
AREA CONSTRUIDA	M2	62.50	AREA CONSTRUIDA	M2	62.50

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

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

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	Zonas verdes:
NO	Si

Impacto Ambiental	
Aire:	Basura:
NO	NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Optimo
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	80
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 19 # 2 C ESTE - 4 KR 2 C ESTE 19 6 MZ CALATRABA DEL CAMPO

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa Fácil
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2004

## Comentarios de estructura

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

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

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

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	78.125	M2	\$856,000.00	40.07%	\$66,875,000.00
Area Construida	Casa	62.50	M2	\$1,600,000.00	59.93%	\$100,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$166,875,000</b>
Valor en letras	Ciento sesenta y seis millones ochocientos setenta y cinco mil Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL \$166,875,000**  
**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 se encuentra en desarrollo, con bastantes terrenos aledaños para desarrollar proyectos inmobiliarios. En el mismo Barrio aún hay lotes para realizar construcciones individuales. A menos de 300 metros se encuentra el anillo vial, en donde hay cualquier cantidad de construcciones, consistentes en conjuntos cerrados de torres de apartamentos y viviendas de dos y tres pisos; como también el terminal de transportes y zona industrial y de centralidad lineal.

### 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 tiene el espacio de garaje, integral a la vivienda, en el costado derecho.

**Entorno:** En el sector hay muy buen transporte público; a 300 metros aproximadamente se encuentra el anillo vial o vía principal que accede a las vías que conducen a Puerto López y Acacias, la vía principal del barrio y las secundarias se encuentran sin pavimentar, pero en buen estado. En la zona colindante, hay parques, colegios, escenarios deportivos y comercio barrial y de pequeñas superficies.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El inmueble se encuentra en muy buenas condiciones; todos los pisos, baños, cocina y patio, están enchapados en cerámica nacional en muy buen estado de conservación. Todos los muros y paredes están pañetados, pintados y estucados; las habitaciones y los baños tienen puertas en material RH; los baños tienen sus unidades sanitarias completas, con lava manos y grifería en servicio y sin división para la ducha; la cocina es con mesón en acero inoxidable, con estufa empotrada, lava platos, grifería y muebles en la parte superior e inferior; no hay cielo raso instalado, hay instalado una placa fácil y sobre ella la cubierta en fibrocemento; en la zona de ropas hay tanque lavadero y existe una escalera para futuro segundo piso.

**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 construida medida en sitio, 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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**MERCADO**

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	URB.REMANSOS DEL LLANO	\$200,000,000	0.97	\$194,000,000	3138070611	75	84	\$1,550,000	\$130,200,000
2	URB. REMANSOS DEL LLANO	\$280,000,000	0.97	\$271,600,000	3124797816	90	123	\$1,570,000	\$193,110,000
3	URB.REMANSOS DEL LLANO	\$260,000,000	0.97	\$252,200,000	3204103590	90	110	\$1,600,000	\$176,000,000
<b>Del inmueble</b>						<b>78.125</b>	<b>62.50</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$63,800,000	\$850,667	1.0	1.0	1.00	\$850,667
2	\$78,490,000	\$872,111	1.0	1.0	1.00	\$872,111
3	\$76,200,000	\$846,667	1.0	1.0	1.00	\$846,667
					PROMEDIO	\$856,481.48
					DESV. STANDAR	\$13,682.61
					COEF. VARIACION	1.60%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$856,000.00	AREA	78.125	TOTAL	\$66,875,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,600,000.00	AREA	62.50	TOTAL	\$100,000,000.00
VALOR TOTAL		\$166,875,000.00				

**Observaciones:****Enlaces:**

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 19 # 2 C ESTE - 4 KR 2 C ESTE 19 6 MZ CALATRABA DEL CAMPO | CALATRABA DEL CAMPO | Villavicencio | Meta

### COORDENADAS (DD)

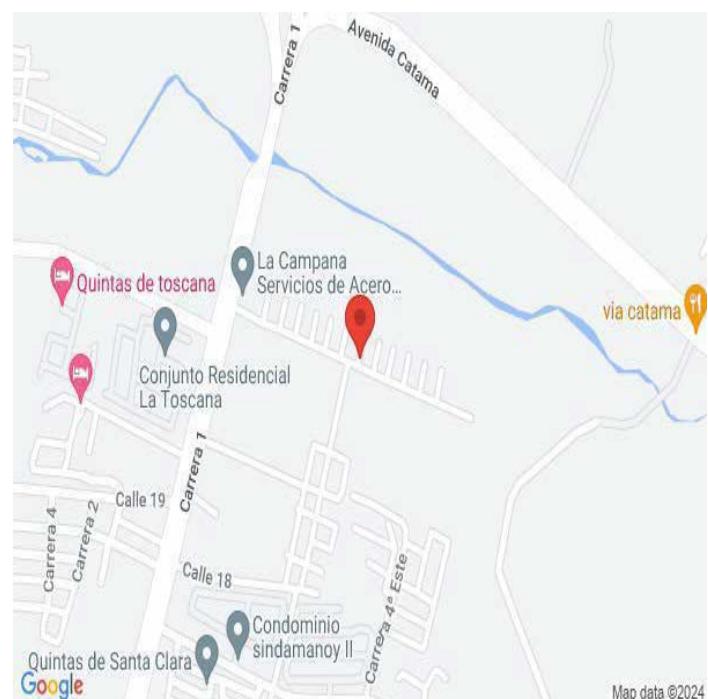
Latitud: 4.138321

Longitud: -73.60035

### COORDENADAS (DMS)

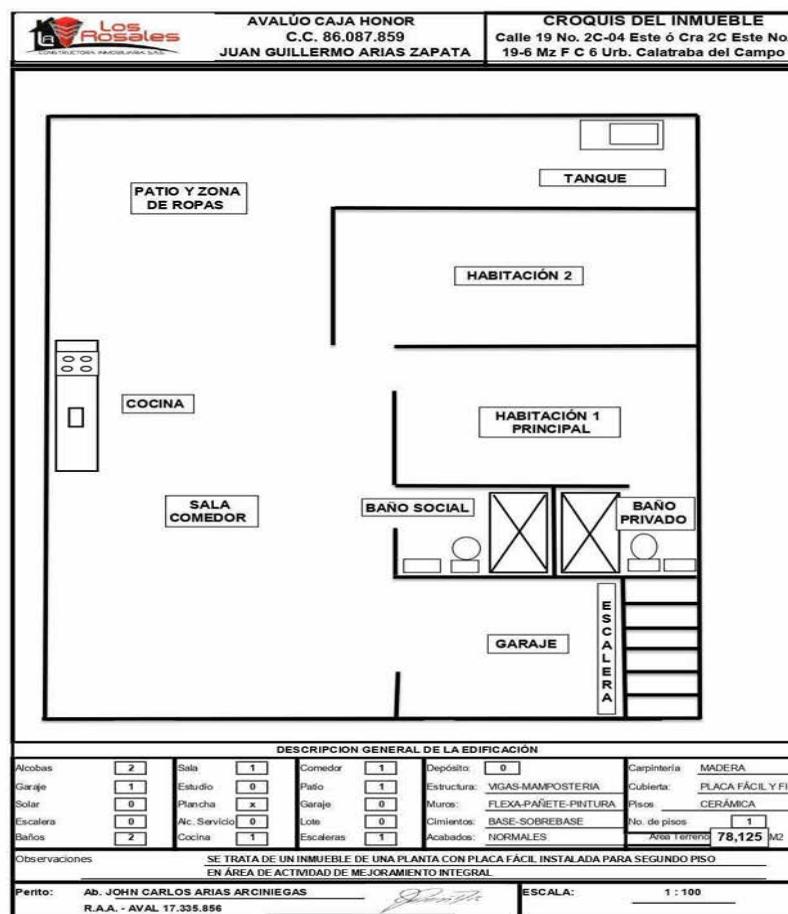
Latitud: 4° 8' 17.9556''

Longitud: 73° 36' 1.26''



Map data ©2024

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## 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



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



## FOTOS General

Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



## FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



Cubierta-Techos



Cubierta-Techos



Cubierta-Techos



Cubierta-Techos



Patio Interior



Garaje



## FOTOS General



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral

### DATOS CATASTRALES

#### Información del Predio

Referencia Catastral:	001700890090000
Mat. Inmobiliaria:	230-106653
Dirección:	C 19 2C 04ESTE K 2C ESTE 19 06 MZ
Destino:	HABITACIONAL
Tipo:	RURAL
Clase:	
Estrato:	
Propietario:	(*****1565) - NANC*****DIAZ
A. Terreno:	0 Ha - 78 Mtc.
A. Edificada:	0 Mtc.
Ult. Vigencia:	2024
Ult. Avaluo:	3.590.000

## 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-86087859**



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 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

Fecha de inscripción  
**07 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**07 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 13 de Diciembre de 2017 hasta el 12 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META

Dirección: CALLE 5B 34-10 BARRIO VEGA ORIENTAL

Teléfono: 3214470470

Correo Electrónico: [ariasase@outlook.com](mailto:ariasase@outlook.com)

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARGINIEGAS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 17335856

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



PIN de Validación: 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: LRCAJ182087859 M.I.: 230-106653  


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



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240514978294357113

Nro Matrícula: 230-106653

Página 1 TURNO: 2024-230-1-51693

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 01:59:24 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 30-03-1999 RADICACIÓN: 1999-3810 CON: ESCRITURA DE: 12-03-1999

CODIGO CATASTRAL: 50001001700890090000 COD CATASTRAL ANT: 001700890090000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 612 DE FECHA 12-02-99 EN NOTARIA 1. DE VILLAVICENCIO LOTE 6 MANZANA F URBANIZACION CALATRABA DEL CAMPO CON AREA DE 78.125 MTS<sup>2</sup>. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). DECLARACION DE CONSTRUCCION MEDIANTE ESCRITURA 4521 DEL 07/7/2022 DE LA NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO, VIVIENDA UNIFAMILIAR.

#### AREA Y COEFICIENTE

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

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

1 27-11-67 ESCRITURA 5.051- 31-10-67- NOTARIA DECIMA DE BOGOTA. RESTITUCION VENTA VITALICIA DE; INVERSIONES AGROPECUARIAS DEL META LIMITADA A; MARIO, RITO ANTONIO RODRIGUEZ DE MARIO, ROSA L. PRIMERO IMPAR TOMO 2/67 PAG. 222 #23172. 05-07-69 ESCRITURA 2.389- 04-06-69- NOTARIA SEGUNDA DE BOGOTA. COMPROVENTA. DE; MARIO, RITO ANTONIO RODRIGUEZ DE MARIO, ROSA A; INVERSIONES AGROPECUARIAS DEL META LIMITADA L.PRIMERO IMPAR TOMO 1/69 PAG. 234 # 7593 07-11-70 ESCRITURA 4.679- 17-10-70- NOTARIA SEGUNDA DE BOGOTA. ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE; INVERSIONES AGROPECUARIAS DEL META LIMITADA A; MARIO RODRIGUEZ, RITO ANTONIO F.M.230.00079074.- 05-05-88 ESCRITURA 1962-13-12-85 NOTARIA DIECISIETE DE BOGOTA. DIVISION MATERIAL A: MARIO RODRIGUEZ RITO ANTONIO. 230-0047482.5.- 14-01-93 AUTO-12-01-93 INSTITUTO DE VALORIZACION MUNICIPAL VILLAVICENCIO. REMATE DE: MARIO RODRIGUEZ RITO ANTONIO A: CASTILLO FIGUEREDO LUIS ANGEL. 230-0047482.6.- 11-02-93 ESCRITURA 464-10-02-93 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO. COMPROVENTA DE: CASTILLO FIGUEROA LUIS ANGEL A: JARAMILLO MARTINEZ VICENTE EMILIO. POVEDA FAJARDO CARLOS ARTURO. 230-0047482.7.- 19-02-93 ESCRITURA 603-18-02-93 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO. CAMBIO NOMBRE A : JARAMILLO MARTINEZ VICENTE EMILIO. 230-0047482.8.- 27-08-93 ESCRITURA 5282-26-08-93 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO. DIVISION MATERIAL DE: JARAMILLO MARTINEZ VICENTE EMILIO. POVEDA FAJARDO CARLOS ARTURO. A: JARMAILLO MARTINEZ VICENTE EMILIO. 230-0073333.9.- 04-01-94 AUTO-25-10-93 JUZGADO EJECUCIONES FISCALES VILLAVICENCIO. DESANOTAR DEJAR SIN EFECTOS INSCRIPCION AUTO APROBATORIO DE REMATE DEL 14-01-93 DEL INSTITUTO DE VALORIZACION MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO. A: MARIO RODRIGUEZ RITO ANTONIO. 230-0073333.10.-08-11-95 ESCRITURA 2814-05-05-95 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO. COMPROVNETA DE: JARAMILLO MARTINEZ VICENTE EMILIO A: ARDILA ARIAS ALBERTO LEONIDAS. 230-0073333.11.-08-11-95 ESCRITURA 5396-16-08-95 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO. ACLARACION ESCRITURA PUBLICA NUMERO 2814-05-05-95 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO SENTIDO NUMERO CATASTRAL DEL PREDIO. A: JARAMILLO MARTINEZ VICENTE EMILIO. ARDILA ARIAS ALBERTO LEONIDAS. 230-0073333.12.-31-07-98 ESCRITURA 4346-30-07-98 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO. COMPROVENTA DEL 50% DE: ARDILA ARIAS ALBERTO LEONIDAS A: PRIETO GUTIERREZ WILSON ORLANDO. 230-0073333.13.-26-08-98 ESCRITURA 4566-12-08-98 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO. APORTE SOCIAL DE: ARDILA ARIAS ALBERTO LEONIDAS. PRIETO GUTIERREZ WILSON ORLANDO. A: CONSTRUCTORA EL OASIS LIMITADA. 230-0073333.-95

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION LOTE 6 MANZANA F URBANIZACION CALATRABA DEL CAMPO URBANIZACION CALATRAVA DEL CAMPO
- 2) CL 19 # 2 C ESTE - 4 KR 2 C ESTE 19 6 MZ CALATRABA DEL CAMPO



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240514978294357113

Nro Matrícula: 230-106653

Página 2 TURNO: 2024-230-1-51693

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 01:59:24 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN\_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

230 - 73333

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 12-03-1999 Radicación: 1999-3810

Doc: ESCRITURA 612 DEL 12-02-1999 NOTARIA 1. DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 912 RELOTEO

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

A: CONSTRUCTORA EL OASIS LIMITADA

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 23-11-2004 Radicación: 2004-25872

Doc: ESCRITURA 6181 DEL 22-11-2004 NOTARIA 1 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA (JUNTO CON OTROS PREDIOS)

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

DE: CONSTRUCTORA EL OASIS LIMITADA

NIT# 8220022362

A: RINCON RODRIGUEZ EMMA LUCIA

CC# 21244490 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 21-02-2014 Radicación: 2014-230-6-3556

Doc: ESCRITURA 5852 DEL 20-11-2013 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: RINCON RODRIGUEZ EMMA LUCIA

CC# 21244490 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 21-02-2014 Radicación: 2014-230-6-3556

Doc: ESCRITURA 5852 DEL 20-11-2013 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$35,400,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA ESTE Y 13 MÁS

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

DE: RINCON RODRIGUEZ EMMA LUCIA

CC# 21244490

A: NIÑO RINCON JERONIMO REINIERO

CC# 1121894196 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 22-07-2022 Radicación: 2022-230-6-16411

Doc: ESCRITURA 4521 DEL 07-07-2022 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: NIÑO RINCON JERONIMO REINIERO

CC# 1121894196



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240514978294357113

Nro Matrícula: 230-106653

Página 3 TURNO: 2024-230-1-51693

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 01:59:24 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 006 Fecha: 19-12-2022 Radicación: 2022-230-6-28628

Doc: ESCRITURA 8505 DEL 06-12-2022 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$50,000,000

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: NIÑO RINCON JERONIMO REINIERO

CC# 1121894196

A: PUERTO DIAZ NANCY

CC# 41741565 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

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: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2024-230-3-469 Fecha: 09-05-2024

SE INCLUYE EN LA CABIDA Y LINDEROS LA DECLARACION DE CONSTRUCCION CONFORME ESCRITURA 4521 DEL 07/07/2022 DE LA NOTARIA 3 DE VILLAVICENCIO, LO CORREGIDO SI VALE - ART 59 LEY 1579 DEL 2012.

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-230-1-51693 FECHA: 14-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ

REGISTRADOR PRINCIPAL