



QR validez del avalúo

**INFORME DE AVALUO LRCAJA\_86062772**

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ELVER CARABALI PALACIOS	FECHA VISITA	27/06/2024
NIT / C.C CLIENTE	86062772	FECHA INFORME	27/06/2024
DIRECCIÓN	CL 70 SUR # 45 - 45 MZ 75 A CASA 13 BARR PORFIA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	15 años
BARRIO	CIUDAD PORFIA	REMODELADO	
CIUDAD	Villavicencio	OCUPANTE	Arrendatario
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	ROMERO TELLEZ LUZ MARINA				
NUM. ESCRITURA	7312 Escritura De Propiedad	NOTARIA	Segunda	FECHA	22/12/2009
CIUDAD ESCRITURA	Villavicencio	DEPTO	Meta		
CEDULA CATASTRAL	010603810007000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
230-57903	Casa de habitación
MATRICULA	NRO. GARAJE
Privado-Integral vivienda	1

**OBSERVACIONES GENERALES**

Inmueble ubicado en: calle 70 Sur #45-45 manzana 75A Casa 13 del barrio Ciudad Porfia de la ciudad de Villavicencio-Meta.  
**Al inmueble se llega así:** Se toma la vía que conduce a la ciudad de Acacias o tuta 65 y a la altura de la carrera 43 se gira a mano izquierda hasta la calle 69 sur, en donde se voltea a la derecha hasta la calle 45, en donde se toma a la izquierda hasta la calle 70 sur, se gira a la derecha y el inmueble se encuentra en el costado izquierdo a mitad de cuadra.  
 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**DEPENDENCIAS**

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
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	Regular
Carpintería	Normal	Bueno.

**DOTACIÓN COMUNAL**

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 131,563,520**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 131,563,520**

**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



**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	102.40	Frente	6.40
Forma	Rectangular	Fondo	16
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2.5

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	287 de 2.015
Antejardín	No aplica
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	Tres pisos
Aislamiento posterior	3 m
Índice de ocupación	0.80
Índice de construcción:	1.30
No. De Unidades:	1

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	102.40
AREA CONSTRUIDA	M2	N/A

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96
AREA CONSTRUIDA	M2	69
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$17.635.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
ÁREA DE TERRENO	M2	102.40
AREA CONSTRUIDA	M2	90.00

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	102.40
AREA CONSTRUIDA	M2	81.92

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

**Amoblamiento Urbano**

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

**Impacto Ambiental**

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	85
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 70 SUR # 45 - 45 MZ 75 A CASA 13 BARR PORFIA

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	2009

**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		102.40	M2	\$566,400.00	44.08%	\$57,999,360.00
Area Construida	UN PISO	81.92	M2	\$898,000.00	55.92%	\$73,564,160.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$131,563,520</b>
Valor en letras			Ciento treinta y un millones quinientos sesenta y tres mil quinientos veinte Pesos Colombianos			

**TOTAL COMERCIAL**

**\$131,563,520**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	Es el barrio más grande de la ciudad y se trata de un sector consolidado, con viviendas de 1, 2, 3 pisos, varios conjuntos de torres de apartamentos, y proyectos urbanísticos en desarrollo.

### 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, el cual hace parte integral del inmueble.

**Entorno:** Vías principales y secundarias pavimentadas, a 1 kilómetro aproximadamente de la vía que conduce al municipio de Acacias, con muy buen transporte público; con comercio barrial, local y de medianas superficies; con parques, zonas verdes, escenarios deportivos y construcciones de vivienda VIS en torres de apartamentos. El vecindario tiene buen amoblamiento y en buenas condiciones.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El inmueble tiene acabados antiguos, pero en buen estado de conservación. Los pisos, baño y cocina están enchapados en cerámica en buen estado; los muros están pañetados y pintados; la cocina tiene mesón en concreto reforzado con grifería y lavaplatos sin gavetas o cajones y sin estufa empotrada; 3 habitaciones con puertas metálicas; la reja externa, el porton de acceso al garaje, ventanas externas son en lámina metálica; el baño sin puerta de acceso, tiene su unidad sanitaria y lava manos con grifería; el inmueble tiene cielorraso en icopor y aluminio antiguo; la cubierta es en fibrocemento sobre cerchas o perfiles metálicos a excepción de la fachada.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CIUDAD PORFIA	\$150,000,000	0.90	\$135,000,000	3143937058	96	62	\$1,300,000	\$80,600,000
2	CIUDAD PORFIA	\$165,000,000	0.90	\$148,500,000	3105070950	96	72	\$1,320,000	\$95,040,000
3	CIUDAD PORFIA	\$170,000,000	0.90	\$153,000,000	3162424408	102.40	72	\$1,320,000	\$95,040,000
4	CIUDAD PORFIA	\$125,000,000	0.90	\$112,500,000	3212261013	96	44	\$1,300,000	\$57,200,000
<b>Del inmueble</b>						<b>102.40</b>	<b>81.92</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$54,400,000	\$566,667	1.0	1	1.00	\$566,667
2	\$53,460,000	\$556,875	1.0	1.0	1.00	\$556,875
3	\$57,960,000	\$566,016	1.0	1.0	1.00	\$566,016
4	\$55,300,000	\$576,042	1.0	1.0	1.00	\$576,042
					<b>PROMEDIO</b>	\$566,399.74
					<b>DESV. STANDAR</b>	\$7,829.57
					<b>COEF. VARIACION</b>	1.38%

TERRENO	<b>ADOPTADOM2</b>	\$566,400.00	<b>AREA</b>	102.40	<b>TOTAL</b>	\$57,999,360.00
CONSTRUCCION	<b>ADOPTADOM2</b>	\$	<b>AREA</b>	81.92	<b>TOTAL</b>	\$0.00
VALOR TOTAL	\$57,999,360.00					

**Observaciones:**

Se aplica la metodología sobre una zona homogénea, tomándose directamente los datos de 7 ofertas comparables. Los valores de oferta se afectaron por negociación y se concluyó en 4 de ellas.

**Enlaces:**

**REPOSICION****Depreciación Fitto y Corvini**

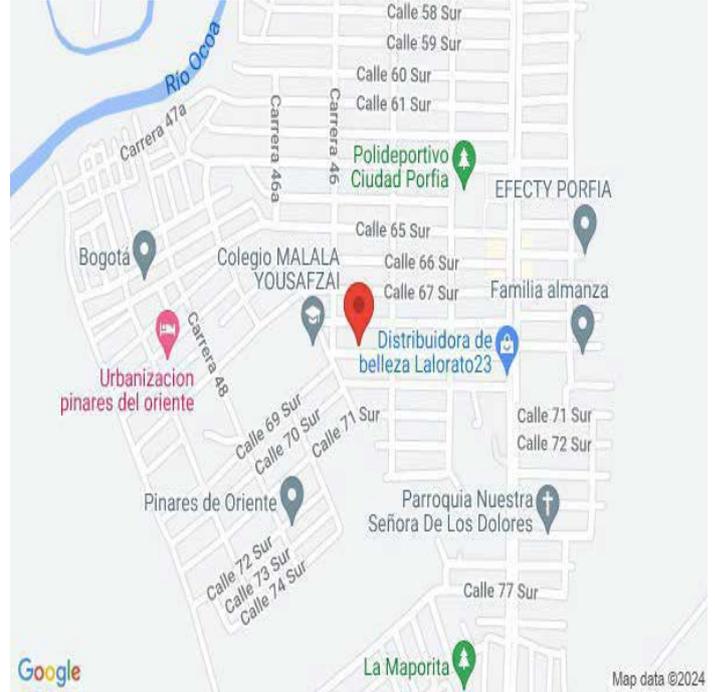
Area construida total	90
Area construida vendible	90
Valor M2 construido	\$1,200,000
Valor reposición M2	\$108,000,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,200,000
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,200,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	15
Edad en % de vida útil	15 %
Fito y corvin %	25.16 %
Valor reposición depreciado	\$898,080
Valor adoptado depreciado	\$898,000
<b>Valor total</b>	<b>\$80,820,000</b>

Observaciones: Tipología constructiva, 1 piso, techo en zinc, 90 M2 construidos.



**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**

**DIRECCIÓN:**  
 CL 70 SUR # 45 - 45 MZ 75 A CASA 13 BARR PORFIA | CIUDAD PORFIA | Villavicencio | Meta



**COORDENADAS (DD)**

Latitud: 4.07626

Longitud:-73.67222

**COORDENADAS (DMS)**

Latitud: 4° 4' 34.536''

Longitud:73° 40' 19.9914''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

	<b>AVALÚO CAJA HONOR</b> C.C. 86.062.772 ELVER CARABALI PALACIOS	<b>CROQUIS DEL INMUEBLE</b> Calle 70 Sur No. 45-45 Mz 75A Casa 13 Barrio Ciudad Porfía-Villavicencio		
<b>DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN</b>				
Alcobas: 3	Sala: 1	Comedor: 1	Depósito: 0	Carpintería: MADERA
Garaje: 0	Estudio: 0	Paseo: 1	Estructura: VIGAS-MAESTRÍA	Cubierta: FIBROCEMENTO
Solar: 0	Bodega: 0	Garaje: 1	Muros: FLEXA-PAÑETE-PINTURA	Pisos: CERÁMICA
Escalera: 0	Nc. Servicio: 0	Lote: 0	Cimientos: BASE-SOBREBASE	No. de pisos: 1
Baños: 1	Cocina: 1	Antejardín: 0	Acabados: NORMALES	Área Terreno: 102,4 M2
Observaciones: SE TRATA DE UN INMUEBLE DE UNA PLANTA, UBICADO EN ÁREA DE DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN EN MANZANA.				
Perito: Ab. JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS R.A.A. - AVAL 17.335.856			ESCALA: 1 : 100	

# FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



# FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



# FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



# FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



# FOTOS General

Baño Social 1



Garaje



Garaje



# CRUCE CARTOGRÁFICO

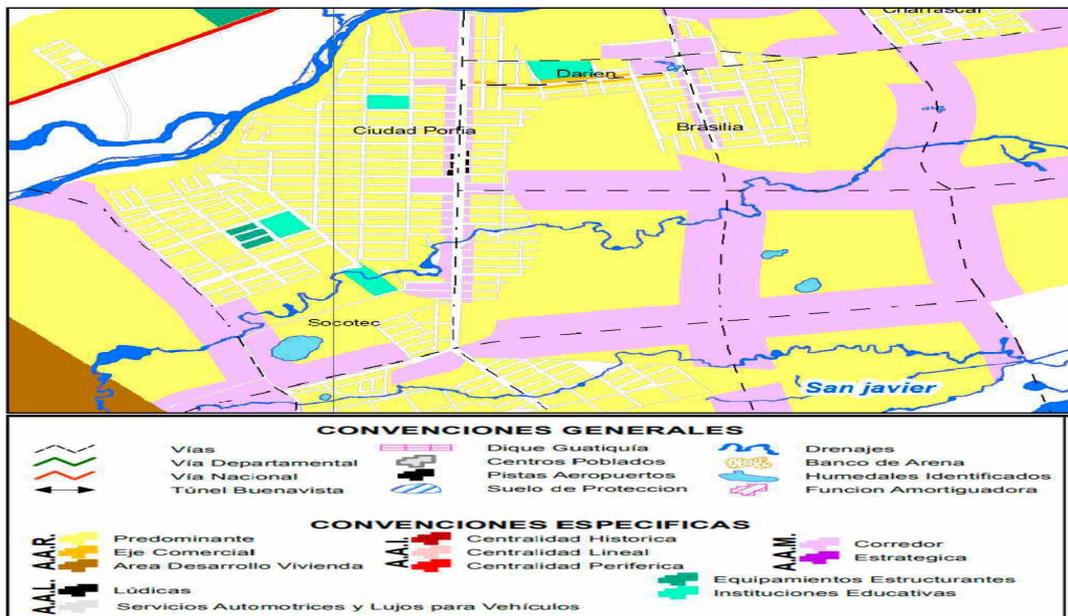
Consulta catastral

## DATOS CATASTRALES

Información del Predio	
Referencia Catastral:	010603810007000
Mat. Inmobiliaria:	230-57903
Dirección:	C 70SUR 45 45 MZ 75A CS 13 PORFIA
Destino:	HABITACIONAL
Tipo:	URBANO
Clase:	
Estrato:	1
Propietario:	(*****2734) - LUZ*****LLEZ
A. Terreno:	0 Ha - 96 Mtc.
A. Edificada:	69 Mtc.
Ult. Vigencia:	2024
Ult. Avaluo:	27.166.000

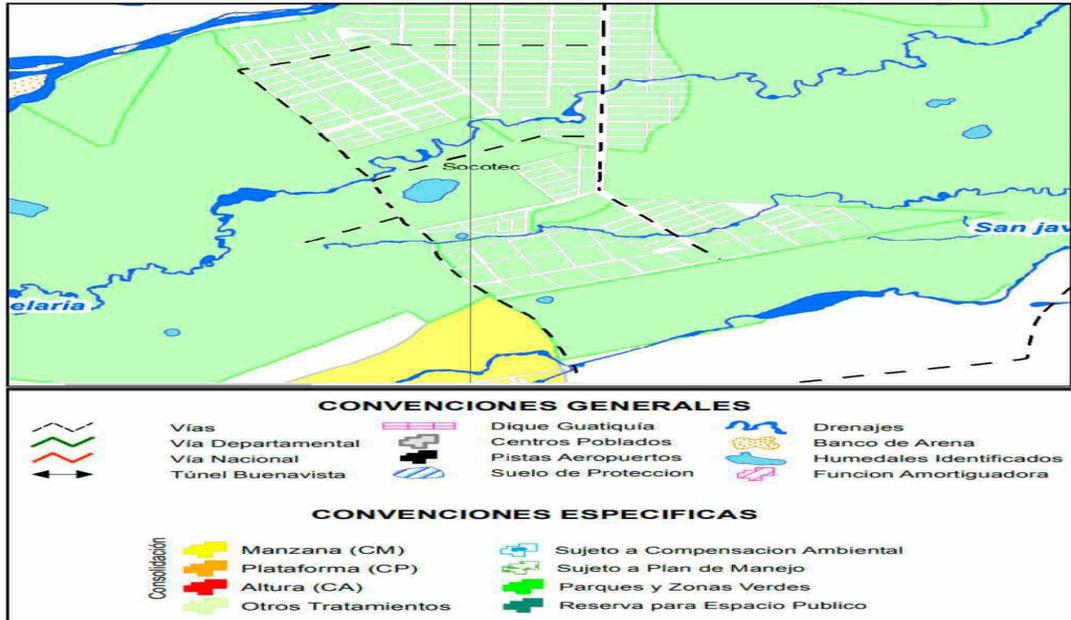
## Plano Uso de suelo-actividad

### AREAS DE ACTIVIDAD DE SUELO URBANO



Plano Tratamiento urbanistico

TRATAMIENTOS DE CONSOLIDACIÓN



Plano Tratamiento urbanistico

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS



## 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 prevaletientes 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 --- **Etapas:** 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 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\_86062772**



PIN de Validación: b1ea0a76



<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: b1ea0a76



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



#### 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: b1ea0a76



<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: b1ea0a76

<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 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: b1ea0a76



<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

**b1ea0a76**

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 un (01) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJ 82662772 M.I.: 230-57903

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240621593696234432

Nro Matrícula: 230-57903

Pagina 1 TURNO: 2024-230-1-64761

Impreso el 21 de Junio de 2024 a las 09:33:32 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 25-10-1990 RADICACIÓN: 90-5169 CON: ESCRITURA DE: 06-12-1989

CODIGO CATASTRAL: 50001010603810007000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA DE 102.40 METROS CUADRADOS.DESCRIPCION Y DEMAS ESPECIFICACIONES SEGUN ESCRITURA PUBLICA N.6246 DE FECHA 06-12-89 DE LA NOTARIA PRIMERA 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:

"LA PORFIA" 230.0002.0511. 09-08-65 ESCRITURA 0737 23-02-65 NOTARIA CUARTA DE BOGOTA COMPRAVENTA DE;GOMEZ DE HERZ,LILIA A;CAMACHO GAMBA,RAFAEL CAMACHO MARTINEZ,ALVARO CAMACHO MARTINEZ,ALBERTO CAMACHO MARTINEZ,FERNANDO DUQUE TORO,SANTIAGO LIEBISCH PARDO,OSCAR2. 13-02-76 ESCRITURA 81 06-02-76 NOTARIA ONCE DE BOGOTA COMPRAVENTA DE;CAMACHO GAMBA,RAFAEL CAMACHO MARTINEZ,ALVARO CAMACHO MARTINEZ,ALBERTO CAMACHO MARTINEZ,FERNANDO DUQUE TORO,SANTIAGO LIEBISCH PARDO,OSCAR A;CONTRERAS AGUILLON,DAGOBERTO3. 21-03-85 ESCRITURA 3.442 25-09-85 NOTARIA QUINCE DE BOGOTA COMPRAVENTA DE;CONTRERAS AGUILLON,DAGOBERTO A;LAMILLA BARRAGAN,HELIODORO 4. 17-03-89 RESOLUCION 093 21-04-89 CAJA DE VIVIENDA POPULAR DE VILLAVICENCIO AUTORIZACION INSCRIPCION ESCRITURA PUBLICA 2648 13-09-85 NOTARIA 19 BOGOTA DE;CAJA DE VIVIENDA POPULAR DE VILLAVICENCIO.AGENTE ESPECIAL SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.URBANIZACIONES INTERVENIDAS A;CARRILLO CASTRO,NOHEMI5. 17-03-89 ESCRITURA 2648 13-09-85 NOTARIA 19 DE BOGOTA COMPRAVENTA DE;LAMILLA BARRAGAN,ELIODORO A;CARRILLO CASTRO,NOHEMI.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE N.13 MANZANA N.75 "A" URBANIZACION CIUDAD PORFIA

2) CL 70 SUR # 45 - 45 MZ 75 A CASA 13 BARR PORFIA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

230 - 2051

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-03-1989 Radicación: SN

Doc: RESOLUCION 092 DEL 21-04-1988 CAJA DE VIVIENDA POPULAR DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO (EN MAYOR EXTENSION)

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

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 240621593696234432**

**Nro Matrícula: 230-57903**

Pagina 2 TURNO: 2024-230-1-64761

Impreso el 21 de Junio de 2024 a las 09:33:32 AM

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

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

**A: CARRILLO CASTRO NOHEMI**

**CC# 30762788**

**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: 30-12-2009 Radicación: 2009-230-6-25339

Doc: OFICIO SN DEL 21-12-2009 AGENCIA ESPECIAL URBANIZACION INTERVENIDA RELIQUIA Y PORFIA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO CONSTITUIDO POR RESOLUCION N° 092 DEL 21/4/1988.

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

DE: CAJA DE VIVIENDA POPULAR HOY "VILLAVIVIENDA EICE" UNIDAD DE INTERVENIDAS

**A: CARRILLO CASTRO NOHEMI**

**CC# 30762788**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 30-12-2009 Radicación: 2009-230-6-25340

Doc: CERTIFICADO 7312 DEL 22-12-2009 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$9,310,000

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: AGENTE ESPECIAL INTERVENTOR VILLAVIVIENDA NIT. 8220045341

**A: ROMERO TELLEZ LUZ MARINA**

**CC# 30002734 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 30-12-2009 Radicación: 2009-230-6-25340

Doc: CERTIFICADO 7312 DEL 22-12-2009 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

**A: ROMERO TELLEZ LUZ MARINA**

**CC# 30002734 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 30-12-2009 Radicación: 2009-230-6-25340

Doc: CERTIFICADO 7312 DEL 22-12-2009 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

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)**





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

**Certificado generado con el Pin No: 240621593696234432**

**Nro Matrícula: 230-57903**

Pagina 4 TURNO: 2024-230-1-64761

Impreso el 21 de Junio de 2024 a las 09:33:32 AM

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

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

\*\*\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-230-1-64761**

**FECHA: 21-06-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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