



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Mixto Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-1121847263

Fecha del avalúo	Fecha de visita	17/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CL 15 SUR # 11 ESTE - 87 LT 1 MZ I	
Barrio	VILLA MÉLIDA	
Ciudad	Villavicencio	
Departamento	Meta	
Propietario	DORA RUTH ROMERO ÁLVAREZ	

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: DIEGO ALEXANDER CADAVID ACEVEDO

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 **DORA RUTH ROMERO ÁLVAREZ** ubicado en la CL 15 SUR # 11 ESTE - 87 LT 1 MZ I VILLA MÉLIDA, 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 \$269,506,822.50 pesos m/cte (Doscientos sesenta y nueve millones quinientos seis mil ochocientos veintidós).

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 de Terreno		97.50	M2	\$806,399.00	29.17%	\$78,623,902.50
Area Construida	PRIMER PISO	71.50	M2	\$1,398,000.00	37.09%	\$99,957,000.00
Area Construida	SEGUNDO PISO	65.04	M2	\$1,398,000.00	33.74%	\$90,925,920.00
TOTALES					100%	\$269,506,822

Valor en letras

Doscientos sesenta y nueve millones quinientos seis mil ochocientos veintidós 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	269,506,822.00
Proporcional	0	269,506,822	Valor asegurable	269,506,822
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

GENERAL

Código	LRCAJA-11218 47263	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
---------------	-----------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

Datos del dirigido a:

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

Datos del solicitante:

Solicitante	DIEGO ALEXANDER CADAVID ACEVEDO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1121847263	Teléfono	3103498778
Email	@1				

Datos del propietario:

Propietario	DORA RUTH ROMERO ÁLVAREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	40.437.153	Ocupante	Arrendatario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	CL 15 SUR # 11 ESTE - 87 LT 1 MZ I				
Conjunto	NO				
Ciudad	Villavicencio	Departamento	Meta	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	VILLA MÉLIDA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No

Observación	<p>Inmueble ubicado en: Calle 15 Sur #11-87 Este Manzana I casa 1 Urbanización Villa Mélida de Villavicencio-Meta.</p> <p>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.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				
--------------------	---	--	--	--	--

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Mixto	Piso inmueble	2	
Clase inmueble	Bifamiliar	Otro		Método evaluación
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	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
AREA CONSTRUIDA 1 P	M2	97.50	AREA CONSTRUIDA 1P	M2	71.50
AREA CONSTRUIDA 2P	M2	97.50	AREA COSTRUIDA 2P	M2	65.04
AREA TERRAZA	M2	15			

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.73	0		
Indice construcción	1.40	0		
Forma Geometrica	Rectángulo	Frente	6.50	
Fondo	15	Relación frente fondo	1:2.3	
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias			
Actualidad edificadora	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.			
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.			

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	287 de 2.015
Area Del Lote	97.50
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Ligera
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	No aparece en el POT
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercio tipo A, grupo 1
Uso Condicionado Norma	Comercio tipo B, grupo 1 y 2
Uso Prohibido Norma	Actividades especiales,
Tratamiento	Consolidación en manzana
Actuaciones Estrategicas	N/A
Indice DeOcupacion	0.73
Indice DeContrucion	1.40
Antejardin	No aplica
AislamientoPosterior	3 m
Aislamiento Lateral	No aplica
Altura Permitida	Cinco pisos
Densidad	91 a 150
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	Mediante Resolución No. 50001-1-24-0032 del 29 de febrero de 2024, se otorgó la Licencia de Construcción sobre el imueble, para la construcción de dos pisos. Se observa que tanto el primer piso, como el segundo piso

se encuentran construidos al 100% y además hay una terraza cubierta como altillo y no corresponde a lo indicado en la Licencia; primer piso: 71.50 m² y segundo piso: 65.04 m². Solamente se valoraran y liquidarán las áreas de la Licencia.

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

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 Conservación
2. Tratamiento de Mejoramiento Integral
3. Tratamiento de Conservación
4. Tratamiento de Renovación Urbana
5. Tratamiento de Consolidación

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

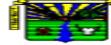
Artículo 267°. - Tratamiento de Consolidación.
Se consolidan zonas urbanizadas consolidando parte de la ciudad que de acuerdo a la capacidad de soporte del sector, respecto a servicios públicos, movilidad, espacio público, equipamientos y estructura predial deben consolidarse con un patrón de densidad 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

INDICE DE OCUPACIÓN

Tabla 44. Índice de ocupación		
Uso	Área del lote (m ²)	Índice de ocupación
	257	
Calle 40 N° 32 – 38. Edificio Comité de Ganaderos. Centro, Villavicencio – Meta. Tels. 6626295- 6626633 Email: secretariageneral@concejodevillavicencio.gov.co		
 CONCEJO MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO Nit. 800 104 046-2		
		

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 Unico	
	Plataforma	1.50 Básico sobre 5 pisos	
Consolidación	Altura	3.50 Básico I.C. Minimo 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 mejoramiento autorizadas en el año que le corresponda al barrio, no requieren de cesiones.
Conservación		1.50	Hasta tanto sea adoptado el PEMP
Renovación		1.50	Hasta tanto se adopte el Plan Social 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 ejecución de empate con los predios contiguos.
 b. Tratamiento de consolidación de Manzana CM, la altura máxima será 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.
6. La cubierta o remate de todo edificación de siete (7) o más pisos de altura, deberá rematar en su parte posterior una dimensión que tendrá una proporción mínima del 20% del área total de la cubierta de la edificación.

Parágrafo. Prohibiese 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 ENTRE EDIFICACIONES EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO	
	Aislamiento lateral con predios vecinos (m)	Aislamiento entre edificaciones en el mismo predio (m)
1 - 3 pisos	No se exige	3.00
4 - 5 pisos	No se exige	5.00
6 - 8 pisos	5.50	
9 - 11 pisos	6.50	
12+	7.00	1/2 de la altura

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

258

Acuerdo o Decreto

POT VILLAVICENCIO (ACUERDO 287 DE 2.015)

DIEGO ALEXANDER CADAVID 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 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 de interacción sobre 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

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	TPO 1	TPO 2	TPO 3
ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	PREDOMINANTE	PL	CR	PH	PH	PH	CR	PL	PL	PH	R	PH
EJE COMERCIAL	PL	PL	CR	PH	PH	PH	PL	CB	CB	PH	R	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD MODERADA	CORREDOR ESTRÁTÉGICO	CR	CB	PL	CR	PH	CR	PL	CR	CB	PH	PH
CR	CR	PL	CB	PH	CR	CR	PL	CB	PH	CB	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD INTENSIVA	CENTRALIZADAS	CR	CB	PL	CR	R	CB	CB	PH	CB	PH	PH
LINEAL	CB	CB	CR	PL	R	CB	CR	PL	PH	PH	PH	PH
LÚDICA	PH	CR	CB	CB	PL	PH	PH	PH	R	PH	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD LIMITADA	SERVICIOS VEHÍCULO	PH	CR	CB	CB	PL	PH	PH	PH	R	PH	PH
SERVICIOS SEXUALES	PH	CR	CB	PH	PL	PH	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

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3693	EscrituraDePropiedad	10/12/2002	Tercera	Villavicencio

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
230-68542	11/04/2024	010702850013000	Casa de dos pisos

Observación

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.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

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

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
0	Privado		
	Privado		

Observación

El inmueble no tiene garaje, ni depósito.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI

Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO
CARACTERISTICAS				
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno	
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES	
	Nivel	Nivel Distancia		Sector
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI
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
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro
Observación:	En el sector hay muy buen transporte público; a 500 metros aproximadamente se encuentra la calle 21 sur o camino ganadero y a 1 kilómetros en promedio se encuentra la vía que conduce de Villavicecio 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.			

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Drywall	Tipo estructura	mampostería reforzada-dovelas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1996	Edad Inmueble	28 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	Resolución 50001-1-24-0032 del 29/02/2024.				
Observación	<p>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.</p> <p>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.</p>				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	2	Comedor	2	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	2	Habitaciones	4
Closest	0	Baños privados	1	Estar	0

Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	2	Zona ropa	2	Local	2
Balcón	3	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Bueno
Observación	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. <i>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.</i> <i>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.</i>				

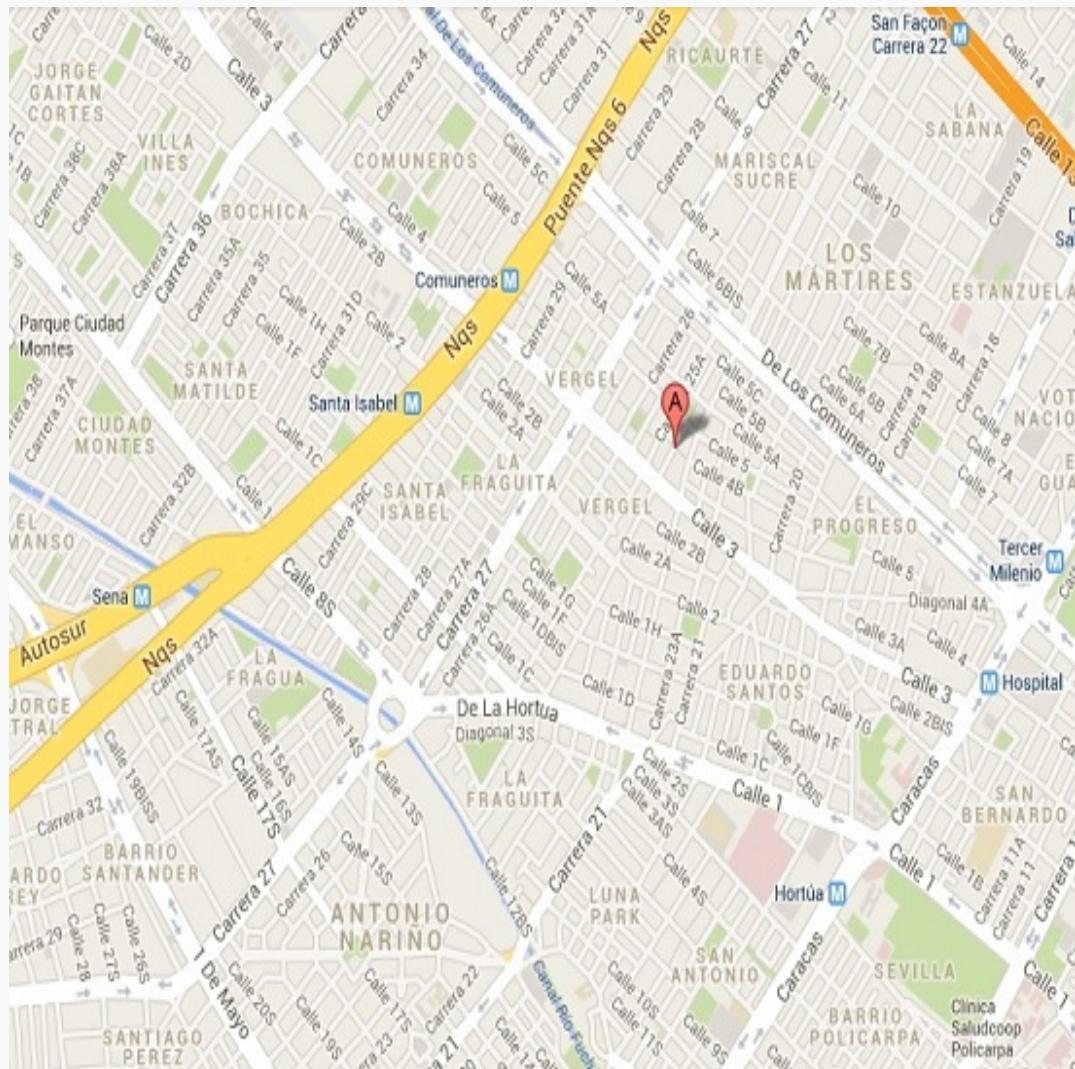
ACABADOS

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

Observación	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.
--------------------	--

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.11830
GEOGRAFICAS : 4° 7' 5.8794''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.59611
GEOGRAFICAS : 73° 35' 45.9954''

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
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
					PROMEDIO	\$806,399.15
					DESV. STANDAR	\$8,470.63
					COEF. VARIACION	1.05%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$806,399.00	AREA	97.50	TOTAL	\$78,623,902.50
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,398,000.00	AREA	136.54	TOTAL	\$190,882,920.00
VALOR TOTAL		\$269,506,822.50				

Observaciones:

Se aplica la metodología sobre una zona homogénea, tomándose directamente los datos de 10 ofertas comparables. Los valores de oferta por negociación y se concluyó en 5 de ellas.

Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

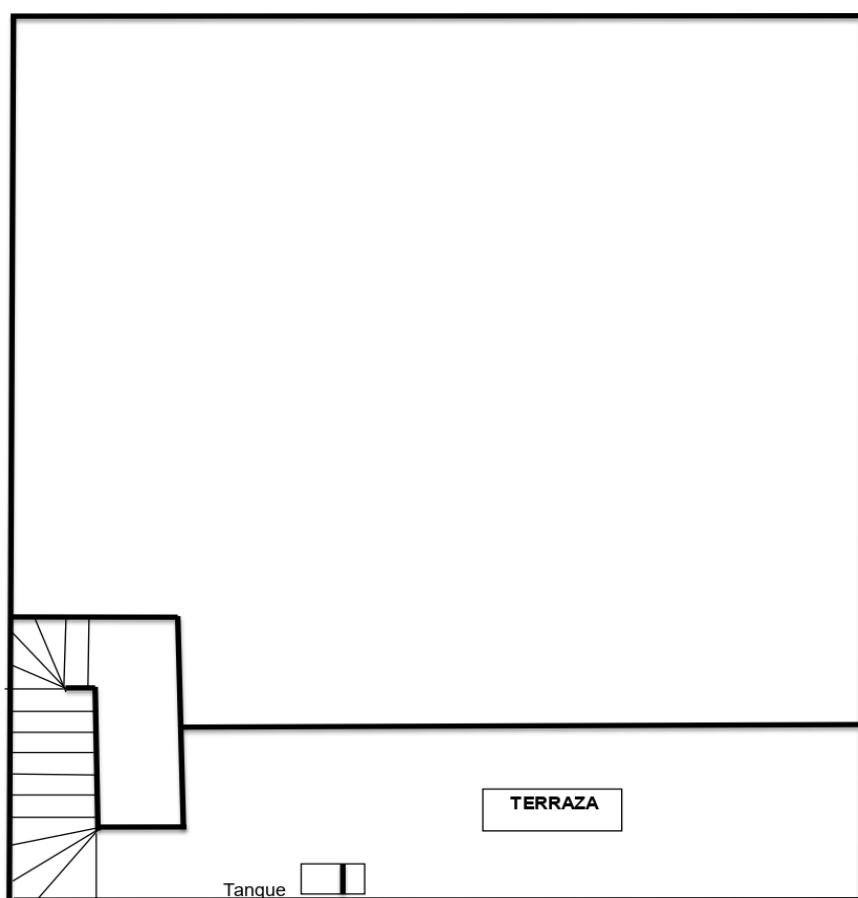
Plano

		SOLICITANTE	12. CROQUIS DEL INMUEBLE						
		Cédula No. 1.121.847.263	Dirección: Calle 15 Sur N° 11-87 Este Manzana I Casa 1						
		DIEGO ALEXANDER CADAVID A.	Urbanización Villa Mérida - Villavicencio						
INGRESO APTO 2 		PISO 1 FRENTE LOCAL 1 Tanque Lav. LOCAL 2 COCINA INGRESO APTO 1 QUE HACE PARTE TAMBIEN DEL 2 PISO COMEDOR BANO S. Tanque Lav.							
Habitaciones	4	Sala	2	Comedor	2	Depósito:	0	Carpintería	N/A
Local	2	Estudio	0	Patio	2	Estructura:	VIGAS-MAMPSTERIA	Cubierta:	FIBROCemento
Bd	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 ARICINIEGAS R.A.A. - AVAL 17.335.856			ESCALA:	1 : 100				

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 Mélida - Villavicencio																																																		
PISO 2 FRENTE																																																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Habitaciones</td> <td>4</td> <td>Sala</td> <td>2</td> <td>Comedor</td> <td>2</td> <td>Depósito:</td> <td>0</td> <td>Carpintería</td> <td>MADERA</td> </tr> <tr> <td>Local</td> <td>2</td> <td>Estudio</td> <td>0</td> <td>Patio</td> <td>2</td> <td>Estructura:</td> <td>VIGAS-MAMPSTERIA</td> <td>Cubierta:</td> <td>FIBROCEMENTO</td> </tr> <tr> <td>Bbq</td> <td>0</td> <td>Bodega</td> <td>0</td> <td>Garaje</td> <td>0</td> <td>Muros:</td> <td>FLEXA-PAÑETE-PINTURA</td> <td>Pisos</td> <td>CERAMICA</td> </tr> <tr> <td>Escalera</td> <td>2</td> <td>Alc. Servicio</td> <td>0</td> <td>Balcón</td> <td>3</td> <td>Cimientos:</td> <td>BASE-SOBREBASE</td> <td>No. de pisos</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Baños</td> <td>5</td> <td>Cocina</td> <td>2</td> <td>Antejardín</td> <td>0</td> <td>Acabados:</td> <td>BUENOS</td> <td>Area C.</td> <td>65,04 M²</td> </tr> </table>			Habitaciones	4	Sala	2	Comedor	2	Depósito:	0	Carpintería	MADERA	Local	2	Estudio	0	Patio	2	Estructura:	VIGAS-MAMPSTERIA	Cubierta:	FIBROCEMENTO	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-MAMPSTERIA	Cubierta:	FIBROCEMENTO																																											
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 CONSOLIDACIÓN EN MANZANA																																																				
Perito: Ab. JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS R.A.A. - AVAL 17.335.856				ESCALA: 1 : 100																																																

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 Mélida - Villavicencio																																																		
TERRAZA																																																				
																																																				
L A T E R A L																																																				
TERRAZA																																																				
Tanque 																																																				
<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-MAMPSTERIA</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;">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;">M2</td> </tr> </table>			Habitaciones	4	Sala	2	Comedor	2	Depósito:	0	Carpintería	MADERA	Local	2	Estudio	0	Patio	2	Estructura:	VIGAS-MAMPSTERIA	Cubierta:	FIBROCEMENTO	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.	M2
Habitaciones	4	Sala	2	Comedor	2	Depósito:	0	Carpintería	MADERA																																											
Local	2	Estudio	0	Patio	2	Estructura:	VIGAS-MAMPSTERIA	Cubierta:	FIBROCEMENTO																																											
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.	M2																																											
Observaciones INMUEBLE UBICADO EN ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN EN MANZANA																																																				
Perito: Ab. JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS R.A.A. - AVAL 17.335.856																																																				
ESCALA: 1 : 100																																																				

FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



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

Local



Local



Local



Local



Local



Local



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



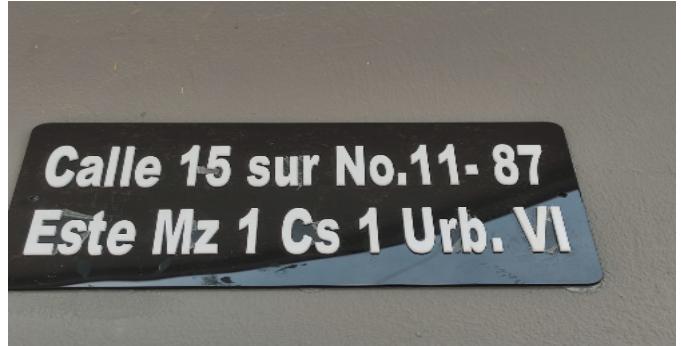
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS General

Sala



Sala



Comedor



Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



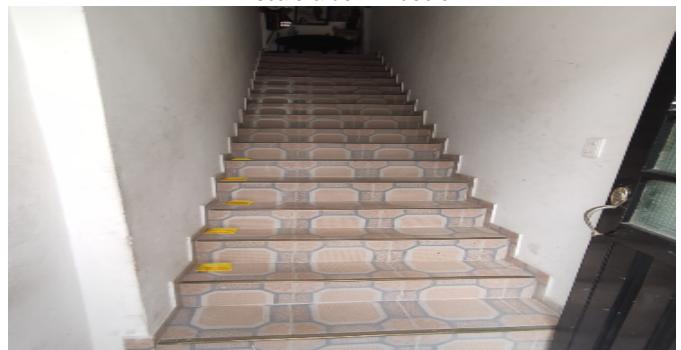
Zona de Ropas



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



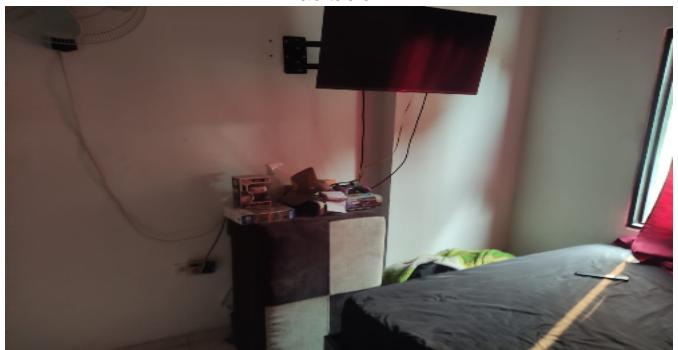
Baño Privado Hab 1



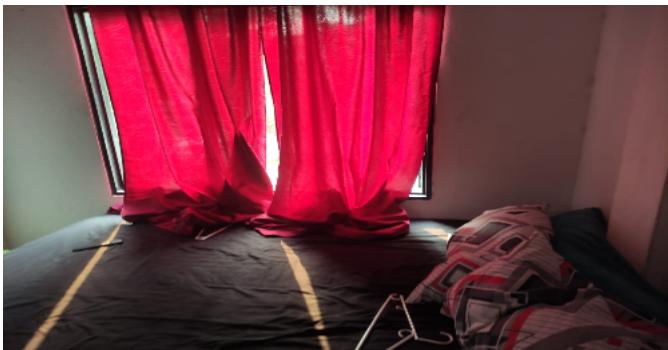
Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



FOTOS General

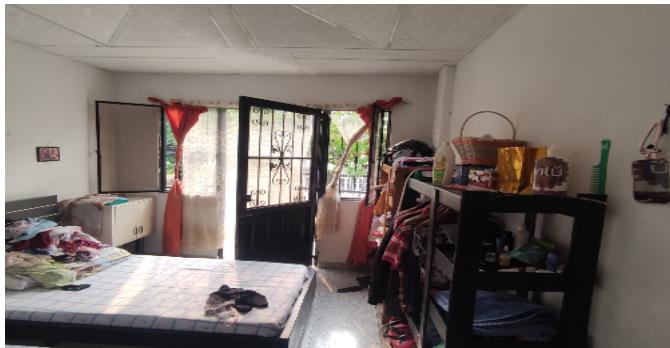
Habitación 3



Habitación 4



Habitación 4



Baño Social 1



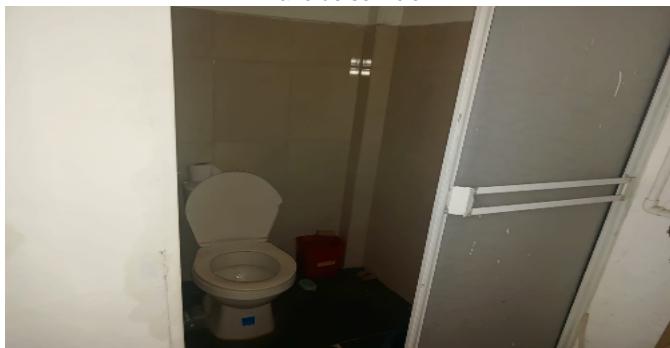
Baño Social 2



Baño Social 2



Baño de servicio



Baño de servicio



FOTOS General

Baño de servicio



Terraza Inmueble



Terraza Inmuble



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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1121847263



PIN de Validación: M6180606



Registro Abierto de Avaluadores

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



Autorregulador Nacional de Avaluadores
http://www.ana.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá 169 91 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 8007298814-2

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

El señor(a) JOHN CARLOS ARRIAS ARGINIEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17335858, 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-17335858.

Al momento de expedición de este certificado al registro del señor(a) JOHN CARLOS ARRIAS ARGINIEGAS se encuentra AVALUADO: LRCAJA-1121847263 M.I.: 230-68542

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas 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

Regímen
Regímen de Transición

Fecha de actualización
29 Dic 2018

Regímen
Regímen Asisténtico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Tierras rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, 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 2018

Regímen
Regímen Asisténtico

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 2018

Regímen
Regímen Asisténtico



PIN de Validación: M6180606



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



Autoridad Nacional de Avalaciones
http://www.ana.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá 169 91 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 849

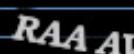
Categoría 4 Obras de Infraestructura.

Alcance

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

Fecha de Inscripción
07 Ene 2020

Régimen
Régimen Académico



Categoría 5 Edificios, Obra Civil en Arquitectura y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción
07 Ene 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales.

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitalares, clínicas y avances de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de las normas anteriores.

Fecha de Inscripción
07 Ene 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, 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, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción
07 Ene 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: M6180606.



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



Autoridad Nacional de Avaluadores
http://www.ana.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Línea gratuita de atención A.M.R.
En Bogotá 169 91 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

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

Régimen
Régimen Académico

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

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles culturales, religiosos, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de Inscripción
07 Ene 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10: Samovianas y Animales

Alcance

- Samovianas, animales y muebles no clasificados a otra especialidad.

Fecha de Inscripción
07 Ene 2020

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12: Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: M6130606



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://anacolombia.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá 160 91 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

Fecha de Inscripción
07 Ene 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 | Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergencia, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o obligaciones compensatorias y cualquier otro de hecho no contemplado en las clases anteriores.

RAA AVALUO: LRCAJA-1121847263
Régimen
07 Ene 2020 Régimen Académico

M.I.: 230-68542

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: ariasasa@outlook.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avaluos - 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(s) señor(es) JOHN CARLOS ARIAS ARGINIEGAS, identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 17335656
El(s) señor(es) 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: 661306008



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



Autoregulador Nacional de Avaluadores
http://www.ana.org.co
Carrera 9B # 10-100 Oficina 300
Bogotá D.C., Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá 160 91 46
A Nivel Nacional: 01 8000 422 840

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y pueda escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo tener 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

661306008

RAA AVALUOS **LRCAJA-1121847263 M.I.: 230-68542**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de acuerdo con la información que figura en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Abril del 2023 vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal