



QR validez del avalúo



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

**AVALUO: LRCAJA-93134809**

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	27/09/2023
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	CL 3 BIS 19A-27 CASA 7 A BIFAMILIAR 7 MZ D HACARITAMA 4		
<b>Barrio</b>	HACARITAMA IV		
<b>Ciudad</b>	Villavicencio		
<b>Departamento</b>	Meta		
<b>Propietario</b>	ARLEY EDUARDO CÁRDENAS GARZÓN		

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: ARLEY EDUARDO CARDENAS GARZON

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 **ARLEY EDUARDO CÁRDENAS GARZÓN** ubicado en la CL 3 BIS 19A-27 CASA 7 A BIFAMILIAR 7 MZ D HACARITAMA 4 HACARITAMA IV, 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 \$236,777,463.36 pesos m/cte (Doscientos treinta y seis millones setecientos setenta y siete mil cuatrocientos sesenta y tres).

Atentamente,

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

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AMBOS PISOS	71.87	M2	\$2,812,752.00	85.38%	\$202,152,486.24
Area Privada Libre	PRIMER PISO	12.31	M2	\$2,812,752.00	14.62%	\$34,624,977.12
TOTALES					100%	\$236,777,463.36

Valor en letras  
Doscientos treinta y seis millones setecientos setenta y siete mil cuatrocientos sesenta y tres 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	236,777,463.36
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	3
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-93134809	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	ARLEY EDUARDO CARDENAS GARZON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	93134809	Teléfono	3204786876
Email	eduardo19_05@hotmail.com,arley.cardenas@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	ARLEY EDUARDO CÁRDENAS GARZÓN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	93.134.809	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 3 BIS 19A-27 CASA 7 A BIFAMILIAR 7 MZ D HACARITAMA 4				
Conjunto	NO				
Ciudad	Villavicencio	Departamento	Meta	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	HACARITAMA IV	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble se encuentra ubicado en la Carrera 3 B Bis No. 19A-27 Casa 7A Bifamiliar 7 Mz D de la urbanización Hacaritama IV de la ciudad de Villavicencio; tal como aparece en la escritura pública de tradición, certificado de tradición y libertad, en la nomenclatura del inmueble y en el geoportal de catastro municipal. Es un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, en urbanización abierta y no conjunto y se encuentra ubicado enseguida de la esquina, sobre vía vehicular pavimentada.				



CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	DOS PISOS																										
Clase inmueble	Bifamiliar	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 P.C.C. 1 PISO</td><td>M2</td><td>26.56</td></tr><tr><td>AREA P.C.C. 2 PISO</td><td>M2</td><td>43.50</td></tr><tr><td>AREA P.C. AB. 2PISO</td><td>M2</td><td>1.81</td></tr><tr><td>AREA P. LIBRE 1 PISO</td><td>M2</td><td>12.31</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>111</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>\$172.434.000</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA P.C.C. 1 PISO	M2	26.56	AREA P.C.C. 2 PISO	M2	43.50	AREA P.C. AB. 2PISO	M2	1.81	AREA P. LIBRE 1 PISO	M2	12.31	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	111	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$172.434.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA P.C.C. 1 PISO	M2	26.56																											
AREA P.C.C. 2 PISO	M2	43.50																											
AREA P.C. AB. 2PISO	M2	1.81																											
AREA P. LIBRE 1 PISO	M2	12.31																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	111																											
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$172.434.000																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>71.87</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>12.31</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>71.87</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>12.31</td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	71.87	AREA LIBRE MEDIDA	M2	12.31	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	71.87	AREA LIBRE PRIVADA	M2	12.31						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	71.87																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2	12.31																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	71.87																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	12.31																											
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas medias																												
Actualidad edificadora	El sector del inmueble es un área consolidada, sin embargo hay algunas construcciones de pequeños proyectos de vivienda NO VIS, tipo urbanización.																												
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.																												
Reglamentación urbanística:	El inmueble se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, conforme ala escritura pública No. 911 del 18 de febrero de 2.005 otorgada en la notaría primera de Villavicencio. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 287 de 2.015</b> <b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.</b>																												

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
6874	EscrituraDePropiedad	20/12/2005	Primera	Villavicencio
911	EscrituraPH	18/02/2005	Primera	Villavicencio

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
230-137464	18/09/2023	NO APARECE EN DOCUME	010410400002901	Casa de habitación

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Integral a la casa		12.31	Mt2	Sencillo	Lineal	Si		1

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
NO	Privado		

Observación

El garaje o parqueadero del inmueble, corresponde al área privada libre del primer piso, conforme a RPH, el cual fue encerrado y enrejado físicamente por el propietario.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO 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	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	400-500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	V-7	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	400-500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación:

En el sector hay muy buen transporte público; a 300 metros en línea recta, aproximadamente, se encuentra la vía principal que conduce a Puerto López y el anillo vial; las vías principales y secundarias están pavimentadas en buen estado, en el entorno hay universidades. parques, colegios, escenarios deportivos y comercio barrial y de pequeñas superficies.

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	911	Fecha escritura	18/02/2005
Notaria escritura	Primera	Ciudad escritura	Villavicencio

<b>Valor administración</b>	NO	<b>Total unidades</b>	52 VIVIEND	<b>Terraza comunal</b>	No
<b>Condiciones</b>	Solo construcción	<b># Pisos edificio</b>	2 PISOS PO	<b>Porteria</b>	No
<b>Horario vigilancia</b>	0 horas	<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	No	<b>Shut</b>	No	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	<p>Escritura: 911, Fecha escritura: 18/02/2005, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Villavicencio, Administración: NO , Total unidades: 52 VIVIENDAS EN LA MANZANA, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 2 PISOS POR VIVIENDA, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétro: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0</p> <p>Urbanización abierta en una manzana de viviendas construidas RPH.</p>				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	mampostería reforzada-dovelas		
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	BIFAMILIATR
Año construcción	2005	Edad Inmueble	18 años	Vida útil	82
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	N/A				
Observación	La construcción es en bloque tradicional, zapatas, vigas de arrastre, columnas y vigas de amarre en concreto reforzado para dos plantas; 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	Semilnt
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0

Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 1, 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	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	El inmueble tiene acabados normales; los pisos, baños y cocina están enchapados cerámica nacional en buen estado; los muros están pañetados, estucados y pintados; la cocina tiene mesón en concreto reforzado enchapado, con lava platos, grifería, estufa en acero inoxidable y extractor empotrados, con gavetas en parte superior e inferior en madera; las habitaciones tienen closets, marcos y puertas en madera entamboradas; los baños tienen unidades sanitarias con lava manos completas, el social del segundo piso y el privado tienen divisiones en la ducha, en acrílico y aluminio en buenas condiciones; la puerta de acceso al inmueble, las rejas del garaje y las ventanas exteriores son metálicas; el inmueble tiene la cubierta en fibrocemento con cielorraso instalado en madera; en general, el inmueble se encuentra en buenas condiciones de conservación y mantenimiento.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CL 3 BIS 19A-27 CASA 7 A BIFAMILIAR 7 MZ D HACARITAMA 4 | HACARITAMA IV | Villavicencio | Meta



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.125656

GEOGRAFICAS : 4° 7' 32.3616''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.616127

GEOGRAFICAS : 73° 36' 58.0572''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	URBANIZACIÓN HACARITAMA	2	\$285,000,000	0.95	\$270,750,000	1	\$		\$	\$2,820,312.50	3115235517
2	URBANIZACIÓN HACARITAMA	2	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	1	\$		\$	\$2,829,787.23	3123852770
3	URBANIZACIÓN HACARITAMA	2	\$290,000,000	0.95	\$275,500,000	1	\$		\$	\$2,811,224.49	3107798747
4	URBANIZACIÓN HACARITAMA	2	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	1	\$		\$	\$2,789,682.54	3203232552
Del inmueble		DOS PISOS		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	18		96	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,820,312.50
2	18		94	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,829,787.23
3	17		98	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,811,224.49
4	18		63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,789,682.54
	18 años									
									PROMEDIO	\$2,812,751.69
									DESV. STANDAR	\$17,145.39
									COEF. VARIACION	0.61%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,829,897.08	TOTAL	\$238,220,736.44
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,795,606.30	TOTAL	\$235,334,138.09
VALOR TOTAL	\$236,777,463.36			


Observaciones:  
Se aplica la metodología sobre la misma urbanización, en inmueble sometidos a RPH, no en conjunto, tomándose directamente los datos de 7 ofertas comparables. Los valores se afectan por negociación y se concluyó en 4 de ellas.

Enlaces:



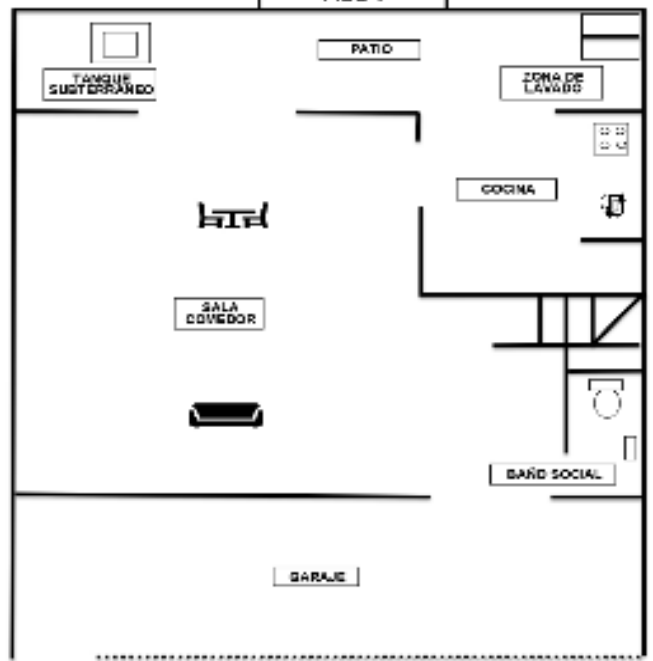
## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

PLANO PRIMER PISO

		<b>SOLICITANTE</b> Cédula No. 93.134.809 <b>ARLEY EDUARDO CÁRDENAS G.</b>		<b>CROQUIS DEL INMUEBLE</b> Dirección: Calle 3 Bis N° 134-27 Casa TA Barrio 7 No C. Macaribana Urbanización Macaribana IV	
---	--	---	--	--	--

**PISO 1**


Plantones	2	Piso	1	Garaje	1	Deposito	6	Comedor	120.00
Alcoba	3	Alcoba	1	Patio	1	Alcoba	120.00	Comedor	120.00
Baño	3	Baño	1	Deposito	1	Alcoba	120.00	Baño	120.00
Alcoba	1	Alcoba	1	Deposito	1	Alcoba	120.00	Baño	120.00
Alcoba	1	Alcoba	1	Deposito	1	Alcoba	120.00	Baño	120.00

<b>Observaciones:</b> Verificar el estado de las instalaciones y el cumplimiento de las normas de construcción.	
Fecha: 2023-08-15 Avaluador: ARLEY EDUARDO CÁRDENAS G.	Escala: 1:100 Total: 120.00



PLANO SEGUNDO PISO



SOLICITANTE	CROQUIS DEL INMUEBLE
Código No. 93.134.809	Dirección: Calle 3 Bis N° 18A-2T Casa 7A
ARLEY EDUARDO GARCERAN G.	Edificio 7 No. 3 Hecartama
	Urbanización Hecartama IV

PISO 2

CLOSET

HABITACION 2

BANO S.

BANO P.

CLOSET

HABITACION 1

BALCON

HALL

ESCALERAS

ESPACIO VIVIENDA ENSEGUIDA

Habitaciones	2	Sala	1	Cocina	1	Grutas	0	Comedor	1	3-4-5
Baños	2	Alcoba	1	Patio	1	Reduccion	CONSERVACION	Comodo	18-20-24-48-12	
Alcoba	1	Roomba	0	Comen	1	Muro	EL PISO PASO POR TUBERIA	Piso	0.10-0.12	
Problemas	1	Mo. Bodega	0	Tras	0	Conform	NO CONFORME	No de pisos	2	
Alcoba	1	Cocina	1	Alacena	0	Acabados	BUENOS	Superficie	84,10 m2	

ADICIONALES

Perito: ARLEY EDUARDO GARCERAN GARCERAN

CODIGO: 10100

PLAZA: HECARTAMA

## FOTOS

FOTO SELFIE



FACHADA CON AVALUADOR



VÍA FRENTE AL INMUEBLE



VÍAS FRENTE INMUEBLE



CONTADOR DE ENERGÍA



CONTADOR DE AGUA



CONTADOR DE GAS



FACHADA INMUEBLE





## FOTOS

FACHADA INMUEBLE



FACHADA INMUEBLE



NOMENCLATURA INMUEBLE



SALA COMEDOR



SALA COMEDOR



SALA COMEDOR



SALA COMEDOR



SALA COMEDOR





## FOTOS

SALA COMEDOR



SALA COMEDOR



COCINA



COCINA



COCINA



COCINA



PATIO Y ZONA DE ROPAS



PATIO Y ZONA DE ROPAS





## FOTOS

PATIO Y ZONA DE ROPAS



PATIO Y ZONA DE ROPAS



PATIO Y ZONA DE ROPAS



PATIO Y ZONA DE ROPAS



ESCALERAS



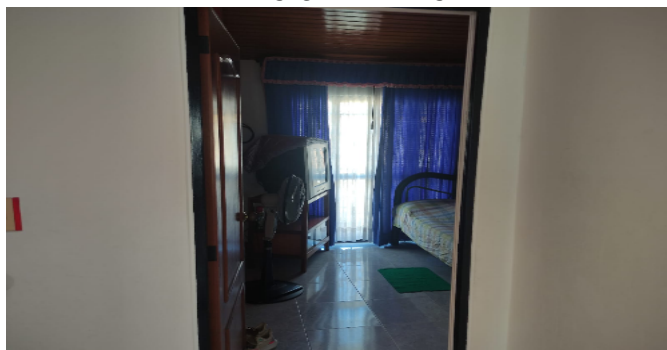
BALCÓN



BALCÓN



HABITACIÓN 1 PRINCIPAL





## FOTOS

HABITACIÓN 2



HABITACIÓN 1 PRINCIPAL



HABITACIÓN 1 PRINCIPAL



HABITACIÓN 1 PRINCIPAL



HABITACIÓN 1 PRINCIPAL



HABITACIÓN 1 PRINCIPAL



BAÑO PRIVADO



BAÑO PRIVADO



## FOTOS

BAÑO PRIVADO



HABITACIÓN 2



HABITACIÓN 2



HABITACIÓN 3



HABITACIÓN 3



HABITACIÓN 3



HABITACIÓN 2



BAÑO SOCIAL 1





## FOTOS

BAÑO SOCIAL 1



BAÑO SOCIAL 1



BAÑOS SOCIAL 2



BAÑOS SOCIAL 2



GARAJE



GARAJE



GARAJE



## 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---**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 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, 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 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-93134809**



PIN de Validación: b9a40ac3



## 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: b9a40ac3



## 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: b9a40ac3



<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: b9a40ac3



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: b9a40ac3



<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

**b9a40ac3**

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

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