



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-80871983

| | | | |
|------------------|---|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo | | Fecha de visita | 24/04/2024 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | |
| Dirección | KR 8 # 20 - 17 APTO 1204 TORRE 2 BLQUE C MULTIFAMILIARES MIRADOR DEL LLANO II CO 1 URB DOÑA LUZ | | |
| Barrio | DOÑA LUZ | | |
| Ciudad | Villavicencio | | |
| Departamento | Meta | | |
| Propietario | CELIS ARDELIA SEPÚLVEDA | | |

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: FREDY MARIN PEREZ

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 **CELIS ARDELIA SEPÚLVEDA** ubicado en la KR 8 # 20 - 17 APTO 1204 TORRE 2 BLQUE C MULTIFAMILIARES MIRADOR DEL LLANO II CO 1 URB DOÑA LUZ DOÑA LUZ, 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 \$122,756,876.97 pesos m/cte (Ciento veintidós millones setecientos cincuenta y seis mil ochocientos setenta y seis).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|--------------|------------------|-------|--------|----------------|--------|------------------|
| Area Privada | APARTAMENTO 1204 | 44.92 | M2 | \$2,545,239.00 | 93.14% | \$114,332,135.88 |
| Area Privada | APARTAMENTO 1204 | 3.31 | M2 | \$2,545,239.00 | 6.86% | \$8,424,741.09 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$122,756,876 |

Valor en letras
Ciento veintidós millones setecientos cincuenta y seis mil ochocientos setenta y seis 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 | 122,756,876.00 |
| Proporcional | 0 | 122,756,876 | Valor asegurable | 122,756,876 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 9 |
| Calificación garantía | | | | |
| Observación calificación | | | | |
| Observación | | | | |

| GENERAL | | | | | |
|--------------------------------------|--|---------------|--------------------------------|---------------|-----------------|
| Código | LRCAJA-80871983 | 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 | FREDY MARIN PEREZ | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 80871983 | Teléfono | 3132200200 |
| Email | fredymarinperez@gmail.com | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | CELIS ARDELIA SEPÚLVEDA | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 27.649.438 | Ocupante | Desocupado |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | KR 8 # 20 - 17 APTO 1204 TORRE 2 BLQUE C MULTIFAMILIARES MIRADOR DEL LLANO II CO 1 URB DOÑA LUZ | | | | |
| Conjunto | MULTIFAMILIAR MIRADOR DEL LLANO II | | | | |
| Ciudad | Villavicencio | Departamento | Meta | Estrato | 3 |
| Sector | Urbano | Barrio | DOÑA LUZ | Ubicación | Construcción |
| Tipo Inmueble | Apartamento | Tipo subsidio | VIS vivienda de interes Social | Sometido a PH | Si |
| Observación | <p>Inmueble ubicado en: Carrera 8 #20-17 apartamento 1204 Torre 2 Bloque C Multifamiliar Mirador del Llano II de Villavicencio-Meta</p> <p>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.</p> | | | | |

| CARACTERISTICAS GENERALES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---------------|-------------------------|-------------------|---------|-------------------------|----|-------|-------------------|----|-------|---|----|------|--|-----|-------|-------------------|-----|-------|-------------------|----|------|-----------------------|-------|--------------|
| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | PISO DOCE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Clase inmueble | Multifamiliar | Otro | | Método evaluación | MERCADO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Justificación de Metodología | Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>48.23</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA C.C.</td><td>M2</td><td>44.92</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA C.A.</td><td>M2</td><td>3.31</td></tr></table> | | | ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | AREA PRIVADA CONSTRUIDA | M2 | 48.23 | AREA PRIVADA C.C. | M2 | 44.92 | AREA PRIVADA C.A. | M2 | 3.31 | <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>45</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$19.002.000</td></tr></table> | | | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA | M2 | 45 | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | \$19.002.000 |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA CONSTRUIDA | M2 | 48.23 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA C.C. | M2 | 44.92 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA C.A. | M2 | 3.31 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA | M2 | 45 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | \$19.002.000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA C.C.</td><td>M2</td><td>44.92</td></tr><tr><td>AREA MEDIDA C.A.</td><td>M2</td><td>3.31</td></tr></table> | | | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | AREA PRIVADA C.C. | M2 | 44.92 | AREA MEDIDA C.A. | M2 | 3.31 | <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA C.C.</td><td>M2</td><td>44.92</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA C.A.</td><td>M2</td><td>3.31</td></tr></table> | | | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | AREA PRIVADA C.C. | M2 | 44.92 | AREA PRIVADA C.A. | M2 | 3.31 | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA C.C. | M2 | 44.92 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA MEDIDA C.A. | M2 | 3.31 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA C.C. | M2 | 44.92 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA C.A. | M2 | 3.31 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Comportamiento Oferta y Demanda | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reglamentación urbanística: | Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2546 del 13 de junio de 2.016 otorgada en la notaría 3 de Villavicencio-Meta. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 287 de 2.015 proferido por el Concejo Municipal de Villavicencio. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta catastral

DENSIDAD HABITACIONAL



| | |
|------|--|
| 10. | Como componente de la política de largo plazo para el aprovechamiento urbano se adopta el siguiente espectro de densidades habitacionales: |
| 10.1 | En áreas urbanas: |
| | Densidad baja: hasta 90 viviendas por hectárea neta urbanizable. |
| | Densidad media: entre 91 y 150 viviendas por hectárea neta urbanizable. |
| | Densidad alta: entre 151 y 200 viviendas por hectárea neta urbanizable |
| 10.2 | En áreas suburbanas: |
| | Densidad baja: entre 1 y 5 viviendas por hectárea bruta. |
| | Densidad media: entre 6 y 10 viviendas por hectárea bruta. |
| | Densidad alta: entre 11 y 15 viviendas por hectárea bruta. |

DATOS CATASTRALES

| Información del Predio | |
|------------------------|-----------------------------------|
| Referencia Catastral: | 010709741097901 |
| Mat. Inmobiliaria: | 230-201687 |
| Dirección: | K 8 20 17 AP 1204 To 2 Bq C MULTF |
| Destino: | HABITACIONAL |
| Tipo: | URBANO |
| Clase: | |
| Estrato: | |
| Propietario: | (*****9438) - ARDE*****ELIS |
| A. Terreno: | 0 Ha - 15 Mtc. |
| A. Edificada: | 45 Mtc. |
| Ult. Vigencia: | 2024 |
| Ult. Avaluo: | 19.002.000 |

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 |

| | |
|--|---|
|  |  |
| CONCEJO MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO | |
| Nit. 800 104 048-2 | |
| Artículo 236°.- Área de Actividad Moderada A.A.M. | |
| Es el área que se caracteriza por tener un balance moderado de usos de bajo y mediano impacto, asignada a áreas de transición entre la vivienda y las centralidades definidas en el presente plan. El AAM se categoriza en Corredor y Estratégica, así: | |
| 1. Área de Actividad Moderada Corredor. | |
| Se define así al área cuyos usos principales son el Comercial y Equipamiento, que se encuentra delimitada principalmente sobre vías arterias y secundarias del Plan vial del Municipio, con permanente actividad zonal de usuarios por encontrarse en áreas de transición de alto flujo y presenta el siguiente régimen de uso: | |
| Principal (PL): Comercio Grupo II y Equipamientos Categoría 2. | |
| Complementario (CR): Vivienda, Equipamientos categoría 1 y 3 Comercio Grupo III. | |
| Compatibles (CB): Comercio I, Industrial Tipo 1. | |
| Restringidos (R): | |
| Prohibidos (PH): Industria Tipo 2 y 3 y Actividades Especiales. | |
| Parágrafo. Los lavaderos de vehículos livianos podrán localizarse en los corredores de las áreas de actividad modera, cumpliendo con lo establecido en la normatividad vigente y tendrán un régimen de transición de cuatro (4) años para su adecuación y relocalización en las áreas establecidas para el desarrollo de dicha actividad. | |

Acuerdo o Decreto

POT VILLAVICENCIO (ACUERDO 287 DE 2.015)
FREDY MARÍN PÉREZ C.C. 80.871.983

- Artículo 76°.** - **Suelo Urbano.**
El suelo urbano está constituido por las áreas destinadas a usos urbanos que dispongan de infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado en el cual se permita llevar a cabo actuaciones urbanísticas de urbanización y construcción, se encuentra delimitado en el Plano No. 10A "Clasificación del Suelo Urbano".
- Parágrafo.** Serán objeto de incorporación al perímetro urbano mediante la Actualización de la Cartografía Oficial definida en el presente Plan, los predios que cumplan con una de las siguientes condiciones:
1. Todos aquellos predios que durante la vigencia del presente Plan cuenten con la Plan Parcial aprobado y acrediten la calidad de áreas urbanizadas, 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 Y AAMC

- Artículo 232°.** - **Definición y Clasificación.**
Constituye una porción del suelo dotado de infraestructura, servicios, espacio público y equipamientos que permite la concreción física del contexto cultural. Se clasifica según el grado de intensidad de las relaciones sociales, económicas y políticas que en ella tienen lugar y de su interacción surge el sistema de comunicación específico de la ciudad. Las Áreas de Actividad de las que trata el presente artículo se encuentran delimitadas en el Plano No. 11C "Áreas de Actividad Suelo Urbano". Para el área urbana se definen las siguientes clases de Áreas de Actividad:
1. Área de Actividad Residencial (A.A.R.)
 2. Área de Actividad Moderada (A.A.M.)
 3. Área de Actividad Intensiva (A.A.I.)
 4. Área de Actividad Limitada (A.A.L.)
- Artículo 233°.** - **Área de Actividad Residencial A.A.R.**
Es el Área con uso predominante de vivienda con presencia de servicios y de equipamientos compatibles y complementarios con el uso principal. Es el punto de partida de desplazamiento de la población desde su lugar de residencia hasta el lugar donde desarrolla sus actividades. El AAR se categoriza en Predominante y Eje Comercial así:
1. Área de Actividad Residencial Predominante.

