



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-80871983

| RESUMEN EJECUTIVO | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|---|------------------|--|
| CLIENTE | FREDDY MARIN PEREZ | FECHA VISITA | 24/04/2024 |
| NIT / C.C CLIENTE | 80871983 | FECHA INFORME | 29/04/2024 |
| DIRECCIÓN | KR 8 # 20 - 17 APTO 1204 TORRE 2 BLQUE C MULTIFAMILIARES MIRADOR DEL LLANO II CO 1 URB DOÑA LUZ | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano | EDAD (AÑOS) | 8 años |
| BARRIO | DOÑA LUZ | REMODELADO | |
| CIUDAD | Villavicencio | OCCUPANTE | Desocupado |
| DEPARTAMENTO | Meta | TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 | USO ACTUAL | Vivienda |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | |
| VALUADOR | JOHN CARLOS ARIAS ARGINIEGAS | | |
| IDENTIFICACIÓN | 17335856 | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | |
|------------------------------|------------------------------------|-------------|---------|---------|
| PROPIETARIO | CELIS ARDELIA SEPULVEDA | | | |
| NUM. ESCRITURA | 4021 Escritura De Propiedad | #NOTARIA | Tercera | FECHA |
| CIUDAD ESCRITURA | Villavicencio | | DEPTO | Meta |
| CEDULA CATASTRAL | 010709741097901 | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | No suministrada | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | MULTIFAMILIAR MIRADOR DEL LLANO II | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | Tiene | MENSUALIDAD | 120000 | VRxM2 |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | | | | 2671.42 |

| M. INMOB. | Nº |
|------------|--------------------------------------|
| 230-201687 | Apartamento 1204 Torre 2 Bloque C |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Carrera 8 #20-17 apartamento 1204 Torre 2 Bloque C Multifamiliar Mirador del Llano II de Villavicencio-Meta

Al inmueble se llega así: Se toma la vía que conduce de Villavicencio a Puerto López y en la calle 21 Sur, se toma a mano izquierda hasta llegar a la carrera 8 en donde se gira a mano izquierda y allí se encuentra el multifamiliar o conjunto Mirador del Llano II.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|----------------|----|-----------------|----|
| Portería | Si | Bicicletero | No | Acensores | Si |
| Piscinas | Si | TerrazaComunal | No | Jardín Infantil | Si |
| PlantaElect. | Si | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | Si | Gimnasio | No | BombaEyectora | Si |
| Porteria | Si | Tanque | Si | Cancha | Si |
| ZonaVerde | Si | Shut | Si | Citofono | Si |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 123,817,595

VALOR ASEGURABLE \$ COP 123,817,595

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación Nro. 005 y 006 , del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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 ARGINIEGAS
Perito Actuante
C.C: 17335856
RAA: AVAL-17335856



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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H. | |
|----------------------------|----------------------|
| Área de actividad | Residencial. |
| Uso principal | Vivienda |
| Tipo de proyecto | Apartamento |
| Total unidades de vivienda | 1 UND / PH: 486 UNDS |
| Garajes | No tiene No. |
| Tipo de Garaje | |

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 2546 del 13 de junio de 2016 otorgada en la notaría 3 de Villavicencio-Meta.**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Acuerdo 287 de 2015 proferido por el Concejo

Municipal de Villavicencio.

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | | UND | VALOR |
|-------------------------|----|-------|-------|-------------------|-------|--------------|-------|
| AREA PRIVADA CONSTRUIDA | M2 | 44.92 | | AREA | M2 | 45 | |
| AREA PRIVADA C.C. | M2 | 44.92 | | AVALUO | PESOS | \$19.002.000 | |
| AREA PRIVADA C.A. | M2 | 3.31 | | CATASTRAL 2024 | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | | UND | VALOR |
| AREA PRIVADA C.C. | M2 | 44.92 | | AREA PRIVADA C.C. | M2 | 44.92 | |
| AREA MEDIDA C.A. | M2 | 3.31 | | AREA PRIVADA C.A. | M2 | 3.31 | |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 8 # 20 - 17 APTO 1204 TORRE 2 BLQUE C MULTIFAMILIARES MIRADOR DEL LLANO II CO 1 URB DOÑA LUZ | DOÑA LUZ | Villavicencio | Meta está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2546, fecha: 13/06/2016, Notaría: Primera y ciudad: Villavicencio.

SECTOR

| | | | | | |
|-----------------------|-------|-------------------|--------------------|--|--|
| Uso predominante | Mixta | Tiene / No tiene | Estado de conserv. | | |
| Demanda / interés | Media | | | | |
| Nivel de equipamiento | | Distancias aprox. | | | |
| Comercial | Bueno | 300-400 | | | |
| Escolar | Bueno | 300-400 | | | |
| Asistencial | Bueno | 300-400 | | | |
| Estacionamientos | Bueno | mas de 500 | | | |
| Áreas verdes | Bueno | 100-200 | | | |
| Zonas recreativas | Bueno | 100-200 | | | |
| Andenes | | | | | |
| Sardineles | | | | | |
| Vías Pavimentadas | | | | | |
| Transporte Público | | | | | |
| Sector | | Predio | | | |
| Acueducto | SI | SI | | | |
| Alcantarillado | SI | SI | | | |
| Energía Eléctrica | SI | SI | | | |
| Gas Natural | SI | SI | | | |

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO NO NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

| | |
|--------------------------|--------------------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | VIS vivienda de interes Social |
| Avance(En construcción) | |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de Pisos | 12 |
| Nº de Sótanos | 2 |
| Vida Util | 100 años |
| Vida Remanente | 92 |
| Estructura | Industrializado |
| Material de Construcción | concreto reforzado |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | Interior |

| | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | teja de fibrocemento |
| Fachada | pañete y pintura |
| Ancho Fachada | Mayor 9 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en Manzana |
| Año de Construcción | 2016 |

Comentarios de estructura

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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: evaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|--------------------|------------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada | Apartamento 1204 | 44.92 | M2 | \$2,699,369.00 | 97.93% | \$121,255,655.48 |
| Area Privada Libre | Balcón | 3.31 | M2 | \$774,000.00 | 2.07% | \$2,561,940.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$123,817,595 |

Valor en letras

Ciento veintitrés millones ochocientos diecisiete mil quinientos noventa y cinco
Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$123,817,595

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 una zona consolidada, con construcciones de viviendas en 1, 2 y 3 pisos, al igual que conjuntos cerrados de torres de apartamentos. Existen terrenos para futuras construcciones o proyectos urbanísticos.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación Nro. 005 y 006 , del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El apartamento no tiene parqueadero ni depósito. En el conjunto hay 220 parqueaderos privados y 32 parqueaderos para visitantes, de acuerdo a lo informado en visita.

Entorno: En el sector hay muy buen transporte público; a 500 metros en línea recta, aproximadamente, se encuentra la vía principal que conduce a Puerto López y el anillo vial; las vías principales y secundarias están pavimentadas en buen estado, en el entorno hay universidades. Parques, colegios, escenarios deportivos y comercio barrial y de pequeñas superficies.

Propiedad horizontal: Escritura: 2546, Fecha escritura: 13/06/2016, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Villavicencio, Administración: \$120.000, Total unidades: 486, Ubicación: Interior, Nro. pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Nro. sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 6

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Balcón: 1. Ventilación: Bueno. Iluminación: Bueno.

Acabados: El inmueble tiene acabados normales; los pisos, baño y cocina están enchapados cerámica nacional en buen estado; los muros están pañetados, estucados y pintados; la cocina tiene mesón en acero inoxidable, con lava platos, grifería y estufa empotrados, sin gavetas en parte superior e inferior; las habitaciones tienen marcos y puertas en madera entamboradas sin closets; el baño tiene su unidad sanitaria con lava manos, grifería sin división para la ducha; la puerta de acceso al inmueble, las rejas del balcón y ventanas externas son metálicas.

EXPLICACIÓN METODOLÓGICA 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 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.

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|---------------------|----------------------|-----------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1 | MIRADOR DEL LLANO II | 10 | \$175,000,000 | 0.97 | \$169,750,000 | 1 | \$12,000,000 | | \$ | \$2,673,728.81 | 3195214395 |
| 2 | MIRADOR DEL LLANO II | 6 | \$135,000,000 | 0.97 | \$130,950,000 | 0 | \$ | | \$ | \$2,915,182.55 | 3213039220 |
| 3 | MIRADOR DEL LLANO II | 6 | \$125,000,000 | 0.97 | \$121,250,000 | 0 | \$ | | \$ | \$2,699,243.10 | 3106955214 |
| 4 | MIRADOR DEL LLANO II | 9 | \$165,000,000 | 0.97 | \$160,050,000 | 1 | \$12,000,000 | | \$ | \$2,509,322.03 | 3115935471 |
| Del inmueble | | 12 | | . | | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---------------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|------------------------|-----------------------|
| 1 | 8 | 65 | 59 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,673,728.81 |
| 2 | 8 | 50 | 44.92 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,915,182.55 |
| 3 | 8 | 49 | 44.92 | 1.0 | 1.0 | 1 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,699,243.10 |
| 4 | 8 | 63 | 59 | 1.0 | 1.0 | 1 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,509,322.03 |
| 8 años | | | | | | | | | PROMEDIO | \$2,699,369.12 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$166,684.11 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 6.17% |

| | | | | |
|--------------|----------------|------------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$2,866,053.23 | TOTAL | \$128,743,111.06 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$2,532,685.02 | TOTAL | \$113,768,210.91 |
| VALOR TOTAL | | \$121,255,655.48 | | |

Observaciones:

Se toman ofertas de apartamentos en venta en el mismo edificio, dos de las ofertas cuentan con parqueadero de uso privado. Se opta por el límite superior, ya que son las ofertas con áreas comparables.

Enlaces:

4. <https://casos.trovit.com.co/listing/apartamento-en-venta/1Mh1rf111Gns>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 8 # 20 - 17 APTO 1204 TORRE 2 BLQUE C
MULTIFAMILIARES MIRADOR DEL LLANO II CO 1 URB DOÑA LUZ | DOÑA LUZ | Villavicencio | Meta

COORDENADAS (DD)

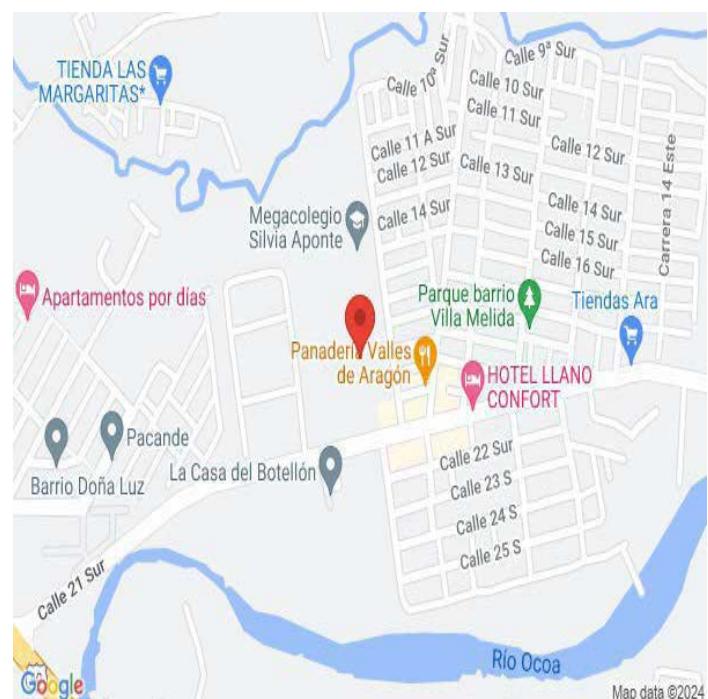
Latitud: 4.11682

Longitud: -73.60015

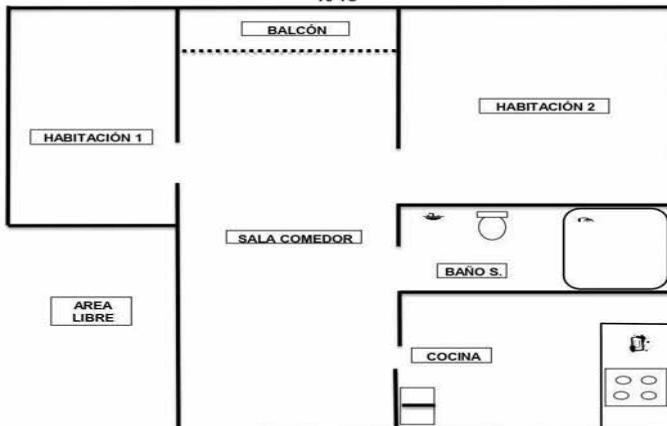
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 7' 0.5514''

Longitud: 73° 36' 0.5394''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

|  SOLICITANTE Cédula No. 80.871.983 FREDY MARÍN PÉREZ | | CROQUIS DEL INMUEBLE Carrera 8 N° 20-17 Apto 1204 Torre 2C Multifamiliar Mirador del Liano II - Villavicencio - Meta | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------------------|--|-------------------------------|------------------------------------|---------|------------|-------------|---------------------|-----------------|----------|----------|-------------------------------|------------------------|----------|-----------|-----------|-----------------------------|-----------------|-------------|------------------|---------|---------------------------|-----------------|----------|-----------|---------------|------------------|------------------------------------|
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Habitaciones: 2</td> <td>Sala: 1</td> <td>Comedor: 1</td> <td>Depósito: 0</td> <td>Carpintería: MADERA</td> </tr> <tr> <td>Zona de ropa: 1</td> <td>Local: 0</td> <td>Patio: 0</td> <td>Estructura: VIGAS-MAMPOSTERIA</td> <td>Cubierta: FIBROCemento</td> </tr> <tr> <td>Solar: 0</td> <td>Bodega: 0</td> <td>Garaje: 0</td> <td>Muros: FLEXA-PARETE-PINTURA</td> <td>Pisos: CERAMICA</td> </tr> <tr> <td>Escalera: 0</td> <td>Aic. Servicio: 0</td> <td>Lote: 0</td> <td>Cimientos: BASE-SOBREBASE</td> <td>No. de pisos: 1</td> </tr> <tr> <td>Baños: 1</td> <td>Cocina: 1</td> <td>Antejardín: 0</td> <td>Acabados: BUENOS</td> <td>Área Terreno: 48.23 M²</td> </tr> </table> | | | | Habitaciones: 2 | Sala: 1 | Comedor: 1 | Depósito: 0 | Carpintería: MADERA | Zona de ropa: 1 | Local: 0 | Patio: 0 | Estructura: VIGAS-MAMPOSTERIA | Cubierta: FIBROCemento | Solar: 0 | Bodega: 0 | Garaje: 0 | Muros: FLEXA-PARETE-PINTURA | Pisos: CERAMICA | Escalera: 0 | Aic. Servicio: 0 | Lote: 0 | Cimientos: BASE-SOBREBASE | No. de pisos: 1 | Baños: 1 | Cocina: 1 | Antejardín: 0 | Acabados: BUENOS | Área Terreno: 48.23 M ² |
| Habitaciones: 2 | Sala: 1 | Comedor: 1 | Depósito: 0 | Carpintería: MADERA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Zona de ropa: 1 | Local: 0 | Patio: 0 | Estructura: VIGAS-MAMPOSTERIA | Cubierta: FIBROCemento | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Solar: 0 | Bodega: 0 | Garaje: 0 | Muros: FLEXA-PARETE-PINTURA | Pisos: CERAMICA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Escalera: 0 | Aic. Servicio: 0 | Lote: 0 | Cimientos: BASE-SOBREBASE | No. de pisos: 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Baños: 1 | Cocina: 1 | Antejardín: 0 | Acabados: BUENOS | Área Terreno: 48.23 M ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Observaciones: INMUEBLE UBICADO EN AREA DE ACTIVIDAD MODERADA CORREDOR EN LIMITE EN RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION EN MANZANA. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Perito: Ab. JOHN CARLOS ARIAS ARCIÑEGAS R.A.A. - AVAL 17.335.856 | | ESCALA: 1 : 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



FOTOS General



FOTOS General



FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



FOTOS General



CRUCE CARTOGRÁFICO

Indices Norma

RÉGIMEN DE USOS SEGÚN EL ÁREA DE ACTIVIDAD

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

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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-80871983



PIN de Validación: bb130b0a

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>

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: 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: LRCAJ1893 M.I.: 230-201687


Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240301199290292707

Nro Matrícula: 230-201687

Página 2 TURNO: 2024-230-1-23666

Impreso el 1 de Marzo de 2024 a las 10:57:16 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 001 Fecha: 25-08-2015 Radicación: 2015-230-6-16367

Doc: ESCRITURA 4067 DEL 21-08-2015 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CONSTRUCTORA ARQUITECTURA INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.S. NIT# 9003485483

A: BANCOLOMBIA S.A. NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-06-2016 Radicación: 2016-230-6-11616

Doc: ESCRITURA 2546 DEL 13-06-2016 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CONSTRUCTORA ARQUITECTURA INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.S. "ARVINCO S.A.S." NIT# 9003485483 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-02-2020 Radicación: 2020-230-6-2790

Doc: ESCRITURA 4021 DEL 27-09-2019 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA MEDIANTE ESCRITURA 4067 DEL 21/8/2015 DE LA NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

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

DE: BANCOLOMBIA S.A. NIT# 8909039388

A: CONSTRUCTORA ARQUITECTURA INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.S. "ARVINCO S.A.S." NIT# 9003485483

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-02-2020 Radicación: 2020-230-6-2790

Doc: ESCRITURA 4021 DEL 27-09-2019 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: CONSTRUCTORA ARQUITECTURA INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.S. "ARVINCO S.A.S." NIT# 9003485483

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-02-2020 Radicación: 2020-230-6-2790

Doc: ESCRITURA 4021 DEL 27-09-2019 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$82,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA, PROHIBICIÓN DE ENAJENAR LA VIVIENDA POR EL TERMINO DE 2 AÑOS

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

DE: CONSTRUCTORA ARQUITECTURA INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.S. "ARVINCO S.A.S." NIT# 9003485483

A: SEPULVEDA CELIS ARDELIA CC# 27649438 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240301199290292707

Nro Matrícula: 230-201687

Pagina 3 TURNO: 2024-230-1-23666

Impreso el 1 de Marzo de 2024 a las 10:57:16 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 006 Fecha: 10-02-2020 Radicación: 2020-230-6-2790

Doc: ESCRITURA 4021 DEL 27-09-2019 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: SEPULVEDA CELIS ARDELIA

CC# 27649438 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-230-1-23666 FECHA: 01-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA



OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ

REGISTRADOR PRINCIPAL