



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJA-86086597

Fecha del avalúo	Fecha de visita	25/01/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CARRERA 51 NO. 46-16	
Barrio	DOCE DE OCTUBRE	
Ciudad	Villavicencio	
Departamento	Meta	
Propietario	LEONEL ARMANDO HERNÁNDEZ	

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: IVAN FELIPE REY HERNANDEZ

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 **LEONEL ARMANDO HERNÁNDEZ** ubicado en la CARRERA 51 NO. 46-16 DOCE DE OCTUBRE, 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 \$345,042,180.45 pesos m/cte (Trescientos cuarenta y cinco millones cuarenta y dos mil ciento ochenta).

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	DOS PISOS	77.26	M2	\$3,822,335.00	85.59%	\$295,313,602.10
Area Privada Libre	DOS PISOS	13.01	M2	\$3,822,335.00	14.41%	\$49,728,578.35
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$345,042,180</b>

Valor en letras

Trescientos cuarenta y cinco millones cuarenta y dos mil ciento ochenta 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
Integral	0	0	345,042,180	Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0			Valor asegurable
% valor proporcional		100		Tiempo esperado comercialización
<b>Calificación garantía</b>				5
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-86086 597	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	---------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	IVAN FELIPE REY HERNANDEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	86086597	<b>Teléfono</b>	3114498816
<b>Email</b>	ivan.rey1211@correo.policia.gov.co				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	LEONEL ARMANDO HERNÁNDEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	91.072.713	<b>Ocupante</b>	Propietario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	CARRERA 51 NO. 46-16				
<b>Conjunto</b>	CONJUNTO SAN ANGEL 2				
<b>Ciudad</b>	Villavicencio	<b>Departamento</b>	Meta	<b>Estrato</b>	4
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	DOCE DE OCTUBRE	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> La carrera 51 #46-16 manzana E casa 66 Conjunto San Ángel 2 barrio Doce de Octubre en Villavicencio-Meta.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Se toma la calle 44 y se asciende por a antigua salida o vía que conduce de Villavicencio a Bogotá D.C. y a la altura de la carrera 51 se gira a mano derecha, unos 300 metros y la portería del conjunto se encuentra a mano derecha. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	<b>DOS PISOS</b>	
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>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; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>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.</p>			
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA	M2
AREA PRIVADA	M2	77.26	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS
AREA LIBRE PRIVADA	M2	13.01		330.575.000
AREA LIBRE COMUN	M2			
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	77.26	AREA PRIVADA VALORADA	M2
AREA LIBRE MEDIDA	M2	13.01	AREA LIBRE PRIVADA	M2
<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>Actualidad edificadora</b>	Existen varios conjuntos en la zona de ubicación del inmueble. igualmente todo el sector, barrio y área se encuentra construido, hay pocos terrenos para desarrollar construcción de viviendas individuales y proyectos multifamiliares. Se trata de un área consolidada y antigua en desarrollo urbanístico en la ciudad de Villavicencio			
<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>Reglamentación urbanística:</b>	<p><b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 5177 del 23/11/2009 otorgada en la notaría 3 de Villavicencio.y 183 del 23/01/2020 notaria 3 de Villavicencio.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo 287 de 2015.</p>			

## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Consulta catastral

GEOPORTAL MUNICIPAL INMUEBLE



UBICACIÓN SATELITAL



### Consulta catastral

#### DENSIDAD HABITACIONAL

10. Como componente de la política de largo plazo para el aprovechamiento urbano se adopta el siguiente espectro de densidades habitacionales:
- 10.1 En áreas urbanas:  
Densidad baja: hasta 90 viviendas por hectárea neta urbanizable.  
Densidad media: entre 91 y 150 viviendas por hectárea neta urbanizable.  
Densidad alta: entre 151 y 200 viviendas por hectárea neta urbanizable
- 10.2 En áreas suburbanas:  
Densidad baja: entre 1 y 5 viviendas por hectárea bruta.  
Densidad media: entre 6 y 10 viviendas por hectárea bruta.  
Densidad alta: entre 11 y 15 viviendas por hectárea bruta.

#### Información del Predio

Referencia Catastral:	010100180223806
Mat. Inmobiliaria:	230-159689
Dirección:	K 51 46 16 MZ E CS 66 COND SAN ANG
Destino:	HABITACIONAL
Tipo:	URBANO
Clase:	
Estrato:	
Propietario:	(*****2713) - LEON*****DELO
A. Terreno:	0 Ha - 71 Mtc.
A. Edificada:	123 Mtc.
Ult. Vigencia:	2023
Ult. Avaluo:	330.575.000

## Indices Norma

### POT VILLAVICENCIO (ACUERDO 287 DE 2.015)

*IVAN FELIPE REY HERNÁNDEZ C.C. 86.086.597*

#### **Artículo 76º. - Suelo Urbano.**

El suelo urbano está constituido por las áreas destinadas a usos urbanos que dispongan de Infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado en el cual se permita llevar a cabo actuaciones urbanísticas de urbanización y construcción, se encuentra delimitado en el Plano No. 10A "Clasificación del Suelo Urbano".

**Parágrafo.** Serán objeto de incorporación al perímetro urbano mediante la Actualización de la Cartografía Oficial definida en el presente Plan, los predios que cumplen con una de las siguientes condiciones:

1. Todos aquellos predios que durante la vigencia del presente Plan cuenten con la Plan Parcial aprobado y acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiendo por estas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las áreas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hayan hecho entrega de ellas a satisfacción del Municipio así como de las empresas de servicios públicos correspondientes.
2. Los asentamientos humanos desarrollados informalmente que hayan sido objeto de procesos de legalización.

### ÁREAS DE ACTIVIDAD (RESIDENCIAL)

#### **Artículo 232º. - Definición y Clasificación.**

Constituye una porción del suelo dotado de infraestructura, servicios, espacio público y equipamientos que permite la concreción física del contexto urbano. Se clasifica según el grado de intensidad de las necesidades sociales, económicas y políticas que en ella tienen lugar y de su interacción surge el sistema de comunicación específico de la ciudad. Las Áreas de Actividad de las que trata el presente artículo se encuentran delimitadas en el Plano No. 10A "Área de Actividad Suelo Urbano". Para el área urbana se definen las siguientes clases de Áreas de Actividad:

1. Área de Actividad Residencial (A.A.R.)
2. Área de Actividad Moderada (A.A.M.)
3. Área de Actividad Intensiva (A.A.I.)
4. Área de Actividad Limitada (A.A.L.)

#### **Artículo 233º. - Área de Actividad Residencial A.A.R.**

El Área con uso principal de vivienda con presencia de servicios y de equipamientos compatibles y complementarios con el uso principal. Es el punto de partida de desplazamiento de la población desde su lugar de residencia hasta el lugar donde desarrolla sus actividades. El AAR se categoriza en Predominante y Eje Comercial así:

1. Área de Actividad Residencial Predominante.

## Indices Norma

4. En tratamiento de consolidación la altura se rige por las siguientes disposiciones:
  - a. Tratamiento de consolidación de Manzana CM, la altura máxima será de dos pisos o la mitad de la altura de la edificación, mínimo 3.00.
  - b. Tratamiento de consolidación de Plataforma CP, la altura máxima será de cinco (5) pisos.
  - c. Tratamiento de consolidación en Altura CA, la altura máxima permitida será la resultante de la mitad de la altura de la edificación más la altura de los servicios y estacionamientos.
6. La altura máxima de toda edificación de siete (7) o más pisos de altura, deberá rematar en terraza o azotea cuya dimensión guardará una proporción mínima del 50% del área total de la cubierta de la edificación.

**Parágrafo.** Prohibase el diseño e implementación de altíos a partir de la vigencia del presente plan.

253

### AISLAMIENTOS POSTERIORES

**Tabla 46. Patios y aislamientos posteriores**

Uso	Tipo	Lado Mínimo (m)
Vivienda Unifamiliar	Patio	3.00
Vivienda Bifamiliar	Patio	3.00
Vivienda Multifamiliar	Patio	1/3 de la altura de la edificación, mínimo 3.00
Comercio	Aislamiento	1/3 de la altura de la edificación, mínimo 3.00
Equipamiento	Aislamiento	1/3 de la altura de la edificación, mínimo 3.00

**Parágrafo.** Para el caso de zonas ya desarrollados, se buscará el empate volumétrico de las edificaciones con el fin de no generar culatas, siempre y cuando la edificación que colinda lateralmente cumpla el carácter de edificación permanente. Son edificaciones permanentes todas aquellas construcciones que se desarrollaron con sujeción a normas urbanísticas y que sus condiciones constructivas se encuentren en buen estado.

### AISLAMIENTOS LATERALES

**Artículo 334º. - Aislamientos laterales.**  
Los aislamientos laterales se aplican en todos los tratamientos urbanísticos, a excepción del tratamiento de conservación, y se regirán bajo las siguientes disposiciones:

1. En el tratamiento de desarrollo los aislamientos laterales se rigen en función de la siguiente tabla:

**Tabla 47. Aislamientos laterales**

Altura de la edificación	AISLAMIENTO LATERAL Y ENTRE EDIFICACIONES EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO	
	Aislamiento lateral con predios vecinos (m)	Aislamiento entre edificaciones en el mismo predio (m)
1 - 3 pisos	No se exige	3.00
4 - 5 pisos	No se exige	5.00
6 - 8 pisos	4.50	
9 - 11 pisos	5.00	
12+	7.00	1/2 de la altura

2. En el tratamiento de consolidación de Manzana CM no se exigirá aislamiento lateral.

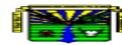
258

## Indices Norma

### INDICE DE OCUPACIÓN

Tabla 44. Índice de ocupación		
Uso	Área del lote (m <sup>2</sup> )	Índice de ocupación
257		
Vivienda	Menor a 500 Entre 500 y 2000 Mayor a 5000	0.80 0.60 0.50
Comercio	Menor a 1000 Entre 1000 y 2000 Mayor a 5000	0.75 0.65 0.60
Equipamiento	Menor a 500 Entre 500 y 5000 Mayor a 5000	0.60 0.50 0.50

  
Calle 40 N° 32 – 38, Edificio Comité de Ganaderos, Centro, Villavicencio – Meta. Tels. 6626295- 6626633 Email: secretariageneral@concejodevillavicencio.gov.co



### INDICE DE CONSTRUCCIÓN

<b>Artículo 306°.</b> - Edificabilidad Básica en tratamientos distintos al de desarrollo. Se define la siguiente edificabilidad para todos los predios a los cuales se les asignó tratamiento distinto al de desarrollo, sobre la cual no será exigible cesiones urbanísticas, se expresa en índice de construcción sobre área útil:																										
<b>Tabla 37 Índice de construcción básico para tratamientos en áreas desarrolladas</b>																										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Tratamiento Urbanístico</th><th style="text-align: center;">Edificabilidad</th><th style="text-align: center;">Observación</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: left;">Consolidación</td><td style="text-align: center;">Manzana 1.50 I.C sobre Lote</td><td style="text-align: center;">Máximo 2 pisos</td><td style="text-align: left;">Si la urbanización cuenta con norma original, y ésta define un índice de construcción mayor, será aplicado el de mayor favorabilidad para el propietario</td></tr> <tr> <td></td><td style="text-align: center;">Plataforma 1.50 I.C. Básico sobre</td><td style="text-align: center;">5 pisos</td><td></td></tr> <tr> <td></td><td style="text-align: center;">Altura 3.50 I.C. Básico</td><td style="text-align: center;">Mínimo 7 pisos</td><td></td></tr> <tr> <td style="text-align: left;">Mejoramiento Integral</td><td style="text-align: center;">1.50</td><td style="text-align: left;">Las edificaciones que se construyan con este tratamiento no podrán desasentarse en el acto que legalice el barrio, no siendo de aplicación el PEMP. Hasta tanto sea adoptado el PEMP, hasta tanto se adopte el Plan Local de Carga, se definirá bajo el reparto equitativo de cargas y beneficios la edificabilidad</td></tr> <tr> <td style="text-align: left;">Conservación</td><td style="text-align: center;">1.50</td><td></td></tr> <tr> <td style="text-align: left;">Renovación</td><td style="text-align: center;">1.50</td><td></td></tr> </tbody> </table>			Tratamiento Urbanístico	Edificabilidad	Observación	Consolidación	Manzana 1.50 I.C sobre Lote	Máximo 2 pisos	Si la urbanización cuenta con norma original, y ésta define un índice de construcción mayor, será aplicado el de mayor favorabilidad para el propietario		Plataforma 1.50 I.C. Básico sobre	5 pisos			Altura 3.50 I.C. Básico	Mínimo 7 pisos		Mejoramiento Integral	1.50	Las edificaciones que se construyan con este tratamiento no podrán desasentarse en el acto que legalice el barrio, no siendo de aplicación el PEMP. Hasta tanto sea adoptado el PEMP, hasta tanto se adopte el Plan Local de Carga, se definirá bajo el reparto equitativo de cargas y beneficios la edificabilidad	Conservación	1.50		Renovación	1.50	
Tratamiento Urbanístico	Edificabilidad	Observación																								
Consolidación	Manzana 1.50 I.C sobre Lote	Máximo 2 pisos	Si la urbanización cuenta con norma original, y ésta define un índice de construcción mayor, será aplicado el de mayor favorabilidad para el propietario																							
	Plataforma 1.50 I.C. Básico sobre	5 pisos																								
	Altura 3.50 I.C. Básico	Mínimo 7 pisos																								
Mejoramiento Integral	1.50	Las edificaciones que se construyan con este tratamiento no podrán desasentarse en el acto que legalice el barrio, no siendo de aplicación el PEMP. Hasta tanto sea adoptado el PEMP, hasta tanto se adopte el Plan Local de Carga, se definirá bajo el reparto equitativo de cargas y beneficios la edificabilidad																								
Conservación	1.50																									
Renovación	1.50																									
<b>ALTURAS</b>																										

## Indices Norma

### TRATAMIENTOS

<b>Artículo 245°.</b> - <b>Tipos de Tratamientos.</b> Para consolidar las políticas establecidas en el presente Plan, y con el fin de cumplir con un desarrollo urbano armónico del Municipio se determina los siguientes tratamientos: 1. Tratamiento de Desarrollo 2. Tratamiento de Mejoramiento Integral 3. Tratamiento de Conservación 4. Tratamiento de Renovación Urbana 5. Tratamiento de Consolidación
---

### TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

<b>Artículo 267°.</b> - <b>Tratamiento de Consolidación.</b> Se aplica a zonas urbanizadas y/o desarrolladas de la ciudad que de acuerdo a la capacidad de soporte territorial, respecto a servicios públicos, movilidad, espacio público, equipamientos y estructura predial deben consolidarse con un patrón de densidad y ocupación en coherence con el modelo de ocupación territorial. Este tratamiento busca potenciar las calidades urbanísticas y dar solidez al entorno urbano permitiendo en algunos casos incrementar el potencial constructivo.
--

**Artículo 268°.** - **Modalidades del Tratamiento de Consolidación.**  
 Las modalidades de tratamiento de consolidación se definen así:

1. **Consolidación de Manzana (CM).** Los predios urbanos urbanizados o edificados localizados en esta modalidad de tratamiento podrán desarrollarse por construcción aplicando la norma urbanística que dio origen a la urbanización. En caso que no se logre determinar la norma urbanística original aplicable, podrán desarrollarse hasta una altura de dos (2) pisos y deberán cumplir con las normas establecidas en el presente Plan, que le sean aplicables.
2. **Consolidación de Plataforma (CP).** Los predios urbanos urbanizados localizados en esta modalidad de tratamiento podrán incrementar moderadamente la altura máxima de construcción hasta cinco (5) pisos, siempre y cuando cumplan con todas las disposiciones de volumetría, habitabilidad, cesiones urbanísticas y estacionamientos establecidos en el presente plan.
3. **Consolidación en Altura (CA).** Los predios urbanos urbanizados localizados en esta modalidad de tratamiento podrán incrementar la altura de construcción a siete (7) pisos o más, siempre y cuando cumplan con todas las disposiciones de volumetría, habitabilidad, cesiones urbanísticas y estacionamientos establecidos en el presente plan.

<b>Artículo 269°.</b> - <b>Ámbito de Aplicación del Tratamiento de Consolidación:</b> Es el aplicable a las áreas con lotes edificables no edificados o a lotes con edificaciones susceptibles de ser demolidas y reedificadas, ubicados dentro del suelo urbano y que se encuentran identificados en el Plano No. 12A "Tratamiento Urbanístico Consolidación".
--

**Parágrafo.** En caso de no configurarse las condiciones establecidas en el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, los propietarios de los predios localizados en el tratamiento de consolidación deberán ceñirse integralmente a las normas establecidas en el presente Plan.

## Indices Norma

Se define así al área destinada a la vivienda con presencia limitada de usos compatibles y complementarios, y presenta el siguiente régimen de uso:

**Principal (PL): Vivienda**

**Complementario (CR): Comercio Grupo I, Equipamiento Categoría 1.**

**Prohibidos (PH): Comercio Grupo II, III, Actividades Especiales, Equipamientos Categoría 2 y 3 e Industria Tipo 1,2 y 3.**

**Parágrafo.** Se establece para el sector del barrio caudal oriental y occidental como área de actividad exclusiva donde no se permiten usos diferentes al uso principal Vivienda

### RÉGIMEN DE USOS SEGÚN EL ÁREA DE ACTIVIDAD

**Tabla 26. Régimen de Usos de las Áreas de Actividad**

**USOS DE SUELO**

ÁREA DE ACTIVIDAD	CATEGORÍA	VIVIENDA	USO COMERCIAL			EQUIPAMIENTO			USO INDUSTRIAL		
			T01 CB	T02 CB	T03 CB	G100%	G100%	G100%	T01	T02	T03
ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	PREDOMINANTE	PL	CR	PH	PH	CR	PH	PH	PH	PH	PH
	EJE COMERCIAL	PL	PL	CR	PH	PH	PL	CB	PH	R	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD MODERADA	CORREDOR	CR	CB	PL	CR	PH	CR	PL	CR	CB	PH
	ESTRÁTICO	CR	CR	PL	CB	PH	CR	CB	CB	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD INTENSIVA	CENTRO HISTÓRICO	CR	CB	PL	PH	R	CB	CB	CB	OB	PH
	CENTRALIDADES	CR	CB	PL	CR	R	CB	CB	PL	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD LIMITADA	LINEAL	CB	CB	CR	PL	R	CB	CR	PL	PH	PH
	LÍDICA	PH	CR	CB	CB	PL	PH	PH	PH	R	PH
	SERVICIOS VEHÍCULO	PH	CR	CB	CB	PL	PH	PH	PH	R	PH
	SERVICIOS SEXUALES	PH	CR	CB	PH	PL	PH	PH	PH	R	PH

### INTENSIDAD DE USO PARA EL ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

**Tabla 23. Intensidad de uso para el Área de Actividad Residencial**

PRINCIPAL	PL	Hasta un 90% del total del área construida, el primer y hasta el segundo piso será el CR
COMPLEMENTARIO	CR	Hasta un 35% del total del área construida
COMPATIBLE	CB	Hasta un 15% del total del área construida
RESTRINGIDO	R	Siempre algunas actividades puntuales requieren plan de implantación
PROHIBIDO	PH	No se puede construir ni podrá entrar en funcionamiento

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
183	EscrituraDePropiedad	22/01/2020	Tercera	Villavicencio

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
230-159689	22/02/2024	1.14888	010100180223806	Casa de habitación dos plantas

### Observación

**La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**  
**En la tradición del inmueble y el folio de matrícula inmobiliaria no existen en la actualidad limitaciones que afecten o impidan la transferencia o enajenación del inmueble.**

## GARAJES Y DEPOSITOS

### INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Privado-Integral vivienda		12	Mt2	Sencillo	Lineal	Si		1

### INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
NO	Privado		

### Observación

El inmueble no tiene depósito u otras dependencias, distintas al garaje.

## 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**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	4	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Inclinada
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	V-7	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

**IMPACTO AMBIENTAL**

<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO

**Observación:** Vías principales y secundarias pavimentadas, cerca de vía nacional; se encuentra a 300 metros aproximadamente de la antigua vía que conduce de Villavicencio a Bogotá D.C.; con comercio barrial, local y de medianas superficies; con parques, zonas verdes, escenarios deportivos y construcciones de vivienda NO VIS en torres de apartamentos y viviendas de dos y tres plantas. El vecindario tiene buen amoblamiento y en excelentes condiciones.

**PROPIEDAD HORIZONTAL**

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	5177	<b>Fecha escritura</b>	23/11/2009
--	------	------------------------	------------

<b>Notaría escritura</b>	Tercera		<b>Ciudad escritura</b>	Villavicencio	
<b>Valor administración</b>	\$304.000	<b>Total unidades</b>	77	<b>Terraza comunal</b>	No
<b>Ubicación</b>	Interior	<b># Pisos edificio</b>	2	<b>Porteria</b>	Si
<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	Si
<b>Zonas verdes</b>	Si	<b>Shut</b>	Si	<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>	Si	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	Si
<b>Piscinas</b>	Si	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sótanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 5177, Fecha escritura: 23/11/2009, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Villavicencio, Administración: \$304.000, Total unidades: 77, Ubicación: Interior, Nro. pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	mampostería reforzada-dovelas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2009	<b>Edad Inmueble</b>	15 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	N/A				
<b>Observación</b>	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.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Integral
<b>Baños Sociales</b>	2	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closest</b>	3	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	1	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	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: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

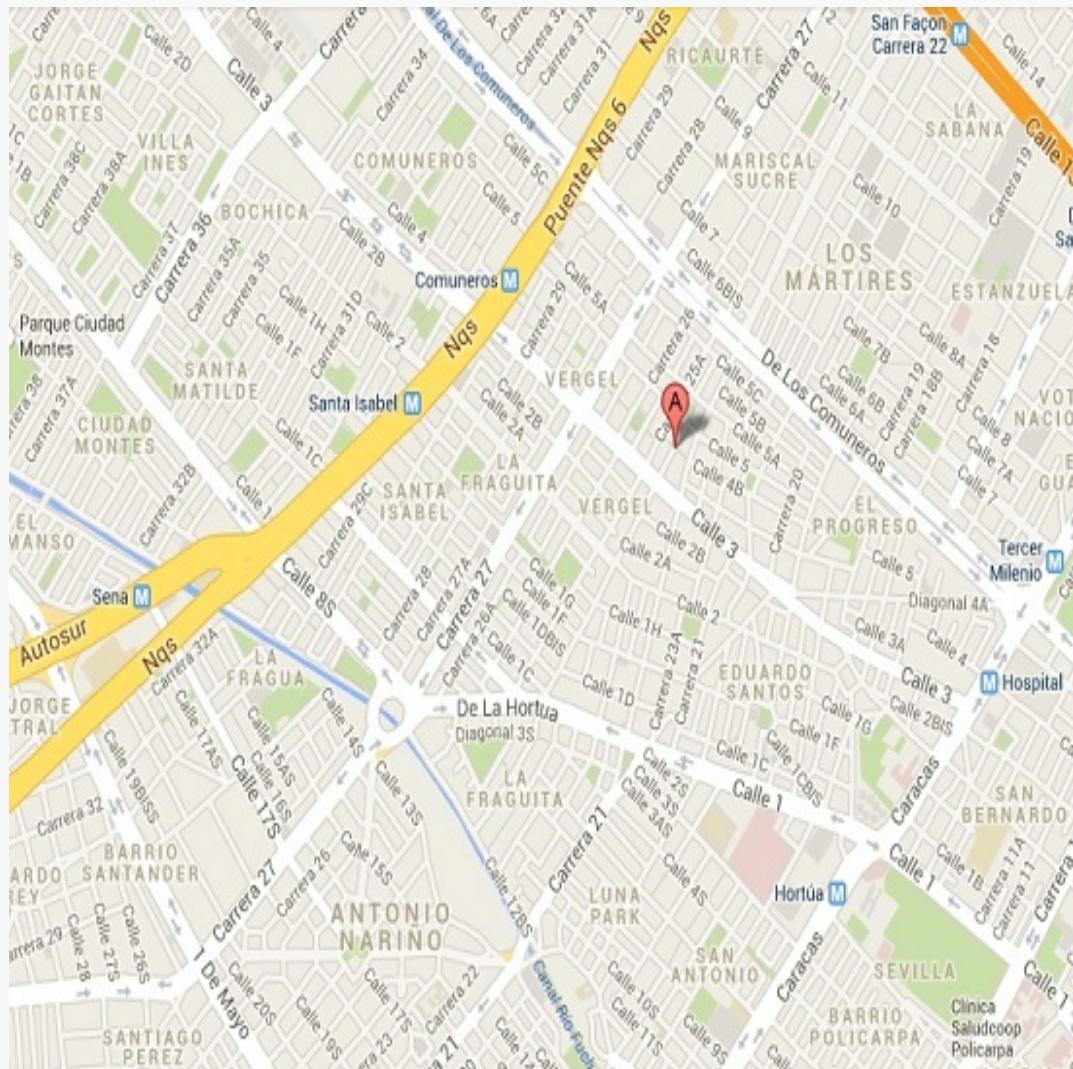
## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Lujoso.	Lujoso.	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	El apartamento tiene los pisos, cocina, baño y zona de ropa enchapado con cerámica de varios estilos y formatos en buen estado de conservación; la cocina tiene mesón en mármol, grifería, estufa y extractor de olores empotrados y muebles inferiores y superiores en madera entamborada; las paredes están estucadas y pintadas. las puertas de las habitaciones, baños y closets son en madera entamborada. En el segundo piso hay cielorraso instalado en sistema drywall; las exteriores, puerta de acceso al inmueble es en lámina metálica, los baños tienen sus unidades sanitarias, lavamanos y grifería de lujo, con muebles en RH; las duchas de dos de ellos tienen división en vidrio templado. El inmueble se encuentra en buen estado de conservación..
-------------	---

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 51 NO. 46-16 | DOCE DE OCTUBRE | Villavicencio | Meta



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.158929  
GEOGRAFICAS : 4° 9' 32.1438''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.653645  
GEOGRAFICAS : 73° 39' 13.1214''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CONJUNTO SAN ANGEL 2	2	\$360,000,000	0.95	\$342,000,000	1	\$		\$	\$3,788,634.10	3125226852
2	CONJUNTO SAN ANGEL 2	2	\$380,000,000	0.95	\$361,000,000	1	\$		\$	\$3,800,000.00	3115498973
3	CONJUNTO SAN ANGEL 2	2	\$450,000,000	0.95	\$427,500,000	1	\$		\$	\$3,886,363.64	3102780028
4	CONJUNTO SAN ANGEL 2	2	\$365,000,000	0.95	\$346,750,000	1	\$		\$	\$3,852,777.78	3115455736
5	CONJUNTO SAN ANGEL 2	2	\$345,000,000	0.95	\$327,750,000	1	\$		\$	\$3,641,666.67	3133719502
6	CONJUNTO PANORAMA DEL CAMPO	3	\$530,000,000	0.95	\$503,500,000	1	\$		\$	\$3,964,566.93	3013855716
<b>Del inmueble</b>		<b>DOS PISOS</b>		.	.	<b>1</b>		<b>1</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15		90.27	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,788,634.10
2	15		95	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,800,000.00
3	15		110	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,886,363.64
4	15		90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,852,777.78
5	15		90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,641,666.67
6	16		127	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,964,566.93
	<b>15 años</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	\$3,822,334.85
									<b>DESV. STANDAR</b>	\$109,116.45
									<b>COEF. VARIACION</b>	2.85%

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$3,931,451.30	<b>TOTAL</b>	\$354,892,109.28
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$3,713,218.40	<b>TOTAL</b>	\$335,192,225.14
<b>VALOR TOTAL</b>		\$345,042,180.45		

## Observaciones:

Se aplica la metodología teniendo en cuenta las ofertas existentes en el mismo conjunto y en conjuntos del mismo sector, tipo de construcción, edad, usos del suelo; tomándose directamente los datos de 9 ofertas comparables y realizando llamadas telefónicas. Los valores de oferta se afectaron con 0.95 de negociación concluyéndose en 6 de ellas.

## Enlaces:



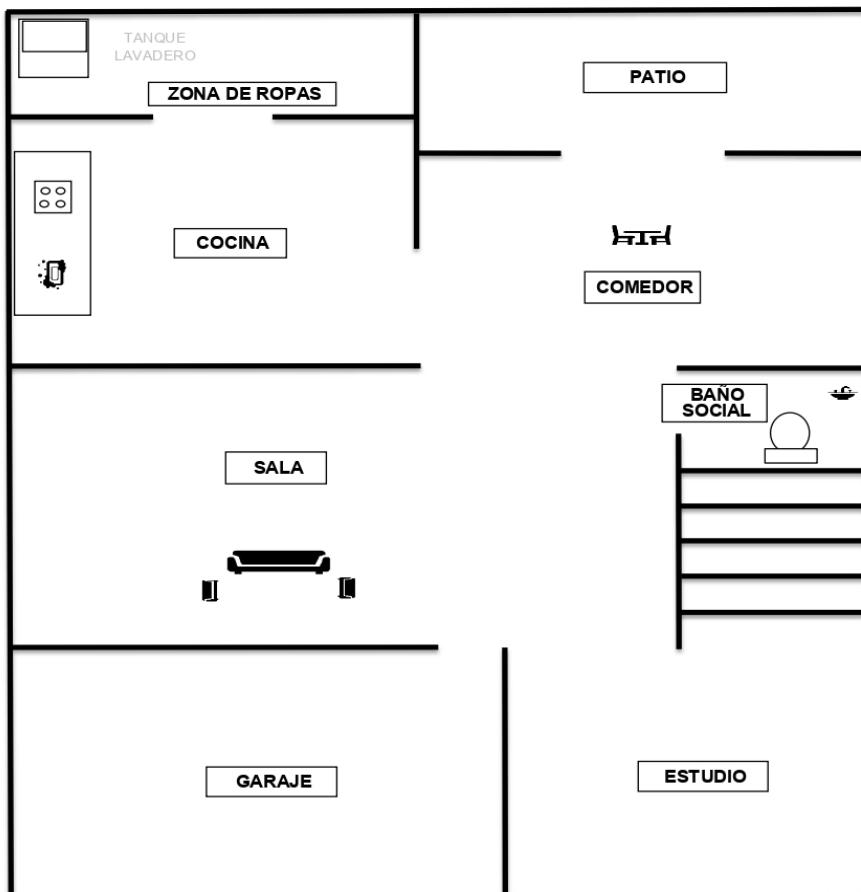
# PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



SOLICITANTE	<b>12. CROQUIS DEL INMUEBLE</b>
Cédula No. 86.086.597	Dirección: Carrera 51 N° 46-16 CASA 66 MANZANA E Barrio 12 de Octubre
IVAN FELIPE REY HERNANDEZ	CONJUNTO SAN ANGEL II

PISO 1



Habitaciones	3	Sala	1	Comedor	1	Depósito:	0	Carpintería	MADERA
Local	0	Estudio	1	Patio	1	Estructura:	VIGAS-MAMPOSTERIA	Cubierta:	FIBROCIMENTO
Bbq	0	Bodega	0	Garaje	1	Muros:	FLEXA-PAÑETE-PINTURA	Pisos	CERAMICA
Escalera	1	Alc. Servicio	1	Balcón	1	Cimientos:	BASE-SOBREBASE	No. de pisos	2
Baños	3	Cocina	1	Antejardín	0	Acabados:	BUENOS	Area Valorada:	90,00 M2

Observaciones **INMUEBLE UBICADO EN ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION EN MANZANA**

Perito: <b>Ab. JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS</b>	ESCALA: <b>1 : 100</b>
R.A.A. - AVAL 17.335.856	

## Plano



SOLICITANTE	12. CROQUIS DEL INMUEBLE
Cédula No. 86.086.597	Dirección: Carrera 51 N° 46-16 CASA 66 MANZANA E Barrio 12 de Octubre
IVAN FELIPE REY HERNANDEZ	CONJUNTO SAN ANGEL II

PISO 2																																																			
<p>The floor plan diagram shows a layout for Piso 2. It includes three bedrooms labeled "HABITACIÓN 1", "HABITACIÓN 2", and "HABITACIÓN 3 PRINCIPAL". There are two bathrooms labeled "BAÑO S." and "BAÑO P.". A central "HALL" connects the rooms. A "BALCÓN" is located at the bottom. Several "CLOSET" areas are indicated. An "ESCALERAS" (staircase) leads up from the main level. An "AREA LIBRE COLINDANTE" (adjacent free area) is shown to the right.</p>																																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Habitaciones</td> <td>3</td> <td>Sala</td> <td>1</td> <td>Comedor</td> <td>1</td> <td>Depósito:</td> <td>0</td> <td>Carpintería</td> <td>MADERA</td> </tr> <tr> <td>Local</td> <td>0</td> <td>Estudio</td> <td>1</td> <td>Patio</td> <td>1</td> <td>Estructura:</td> <td>VIGAS-MAMPOSTERIA</td> <td>Cubierta:</td> <td>FIBROCEMENTO</td> </tr> <tr> <td>Bbq</td> <td>0</td> <td>Bodega</td> <td>0</td> <td>Garaje</td> <td>1</td> <td>Muros:</td> <td>FLEXA-PAÑETE-PINTURA</td> <td>Pisos</td> <td>CERAMICA</td> </tr> <tr> <td>Escalera</td> <td>1</td> <td>Alc. Servicio</td> <td>1</td> <td>Balcón</td> <td>1</td> <td>Cimientos:</td> <td>BASE-SOBREBASE</td> <td>No. de pisos</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Baños</td> <td>3</td> <td>Cocina</td> <td>1</td> <td>Antejardín</td> <td>0</td> <td>Acabados:</td> <td>BUENOS</td> <td>Area Valorada:</td> <td>90,00 M2</td> </tr> </table>		Habitaciones	3	Sala	1	Comedor	1	Depósito:	0	Carpintería	MADERA	Local	0	Estudio	1	Patio	1	Estructura:	VIGAS-MAMPOSTERIA	Cubierta:	FIBROCEMENTO	Bbq	0	Bodega	0	Garaje	1	Muros:	FLEXA-PAÑETE-PINTURA	Pisos	CERAMICA	Escalera	1	Alc. Servicio	1	Balcón	1	Cimientos:	BASE-SOBREBASE	No. de pisos	2	Baños	3	Cocina	1	Antejardín	0	Acabados:	BUENOS	Area Valorada:	90,00 M2
Habitaciones	3	Sala	1	Comedor	1	Depósito:	0	Carpintería	MADERA																																										
Local	0	Estudio	1	Patio	1	Estructura:	VIGAS-MAMPOSTERIA	Cubierta:	FIBROCEMENTO																																										
Bbq	0	Bodega	0	Garaje	1	Muros:	FLEXA-PAÑETE-PINTURA	Pisos	CERAMICA																																										
Escalera	1	Alc. Servicio	1	Balcón	1	Cimientos:	BASE-SOBREBASE	No. de pisos	2																																										
Baños	3	Cocina	1	Antejardín	0	Acabados:	BUENOS	Area Valorada:	90,00 M2																																										
<p>Observaciones: INMUEBLE UBICADO EN ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN EN MANZANA</p>																																																			
Perito: Ab. JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS						ESCALA: 1 : 100																																													
R.A.A. - AVAL 17.335.856																																																			

## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



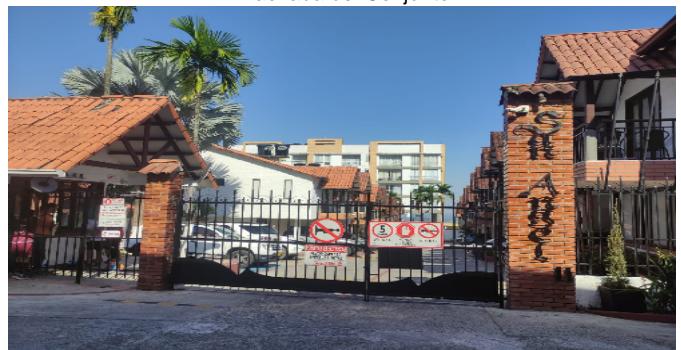
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala



## FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



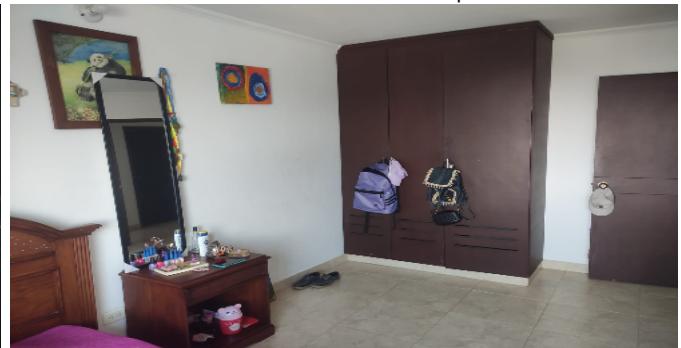
Escalera del inmueble



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal

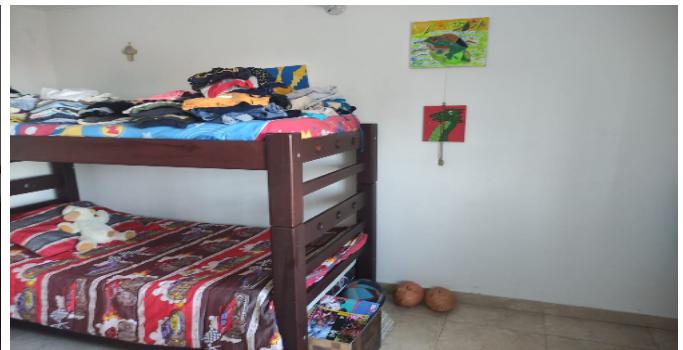


## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Privado Hab 3



Baño Privado Hab 3



Baño Social 1



## FOTOS General

Baño Social 2



Patio Interior



Garaje



Zonas verdes-Conjunto



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



## FOTOS General

Canchas-CJ



Piscinas-CJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT--- SIN INFORMACIÓN: S/I

----- METODOLOGÍA: Para la

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

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

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo 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-86086597**



PIN de Validación: b29b0ae1

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
 https://www.ana.org.co  
 Carrera 10 # 10-300  
 Bogotá D.C - Colombia  
 Líneas principales de atención A.M.R.  
 En Bogotá: 588 97 46  
 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**  
 NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARGINIEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17335856, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avalador AVAL-17335856.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARGINIEGAS se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
07 Feb 2018

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
29 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: b29b0ae1



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



Asociación Nacional de Asesores  
http://anana.org.co  
Carrera 12 # 10-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá: 589 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

#### 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

Régimen  
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

Régimen  
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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: 12345678



<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

#### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
07 Ene 2020

### Regimen

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

## Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
07 Ene 2020

## **Regimen**

## 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

## 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: b29b0ae1



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



autorregulador nacional de avaluadores  
https://anavaluadores.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá: 588 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 422 840

Fecha de inscripción  
07 Ene 2020

Régimen  
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 de recho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
07 Ene 2020

Régimen  
Régimen Académico

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META

Dirección: CALLE 5B 34-10 BARRIO VEGA ORIENTAL

Teléfono: 3214470470

Correo Electrónico: ariasase@outlook.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos - EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARGINIEGAS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 17335856  
El(la) señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARGINIEGAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autoregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b29b0ae1



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



autorregulador nacional de avaluadores  
<http://www.ana.org.co>  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 160 91 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

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

b29b0ae1

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 Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suárez  
Representante Legal