



QR validez del avalúo



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

| AVALUO: LRCAJA-1121710949 | | | |
|---------------------------|---|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo | | Fecha de visita | 26/03/2024 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | |
| Dirección | CALLE 9 SUR #36-115 CONDOMINIO ARBOLEDA CAMPESTRE - P.H. APARTAMENTO 201 TORRE 4 CUARTA ETAPA,CALLE 9 SUR #36-115 CONDOMINIO ARBOLEDA CAMPESTRE - P.H. PARQUEADERO PRIVADO 139 CUARTA ETAPA | | |
| Barrio | HACIENDA ROSA BLANCA | | |
| Ciudad | Villavicencio | | |
| Departamento | Meta | | |
| Propietario | GRUPO BGR S.A.S. | | |

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com 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: ALEXIS AARON PULIDO BURGOS

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 **GRUPO BGR S.A.S.** ubicado en la CALLE 9 SUR #36-115 CONDOMINIO ARBOLEDA CAMPESTRE - P.H. APARTAMENTO 201 TORRE 4 CUARTA ETAPA, CALLE 9 SUR #36-115 CONDOMINIO ARBOLEDA CAMPESTRE - P.H. PARQUEADERO PRIVADO 139 CUARTA ETAPA HACIENDA ROSA BLANCA, 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 \$267,505,334.69 pesos m/cte (Doscientos sesenta y siete millones quinientos cinco mil trescientos treinta y 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 | APARTAMENTO 201 | 58.93 | M2 | \$4,335,743.00 | 95.51% | \$255,505,334.99 |
| Area Privada | PARQUEADERO | 11.70 | M2 | \$1,025,641.00 | 4.49% | \$11,999,999.70 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$267,505,334 |
| Valor en letras Doscientos sesenta y siete millones quinientos cinco mil trescientos treinta y 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 | 267,505,334.00 |
| Proporcional | 0 | 267,505,334 | Valor asegurable | 267,505,334 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 5 |
| Calificación garantía | | | | |
| Observación calificación | | | | |
| Observación | | | | |

| GENERAL | | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|----------------------|---------------|-----------------|
| Código | LRCAJA-1121710949 | Propósito | Modelo 8-14 | Tipo avalúo | valor comercial |
| Datos del dirigido a: | | | | | |
| Dirigido A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | NIT 860021967-7 | Email | |
| Datos del solicitante: | | | | | |
| Solicitante | ALEXIS AARON PULIDO BURGOS | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1121710949 | Teléfono | 3108738773 |
| Email | | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | GRUPO BGR S.A.S. | | | | |
| Tipo identificación | NIT. | Documento | 9006518880 | Ocupante | Desocupado |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | CALLE 9 SUR #36-115 CONDOMINIO ARBOLEDA CAMPESTRE - P.H. APARTAMENTO 201 TORRE 4 CUARTA ETAPA,CALLE 9 SUR #36-115 CONDOMINIO ARBOLEDA CAMPESTRE - P.H. PARQUEADERO PRIVADO 139 CUARTA ETAPA | | | | |
| Conjunto | CONDOMINIO ARBOLEDA CAMPESTRE | | | | |
| Ciudad | Villavicencio | Departamento | Meta | Estrato | 4 |
| Sector | Urbano | Barrio | HACIENDA ROSA BLANCA | Ubicación | Construcción |
| Tipo Inmueble | Apartamento | Tipo subsidio | No VIS | Sometido a PH | Si |
| Observación | Inmueble ubicado en: La calle 9 Sur No. 36-115 apartamento 201 y parqueadero 139 torre 4 etapa 4 del Condominio Arboleda Campestre de la ciudad de Villavicencio-Meta. Al inmueble se llega así: Se toma la vía a Acacias y en la calle 1 o anillo vial se toma a la izquierda hasta la llamada carretera del amor, donde se gira a mano derecha, hasta la glorieta en donde se encuentra a mano derecha el condominio Arboleda Campestre. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. | | | | |

| CARACTERISTICAS GENERALES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---------------|-------------------------|-------------------|---------|---------------------|----|-------|----------------------|----|-------|--|----|------|------------------|-----|-------|--|----|-------|--------------------|-----|-------|------|----|-------|-----------------------|-------|-------------|
| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | Segundo piso | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Clase inmueble | Multifamiliar | Otro | | Método evaluación | MERCADO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Justificación de Metodología | Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA PRIV. C CERRADA</td><td>M2</td><td>57.57</td></tr><tr><td>AREA PRIV. C.ABIERTA</td><td>M2</td><td>1.36</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td></tr></table> | | | ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | AREA CONSTRUIDA | M2 | | AREA PRIV. C CERRADA | M2 | 57.57 | AREA PRIV. C.ABIERTA | M2 | 1.36 | AREA LIBRE COMUN | M2 | | <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>1.072</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$1.388.000</td></tr></table> | | | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA | M2 | 1.072 | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | \$1.388.000 |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIV. C CERRADA | M2 | 57.57 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIV. C.ABIERTA | M2 | 1.36 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE COMUN | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA | M2 | 1.072 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | \$1.388.000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>58.93</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table> | | | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 58.93 | AREA LIBRE MEDIDA | M2 | | <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>58.93</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table> | | | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 58.93 | AREA LIBRE PRIVADA | M2 | | | | | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 58.93 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE MEDIDA | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 58.93 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA LIBRE PRIVADA | M2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Perspectivas de valoración | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas medias | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Actualidad edificadora | En la zona hay bastantes conjuntos de casas de dos y tres pisos, conjuntos de torres de apartamentos tipo VIS y NO VIS, condominios y viviendas unifamiliares y Bifamiliares en urbanización abierta. Hay plazoletas comerciales, centros comerciales, universidades y escenarios deportivos. Igualmente existen bastantes terrenos para desarrollar proyectos habitacionales y comerciales. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Comportamiento Oferta y Demanda | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reglamentación urbanística: | Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2369 del 5 de mayo de 2021 otorgada en la notaria tercera de Villavicencio. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 287 de 2.015 proferido por el Concejo Municipal. El valor catastral y área catastral corresponde al predio de mayor extensión, ya que no han sido individualizados catastralmente las unidades habitacionales del condominio. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

CRUCE CARTOGRAFICO

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. |

CÉDULA CATASTRAL DE MAYOR EXTENSIÓN

| Información del Predio | |
|------------------------|-------------------------------------|
| Referencia Catastral: | 001507869062000 |
| Mat. Inmobiliaria: | 230-226873 |
| Dirección: | LOTE CUARTA ETAPA CONDOMINIO ARB... |
| Destino: | LOTE URBANIZADO NO CONSTRUIDO O ... |
| Tipo: | RURAL |
| Clase: | |
| Estrato: | |
| Propietario: | (*****8880) - GRUP*****.A.S |
| A. Terreno: | 0 Ha - 1.072 Mtc. |
| A. Edificada: | 0 Mtc. |
| Ult. Vigencia: | 2024 |
| Ult. Avaluo: | 1.388.000 |

Acuerdo o Decreto

POT VILLAVICENCIO (ACUERDO 287 DE 2.015)

ALEXIS AARÓN PULIDO BURGOS C.C. 1.121.710.949

| |
|--|
| Artículo 76°. - 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 cumplan 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, entendiéndose 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 232°. - 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 grado de intensidad de las relaciones 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. 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 233°. - Área de Actividad Residencial A.A.R. Es el Área con uso predominante 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. |
|---|

Acuerdo o Decreto

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 ocupación en coherencia 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. |

| |
|--|
| 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. |
|--|

Acuerdo o Decreto

| |
|--|
| 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 | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------|----------|---------------|---------|---------|----------|------------------|-------------|-------------|----------------|--------|--------|
| ÁREA DE ACTIVIDAD | CATEGORÍA | VIVIENDA | USO COMERCIAL | | | | USO EQUIPAMIENTO | | | USO INDUSTRIAL | | |
| | | | GRUPO 1 | GRUPO 2 | GRUPO 3 | ESPECIAL | CATEGORÍA 1 | CATEGORÍA 2 | CATEGORÍA 3 | TIPO 1 | TIPO 2 | TIPO 3 |
| | | | | | | | | | | | | |
| ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL | PREDOMINANTE | PL | CR | PH | PH | PH | CR | PH | PH | PH | PH | PH |
| | EJE COMERCIAL | PL | PL | CR | PH | PH | PL | CB | PH | R | PH | PH |
| ÁREA DE ACTIVIDAD MODERADA | CORREDOR | CR | CB | PL | CB | PH | CR | PL | CB | CB | PH | PH |
| | ESTRATÉGICO | CR | CR | PL | CB | PH | CR | PL | CB | PH | PH | PH |
| ÁREA DE ACTIVIDAD INTENSIVA | CENTRO HISTÓRICO | CR | CB | PL | PH | R | CB | CB | PH | CB | PH | PH |
| | CENTRALIDADES | CR | CB | PL | CR | R | CB | CR | PL | PH | PH | PH |
| | LINEAL | CB | CB | CR | PL | R | CB | CR | PL | PH | PH | PH |
| ÁREA DE ACTIVIDAD LIMITADA | LÚDICA | PH | CR | CB | CB | PL | PH | PH | PH | R | PH | PH |
| | SERVICIOS VEHÍCULO | PH | CR | CB | CB | PL | PH | PH | PH | R | PH | PH |
| | SERVICIOS SEXUALES | PH | CR | CB | PH | PL | PH | PH | PH | R | 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 |

Indices Norma

ALTURAS

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 resultante de la correcta solución de empate con los predios colindantes.
 - 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 correcta aplicación de las normas sobre volumetría, habitabilidad, empaque y estacionamientos.
5. La cubierta o remate 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 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 desarrollados, se buscará el empate volumétrico de las edificaciones con el fin de no generar cuñetas, siempre y cuando la edificación que colinde 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 334°. - 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 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 | 1/2 de la altura |
| 9 - 11 pisos | 5.50 | |
| 12 > | 7.00 | |

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

255

Indices Norma

INDICE DE OCUPACIÓN

Tabla 44. Índice de ocupación

| Uso | Área del lote (m2) | Índice de ocupación |
|-----|--------------------|---------------------|
| | 257 | |

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



NIL 800 104 045-2



| | | |
|--------------|-------------------|------|
| Vivienda | Menor a 500 | 0.80 |
| | Entre 500 y 5000 | 0.70 |
| | Mayor a 5000 | 0.60 |
| Comercio | Menor a 1000 | 0.75 |
| | Entre 1000 y 5000 | 0.65 |
| | Mayor a 5000 | 0.50 |
| Equipamiento | Menor a 1000 | 0.70 |
| | Entre 1000 y 5000 | 0.60 |
| | Mayor a 5000 | 0.50 |

INDICE DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 306°. - 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 Urbanístico | | Edificabilidad | | Observación |
|-------------------------|------------|------------------------|----------------|--|
| | | | | |
| Consolidación | Manzana | 1.50 I.C. sobre Único | Máximo 2 pisos | Si la urbanización cuenta con norma original, y esta 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 ocasión de procesos de reasentamiento autorizadas en el acto que legalice el barrio, no requieren de cesiones. |
| Conservación | | 1.50 | | Hasta tanto sea adoptado el PEMP |
| Renovación | | 1.50 | | Hasta tanto se adopte el Plan parcial el cual definirá bajo el reparto equitativo de cargas y beneficios la edificabilidad |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|-------------|------------|---------|---------------|
| 2369 | EscrituraPH | 05/05/2021 | Tercera | Villavicencio |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|-------------|------------------|-------------|
| 230-230516 | 20/03/2024 | 0.5042 | 001507869062000 | APARTAMENTO |
| 230-230513 | 20/03/2024 | 0.1001 | 001507869062000 | GARAJE |

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
Limitaciones al dominio: En el certificado de tradición y libertad del apto y parqueadero suministrados, se observa que no registra limitaciones o afectaciones que impidan su transferencia o enagenación.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

| Número | Tipo | Matrícula | Area(mts 2) | Unidad | Capacida d | Forma | Cubierto | Servidum bre | Total Garajes |
|--------|---------|------------|-------------|--------|------------|--------|----------|--------------|---------------|
| 139 | Privado | 230-230513 | 11.70 | Mt2 | Sencillo | Lineal | No | | 1 |

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

| Número | Tipo | Matrícula | Area(mts 2) |
|--------|---------|-----------|-------------|
| NO | Privado | | |

Observación

El apartamento tiene el parqueadero privado 139, sin depósito.

DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS | | | AMOBILAMIENTO 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 | 4 | Barrio legal | Si | Topografia | Ligera |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |
| EQUIPAMIENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | | |
| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno | 400-500 | Andenes | SI | Bueno |
| Áreas verdes | Bueno | 300-400 | Sardineles | SI | Bueno |
| Estacionamiento | Bueno | 300-400 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Bueno | mas de 500 | Tipo de vía | V-9 | |
| Escolar | Bueno | mas de 500 | | | |
| Comercial | Bueno | 300-400 | | | |
| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | En el sector hay muy buen transporte público; a 500 metros en línea recta, aproximadamente, se encuentra la calle 1 o anillo vial y a 1 kilómetro, la vía que conduce a los municipios de Acacias y Puerto López; con vías principales y secundarias pavimentadas y en muy buen estado, en el entorno hay universidades. parques, colegios, escenarios deportivos y comercio barrial, de pequeñas y grandes superficies. | | | | |
| PROPIEDAD HORIZONTAL | | | | | |
| Escritura de Propiedad Horizontal | 2369 | | Fecha escritura | 05/05/2021 | |

| | | | | | |
|-----------------------------|--|-------------------------|-------------------------|------------------------|----|
| Notaria escritura | Tercera | | Ciudad escritura | Villavicencio | |
| Valor administración | \$210.000 | Total unidades | 172 | Terraza comunal | No |
| Ubicación | Apartamento Interior | # Pisos edificio | 10 | Porteria | Si |
| Horario vigilancia | 24 horas | Tanque | Si | Cancha | No |
| Zonas verdes | Si | Shut | Si | Citófono | Si |
| Aire acondicionado | No | Teatrino | No | Sauna | No |
| Club | No | Bomba eyectora | Si | Gimnasio | No |
| Bicicletero | No | Garaje visitante | No | Golfito | No |
| Calefacción | No | Planta eléctrica | Si | Jardín infantil | Si |
| Piscinas | Si | Ascensores | Si | #Ascensores | 4 |
| #Sotanos | 2 | | | | |
| Observación | Escritura: 2369, Fecha escritura: 05/05/2021, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Villavicencio, Administración: \$210.000, Total unidades: 172, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 4, un ascensor por torre. El condominio consta de cuatro torres; tres torres de 11 pisos y 4 apartamentos por piso y la torre 4 de 10 pisos y 4 apartamentos por piso. Hay 169 parqueaderos privados sencillos, 3 parqueaderos privados dobles y 46 depósitos. | | | | |

| ESTRUCTURA | | | | | |
|---------------------------|--|----------------------------|---|-------------------------|----------------------|
| Estado de la conservación | Optimo | Estructura | Industrializado | Estructura reforzada | SI |
| Material construcción | concreto reforzado | Tipo estructura | Mampostería Confinada | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | NO | Cubierta | teja de fibrocemento |
| Fachada | pañete y pintura | Ancho fachada | Mayor 9 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipologia vivienda | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado | Otro tipologia vivienda | |
| Año construcción | 2024 | Edad Inmueble | 0 años | Vida útil | 100 años |
| Estado construcción | Nueva | %Avance | 100 | | |
| 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 | Semilnt |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 0 | Habitaciones | 3 |
| Closet | 3 | Baños privados | 1 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |

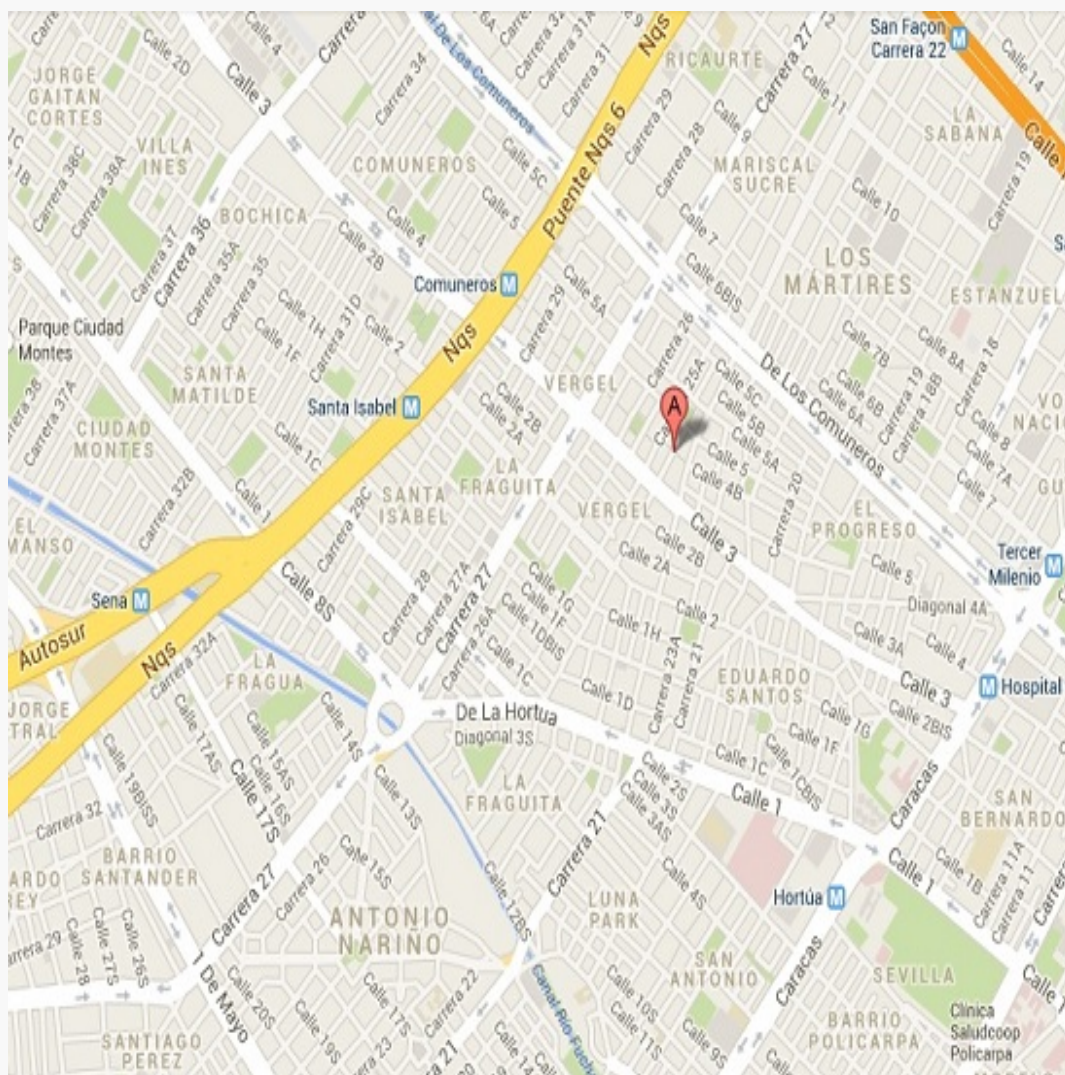
| | | | | | |
|----------------|---|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 0 | Zona ropas | 1 | Local | 0 |
| Balcón | 1 | Jardin | No | Zona verde | No |
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno | | | | |

ACABADOS

| | | | | | | | | |
|-------------|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| | Sala | Comedor | Cocina | Baño | Piso | Techo | Muro | Carpintería |
| Calidad | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Lujoso. |
| Estado | Muy bueno | Muy bueno | Muy bueno | Muy bueno | Muy bueno | Muy bueno | Muy bueno | Muy bueno |
| Observación | El apartamento tiene los pisos, cocina, baños y zona de ropas enchapado con porcelanato y cerámica importada de primera calidad; la cocina tiene mesón en granito pulido, grifería, espacio de estufa y extractor de olores para empotrar, muebles inferiores y superiores en RH; las paredes están empastadas, estucadas y pintadas. las puertas de las habitaciones y baños estan en material RH; las tres habitaciones tienen closets en RH. Las ventanas del apartamento son en aluminio con vidrio templado; el baño social tiene lava manos con grifería y unidad sanitaria: el baño privado tiene lava manos con mueble en RH, con grifería y unidad sanitaria La puerta de acceso al apartamento es en lámina metálica. El apartamento se entrega con la estufa y extractor de olores.. | | | | | | | |

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 9 SUR #36-115 CONDOMINIO ARBOLEDA CAMPESTRE - P.H. APARTAMENTO 201 TORRE 4 CUARTA ETAPA, CALLE 9 SUR #36-115 CONDOMINIO ARBOLEDA CAMPESTRE - P.H. PARQUEADERO PRIVADO 139 CUARTA ETAPA | HACIENDA ROSA BLANCA | Villavicencio | Meta



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.105390948868574
GEOGRAFICAS : 4° 6' 19.4076''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.63276594814344
GEOGRAFICAS : 73° 37' 57.9576''

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|--------------|-----------------------|--------------|---------------|-----|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1 | C. ARBOLEDA CAMPESTRE | 10 | \$295,000,000 | 1 | \$295,000,000 | 1 | \$12,000,000 | 0 | \$ | \$4,353,846.15 | 3209273874 |
| 2 | C. ARBOLEDA CAMPESTRE | 9 | \$290,000,000 | 1 | \$290,000,000 | 1 | \$12,000,000 | 0 | \$ | \$4,343,750.00 | 3002000038 |
| 3 | C. ARBOLEDA CAMPESTRE | 5 | \$268,000,000 | 1 | \$268,000,000 | 1 | \$12,000,000 | 0 | \$ | \$4,344,137.11 | 3102529916 |
| 4 | C. ARBOLEDA CAMPESTRE | 10 | \$265,000,000 | 1 | \$265,000,000 | 1 | \$12,000,000 | 0 | \$ | \$4,293,229.26 | 3134146008 |
| 5 | C. ARBOLEDA CAMPESTRE | 8 | \$290,000,000 | 1 | \$290,000,000 | 1 | \$12,000,000 | 0 | \$ | \$4,343,750.00 | 3126879251 |
| Del inmueble | | Segundo piso | | . | . | 1 | | 1 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|--------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | | | 65.00 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,353,846.15 |
| 2 | | | 64 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,343,750.00 |
| 3 | | | 58.93 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,344,137.11 |
| 4 | | | 58.93 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,293,229.26 |
| 5 | | | 64 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$4,343,750.00 |
| | 0 años | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$4,335,742.50 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$24,154.85 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 0.56% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$4,359,897.36 | TOTAL | \$256,928,751.13 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$4,311,587.65 | TOTAL | \$254,081,860.39 |
| VALOR TOTAL | \$255,505,334.99 | | | |

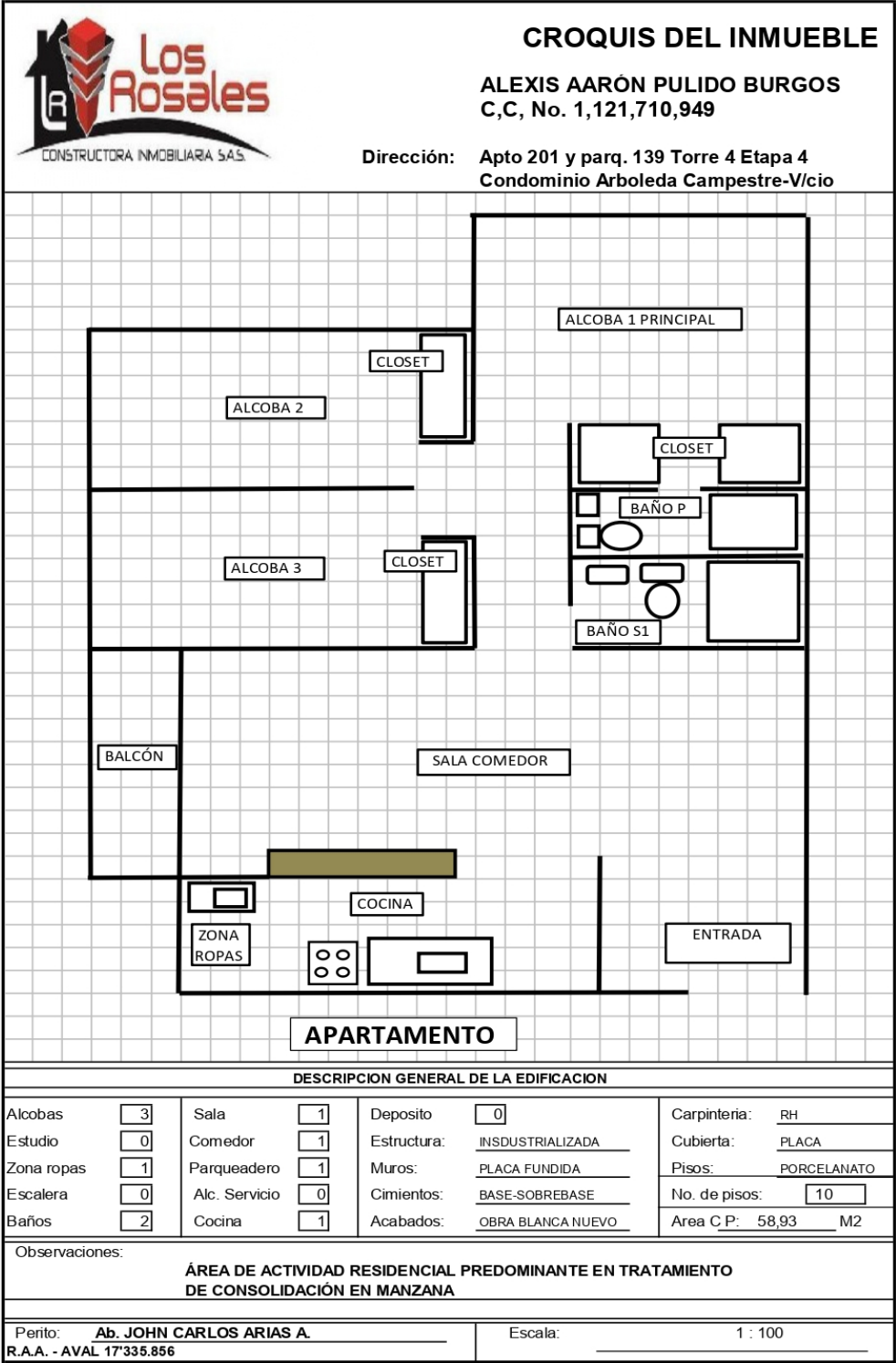
Observaciones:

En el condominio, no hay apartamentos nuevos a la venta, ya fueron vendidos todos por la constructora; por ello, se toman las muestras de apartamentos dentro del mismo condominio, usados en excelentes condiciones, con un año o dos de uso, valores de oferta que no se afectan por negociación, toda vez que si existieran apartamentos nuevos a la venta por la constructora, sus precios no son objeto de negociación; e igualmente, si existieren apartamentos para entregar en unos meses o proximo año dentro del mismo condominio, tendrían un valor o precio mucho mayor que el actual. Se concluye de 9 muestras en 5 y del valor m2 construido, en la liquidación se le incrementará el valor del parqueadero.

Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



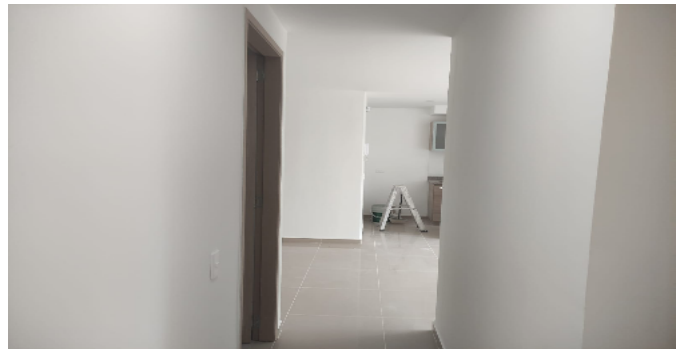
Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



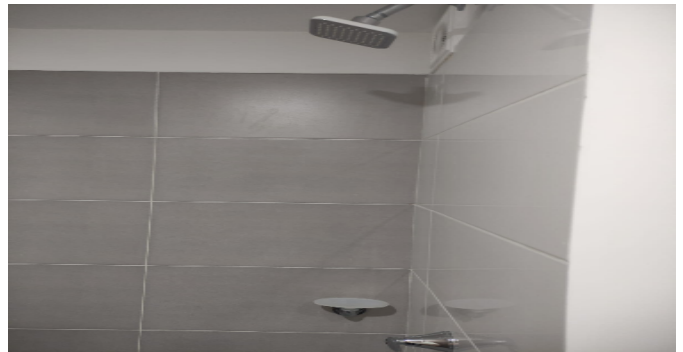
Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Closet 3



Baño Social 1



FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



Garaje



Garaje



Ascensor-CJ



Salón Social-CJ



FOTOS General

Salón Social-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1121710949



PIN de Validación: b0db0a94



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

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS se encuentra actualizado 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 2019

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
23 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b0db0a94



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0db0a94



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b0db0a94

Fecha de inscripción
07 Ene 2020Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020Regimen
Régimen Académico

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVIGENCIO, META

Dirección: CALLE 5B 34-10 BARRIO VEGA ORIENTAL

Teléfono: 3214470470

Correo Electrónico: ariasase@outlook.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos - EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 17335856

El(la) señor(a) **JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b0db0a94



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 Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b0db0a94

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Marzo del 2024, tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal