



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-86079576

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	PITER LEONARDO AREVALO LAGOS	FECHA VISITA	25/05/2024
NIT / C.C CLIENTE	86079576	FECHA INFORME	29/05/2024
DIRECCIÓN	CL 56 SUR # 41 - 22 MZ 9 CASA 21 CIUDAD PORFIA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	34 años
BARRIO	CIUDAD PORFIA	REMODELADO	
CIUDAD	Villavicencio	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Meta	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS		
IDENTIFICACIÓN	17335856		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARIA FANY RAMIREZ HERNANDEZ Y OTROS			
NUM. ESCRITURA	5110 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Segunda	FECHA 28/12/2023
CIUDAD ESCRITURA	Villavicencio		DEPTO	Meta
CEDULA CATASTRAL	50001010602890025000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
230-55418	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Calle 56 Sur #41-22 Manzana 9 Casa 21 Urbanización Ciudad Porfia, de la ciudad de Villavicencio-Meta.

Al inmueble se llega así: Se toma la vía a Acacias o ruta 65 y en la glorieta se toma a mano izquierda la carrera 43 hasta llegar a la calle 56 Sur, en donde se gira a la izquierda hasta la carrera 41 y en el costado izquierdo se encuentra el inmueble objeto de avalúo.

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	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 164,424,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 164,424,000

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


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

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

Área Lote	96	Frente	6
Forma	Rectangular	Fondo	16
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2.6

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	POT ACUERDO No 287 DE 2015
Antejardín	No aplica
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	Cinco pisos
Aislamiento posterior	3 m
Indice de ocupación	0.80
Indice de construcción:	1.5
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96	AREA DE TERRENO	M2	96
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA CONSTRUIDA	M2	87

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96	AREA DE TERRENO	M2	96
AREA CONSTRUIDA	M2	76	AREA CONSTRUIDA	M2	76

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

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

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	Zonas verdes:
NO	Si

Impacto Ambiental	
Aire:	Basura:
NO	NO

Cond.seguridad:	NO	Aguas servidas:
-----------------	----	-----------------

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	66
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 56 SUR # 41 - 22 MZ 9 CASA 21 CIUDAD PORFIA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1990

Comentarios de estructura

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: CI 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	Lote	96	M2	\$644,000.00	37.60%	\$61,824,000.00
Area Construida	Casa	76	M2	\$1,350,000.00	62.40%	\$102,600,000.00
TOTALES					100%	\$164,424,000
Valor en letras	Ciento sesenta y cuatro millones cuatrocientos veinticuatro mil Pesos Colombianos					
				TOTAL COMERCIAL		\$164,424,000
				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.

Es una zona consolidada en construcciones individuales, continuas, conjuntos de torres de apartamentos y viviendas de dos y tres pisos; sin embargo, hay bastantes terrenos para desarrollar o ejecutar proyectos urbanísticos pequeños y a gran escala.

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 un garaje con capacidad para un vehículo y no tiene depósito. El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

Entorno: El entorno es básicamente residencial, hay buen transporte público, las vías principales y secundarias son pavimentadas; en un entorno de instituciones educativas, parques recreacionales, espacios lúdicos, canchas deportivas, comercio barrial y de medianas superficies.

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

Acabados: Pisos en baños y cocina están enchapados cerámica nacional; los muros están pañetados, estucados y pintados; la cocina tiene mesón en concreto reforzado enchapado y con estufa en acero inoxidable empotrada, lava platos, grifería útil y cajones o mueble superior e inferior; las habitaciones tienen marcos metálicos y puertas en madera; la puerta de acceso al inmueble, el portón del garaje y las ventanas exteriores son metálicas; los baños tienen puertas en madera con sus unidades sanitarias, lava manos y grifería funcional; el inmueble tiene la cubierta en fibrocemento; hay cielorraso en PVC instalado.

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 medida en sitio ya que corresponde a la 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	CIUDAD PORFIA	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3143937058	96	59	\$1,400,000	\$82,600,000
2	CIUDAD PORFIA	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3103306955	96	45	\$1,350,000	\$60,750,000
3	CIUDAD PORFIA	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	3222167622	96	68	\$1,350,000	\$91,800,000
4	CIUDAD PORFIA	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	3162424408	102	70	\$1,400,000	\$98,000,000
Del inmueble						96	76		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$59,900,000	\$623,958	1.0	1.0	1.00	\$623,958
2	\$62,750,000	\$653,646	1.0	1.0	1.00	\$653,646
3	\$64,950,000	\$676,563	1.0	1.0	1.00	\$676,563
4	\$63,500,000	\$622,549	1.0	1.0	1.00	\$622,549
					PROMEDIO	\$644,178.92
					DESV. STANDAR	\$25,916.81
					COEF. VARIACION	4.02%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$644,000.00	AREA	96	TOTAL	\$61,824,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,350,000.00	AREA	76	TOTAL	\$102,600,000.00
VALOR TOTAL		\$164,424,000.00				

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 56 SUR # 41 - 22 MZ 9 CASA 21 CIUDAD PORFIA | CIUDAD
PORFÍA | Villavicencio | Meta

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.08133

Longitud:-73.66819

COORDENADAS (DMS)

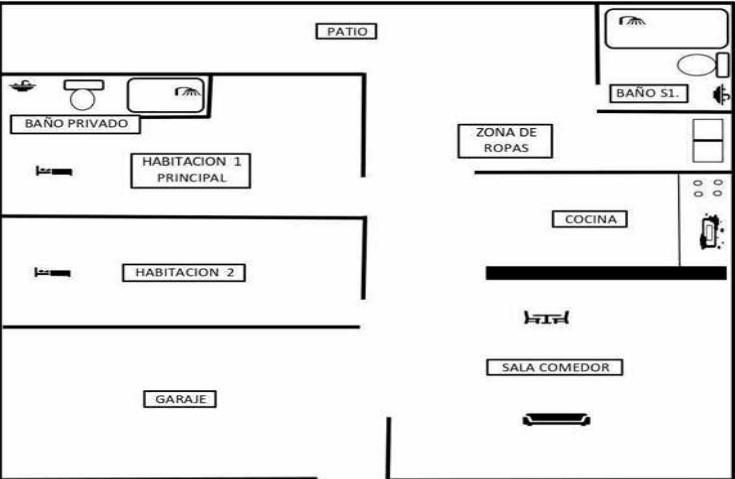
Latitud: 4° 4' 52.788"

Longitud:73° 40' 5.4834''



Map data ©2024

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

		CROQUIS DEL INMUEBLE					
Cedula de Ciudadania N°: 86.079.576 Nombre Solicitante: PITER LEONARDO AREVALO LAGOS		Dirección: CALLE 56 SUR N° 41-22 MZ 9 CASA 21 Barrio: URBANIZACIÓN CIUDAD PORFÍA					
							
REGLAMENTACION URBANISTICA Acuerdo 287 de 2.015; se ajusta al Esquema del POT, Zonas adecuadas para uso urbano sin ninguna limitacion. No se encuentra en amenaza de riesgo.							
DESCRIPCION GENERAL DE LA EDIFICACION-UNA PLANTA							
DISTRIBUCION INTERNA			ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LA CONSTRUCCION				
			Estado:	BUENO (B)	REGULAR (R)	MALO (M)	B / R / M
Sala	1 Patios	1	1 Estructura:	CONCRETO REFORZADO			B
Comedor	1 Zona de Ropas	1	1 Estructura:	BASE Y SOBREBASE			B
Cocina	1 Caja de Aire	0	0 Cimientos:	LADRILLO FLEXA Y PANETE			B
Habitaciones	2 Deposito	0	0 Muros:	FIBRO CEMENTO			B
Alcoba de servicio	0 Ascensor	0	0 Cubierta:				B
Passillo/hall	0 Garaje	1		ACABADOS			
Escaleras	0 Antejardin	0	0 Fachada:	PANETE-CERAMICA	SI	Metálica:	SI
Baño P.	1 Comunal	0	0 Pisos:	CERAMICA	SI	Baños:	NORMALES
Baño social	1 Bodega	0	0 Paredes:	PANETE-CERAMICA	SI	Cocina:	INTEGRAL
Balcon	0 Local	0	0 Cielo Raso:	PVC	SI	Oficinas:	NO
Terraza	0 Oficina	0	0 Carpinteria:	MADERA	SI	Otros:	SI
Observaciones:							
Perito:	JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS						
Registro Abierto de Avaluadores No.			17335856	RAA-AVAL			GCR-F0 015

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



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



FOTOS General

Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



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



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



FOTOS General

Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



Garaje



Garaje



Garaje



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

DATOS CATASTRALES**Información del Predio**

Referencia Catastral:	010602890025000
Mat. Inmobiliaria:	230-55418
Dirección:	C 56SUR 41 22 Mz 9 Cs 21 URB CIUDA
Destino:	HABITACIONAL
Tipo:	URBANO
Clase:	
Estrato:	2
Propietario:	(*****6387) - IREN*****IREZ
A. Terreno:	0 Ha - 96 Mtc.
A. Edificada:	87 Mtc.
Ult. Vigencia:	2024
Ult. Avaluo:	49.025.000

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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 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-86079576



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 evaluador 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
Regímen 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



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



Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META

Dirección: CALLE 5B 34-10 BARRIO VEGA ORIENTAL

Teléfono: 3214470470

Correo Electrónico: ariasase@outlook.com

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOHN CARLOS ARIAS 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: LRCA18079576 M.I.: 230-55418

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240522589294831766

Nro Matrícula: 230-55418

Página 2 TURNO: 2024-230-1-54996

Impreso el 22 de Mayo de 2024 a las 06:48:34 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 última página

INTERVENIDAS.

A: CARRILLO CASTRO NOHEMI

CC# 21234713

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-06-1990 Radicación: 5169

Doc: ESCRITURA 6246 DEL 06-12-1989 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CONSTITUCION URBANIZACION

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

A: CAJA DE VIVIENDA POPULAR DE VILLAVICENCIO (AGENTE ESPECIAL SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES- URBANIZACIONES
INTERVENIDAS).

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-12-1990 Radicación: 11040

Doc: ESCRITURA 3697 DEL 06-12-1990 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 790 CANCELACION EMBARGO EN MAYOR EXTENSION

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

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES AGENTE ESPECIAL URBANIZACIONES INTERVENIDAS

A: CARRILLO CASTRO NOHEMI

CC# 21234713

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-12-1990 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 3697 DEL 06-12-1990 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$20,960

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA. SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES AGENTE ESPECIAL URBANIZACIONES
INTERVENIDAS REPRESENTANTE DE VENDEDOR Y DE CAJA DE VIVIENDA POPULR VILLAVICENCIO.

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

DE: CARRILLO CASTRO NOHEMI

CC# 21234713

A: ROJAS LEON MARCO TULIO

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-09-2002 Radicación: 2002-16900

Doc: ESCRITURA 392 DEL 16-09-2002 NOTARIA UNICA DE CHIPAQUE

VALOR ACTO: \$12,200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: ROJAS LEON MARCO TULIO

A: MORA DE ROJAS MARIA ELENA

CC# 20473630 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-01-2004 Radicación: 2004-1468

Doc: ESCRITURA 523 DEL 30-12-2003 NOTARIA UNICA DE CHIPAQUE

VALOR ACTO: \$12,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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: 240522589294831766

Nro Matrícula: 230-55418

Página 3 TURNO: 2024-230-1-54996

Impreso el 22 de Mayo de 2024 a las 06:48:34 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 última página

DE: MORA DE ROJAS MARIA ELENA	CC# 20473630
A: ROJAS DE ROJAS MARIA ELENA	CC# 20475011 X
A: ROJAS DE TORRES ANA SOFIA	CC# 20438396 X
A: ROJAS HERNANDEZ ROSA ELVIRA	CC# 20475102 X
A: ROJAS MORA ALCIBIADES	CC# 2995552 X
A: ROJAS MORA BLANCA STELLA	CC# 20475904 X
A: ROJAS MORA GENALDO	CC# 2996111 X
A: ROJAS MORA JORGE TULIO	CC# 218273 X
A: ROJAS MORA MARCO TULIO	CC# 218300 X
A: ROJAS MORA SARA INES	CC# 41734036 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 13-07-2010 Radicación: 2010-230-6-15261

Doc: ESCRITURA 2764 DEL 14-05-2010 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$17,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ROJAS DE ROJAS MARIA ELENA	CC# 20475011
DE: ROJAS DE TORRES ANA SOFIA	CC# 20438396
DE: ROJAS HERNANDEZ ROSA ELVIRA	CC# 20475102
DE: ROJAS MORA ALCIBIADES	CC# 2995552
DE: ROJAS MORA BLANCA STELLA	CC# 20475904
DE: ROJAS MORA GENALDO	CC# 2996111
DE: ROJAS MORA JORGE TULIO	CC# 218273
DE: ROJAS MORA MARCO TULIO	CC# 218300
DE: ROJAS MORA SARA INES	CC# 41734036
A: RAMIREZ DE SALINAS JULIA ISABEL	CC# 24233341 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 05-12-2011 Radicación: 2011-230-6-27309

Doc: ESCRITURA 8273 DEL 29-11-2011 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$17,250,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RAMIREZ DE SALINAS JULIA ISABEL	CC# 24233341
A: ALFONSO CHALA BLANCA ISABEL	CC# 39765981 X
A: GONZALEZ GONZALEZ HUGO	CC# 3176580 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-05-2016 Radicación: 2016-230-6-7940



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

Certificado generado con el Pin No: 240522589294831766

Nro Matrícula: 230-55418

Página 5 TURNO: 2024-230-1-54996

Impreso el 22 de Mayo de 2024 a las 06:48:34 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 última página

(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 10 Nro corrección: 1 Radicación: 2016-230-3-1039 Fecha: 08-09-2016

SE CORRIGE EL SEGUNDO APELLIDO. ARTICULO 59 LEY 1579 DE 2012.

Anotación Nro: 9 Nro corrección: 1 Radicación: 2016-230-3-1039 Fecha: 08-09-2016

SE CORRIGE EL SEGUNDO APELLIDO. ARTICULO 59 LEY 1579 DE 2012.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-230-1-54996

FECHA: 22-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA


OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ
REGISTRADOR PRINCIPAL

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