Acuerdo o Decreto

TRATAMIENTOS

- Artículo 245°.** - **Tipos de Tratamientos.**
Para consolidar las políticas establecidas en el presente Plan, y con el fin de cumplir con un desarrollo urbano armónico del Municipio se determina los siguientes tratamientos:
1. Tratamiento de Desarrollo
 2. Tratamiento de Mejoramiento Integral
 3. Tratamiento de Conservación
 4. Tratamiento de Renovación Urbana
 5. Tratamiento de Consolidación

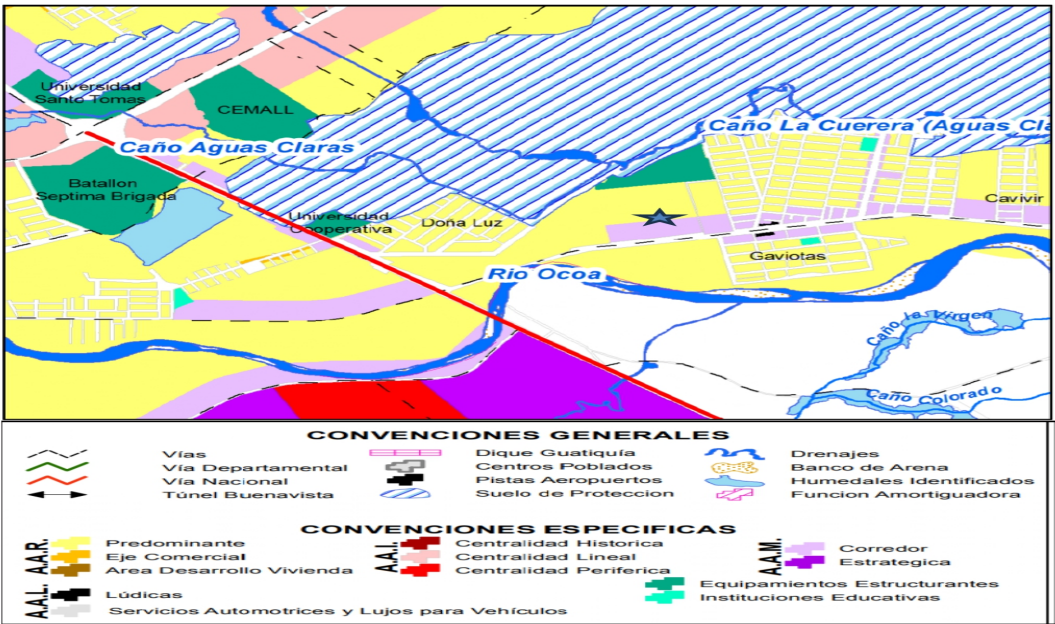
TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

- Artículo 267°.** - **Tratamiento de Consolidación.**
Se asigna a zonas urbanizadas y/o desarrolladas de la ciudad que de acuerdo a la capacidad de soporte del sector, respecto a servicios públicos, movilidad, espacio público, equipamientos y estructura predial deben consolidarse con un patrón de densidad y ocupación en coherencia con el modelo de ocupación territorial. Este tratamiento busca potenciar las calidades urbanísticas y dar solidez al entorno urbano permitiendo en algunos casos incrementar el potencial constructivo.
- Artículo 268°.** - **Modalidades del Tratamiento de Consolidación.**
Las modalidades de tratamiento de consolidación se definen así:
1. **Consolidación de Manzana (CM).** Los predios urbanos urbanizados o edificados localizados en esta modalidad de tratamiento podrán desarrollarse por construcción aplicando la norma urbanística que dio origen a la urbanización. En caso que no se logre determinar la norma urbanística original aplicable, podrán desarrollarse hasta una altura de dos (2) pisos y deberán cumplir con las normas establecidas en el presente Plan, que le sean aplicables.
 2. **Consolidación de Plataforma (CP).** Los predios urbanos urbanizados localizados en esta modalidad de tratamiento podrán incrementar moderadamente la altura máxima de construcción hasta cinco (5) pisos siempre y cuando cumplan con todas las disposiciones de volumetría, habitabilidad, cesiones urbanísticas y estacionamientos establecidos en el presente plan.
 3. **Consolidación en Altura (CA).** Los predios urbanos urbanizados localizados en esta modalidad de tratamiento podrán incrementar la altura de construcción a siete (7) pisos o más, siempre y cuando cumplan con todas las disposiciones de volumetría, habitabilidad, cesiones urbanísticas y estacionamientos establecidos en el presente plan.

- Artículo 269°.** - **Ámbito de Aplicación del Tratamiento de Consolidación:**
Es el aplicable a las áreas con lotes edificables no edificados o a lotes con edificaciones susceptibles de ser demolidas y reedificadas, ubicados dentro del suelo urbano y que se encuentren 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.

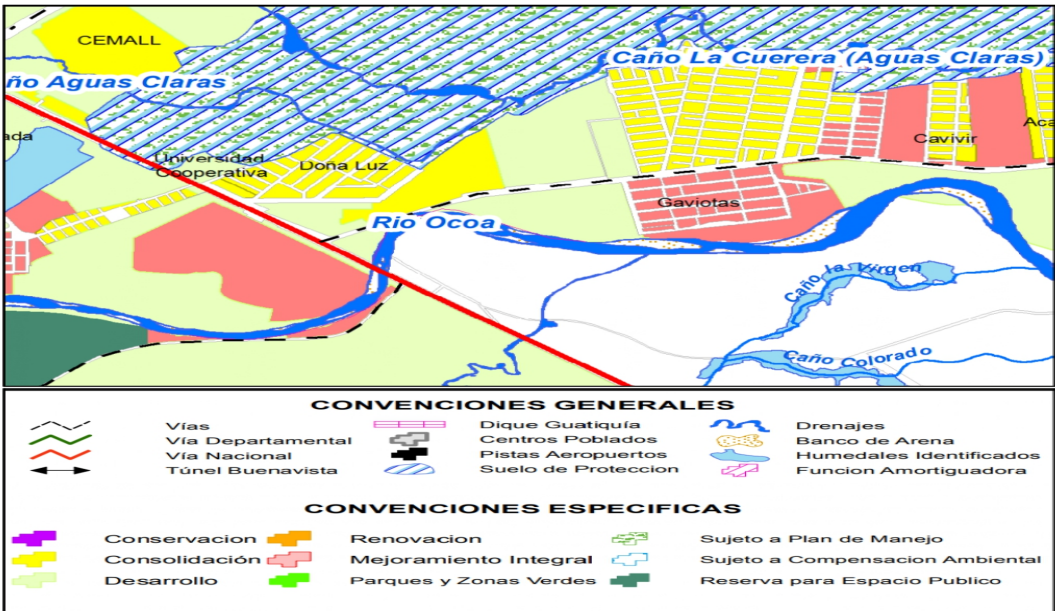
Plano Uso de suelo-actividad

ÁREAS DE ACTIVIDAD DE SUELO URBANO



Plano Tratamiento urbanístico

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS



Indices Norma

ALTURAS

4. En tratamiento de consolidación la altura se rige por las siguientes disposiciones:
- a. Tratamiento de consolidación de Manzana CM, la altura máxima será de dos pisos o la resultante de la correcta solución de empate con los predios colindantes.
 - b. Tratamiento de consolidación de Plataforma CP, la altura máxima será de cinco (5) pisos.
 - c. Tratamiento de consolidación en Altura CA, la altura máxima permitida será la resultante de la correcta aplicación de las normas sobre volumetría, habitabilidad, empaque y estacionamientos.
5. La cubierta o remate de toda edificación de siete (7) o más pisos de altura, deberá rematar en terraza o azotea cuya dimensión guardará una proporción mínima del 50% del área total de la cubierta de la edificación.
- Parágrafo. Prohibase el diseño e implementación de altillos a partir de la vigencia del presente plan.

253

AISLAMIENTOS POSTERIORES

Tabla 46. Patios y aislamientos posteriores

| Uso | Tipo | Lado Mínimo (m) |
|------------------------|-------------|---|
| Vivienda Unifamiliar | Patio | 3.00 |
| Vivienda Bifamiliar | Patio | 3.00 |
| Vivienda Multifamiliar | Patio | 1/3 de la altura de la edificación, mínimo 3.00 |
| Comercio | Aislamiento | 1/3 de la altura de la edificación, mínimo 3.00 |
| Equipamiento | Aislamiento | 1/3 de la altura de la edificación, mínimo 3.00 |

Parágrafo. Para el caso de zonas ya desarrollados, se buscará el empate volumétrico de las edificaciones con el fin de no generar cuñetas, siempre y cuando la edificación que colinde lateralmente cumpla el carácter de edificación permanente. Son edificaciones permanentes todas aquellas construcciones que se desarrollaron con sujeción a normas urbanísticas y que sus condiciones constructivas se encuentren en buen estado.

AISLAMIENTOS LATERALES

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

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

Tabla 47. Aislamientos laterales

| AISLAMIENTO LATERAL Y ENTRE EDIFICACIONES EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO | | |
|--|---|--|
| Altura de la edificación | Aislamiento lateral con predios vecinos (m) | Aislamiento entre edificaciones en el mismo predio (m) |
| 1 - 3 pisos | No se exige | 3.00 |
| 4 - 5 pisos | No se exige | 5.00 |
| 6 - 8 pisos | 4.50 | |
| 9 - 11 pisos | 5.50 | 1/2 de la altura |
| 12 > | 7.00 | |

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

255

Indices Norma

INDICE DE OCUPACIÓN

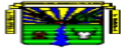
Tabla 44. Índice de ocupación

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

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



NIL 800 104 045-2



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

INDICE DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 306°. - Edificabilidad Básica en tratamientos distintos al de desarrollo.
Se define la siguiente edificabilidad para todos los predios a los cuales se les asignó tratamiento distinto al de desarrollo, sobre la cual no será exigible cesiones urbanísticas, se expresa en índice de construcción sobre área útil:

Tabla 37 Índice de construcción básico para tratamientos en áreas desarrolladas

| Tratamiento Urbanístico | | Edificabilidad | | Observación |
|-------------------------|------------|------------------------|----------------|--|
| | | | | |
| Consolidación | Manzana | 1.50 I.C. sobre Único | Máximo 2 pisos | Si la urbanización cuenta con norma original, y esta define un índice de construcción mayor, será aplicado el de mayor favorabilidad para el propietario |
| | Plataforma | 1.50 I.C. Básico sobre | 5 pisos | |
| | Altura | 3.50 I.C. Básico | Mínimo 7 pisos | |
| Mejoramiento Integral | | 1.50 | | Las edificaciones que se construyan con ocasión de procesos de reasentamiento autorizadas en el acto que legalice el barrio, no requieren de cesiones |
| Conservación | | 1.50 | | Hasta tanto sea adoptado el PEMP |
| Renovación | | 1.50 | | Hasta tanto se adopte el Plan parcial el cual definirá bajo el reparto equitativo de cargas y beneficios la edificabilidad |

Indices Norma

RÉGIMEN DE USOS SEGÚN EL ÁREA DE ACTIVIDAD

| Tabla 26. Régimen de Usos de las Áreas de Actividad | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------|----------|---------------|---------|---------|----------|------------------|-------------|-------------|----------------|--------|--------|
| ÁREA DE ACTIVIDAD | CATEGORÍA | VIVIENDA | USO COMERCIAL | | | | USO EQUIPAMIENTO | | | USO INDUSTRIAL | | |
| | | | GRUPO 1 | GRUPO 2 | GRUPO 3 | ESPECIAL | CATEGORÍA 1 | CATEGORÍA 2 | CATEGORÍA 3 | TIPO 1 | TIPO 2 | TIPO 3 |
| | | | | | | | | | | | | |
| ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL | PREDOMINANTE | PL | CR | PH | PH | PH | CR | PH | PH | PH | PH | PH |
| | EJE COMERCIAL | PL | PL | CR | PH | PH | PL | CB | PH | R | PH | PH |
| ÁREA DE ACTIVIDAD MODERADA | CORREDOR | CR | CB | PL | CR | PH | CR | PL | CR | CB | PH | PH |
| | ESTRATÉGICO | CR | CR | PL | CB | PH | CR | PL | CB | PH | PH | PH |
| ÁREA DE ACTIVIDAD INTENSIVA | CENTRO HISTÓRICO | CR | CB | PL | PH | R | CB | CB | PH | CB | PH | PH |
| | CENTRALIDADES | CR | CB | PL | CR | R | CB | CR | PL | PH | PH | PH |
| | LINEAL | CB | CB | CR | PL | R | CB | CR | PL | PH | PH | PH |
| | 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 |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|---------------|
| 4021 | EscrituraDePropiedad | 27/09/2019 | Tercera | Villavicencio |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|-------------|
| 230-201687 | 01/03/2024 | NO APARECE EN DOCUME | 010709741097901 | APARTAMENTO |

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
El inmueble registra en el folio de matrícula inmobiliaria, prohibición de venta y patrimonio de familia, en las anotaciones 5 y 6; ante lo cual se recomienda efectuar la cancelación jurídica en notaría y registro de instrumentos públicos..

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 | | |

Observación

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

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

| Sector | Inmueble |
|--------|----------|
| | |

AMOBLAMIENTO URBANO

| 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 | Mixta | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Media |
| Estrato | 3 | Barrio legal | Si | Topografia | Ligera |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |
| EQUIPAMIENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | | |
| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno | 100-200 | Andenes | SI | Bueno |
| Áreas verdes | Bueno | 100-200 | Sardineles | SI | Bueno |
| Estacionamiento | Bueno | mas de 500 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Bueno | 300-400 | Tipo de vía | V-7 | |
| Escolar | Bueno | 300-400 | | | |
| Comercial | Bueno | 300-400 | | | |
| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | En el sector hay muy buen transporte público; a 500 metros en línea recta, aproximadamente, se encuentra la 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 de Propiedad Horizontal | 2546 | | Fecha escritura | 13/06/2016 | |

| | | | | | |
|----------------------|---|------------------|------------------|-----------------|----|
| Notaria escritura | Primera | | Ciudad escritura | Villavicencio | |
| Valor administración | \$120.000 | Total unidades | 486 | Terraza comunal | No |
| Ubicación | Interior | # Pisos edificio | 12 | Porteria | Si |
| Horario vigilancia | 24 horas | Tanque | Si | Cancha | Si |
| Zonas verdes | Si | Shut | Si | Citófono | Si |
| Aire acondicionado | No | Teatrino | No | Sauna | No |
| Club | No | Bomba eyectora | Si | Gimnasio | No |
| Bicicletero | No | Garaje visitante | Si | Golfito | No |
| Calefacción | No | Planta eléctrica | Si | Jardín infantil | Si |
| Piscinas | Si | Ascensores | Si | #Ascensores | 6 |
| #Sotanos | 2 | | | | |
| Observación | 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 | | | | |

| ESTRUCTURA | | | | | |
|---------------------------|--|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Industrializado | Estructura reforzada | SI |
| Material construcción | concreto reforzado | Tipo estructura | mampostería reforzada-dovelas | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | NO | Cubierta | teja de fibrocemento |
| Fachada | pañete y pintura | Ancho fachada | Mayor 9 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Edificio en Altura - Piso en Manzana | Otro tipología vivienda | |
| Año construcción | 2020 | Edad Inmueble | 4 años | Vida útil | 100 años |
| Estado construcción | Usada | %Avance | | | |
| Licencia construcción | N/A | | | | |
| Observación | Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física. | | | | |

| DEPENDENCIAS | | | | | |
|--------------------------|---|----------------|---|--------------|----------|
| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS | | | | | |
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Cocina | Sencilla |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 0 | Habitaciones | 2 |
| Closet | 0 | Baños privados | 0 | Estar | 0 |

| | | | | | |
|----------------|--|-------------|-------|-----------------|-------|
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |
| Baños servicio | 0 | Zona ropas | 1 | Local | 0 |
| Balcón | 1 | Jardín | No | Zona verde | No |
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno | | | | |

ACABADOS

| | | | | | | | | |
|-------------|--|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| | Sala | Comedor | Cocina | Baño | Piso | Techo | Muro | Carpintería |
| Calidad | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal |
| Estado | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. |
| Observación | 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. | | | | | | | |

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.11682
GEOGRAFICAS : 4° 7' 0.5514''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.60015
GEOGRAFICAS : 73° 36' 0.5394''

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 | 0.95 | \$166,250,000 | 0 | \$ | | \$ | \$2,557,692.31 | 3195214395 |
| 2 | MIRADOR DEL LLANO II | 6 | \$135,000,000 | 0.95 | \$128,250,000 | 0 | \$ | | \$ | \$2,565,000.00 | 3213039220 |
| 3 | MIRADOR DEL LLANO II | 6 | \$125,000,000 | 0.95 | \$118,750,000 | 0 | \$ | | \$ | \$2,423,469.39 | 3106955214 |
| 4 | MIRADOR DEL LLANO II | 8 | \$165,000,000 | 0.95 | \$156,750,000 | 0 | \$ | | \$ | \$2,488,095.24 | 3115935471 |
| Del inmueble | | PISO DOC E | | . | . | 1 | | 1 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|--------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 4 | | 65 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,557,692.31 |
| 2 | 4 | | 50 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,565,000.00 |
| 3 | 4 | | 49 | 1.0 | 1.0 | 1.04 | 1.0 | 1.0 | 1.04 | \$2,520,408.17 |
| 4 | 4 | | 63 | 1.0 | 1.0 | 1.02 | 1.0 | 1.0 | 1.02 | \$2,537,857.14 |
| | 4 años | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$2,545,239.41 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$20,138.22 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 0.79% |


| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$2,565,377.63 | TOTAL | \$123,728,162.98 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$2,525,101.18 | TOTAL | \$121,785,630.03 |
| VALOR TOTAL | \$122,756,876.97 | | | |

Observaciones:
Se aplica la metodología en el mismo multifamiliar, tomándose directamente los datos de 9 ofertas comparables. Los valores se afectan por negociación y se concluyó en 4 de ellas; todas las muestras son sin parqueadero privado, ni depósito.

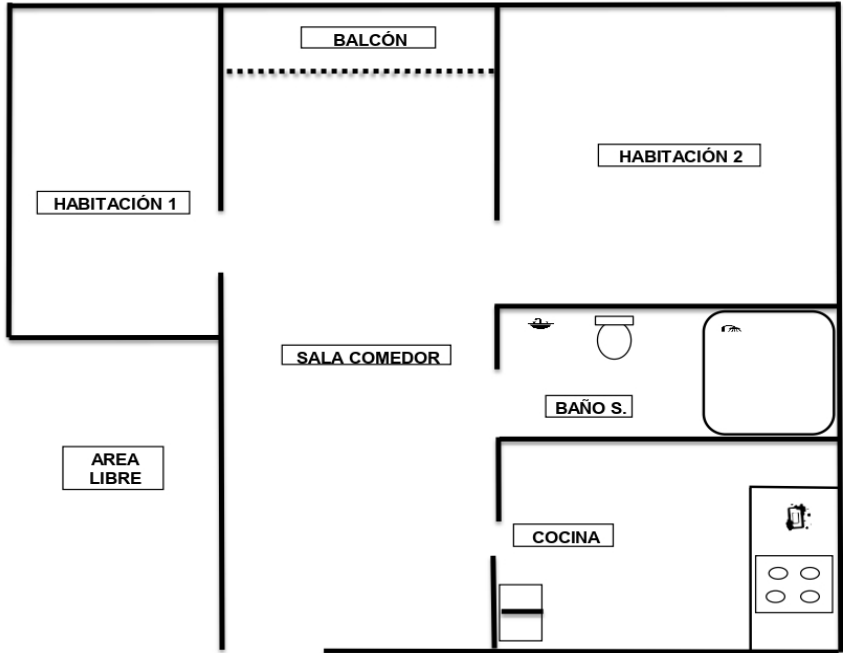
Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

| | | |
|---|--------------------------|---|
|  | SOLICITANTE | CROQUIS DEL INMUEBLE |
| | Cédula No. 80.871.983 | Carrera 8 N° 20-17 Apto 1204 Torre 2C |
| | FREDY MARÍN PÉREZ | Multifamiliar Mirador del Llano II - Villavicencio - Meta |

APTO



| | | | | | | | | | |
|---------------|--------------------------------|-------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|-------------|--------------------------------|---------------|---------------------------------------|
| Habitaciones | <input type="text" value="2"/> | Sala | <input type="text" value="1"/> | Comedor | <input type="text" value="1"/> | Depósito: | <input type="text" value="0"/> | Carpintería | MADERA |
| Zona de ropas | <input type="text" value="1"/> | Local | <input type="text" value="0"/> | Patio | <input type="text" value="0"/> | Estructura: | VIGAS-MAMPOSTERIA | Cubierta: | FIBROCEMENTO |
| Solar | <input type="text" value="0"/> | Bodega | <input type="text" value="0"/> | Garaje | <input type="text" value="0"/> | Muros: | FLEXA-PAÑETE-PINTURA | Pisos | CERAMICA |
| Escalera | <input type="text" value="0"/> | Aic. Servid | <input type="text" value="0"/> | Lote | <input type="text" value="0"/> | Cimientos: | BASE-SOBREBASE | No. de pisos | <input type="text" value="1"/> |
| Baños | <input type="text" value="1"/> | Cocina | <input type="text" value="1"/> | Antejardín | <input type="text" value="0"/> | Acabados: | BUENOS | Area Terreno: | <input type="text" value="48.23"/> M2 |

Observaciones: INMUEBLE UBICADO EN ÁREA DE ACTIVIDAD MODERADA CORREDOR EN LIMITE EN RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN EN MANZANA.

| | | | |
|---------|----------------------------------|---------|---------|
| Perito: | Ab. JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS | ESCALA: | 1 : 100 |
| | R.A.A. - AVAL 17.335.856 | | |

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

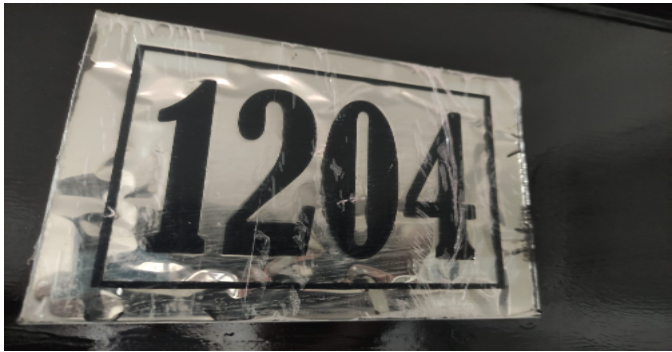
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



FOTOS General

Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Balcón



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- 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 SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-80871983





Registro Abierto de Avaluadores

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



ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

https://www.ana.org.co
 Calle 99 No 7A - 37. 050.300
 Bogotá D.C. - Colombia
 Líneas gratuitas de atención A.N.A.
 En Bogotá: 595 67 66
 A Nivel Nacional: 01-8000-422 840

PIN de Validación: b0130b0a

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
 NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS, 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 evaluador AVAL-17335858.

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

RAA AVALUO: LRCAJA-80871983 M.I.: 230-201687

| | | | | |
|--|---|--|---|---------------------------------------|
| <p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suabo de expansión con plan parcial adoptado. | <p>Fecha de inscripción 07 Feb 2018</p> | <p>Régimen Régimen de Transición</p> | <p>Fecha de actualización 23 Dic 2018</p> | <p>Régimen Régimen Asociativo</p> |
|--|---|--|---|---------------------------------------|

| | | | | |
|---|---|---------------------------------------|--|--|
| <p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suabo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. | <p>Fecha de inscripción 07 Ene 2018</p> | <p>Régimen Régimen Asociativo</p> | | |
|---|---|---------------------------------------|--|--|

| | | | | |
|---|---|---------------------------------------|--|--|
| <p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. | <p>Fecha de inscripción 07 Ene 2018</p> | <p>Régimen Régimen Asociativo</p> | | |
|---|---|---------------------------------------|--|--|

Página 1 de 5

| | | |
|--|---|---|
|  PIN de Validación: b0130b0a |  RAA Registro Abierto de Avaluaciones https://www.raa.org.co |  <small> AVIACIÓN NACIONAL INSTITUTO NACIONAL DE AERONÁUTICA https://www.ana.org.co Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Líneas aéreas de aviación A.N.A. En Bogotá: 595 67 66 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840 </small> |
| <p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para puentes, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. <p>Fecha de inscripción: 07 Ene 2023 Régimen: Régimen Acordado</p> | | |
| <p>RAA AVALUO: LRCAJA-80871983 M.I.: 230-201687</p> <p>Categoría 5 Edificios</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. <p>Fecha de inscripción: 07 Ene 2023 Régimen: Régimen Acordado</p> | | |
| <p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. <p>Fecha de inscripción: 07 Ene 2023 Régimen: Régimen Acordado</p> | | |
| <p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos de 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, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electrocardiografía y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motoniveladoras, motobombas, cuatrimotos, bicicletas y similares. <p>Fecha de inscripción: 07 Ene 2023 Régimen: Régimen Acordado</p> | | |

| | | |
|--|--|---|
|  <p>PIN de Validación: b0130b0a</p> |  <p>RAA Registro Abierto de Avaluaciones https://www.raa.org.co</p> |  <p>ANA Asociación Nacional de Avaluadores de Colombia https://www.ana.org.co Calle 19 No 1A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Línea gratuita de atención A.N.A. En Bogotá: 580 67 60 A Nivel Nacional: 01-8000-422 840</p> |
| <p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, ferrocarriles y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. <p>Fecha de Inscripción: 07 Ene 2020 Régimen: Régimen Asociativo</p> | | |
| <p>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</p> <p>RAA AVALUO: LRCAJA-80871983 M.I.: 230-201687</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor cultural, arqueológico, paleontológico y similares. <p>Fecha de Inscripción: 07 Ene 2020 Régimen: Régimen Asociativo</p> | | |
| <p>Categoría 10 Samovianos y Animales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Samovianos, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. <p>Fecha de Inscripción: 07 Ene 2020 Régimen: Régimen Asociativo</p> | | |
| <p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. <p>Fecha de Inscripción: 07 Ene 2020 Régimen: Régimen Asociativo</p> | | |
| <p>Categoría 12 Intangibles</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, derechos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. <p>Página 3 de 5</p> | | |

| | | |
|---|--|---|
|  |  RAA Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co |  <small>ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES</small> https://www.ana.org.co Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Líneas gratuitas de atención A.N.A. En Bogotá: 505 67 60 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840 |
| PIN de Validación: b0130b0a | | |
| Fecha de inscripción 07 Ene 2020 | Regimen Regimen Asociativo | |
| Categoría 13 Intangibles Especiales | | |
| Alcance | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las cláusulas anteriores. | | |
| RAA AVALUO: LRCAJA-80871983 M.I.: 230-201687 <small>Regimen Asociativo</small> | | |
| Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Construcción 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 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(los) señor(ES) JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS, identificado(n) con Cédula de ciudadanía No. 17335850 E(los) señor(ES) JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA. | | |
| Página 4 de 5 | | |



PIN de Validación: bb130b0a



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 al 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 Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

bb130b0a

RAA AVALUO LRCAJA-80871983 M.I.: 230-201687

El presente certificado se expide en la República de Colombia, en la ciudad de Bogotá, D.C., a los dos (02) días del mes de Abril del 2016, por la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Abril del 2016, para una vigencia de 90 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal