



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1121847263

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	DIEGO ALEXANDER CADAVID ACEVEDO	FECHA VISITA	17/04/2024
NIT / C.C CLIENTE	1121847263	FECHA INFORME	23/04/2024
DIRECCIÓN	CL 15 SUR # 11 ESTE - 87 LT 1 MZ I	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 1	EDAD (AÑOS)	28 años
BARRIO	VILLA MÉLIDA	REMODELADO	
CIUDAD	Villavicencio	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Meta	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Mixto
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JOHN CARLOS ARIAS ARPINIEGAS		
IDENTIFICACIÓN	17335856		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	DORA RUTH ROMERO ALVAREZ			
NUM.	3693 Escritura De	#NOTARIA	Tercera	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			10/12/2002
CIUDAD	Villavicencio		DEPTO	Meta
ESCRITURA				
CEDULA	010702850013000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución 50001-1-24-0032 del 29/02/2024.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
230-68542	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Calle 15 Sur #11-87 Este Manzana 1 casa 1
Urbanización Villa Mélida de Villavicencio-Meta.
Al inmueble se llega así: Se toma la carrera 22, más adelante vía nacional hacia Puerto López y a la altura de la calle 21 sur se gira a mano izquierda hasta la carrera 12 en donde se gira a mano izquierda hasta la calle 15 Sur y en toda la esquina costado izquierdo se encuentra el inmueble.
La construcción no es reciente, por ello la licencia de construcción lo que hizo fue legalizar parte de la construcción ya existente allí, hace 28 años.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 269,156,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 269,156,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Nota 1: El predio cuenta con 2 unidades habitacionales y 2 locales comerciales, esto incumple la política, artículo 6.2 criterios generales, guion 19.

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

NOMBRES Y FIRMAS



JOHN CARLOS ARIAS ARPINIEGAS
Perito Actuante
C.C: 17335856
RAA: AVAL-17335856



Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio tipo A, grupo 1
Uso Condicionado Según Norma	Comercio tipo B, grupo 1 y 2
Uso Prohibido Según Norma	Actividades especiales,

Área Lote	97.50	Frente	6.50
Forma	Rectangular	Fondo	15
Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	1:2.3

Amenaza Riesgo Inundacion	Baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 287 de 2.015
Antejardín	No aplica
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	Cinco pisos
Aislamiento posterior	3 m
Indice de ocupación	0.8
Indice de construcción:	1.5
No. De Unidades:	4

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	97.50	AREA DE TERRENO	M2	97.50
AREA CONSTRUIDA	M2	136.54	AREA CONSTRUIDA	M2	237

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	97.50	AREA TERRENO	M2	97.50
AREACONSTRUIDA 1 P	M2	97.50	AREACONSTRUIDA 1P	M2	71.50
AREACONSTRUIDA 2P	M2	97.50	AREA COSTRUIDA 2P	M2	65.04
AREA TERRAZA	M2	15			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	Zonas verdes:
NO	Si

Impacto Ambiental	
Aire:	Basura:
NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	72
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 15 SUR # 11 ESTE - 87 LT 1 MZ I

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Típología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1996

Comentarios de estructura

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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	97.50	M2	\$800,000.00	28.98%	\$78,000,000.00
Area Construida	Primer piso	71.50	M2	\$1,400,000.00	37.19%	\$100,100,000.00
Area Construida	Segundo piso	65.04	M2	\$1,400,000.00	33.83%	\$91,056,000.00
TOTALES						100%
Valor en letras		Doscientos sesenta y nueve millones ciento cincuenta y seis mil Pesos Colombianos				

TOTAL COMERCIAL	\$269,156,000
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

Es un sector consolidado, con viviendas de 1, 2 y 3 pisos, al igual que algunos conjuntos cerrados de torres de apartamentos y algunos proyectos en ejecución.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. No hay limitaciones al dominio en el certificado de tradición suministrado.

Entorno: En el sector hay muy buen transporte público; a 500 metros aproximadamente se encuentra la calle 21 sur o camino ganadero y a 1 kilómetro en promedio se encuentra la vía que conduce de Villavieccio a Puerto López; las vías principales y secundarias están pavimentadas en buen estado, en el entorno hay parques, colegios, escenarios deportivos y comercio barrial, de pequeñas y medianas superficies.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 4, Baño privado: 1, Baño servicio: 2, Zona ropa: 2, Local: 2, Balcón: 3, escaleras 2, Ventilación: Regular, Iluminación: Bueno. NOTA: El inmueble consta de dos plantas o pisos. *En el primer piso consta de:* 2 locales independientes cada uno con su baño de servicio, parte del apartamento No. 1, el cual tiene en el primer piso, espacio de comedor, zona de ropa, baño social, cocina y escalera. *En el segundo piso consta de:* La otra parte del apartamento 1 y el apartamento 2. Igualmente, el inmueble tiene 4 medidores de energía, los cuales corresponden a los dos locales y los dos apartamentos; 2 contadores de acueducto y 1 contador de gas.

Acabados: Todos los enchapes de piso, baños, cocinas y zonas de ropa, están en cerámica nacional en buen estado; algunas habitaciones tienen puertas en madera entamboradas, las dos cocinas tienen mesón en concreto reforzado sin estufa empotrada, sin cajones, una de ellas con lava platos, grifería y la otra no tiene lava platos; los baños tienen sus unidades sanitarias sin lavamanos sin división en la ducha; las paredes están pañetadas y pintadas; las puertas, portones, ventanas externas e internas son en lámina metálica; hay instalado cielorraso en icopor y aluminio en el segundo piso.

-En el presente informe, no se tiene en cuenta Goodwill, o demás valores derivados de marca; se valora terreno y construcciones principales, no se valora maquinaria y equipos, ni muebles y enseres, jardines, cultivos, enramadas, cerramientos, entre otros, esto por políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Área de terreno: Se liquida en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. Área construida: Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 210 m² aproximados, válidos por norma: 136.54 m², existe una diferencia de 73.46 m² los cuales corresponden aproximadamente 34.9% del área construida total. PARA UN TOTAL DE \$372.000.000 COP M/C. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o

transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	URB. VILLA MÉLIDA	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	3107834556	90	186	\$1,400,000	\$260,400,000
2	URB. VILLA MÉLIDA	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	3212095457	90	132	\$1,390,000	\$183,480,000
3	URB. VILLA MÉLIDA	\$290,000,000	0.95	\$275,500,000	3118083159	97.50	140	\$1,400,000	\$196,000,000
4	URB. VILLA MÉLIDA	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3168767166	72	128	\$1,400,000	\$179,200,000
5	URB. VILLA MÉLIDA	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	3108142988	72	122	\$1,400,000	\$170,800,000
6	URB. VILLA MÉLIDA	\$320,000,000	0.95	\$304,000,000	6017868754	90	182	\$1,400,000	\$254,800,000
Del inmueble						97.50	136.54		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$72,100,000	\$801,111	1.0	1.0	1.00	\$801,111
2	\$73,020,000	\$811,333	1.0	1.0	1.00	\$811,333
3	\$79,500,000	\$815,385	1.0	1.0	1.00	\$815,385
4	\$58,300,000	\$809,722	1.0	1.0	1.00	\$809,722
5	\$57,200,000	\$794,444	1.0	1.0	1.00	\$794,444
6	\$49,200,000	\$546,667	1.0	1.0	1.00	\$546,667
					PROMEDIO	\$763,110.40
					DESV. STANDAR	\$106,305.66
					COEF. VARIACION	13.93%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$800,000.00	AREA	97.50	TOTAL	\$78,000,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,400,000.00	AREA	136.54	TOTAL	\$191,156,000.00
VALOR TOTAL		\$269,156,000.00				

Observaciones:

Se aplica la metodología sobre una zona homogénea, tomándose directamente los datos de 6 ofertas del mismo sector. Las ofertas cuentan con construcción de dos pisos. Para efectos del avalúo, se liquida el área de construcción declarada en documentos.

Enlaces:

6-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-17f5-24c950b58ed0-6d54c3b0-bc25-3cb5>

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	210
Área construida vendible	136.54
Valor M2 construido	\$1,768,000
Valor reposición M2	\$241,402,720
Valor reposición presupuesto M2	\$1,768,000
Fuente	Valores de reposición Bancol
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,768,000
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	28
Edad en % de vida útil	28 %
Fitto y corvin %	19.95 %
Valor reposición depreciado	\$1,415,284
Valor adoptado depreciado	\$1,400,000
Valor total	\$191,156,000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 15 SUR # 11 ESTE - 87 LT 1 MZ I | VILLA MÉLIDA |
Villavicencio | Meta

COORDENADAS (DD)

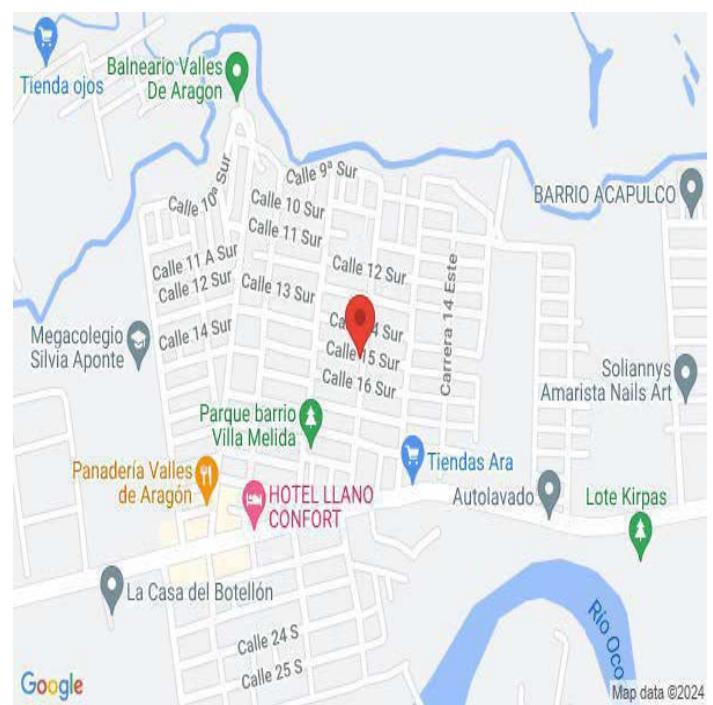
Latitud: 4.11830

Longitud: -73.59611

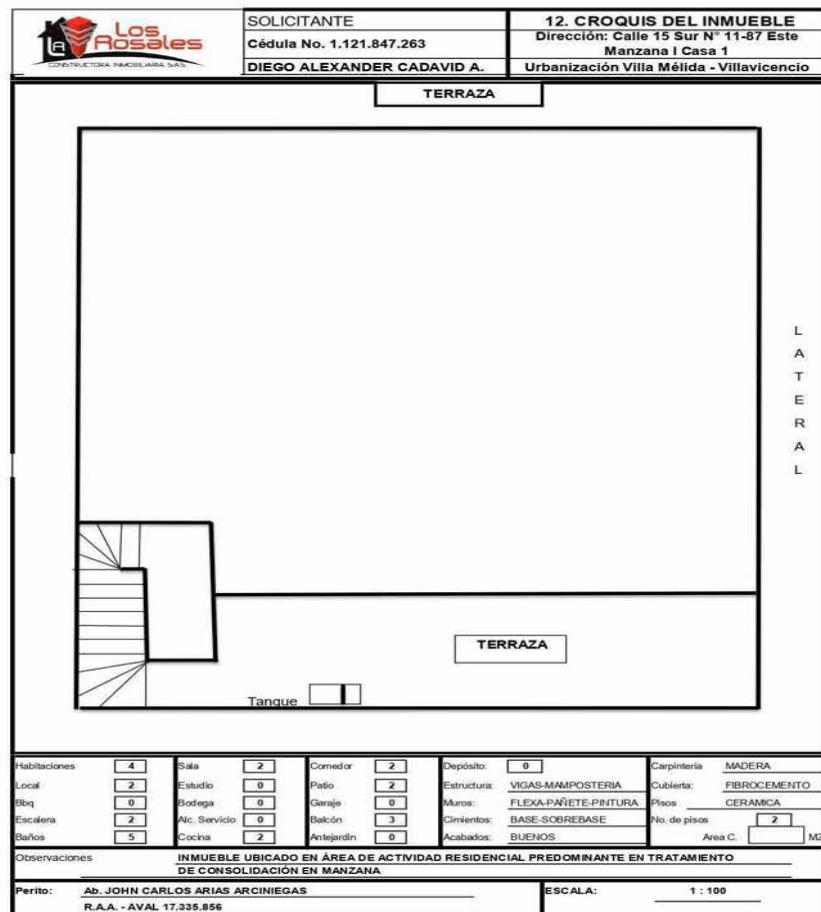
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 7' 5.8794"

Longitud: 73° 35' 45.9954"

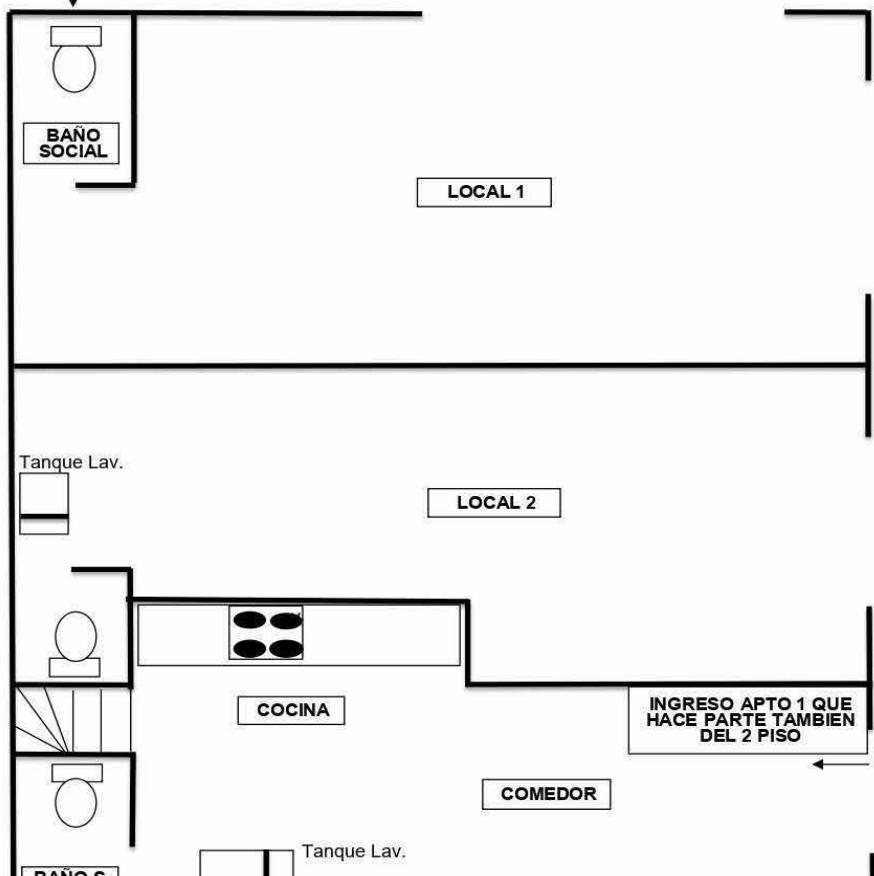


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

	SOLICITANTE Cédula No. 1.121.847.263 DIEGO ALEXANDER CADAVID A.	12. CROQUIS DEL INMUEBLE Dirección: Calle 15 Sur N° 11-87 Este Manzana I Casa 1 Urbanización Villa Mérida - Villavicencio																																																		
INGRESO APTO 2 PISO 1 FRENTE																																																				
																																																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Habitaciones</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">4</td> <td style="width: 15%;">Sala</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">2</td> <td style="width: 15%;">Comedor</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">2</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%;">N/A</td> </tr> <tr> <td>Local</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td>Estudio</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Patio</td> <td style="text-align: center;">2</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>Bbq</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Bodega</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;">CEMENTO</td> </tr> <tr> <td>Escalera</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td>Alc. Servicio</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Balcón</td> <td style="text-align: center;">3</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>Baños</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td>Cocina</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td>Estar</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Acabados:</td> <td style="text-align: center;">OBRA GRIS Y BLANCA</td> <td>Area C.</td> <td style="text-align: center;">71,50 M²</td> </tr> </table>			Habitaciones	4	Sala	2	Comedor	2	Depósito:	0	Carpintería	N/A	Local	2	Estudio	0	Patio	2	Estructura:	VIGAS-MAMPOSTERIA	Cubierta:	FIBROCEMENTO	Bbq	0	Bodega	0	Garaje	0	Muros:	FLEXA-PAÑETE-PINTURA	Pisos	CEMENTO	Escalera	2	Alc. Servicio	0	Balcón	3	Cimientos:	BASE-SOBREBASE	No. de pisos	2	Baños	5	Cocina	2	Estar	0	Acabados:	OBRA GRIS Y BLANCA	Area C.	71,50 M ²
Habitaciones	4	Sala	2	Comedor	2	Depósito:	0	Carpintería	N/A																																											
Local	2	Estudio	0	Patio	2	Estructura:	VIGAS-MAMPOSTERIA	Cubierta:	FIBROCEMENTO																																											
Bbq	0	Bodega	0	Garaje	0	Muros:	FLEXA-PAÑETE-PINTURA	Pisos	CEMENTO																																											
Escalera	2	Alc. Servicio	0	Balcón	3	Cimientos:	BASE-SOBREBASE	No. de pisos	2																																											
Baños	5	Cocina	2	Estar	0	Acabados:	OBRA GRIS Y BLANCA	Area C.	71,50 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																																															

Plano

 <p>Los Rosales CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS.</p>	SOLICITANTE Cédula No. 1.121.847.263 DIEGO ALEXANDER CADAVID A.	12. CROQUIS DEL INMUEBLE Dirección: Calle 15 Sur N° 11-87 Este Manzana I Casa 1 Urbanización Villa Mélida - Villavicencio																																																		
PISO 2 FRENTE																																																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Habitaciones</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">4</td> <td style="width: 15%;">Sala</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">2</td> <td style="width: 15%;">Comedor</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">2</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;">2</td> <td>Estudio</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Patio</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td>Estructura:</td> <td style="text-align: center;">VIGAS-MAMPOSTERIA</td> <td>Cubierta:</td> <td>FIBROCIMENTO</td> </tr> <tr> <td>Bbq</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Bodega</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>CERAMICA</td> </tr> <tr> <td>Escalera</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td>Alc. Servicio</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Balcón</td> <td style="text-align: center;">3</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>Baños</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td>Cocina</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td>Antejardín</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Acabados:</td> <td style="text-align: center;">BUENOS</td> <td>Area C.</td> <td style="text-align: center;">65,04 M²</td> </tr> </table>			Habitaciones	4	Sala	2	Comedor	2	Depósito:	0	Carpintería	MADERA	Local	2	Estudio	0	Patio	2	Estructura:	VIGAS-MAMPOSTERIA	Cubierta:	FIBROCIMENTO	Bbq	0	Bodega	0	Garaje	0	Muros:	FLEXA-PAÑETE-PINTURA	Pisos:	CERAMICA	Escalera	2	Alc. Servicio	0	Balcón	3	Cimientos:	BASE-SOBREBASE	No. de pisos	2	Baños	5	Cocina	2	Antejardín	0	Acabados:	BUENOS	Area C.	65,04 M ²
Habitaciones	4	Sala	2	Comedor	2	Depósito:	0	Carpintería	MADERA																																											
Local	2	Estudio	0	Patio	2	Estructura:	VIGAS-MAMPOSTERIA	Cubierta:	FIBROCIMENTO																																											
Bbq	0	Bodega	0	Garaje	0	Muros:	FLEXA-PAÑETE-PINTURA	Pisos:	CERAMICA																																											
Escalera	2	Alc. Servicio	0	Balcón	3	Cimientos:	BASE-SOBREBASE	No. de pisos	2																																											
Baños	5	Cocina	2	Antejardín	0	Acabados:	BUENOS	Area C.	65,04 M ²																																											
Observaciones: INMUEBLE UBICADO EN ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION EN MANZANA																																																				
Perito: Ab. JOHN CARLOS ARIAS ARPINIEGAS R.A.A. - AVAL 17.335.856					ESCALA: 1 : 100																																															

FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



FOTOS General

Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Local



Local



FOTOS General



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



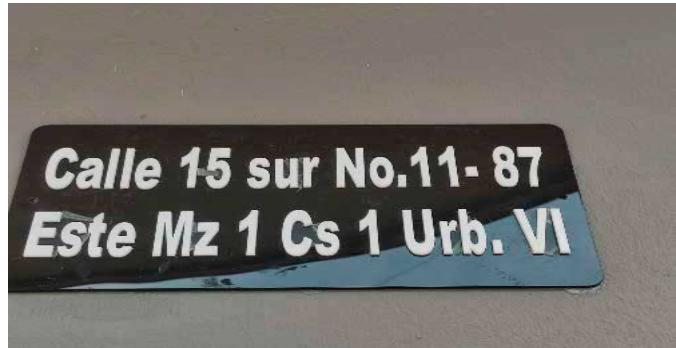
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS General



FOTOS General

Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



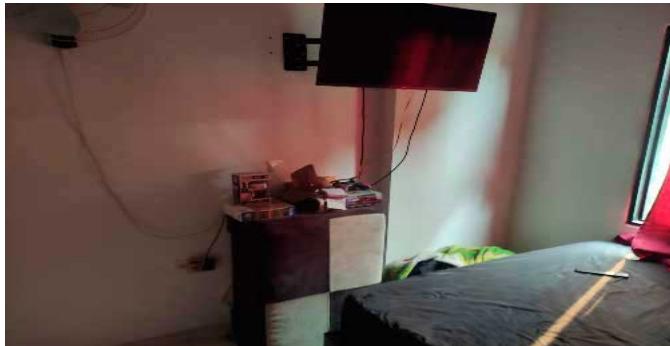
Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



FOTOS General

Habitación 3



Habitación 4



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Baño de servicio



Baño de servicio



FOTOS General

Baño de servicio



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



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.

INFORMACIÓN CATASTRAL

Información del Predio

Referencia Catastral:	010702850013000
Mat. Inmobiliaria:	230-68542
Dirección:	C 15SUR 11 87ESTE MZ I CS 1 URB VI
Destino:	HABITACIONAL
Tipo:	URBANO
Clase:	
Estrato:	1
Propietario:	(*****7153) - DORA*****AREZ
A. Terreno:	0 Ha - 101 Mtc.
A. Edificada:	237 Mtc.
Ult. Vigencia:	2024
Ult. Avaluo:	106.293.000

Acuerdo o Decreto

POT VILLAVICENCIO (ACUERDO 287 DE 2.015)

DIEGO ALEXANDER CADAVÍD ACEVEDO C.C. 1.121.847.263

Artículo 76º. - Suelo Urbano.
El suelo urbano está constituido por las áreas destinadas a usos urbanos que dispongan de infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado en el cual se permita llevar a cabo actuaciones urbanísticas de urbanización y construcción, se encuentra delimitado en el Plano No. 10A "Clasificación del Suelo Urbano".

Parágrafo. Serán objeto de incorporación al perímetro urbano mediante la Actualización de la Cartografía Oficial definida en el presente Plan, los predios que 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, 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 equipamiento que permite la realización fija 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 233º. - 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

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	USO COMERCIAL				USO EQUIPAMIENTO			USO INDUSTRIAL		
			USO 1 [RE01]	USO 2 [RE02]	USO 3 [RE03]	USO 4 [ES01]	USO 5 [ES02]	USO 6 [ES03]	USO 7 [TI01]	USO 8 [TI02]	USO 9 [TI03]	
ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIA	PREDOMINANTE	PL	CR	PH	PM	PH	CR	PEZ	PH	PM	PH	PH
EJE COMERCIAL	PL	PL	CR	PH	PM	PL	CB	PH	R	PH	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD MODERADA	CORREDOR ESTRÁTÉGICO	CR	CB	PL	CR	PH	CR	PL	CR	CB	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD INTENSIVA	CENTRO HISTÓRICO	CR	CB	PL	PH	R	CB	CB	PH	CB	PH	PH
LINEAL	CB	CB	CR	PL	R	CB	CB	CR	PL	PH	PH	PH
LÚDICA	PH	CR	CB	CB	PL	PH	PH	PH	R	PH	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD LIMITADA	SERVICIOS VEHICULO Y SEXUALES	PH	CR	CB	CD	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

Acuerdo o Decreto

TRATAMIENTOS

Artículo 245º. - 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 267º. - 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, estructura predial deben consolidarse con un patrón de densidad y ocupación en cohorte, y con el modo de ocupación terrenal. Este tratamiento busca potenciar las calidad urbanísticas y dar solidez al entorno urbano, permitiendo en algunos casos incrementar el potencial constructivo.

Artículo 268º. - 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 269º. - 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".

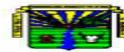
Parágrafo. En caso de no configurarse las condiciones establecidas en el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, los propietarios de los predios localizados en el tratamiento de consolidación deberán ceñirse integralmente a las normas establecidas en el presente Plan.

Acuerdo o Decreto

INDICE DE OCUPACIÓN

Tabla 44. Índice de ocupación		
Uso	Área del lote (m ²)	Índice de ocupación
257		
Vivienda	Menor a 500	0.80
	Entre 500 y 5000	0.70
	Mayor a 5000	0.60
Comercio	Menor a 1000	0.65
	Entre 1000 y 5000	0.65
	Mayor a 5000	0.60
Equipamiento	Menor a 1000	0.70
	Entre 1000 y 5000	0.50
	Mayor a 5000	0.50

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



INDICE DE CONSTRUCCIÓN

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 Urbanístico	Edificabilidad			Observación
	Manzana	1.50 I.C sobre Único	Máximo 2 pisos	
	Plataforma	1.50 I.C. Básico sobre	5 pisos	
Altura	3.50 I.C. Básico	Máximo 7 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
Mejoramiento Integral		1.50		Las edificaciones que se construyan con ocasión de procesos de reasentamiento autorizadas en el acto que legalice el barrio, no requerirán de licencias
Conservación		1.50		Hasta tanto sea adoptado el PEMP
Renovación		1.50		Hasta tanto se adopte el Plan integral el cual definirá bajo el reparto equitativo de cargas y beneficios la edificabilidad

Acuerdo o Decreto

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 en Altura CA, la altura máxima permitida es de cinco (5) pisos.
 c. Tratamiento de consolidación en Altura CA, la altura máxima permitida será la resultante de la aplicación de las normas sobre volumetría, habitabilidad, empates y estacionamientos.
5. La cubierta o remate de toda edificación de siete (7) o más pisos de altura, deberá rematar en terraza o en cubierta cuya extensión guardará una proporción mínima del 20% del área total de la cubierta de la edificación.

Parágrafo. Prohibase el diseño e implementación de atellos 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 cumpla el carácter de edificación permanente. Son edificaciones permanentes todas aquellas construcciones que se desarrollaron con sujeción a normas urbanísticas y que sus condiciones constructivas se encuentren en buen estado.

AISLAMIENTOS LATERALES

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

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

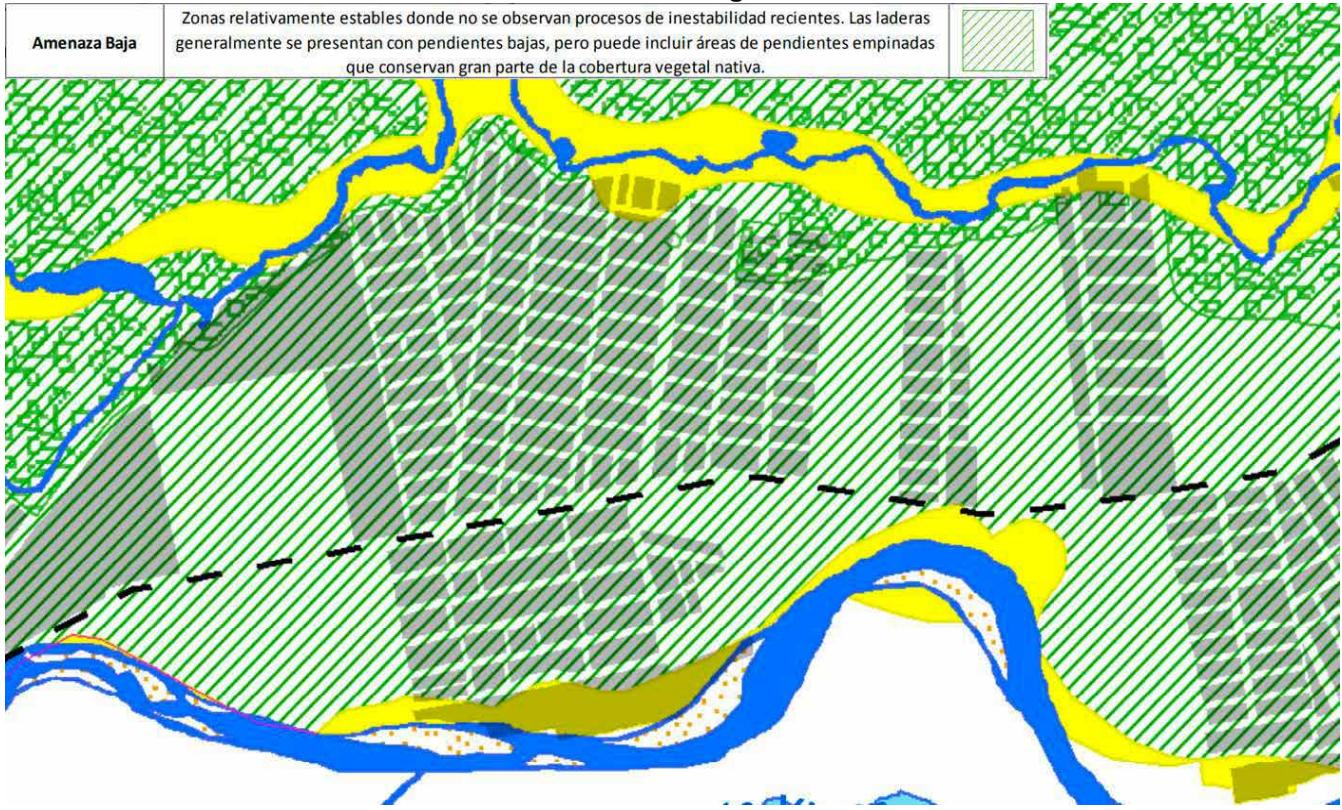
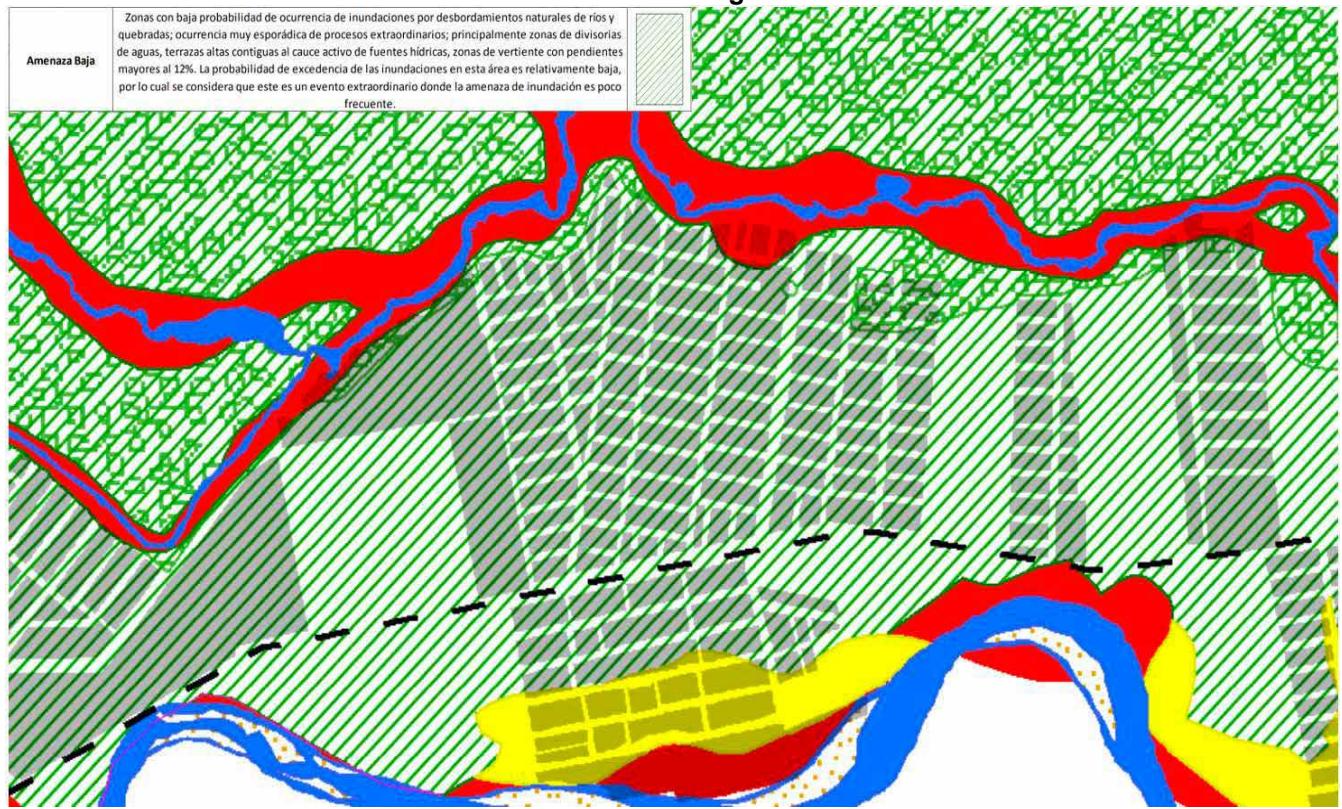
Tabla 47. Aislamientos laterales

Altura de la edificación	AISLAMIENTO LATERAL Y ENTRE EDIFICACIONES EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO		Aislamiento entre edificaciones en el mismo predio (m)
	Aislamiento lateral con predios vecinos (m)	Aislamiento entre edificaciones en el mismo predio (m)	
1 - 3 pisos	No se exige	3.00	
4 - 5 pisos	No se exige	5.00	
6 - 8 pisos	4.50		
9 - 10 pisos	5.00		
12 +	7.00	1/2 de la altura	

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

258

Plano Uso de suelo-actividad**Plano Tratamiento urbanístico**

Plano de riesgos**Plano de riesgos**

Artículo 335º. - Voladizos.

Los voladizos son las proyecciones de la edificación de carácter uniforme y homogéneo a lo alto de su fachada a partir del segundo piso, se generan únicamente sobre las áreas de los antejardines y se define la dimensión de la proyección en función del número de pisos de la misma edificación así:

1. En edificaciones de 1 a 3 pisos: 0,50 m
2. Edificaciones de 4 a 5 pisos: 0,60 m
3. Edificaciones de más de 6 pisos: 1,00 m

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 valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren 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 él 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-1121847263



PIN de Validación: bb130b0a



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Med 11A - Piso 1000
Bogotá D.C. - Colombia
Unidad Ejecutiva de Avaluación ANA
En Bogotá: (57 1) 67 46 46
Alcaldía Nacional: (57 1) 67 46 46

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 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 evaluador AVAL-17335856.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Feb 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
23 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bb130b0a

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bb130b0a



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Med 7A - P. 17 Edif 300
Bogotá D.C. Colombia
Oficina de Gestión del Avaluador ANA
En Bogotá: (57 1) 57 46
A. Mayor Nacional: (57 1) 623 946

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 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, 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: bb130b0a

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META

Dirección: CALLE 5B 34-10 BARRIO VEGA ORIENTAL

Teléfono: 3214470470

Correo Electrónico: ariasase@outlook.com

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes 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 autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: bb130b0a



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



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

bb130b0a

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCA-AN11-847263 M.I.: 230-68542


Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240411263492229809

Nro Matrícula: 230-68542

Página 2 TURNO: 2024-230-1-39479

Impreso el 11 de Abril de 2024 a las 10:01:42 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-10-1992 Radicación: 11734

Doc: ESCRITURA 3015 DEL 10-08-1992 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 DIVISION MATERIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: FUNDACION AVANCE DEL ORIENTE X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-10-1993 Radicación: 12950

Doc: ESCRITURA 5622 DEL 08-09-1993 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA PUBLICA N.6603 DEL 19-12-91 NOTARIA PRIMERA VILLAVICENCIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES DOA LUZ LTDA

A: FUNDACION AVANCE DEL ORIENTE X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-11-1993 Radicación: 14463

Doc: RESOLUCION 1325 DEL 03-09-1992 ALCALDIA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION ESTE INMUEBLE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO ALCALDIA MAYOR

A: FUNDACION AVANCE DEL ORIENTE X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-05-1996 Radicación: 8143

Doc: ESCRITURA 1050 DEL 15-04-1996 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$600,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FUNDACION AVANCE DEL ORIENTE

A: AYALA REYES LUZ AMPARO CC# 41648752 X

A: PARDO GUERRERO JOSE AGUSTIN CC# 19258124 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-05-1996 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1050 DEL 15-04-1996 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 AFECTACION VIVIENDA FAMILIAR LEY

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: AYALA REYES LUZ AMPARO CC# 41648752 X

A: PARDO GUERRERO JOSE AGUSTIN CC# 19258124 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240411263492229809

Nro Matrícula: 230-68542

Página 3 TURNO: 2024-230-1-39479

Impreso el 11 de Abril de 2024 a las 10:01:42 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 04-05-2000 Radicación: VAL-2000

Doc: OFICIO SAF-078 DEL 14-04-2000 IVAM DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 200 GRAVAMENES RESOLUCION 005 DEL 17-06-1999

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VALORIZACION MPAL

A: PARRA JOSE AGUSTIN

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 07-02-2003 Radicación: 2003-2164

Doc: ESCRITURA 3693 DEL 10-12-2002 NOTARIA 3 DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0702 CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR CONSTITUIDA POR ESCRITURA 1050 DEL 15-04-96 DE NOTARIA 3. DE VILLAVICENCIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: AYALA REYES LUZ AMPARO CC# 41648752 X

A: PARDO GUERRERO JOSE AGUSTIN CC# 19258124 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 20-02-2003 Radicación: 2003-3218

Doc: OFICIO 037 DEL 18-02-2003 INST. VALORZ MPAL DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0723 CANCELACION DE VALORIZACION COMUNICADA POR RESOLUCION 005 DEL 17-06-99

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VALORIZACION MUNICIPAL NIT# 8920008027

A: PARRA JOSE AGUSTIN

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 20-02-2003 Radicación: 2003-3219

Doc: ESCRITURA 3693 DEL 10-12-2002 NOTARIA 3. DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$4,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: AYALA REYES LUZ AMPARO CC# 41648752

DE: PARDO GUERRERO JOSE AGUSTIN CC# 19258124

A: ROMERO ALVAREZ DORA RUTH CC# 40437153 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 07-10-2022 Radicación: 2022-230-6-22637

Doc: OFICIO DIR-2022-100-2884 DEL 03-10-2022 INSTITUTO DE TRANSITO Y TRANSPORTE DE ACACIAS DE ACACIAS

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA RESOLUCION N°373 DE 05/09/2022



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240411263492229809

Nro Matrícula: 230-68542

Página 5 TURNO: 2024-230-1-39479

Impreso el 11 de Abril de 2024 a las 10:01:42 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-230-1-39479 FECHA: 11-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública