



QR validez del avalúo

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

AVALUO: LRCAJA-1130945880

Fecha del avalúo	Fecha de visita	01/03/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CL 39B NO. 20-51 VVDA NUM 12 MZ E AGRUPACION DE MULTIFAMILIAR DE BAJA ALTURA	
Barrio	EL PARAÍSO	
Ciudad	Villavicencio	
Departamento	Meta	
Propietario	ERIKA MONTOÑA	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: ELKIN COSME HUAZA

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 **ERIKA MONTOÑA** ubicado en la CL 39B NO. 20-51 VVDA NUM 12 MZ E AGRUPACION DE MULTIFAMILIAR DE BAJA ALTURA EL PARAÍSO, 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 \$144,396,904.72 pesos m/cte (Ciento cuarenta y cuatro millones trescientos noventa y seis mil novecientos cuatro).

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 Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	PRIMER PISO	29.81	M2	\$2,022,224.00	41.75%	\$60,282,497.44
Area Privada	SEGUNDO PISO	32.17	M2	\$2,022,224.00	45.05%	\$65,054,946.08
Area Privada Libre	AMBOS pisos	18.85	M2	\$1,011,112.00	13.20%	\$19,059,461.20
TOTALES					100%	\$144,396,904

Valor en letras

Ciento cuarenta y cuatro millones trescientos noventa y seis mil novecientos cuatro 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	144,396,904.00
Proporcional	0	144,396,904	Valor asegurable	144,396,904
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	LRCAJA-11309 45880	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	ELKIN COSME HUAZA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1130945880	Teléfono	3247088272
Email	ejcg0321@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ERIKA MONTOÑA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	40.331.790	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 39B NO. 20-51 VVDA NUM 12 MZ E AGRUPACION DE MULTIFAMILIAR DE BAJA ALTURA				
Conjunto	NO				
Ciudad	Villavicencio	Departamento	Meta	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	EL PARAÍSO	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: La calle 39B No. 20-51 Mz E Vivienda 102 Multifamiliares Urbanización El Paraíso de Villavicencio-Meta.</p> <p>Al inmueble se llega así: Se toma la avenida catama, sentido centro oriente, hasta llegar a la carrera 20, se gira a la izquierda hasta la calle 39B, se toma a la derecha hasta llegar en la acera derecha tercer inmueble.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	DOS PISOS
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	Método evaluación
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>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.</p>		
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA PRIVADA
AREA PRIVADA 1 PISO	M2	29.81	AVALUO CATASTRAL 2024
AREA PRIVADA 2 PISO	M2	32.17	
AREA LIBRE PRIVADA	M2	18.85	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	61.98	AREA PRIVADA VALORADA
AREA LIBRE MEDIDA	M2	18.8/5	AREA LIBRE PRIVADA
Perspectivas de valoración	<p>De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias</p>		
Actualidad edificadora	<p>Todo el sector es consolidado, hay construcciones de viviendas de dos, tres pisos y algunos edificios. Existen algunos pocos terrenos para proyectos constructivos pequeños.</p>		
Comportamiento Oferta y Demanda	<p>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.</p>		
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 7037 del 17 de octubre de 1.995 otorgada en la notaría 1 de Villavicencio. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 287 de 2.015.</p>		

CRUCE CARTOGRÁFICO

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.

DATOS CATASTRO MUNICIPAL

Información del Predio

Referencia Catastral:	010302980029901
Mat. Inmobiliaria:	230-84062
Dirección:	C 39B 20 51 MZ E VIVIENDA 102 BR E
Destino:	HABITACIONAL
Tipo:	URBANO
Clase:	
Estrato:	
Propietario:	(*****2396) - ADRI*****RTES
A. Terreno:	0 Ha - 60 Mtc.
A. Edificada:	81 Mtc.
Ult. Vigencia:	2024
Ult. Avaluo:	42.107.000

Indices Norma

POT VILLAVICENCIO (ACUERDO 287 DE 2.015)

ELKIN COSME HUAZA C.C.1.130.945.880

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 permite 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 cultural. Se clasifica según el tipo de actividad que se desarrolle en el suelo urbano, en el cual se establece que en un lugar y en 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. 11C "Áreas 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.

