



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

**AVALUO: LRCAJA-1121841436**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	18/08/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 23 # 25 - 76 MZ 1 CS 23 BR EL RETIRO		
Barrio	EL RETIRO		
Ciudad	Villavicencio		
Departamento	Meta		
Propietario	CARMEN EMILIA ARÉVALO		

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: DIEGO ALEJANDRO YANTEN AREVALO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **CARMEN EMILIA ARÉVALO** ubicado en la KR 23 # 25 - 76 MZ 1 CS 23 BR EL RETIRO EL RETIRO, de la ciudad de Villavicencio.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$235,583,281.40 pesos m/cte (Doscientos treinta y cinco millones quinientos ochenta y tres mil doscientos ochenta y un).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		140	M2	\$994,077.01	59.07%	\$139,170,781.40
Area Construida	UN PISO	90	M2	\$1,071,250.00	40.93%	\$96,412,500.00
TOTALES					100%	\$235,583,281.40

Valor en letras  
Doscientos treinta y cinco millones quinientos ochenta y tres mil doscientos ochenta y un Pesos Colombianos

Perito actuante



JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS  
RAA Nro: AVAL-17335856  
C.C: 17335856

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	235,583,281.40
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	5
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1121841436	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	DIEGO ALEJANDRO YANTEN AREVALO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1121841436	Teléfono	3014796128
Email	diego.yanten3147@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	CARMEN EMILIA ARÉVALO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	40.378.346	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 23 # 25 - 76 MZ 1 CS 23 BR EL RETIRO				
Conjunto	NO				
Ciudad	Villavicencio	Departamento	Meta	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	EL RETIRO	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble se encuentra ubicado en la Carrera 23 No. 25-76 Manzana 1 Casa 23 del Barrio El Retiro de la ciudad de Villavicencio; tal como aparece en la escritura pública, certificado de tradición y libertad, verificado en la nomenclatura del inmueble y en el geoportal municipal.				



CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																							
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																					
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>140</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>N/A</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	140	AREA CONSTRUIDA	M2	N/A	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>140</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>116</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>124.280.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	140	AREA CONSTRUIDA	M2	116	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	124.280.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	140																								
AREA CONSTRUIDA	M2	N/A																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	140																								
AREA CONSTRUIDA	M2	116																								
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	124.280.000																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>140</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>90</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	140	AREA CONSTRUIDA	M2	90	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>140</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>90</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	140	AREA CONSTRUIDA	M2	90			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	140																								
AREA CONSTRUIDA	M2	90																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	140																								
AREA CONSTRUIDA	M2	90																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.80</td><td>112</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>1.20</td><td>168</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.80	112	Indice construcción	1.20	168															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación	0.80	112																								
Indice construcción	1.20	168																								
Forma Geometrica	Rectángulo	Frente	6																							
Fondo	20	Relación frente fondo	1:3.33																							
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																									
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																									
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																									

## REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	287 de 2.015
Area Del Lote	140
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	No aparece en el PBOT
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercio tipo A, grupo 1
Uso Condicionado Norma	Comercio tipo B, grupo 1 y 2
Uso Prohibido Norma	Comercio grupo 2, 3, especial, equipamiento 2, 3 y uso industrial 1, 2 y 3
Tratamiento	Consolidación en manzana
Indice DeOcupacion	0.80
Indice DeConstruccion	1.2
Antejardin	No aplica
AislamientoPosterior	3 m
Aislamiento Lateral	No aplica
Altura Permitida	Dos pisos y altillo
Densidad	91 a 150
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	El inmueble cumple con la normatividad urbanística y el área construida medida en la visita, se encuentra dentro de la máxima legalizable, de acuerdo al POT de la ciudad de Villavicencio.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3065	EscrituraDePropiedad	22/06/2023	TERCERA	Villavicencio

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
230-23543	08/08/2023	010402430014000	Casa de habitación

Observación

No existe limitaciones jurídicas que afecten el inmueble o su enajenación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble no tiene garaje, ni depósito.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Regular
Áreas verdes	Bueno	400-500	Sardineles	SI	Regular
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	V-7	
Escolar	Muy Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	En la zona hay muy buen transporte público, las vías se encuentran en buen estado y algunas en mantenimiento debido a ampliación de redes de acueducto y alcantarillado; a 200 metros se encuentra la vía de transporte público. Hay buen comercio barrial, comercio de medianas superficies, colegios y algunas zonas verdes.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1968	Edad Inmueble	55 años	Vida útil	45
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	N/A				
Observación	La construcción es en bloque prensado y bloque tradicional, zapatas, vigas de arrastre, columnas y vigas de amarre en concreto reforzado; las tejas o cubierta es en fibro cemento y está soportada sobre cerchas o perfiles metálicos. Se observa la estructura en condiciones normales, sin que se evidencien deficiencias estructurales. Se hace constar, que el presente concepto u observación, no constituye un estudio de cimentación o estructural u otra rama de la ingeniería civil o arquitectura, igualmente no se asume responsabilidad por vicios ocultos y redhibitorios que llegare a tener el inmueble.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	5
Closet	0	Baños privados	1	Estar	1

Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 5, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Regular	Bueno.	Regular	Bueno.	Bueno.	Regular
Observación	El inmueble tiene acabados normales antiguos; los pisos, baños y cocina están enchapados en cerámica y tableta nacional antigua, de distintos formatos en buen estado; los muros están pañetados y pintados; las cocina tiene mesón en concreto reforzado con grifería y lavaplatos sin gavetas o cajones; cuatro habitaciones tienen puertas en madera y metálicas y una quinta habitación no tiene puerta de acceso; las ventanas internas, externas, puerta de acceso y rejas, son metálicas; el baño privado tiene su unidad sanitaria y ducha; el baño social tiene su lava manos en la parte exterior, su unidad sanitaria separada de la ducha por un muro; los baños no tienen puertas; el inmueble tiene la cubierta en fibrocemento sobre cerchas o perfiles metálicos, sin cielorraso instalado. <b>NOTA:</b> El inmueble tiene la habitación 1 con acceso independiente con su baño privado, hacia el antejardín, pero dentro del inmueble..							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** KR 23 # 25 - 76 MZ 1 CS 23 BR EL RETIRO | EL RETIRO | Villavicencio | Meta



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.142583

GEOGRAFICAS : 4° 8' 33.2988''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.624861

GEOGRAFICAS : 73° 37' 29.499''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BARRIO EL RETIRO	\$450,000,000	0.95	\$427,500,000	3118083006	160	250	\$1,070,000	\$267,500,000
2	BARRIO EL RETIRO	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	3112944550	160	82	\$1,070,000	\$87,740,000
3	BARRIO EL RETIRO	\$400,000,000	0.95	\$380,000,000	3125701797	224	145	\$1,075,000	\$155,875,000
4	BARRIO EL RETIRO	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	3134768585	160	102	\$1,070,000	\$109,140,000
Del inmueble						140	90		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$160,000,000	\$1,000,000	1.0	1.0	1.00	\$1,000,000
2	\$159,260,000	\$995,375	1.0	1.0	1.00	\$995,375
3	\$224,125,000	\$1,000,558	1.0	1.0	1.00	\$1,000,558
4	\$156,860,000	\$980,375	1.0	1.0	1.00	\$980,375
					PROMEDIO	\$994,077.01
					DESV. STANDAR	\$9,425.42
					COEF. VARIACION	0.95%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$994,077.01	AREA	140	TOTAL	\$139,170,781.40
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,071,250.00	AREA	90	TOTAL	\$96,412,500.00
VALOR TOTAL	\$235,583,281.40					

**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:**



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

## Plano

<b>Los Robles</b> <small>COMMERCIAL REAL ESTATE GROUP</small>		<b>SOLICITANTE</b> <b>DIEGO ALEJANDRO YANTEN A.</b> <small>TEL: 011 1071 8211 4381</small>	<b>CROQUIS DEL INMUEBLE</b> <b>Dirección: Carretera 25 No. 25-25 No. 1 Casa 23</b> <small>Manizales - Caldas - Colombia</small>
<b>Área cubierta</b> <input type="text" value="8"/> <b>Local</b> <input type="text" value="8"/> <b>Edificio</b> <input type="text" value="8"/> <b>Mano anexo</b> <input type="text" value="1"/> <b>Área social</b> <input type="text" value="9"/>	<b>Sol</b> <input type="text" value="1"/> <b>Cuando</b> <input type="text" value="8"/> <b>Indicador</b> <input type="text" value="1"/> <b>M. de terreno</b> <input type="text" value="8"/> <b>Área social</b> <input type="text" value="9"/>	<b>Cercado</b> <input type="text" value="1"/> <b>Pav.</b> <input type="text" value="1"/> <b>Cuando</b> <input type="text" value="8"/> <b>Área social</b> <input type="text" value="9"/> <b>Área social</b> <input type="text" value="9"/>	<b>Regado</b> <input type="text" value="1"/> <b>Red social</b> <input type="text" value="1"/> <b>M. de terreno</b> <input type="text" value="8"/> <b>Área social</b> <input type="text" value="9"/> <b>Área social</b> <input type="text" value="9"/>
<b>Características:</b>			
<b>Características</b> <input type="text" value="1"/> <b>Cuando</b> <input type="text" value="8"/> <b>Indicador</b> <input type="text" value="1"/> <b>M. de terreno</b> <input type="text" value="8"/> <b>Área social</b> <input type="text" value="9"/>	<b>Cuando</b> <input type="text" value="8"/> <b>Indicador</b> <input type="text" value="1"/> <b>M. de terreno</b> <input type="text" value="8"/> <b>Área social</b> <input type="text" value="9"/>	<b>Cuando</b> <input type="text" value="8"/> <b>Indicador</b> <input type="text" value="1"/> <b>M. de terreno</b> <input type="text" value="8"/> <b>Área social</b> <input type="text" value="9"/>	<b>Cuando</b> <input type="text" value="8"/> <b>Indicador</b> <input type="text" value="1"/> <b>M. de terreno</b> <input type="text" value="8"/> <b>Área social</b> <input type="text" value="9"/>

## FOTOS 5

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas





## FOTOS 5

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor





## FOTOS 5

Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Zona de Ropas





## FOTOS 5

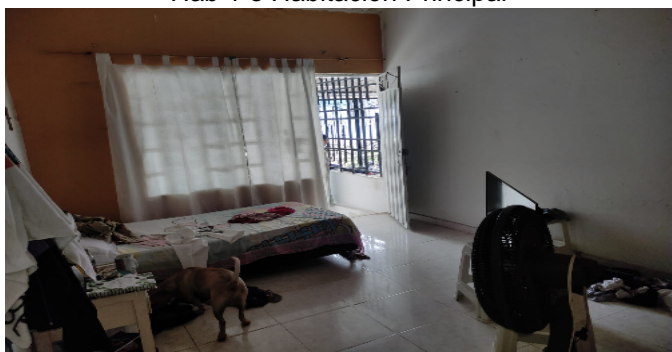
Patio Interior



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



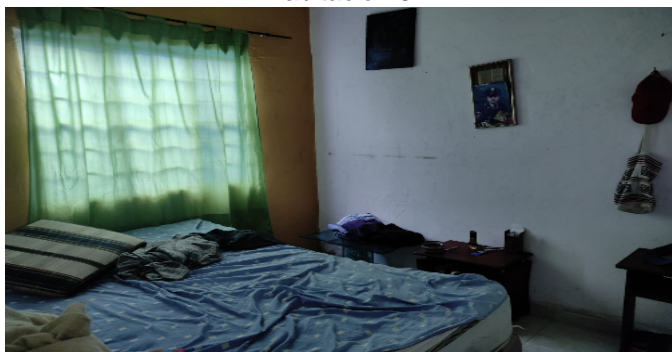
Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



FOTOS 5

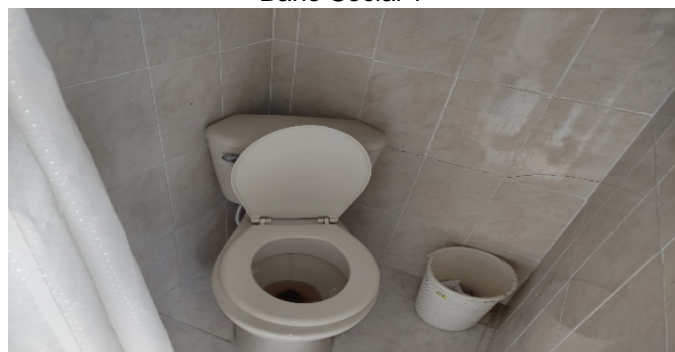
Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Consulta catastral

Información del Predio	
Referencia Catastral:	010402430014000
Mat. Inmobiliaria:	230-23543
Dirección:	K 23 25 76 MZ 1 CS 23 BR EL RETIRO
Destino:	HABITACIONAL
Tipo:	URBANO
Clase:	HABITACIONAL ART. 40 P. TRANSITORIO
Estrato:	
Propietario:	(*****8346) - CARM*****UENO
A. Terreno:	0 Ha - 140 Mtc.
A. Edificada:	116 Mtc.
Ult. Vigencia:	2023
Ult. Avaluo:	124.280.000

Consulta catastral





## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE

----- **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 evaluador 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 recibido del 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 valorar 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-1121841436**





PIN de Validación: bf4e0b45



## 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: bf4e0b45



## 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: bf4e0b45



## 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: bf4e0b45



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 del Tribunal Disciplinario 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 la 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: bf4e0b45



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

**bf4e0b45**

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 Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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