Es el área con uso predominante de vivienda y 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:
- En tratamientos de consolidación de Manzana CM la altura máxima será de cinco (5) pisos o la resultante de la correcta solución de empate con los predios colindantes.
 - Tratamiento de consolidación de Plataforma CM la altura máxima será del cinco (5) pisos.
 - Tratamiento de consolidación en Manzana CM la altura máxima predial será la resultante de la correcta aplicación de las normas sobre volumetría, habitabilidad, empates y estacionamiento.
5. La cubierta o remate de toda edificación de siete (7) o más pisos de altura, deberá rematar con cubierta plana o cota de cierre. La cota de cierre guardará una proporción mínima del 50% del área total de la cubierta de la edificación.

Parágrafo. Prohibase el diseño e implementación de altillos 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 desarrolladas, se buscará el empate volumétrico de las edificaciones con el fin de no generar culatas, siempre y cuando la edificación que colinda lateralmente cuente 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

AISLAMIENTO LATERAL Y ENTRE EDIFICACIONES EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO		
Altura de la edificación	Aislamiento lateral con relación a los vecinos (m)	Aislamiento entre edificaciones en el mismo predio (m)
1 - 3 pisos	No se exige	3.00
4 - 5 pisos	No se exige	6.00
6 - 8 pisos	4.50	
9-11 pisos	5.50	
12+	7.00	1/2 de la altura

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

Indices Norma

INDICE DE OCUPACIÓN

Tabla 44. Índice de ocupación

Uso	Área del lote (m ²)	Índice de ocupación
257		

Calle 40 N° 32 – 36, Edificio Comité de Ganaderos, Centro, Villavicencio – Meta. Tels. 6626295- 6626633. Email: secretariageneral@concejodeldevillavicencio.gov.co

CONCEJO MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO		
Nº. 800 104 048-2		
Vivienda	Menor a 500 Entre 500 y 5000 Mayor a 5000	0.80 0.70 0.60
Comercio	Menor a 1000 Entre 1000 y 5000 Mayor a 5000	0.75 0.65 0.60
Equipamiento	Menor a 1000 Entre 1000 y 5000 Mayor a 5000	0.70 0.60 0.50

INDICE DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 306º. - 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:

Tabla 37 Índice de construcción básico para tratamientos en áreas desarrolladas

Tratamiento Urbano	Edificabilidad			Observación
	Manzana	1.50 I.C sobre	Máximo 2 pisos	
		1.50 Básico sobre	I.C. 5 pisos	
Consolidación	Altura	3.50 Básico	I.C. Máximo 7 pisos	Si la urbanización cuenta con normas complementarias que establecen un índice de construcción mayor, será aplicado el de mayor favorabilidad para el propietario.
Mejoramiento Integral	1.50		Las edificaciones que se construyan con ocasión de procesos de mejoramiento autorizadas en el acto que regulara el barrio, no requieren de cesiones.	
Conservación	1.50		Hasta tanto no se adopte el Plan parcial, se definirá bajo el principio equitativo de cargas y beneficios la edificabilidad.	
Renovación	1.50			

ALTURAS

Indices Norma

TRATAMIENTOS

Artículo 245°. - Tipos de Tratamientos.
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

Artículo 267°. - Tratamiento de Consolidación.
Se asigna a zonas urbanizadas y/o desarrolladas de la ciudad que de acuerdo a la capacidad de soporte del sector, respecto a servicios públicos, movilidad, espacio público, equipamientos y estructura predial deben consolidarse con un patrón de densidad y ordenamiento urbano que contribuya al desarrollo 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 sobre el límite de altura establecido originalmente 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 hasta (7) pisos o más, siempre y cuando cumplan con todas las disposiciones de volumetría, habitabilidad, cesiones urbanísticas y estacionamientos establecidos en el presente plan.

Artículo 269°. - Ámbito de Aplicación del Tratamiento de Consolidación:
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

ÁREA DE ACTIVIDAD	CATEGORÍA	VIVIENDA	USOS DE SUELO											
			USO COMERCIAL	USO EQUIPAMIENTO	USO INDUSTRIAL	USO RESIDENCIAL	USO DE SERVICIOS	USO DE ESTACIONAMIENTO	USO DE OFICINAS	USO DE GESTIÓN	USO DE CULTURA Y RECREO	USO DE ESPACIOS PÚBLICOS	USO DE PLAZAS	USO DE TERRAZAS
ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	PREDOMINANTE	PL	CR	PH	PH	PH	CR	CR	CR	CR	CR	CR	CR	CR
EJE COMERCIAL	PL	PL	CR	PH	PH	PL	CB	PH	R	R	R	R	R	R
ÁREA DE ACTIVIDAD MODERADA	CORES	CR	CB	PL	CR	PL	CR	PL	CR	CB	PH	PH	PH	PH
CENTRO HISTÓRICO	CR	CR	CB	CB	PH	CR	CB	CB	CB	CB	PH	PH	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD INTENSIVA	GÉNERO	CR	CB	CB	CB	CB	CB	CB	CB	CB	CB	CB	CB	CB
CENTRO CULTURAL	CB	CB	CB	CB	CB	CB	CB	CB	CB	CB	CB	CB	CB	CB
LÍNEAS	CB	CB	CB	CB	CB	CB	CB	CB	CB	CB	CB	CB	CB	CB
LÚDICA	PH	CR	CB	CB	PL	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD LIMITADA	SERVICIOS	PH	CR	CB	CB	PL	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH
SERVICIOS SEXUALES	PH	CR	CB	PH	PL	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH	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	Solo 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
204	EscrituraDePropiedad	08/02/2024	Tercera	Villavicencio

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
230-84062	28/02/2024	0.11	010302980029901	CASA DOS PISOS

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

En el certificado de tradición y libertad del inmueble suministrado, aparece en la anotación #21 hipoteca a favor del Fondo Nacional de Ahorro, la cual se recomienda cancelar jurídicamente levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
NO	Común uso exclusivo			Mt2			No		

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
NO	Privado		

Observación

El inmueble no tiene garaje ni depósito.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

AMOBLAMIENTO URBANO

Sector

Inmueble

Sector

Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	V-5	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	400-500			

IMPACTO AMBIENTAL

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

Observación:	El entorno es básicamente residencial, cerca de colegios, zonas recreativas, zonas verdes, comercio barrial y de medianas superficies; las vías son pavimentadas y el sector cuenta con todos los servicios públicos.
---------------------	---

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	7037	Fecha escritura	17/10/1995
--	------	------------------------	------------

Notaría escritura	Primera		Ciudad escritura	Villavicencio	
Valor administración	NO	Total unidades	12	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	2	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
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	<p>Escritura: 7037, Fecha escritura: 17/10/1995, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Villavicencio, Administración: NO , Total unidades: 12, Ubicación: Casa Medianera, Nro. pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0</p> <p>Inmueble sometido al régimen de PH, en urbanización abierta, sin zonas comunes, ni áreas sociales, portería y ningún componente que implica un conjunto o condominio cerrado.</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	
Año construcción	1996	Edad Inmueble	28 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	N/A				
Observación	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

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closest	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	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: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

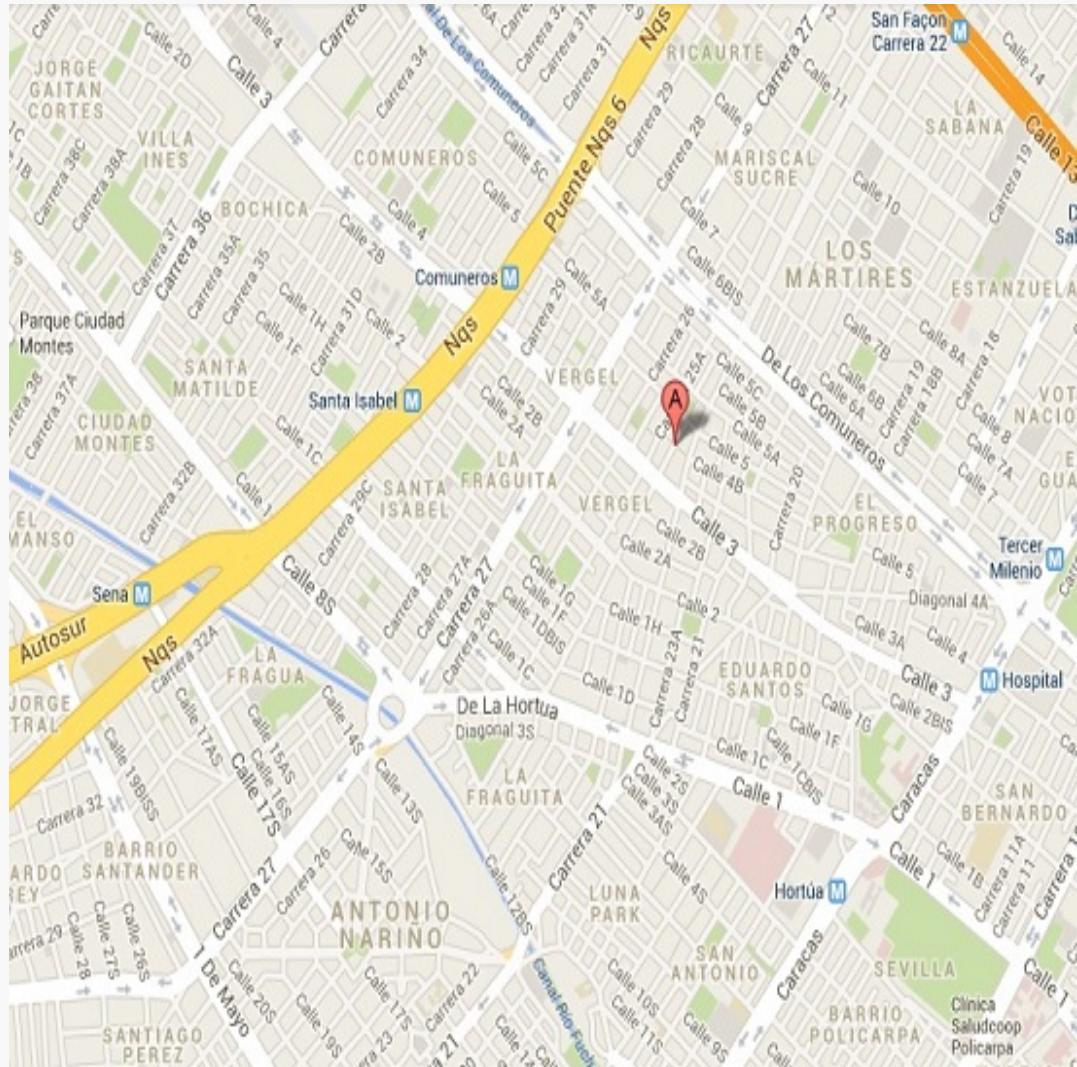
ACABADOS

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

Observación El inmueble tiene buenos acabados o terminados; los pisos, baños y cocina están enchapados en porcelanato o cerámica nacional e importada en buen estado; los muros están pañetados, pintados y estucados; la cocina tiene mesón en concreto reforzado enchapado en cerámica sin estufa empotrada, ni gavetas o cajones; dos habitaciones tienen marcos y puertas metálicos, una de ellas que es la tercera alcoba no tiene puerta; el portón, puerta de acceso al inmueble y las ventanas exteriores son metálicas; los baños tienen sus unidades sanitarias y lavamanos con grifería, sin las divisiones de ducha; el inmueble tiene la cubierta en fibrocemento sobre cerchas o perfiles metálicos con cielorraso en sistema drywall.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 39B NO. 20-51 VVDA NUM 12 MZ E AGRUPACION DE MULTIFAMILIAR DE BAJA ALTURA | EL PARAÍSO | Villavicencio | Meta



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.152506
GEOGRAFICAS : 4° 9' 9.021''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.621103
GEOGRAFICAS : 73° 37' 15.9708''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	BARRIO EL PARAÍSO	2	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000		\$		\$	\$2,000,000.00	3143044814
2	BARRIO EL PARAÍSO	2	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000		\$		\$	\$2,028,089.89	3213964215
3	BARRIO EL PARAISO	2	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000		\$		\$	\$2,018,750.00	3107520666
4	BARRIO EL ARAISO	2	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000		\$		\$	\$2,042,056.07	3154450256
Del inmueble		DOS PISOS	.	.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	28		76	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,000,000.00
2	27		89	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,028,089.89
3	28		80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,018,750.00
4	26		107	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,042,056.07
	28 años									
								PROMEDIO	\$2,022,223.99	
								DESV. STANDAR	\$17,641.75	
								COEF. VARIACION	0.87%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,039,865.74	TOTAL	\$164,882,348.14
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,004,582.24	TOTAL	\$162,030,382.09
VALOR TOTAL	\$163,456,365.92			

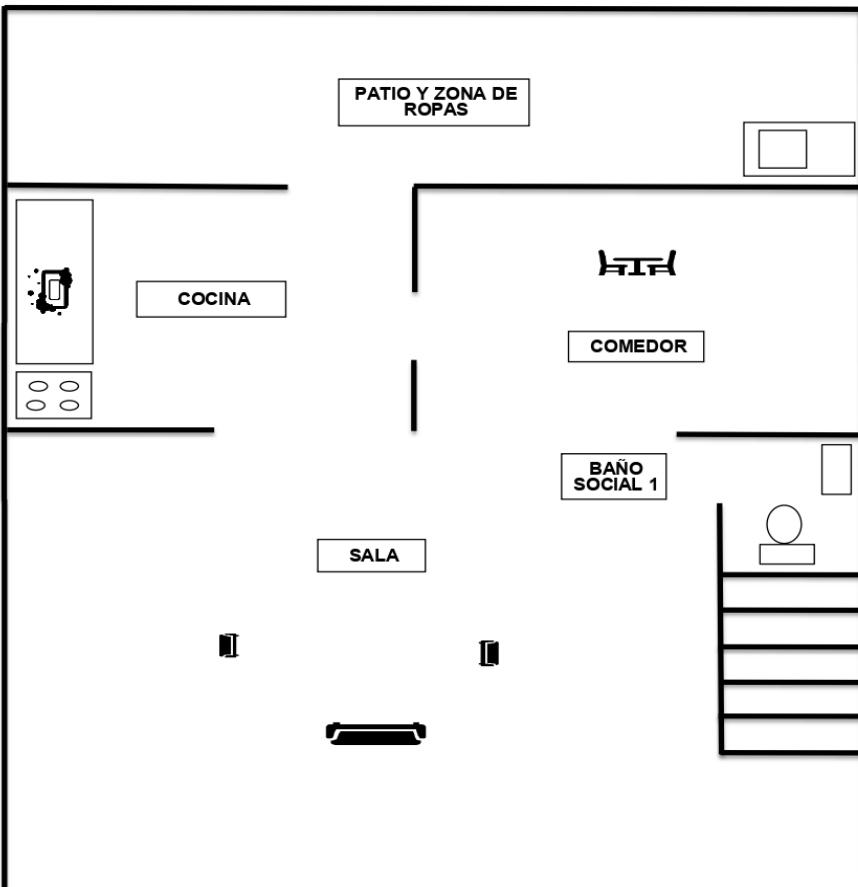
Observaciones:

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

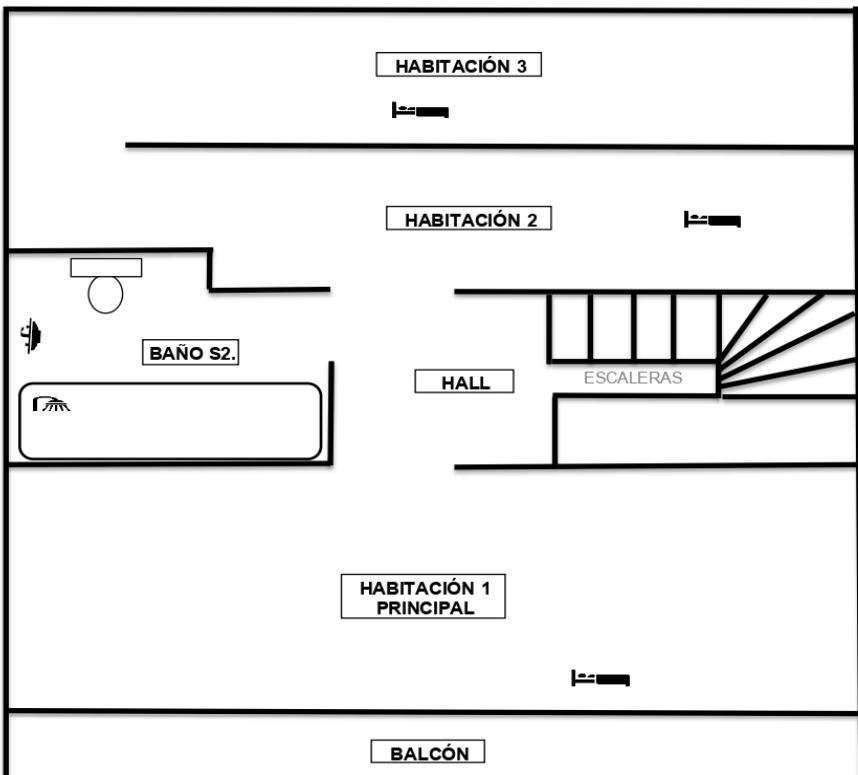
Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

	SOLICITANTE Cédula No. 1.130.945.880 ELKIN COSME HUAZA	12. CROQUIS DEL INMUEBLE Dirección: Calle 39B N° 20-51 MZ E VIVIENDA 102 PH Urbanización El Paraíso																																																		
PISO 1																																																				
																																																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Habitaciones</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">3</td> <td style="width: 15%;">Sala</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">1</td> <td style="width: 15%;">Comedor</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">1</td> <td style="width: 15%;">Depósito:</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">0</td> <td style="width: 15%;">Carpintería</td> <td style="width: 10%;">MADERA</td> </tr> <tr> <td>Local</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Estudio</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Patio</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Estructura:</td> <td style="text-align: center;">VIGAS-MAMPOSTERIA</td> <td>Cubierta:</td> <td style="text-align: center;">FIBROCIMENTO</td> </tr> <tr> <td>Balcón</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Baño Priv.</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Garaje</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Muros:</td> <td style="text-align: center;">FLEXA-PAÑETE-PINTURA</td> <td>Pisos</td> <td style="text-align: center;">POR Y CERAMICA</td> </tr> <tr> <td>Escalera</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Alc. Servicio</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Oficina</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Cimientos:</td> <td style="text-align: center;">BASE-SOBREBASE</td> <td>No. de pisos</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>Baño Social</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td>Cocina</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Antejardín</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Acabados:</td> <td style="text-align: center;">ACTUALES BUENOS</td> <td>Area P.C.</td> <td style="text-align: center;">80,83 M²</td> </tr> </table>			Habitaciones	3	Sala	1	Comedor	1	Depósito:	0	Carpintería	MADERA	Local	0	Estudio	0	Patio	1	Estructura:	VIGAS-MAMPOSTERIA	Cubierta:	FIBROCIMENTO	Balcón	1	Baño Priv.	0	Garaje	0	Muros:	FLEXA-PAÑETE-PINTURA	Pisos	POR Y CERAMICA	Escalera	1	Alc. Servicio	0	Oficina	0	Cimientos:	BASE-SOBREBASE	No. de pisos	2	Baño Social	2	Cocina	1	Antejardín	0	Acabados:	ACTUALES BUENOS	Area P.C.	80,83 M ²
Habitaciones	3	Sala	1	Comedor	1	Depósito:	0	Carpintería	MADERA																																											
Local	0	Estudio	0	Patio	1	Estructura:	VIGAS-MAMPOSTERIA	Cubierta:	FIBROCIMENTO																																											
Balcón	1	Baño Priv.	0	Garaje	0	Muros:	FLEXA-PAÑETE-PINTURA	Pisos	POR Y CERAMICA																																											
Escalera	1	Alc. Servicio	0	Oficina	0	Cimientos:	BASE-SOBREBASE	No. de pisos	2																																											
Baño Social	2	Cocina	1	Antejardín	0	Acabados:	ACTUALES BUENOS	Area P.C.	80,83 M ²																																											
Observaciones: INMUEBLE UBICADO EN ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION EN MANZANA																																																				
Perito: Ab. JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS R.A.A. - AVAL 17.335.856				ESCALA: 1 : 100																																																

Plano

	SOLICITANTE Cédula No. 1.130.945.880 ELKIN COSME HUAZA	12. CROQUIS DEL INMUEBLE Dirección: Calle 39B N° 20-51 MZ E VIVIENDA 102 PH Urbanización El Paraíso																																																		
PISO 2																																																				
																																																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Habitaciones</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20%;">Sala</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">1</td> <td style="width: 20%;">Comedor</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">1</td> <td style="width: 20%;">Depósito:</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">0</td> <td style="width: 20%;">Carpintería</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">MADERA</td> </tr> <tr> <td>Local</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Estudio</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Patio</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Estructura:</td> <td style="text-align: center;">VIGAS-MAMPOSTERIA</td> <td>Cubierta:</td> <td style="text-align: center;">FIBROCEMENTO</td> </tr> <tr> <td>Balcón</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Baño Priv.</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Garaje</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Muros:</td> <td style="text-align: center;">FLEXA-PAÑETE-PINTURA</td> <td>Pisos</td> <td style="text-align: center;">POR Y CERAMICA</td> </tr> <tr> <td>Escalera</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Alc. Servicio</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Oficina</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Cimientos:</td> <td style="text-align: center;">BASE-SOBREBASE</td> <td>No. de pisos</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>Baño Social</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td>Cocina</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Antejardín</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Acabados:</td> <td style="text-align: center;">ACTUALES BUENOS</td> <td>Área P.C.</td> <td style="text-align: center;">80,83 M²</td> </tr> </table>			Habitaciones	3	Sala	1	Comedor	1	Depósito:	0	Carpintería	MADERA	Local	0	Estudio	0	Patio	1	Estructura:	VIGAS-MAMPOSTERIA	Cubierta:	FIBROCEMENTO	Balcón	1	Baño Priv.	0	Garaje	0	Muros:	FLEXA-PAÑETE-PINTURA	Pisos	POR Y CERAMICA	Escalera	1	Alc. Servicio	0	Oficina	0	Cimientos:	BASE-SOBREBASE	No. de pisos	2	Baño Social	2	Cocina	1	Antejardín	0	Acabados:	ACTUALES BUENOS	Área P.C.	80,83 M ²
Habitaciones	3	Sala	1	Comedor	1	Depósito:	0	Carpintería	MADERA																																											
Local	0	Estudio	0	Patio	1	Estructura:	VIGAS-MAMPOSTERIA	Cubierta:	FIBROCEMENTO																																											
Balcón	1	Baño Priv.	0	Garaje	0	Muros:	FLEXA-PAÑETE-PINTURA	Pisos	POR Y CERAMICA																																											
Escalera	1	Alc. Servicio	0	Oficina	0	Cimientos:	BASE-SOBREBASE	No. de pisos	2																																											
Baño Social	2	Cocina	1	Antejardín	0	Acabados:	ACTUALES BUENOS	Área P.C.	80,83 M ²																																											
Observaciones: INMUEBLE UBICADO EN ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN EN MANZANA																																																				
Perito: Ab. JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS R.A.A. - AVAL 17.335.856					ESCALA: 1 : 100																																															

FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Sala



Sala



Sala



Sala



FOTOS General

Comedor



Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Escalera del inmueble



Balcón



FOTOS General



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1

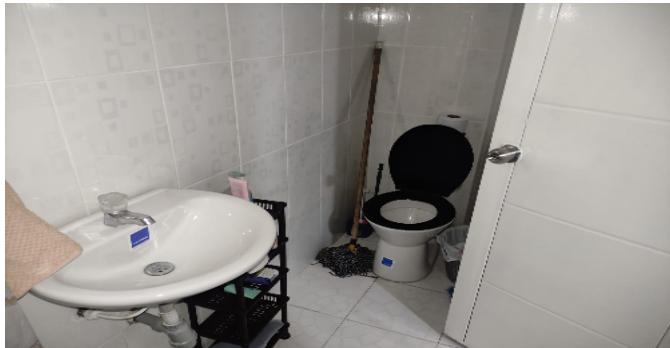


Baño Social 1

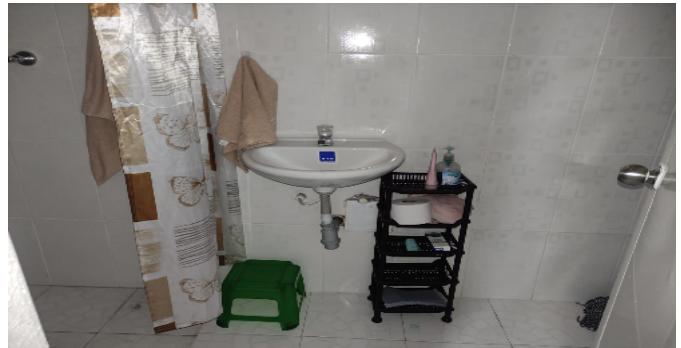


FOTOS General

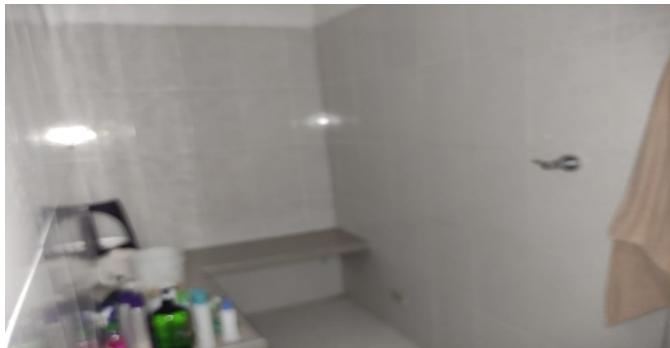
Baño Social 2



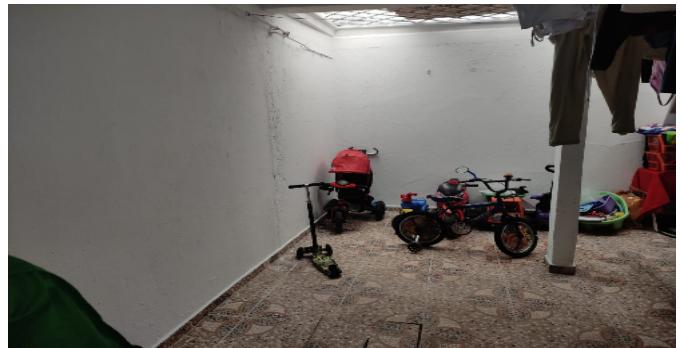
Baño Social 2



Baño Social 2



Patio Interior



Patio Interior



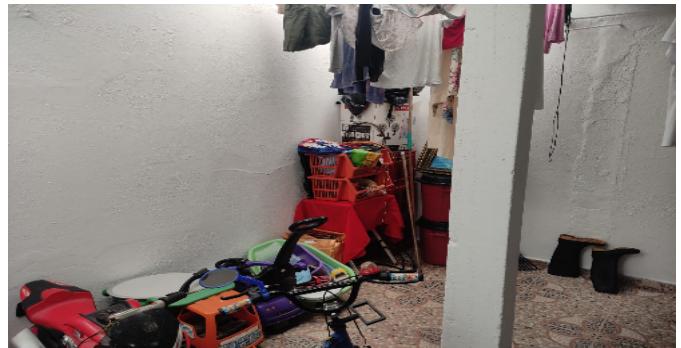
Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 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-1130945880



PIN de Validación: b5840abe

<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

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
29 Dic 2019

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5840abe



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



Asociación Nacional de Arquitectos
http://anainfo.org.co
Carrera 12 # 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

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: b5a40abe



<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

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

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

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

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radiceléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b5840abe



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 de recho 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 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: b5840abe



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



autorregulador nacional de avalúadores
http://anavaa.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

b5840abe

El presente certificado se expide en la República de Colombia de acuerdo con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2027, y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suárez
Representante Legal