



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1119889127			
Fecha del avalúo		Fecha de visita	20/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CARRERA 20 # 7-17		
Barrio	VILLA NIDIA		
Ciudad	Cumaral		
Departamento	Meta		
Propietario	MARÍA GENERARDA TELLO		

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: JEFFREYS ESTEBAN RODRIGUEZ TELLO

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 **MARÍA GENERARDA TELLO** ubicado en la CARRERA 20 # 7-17 VILLA NIDIA, de la ciudad de Cumaral.

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 \$169,585,039.55 pesos m/cte (Ciento sesenta y nueve millones quinientos ochenta y cinco mil treinta y nueve).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		136.71	M2	\$517,205.00	41.69%	\$70,707,095.55
Area Construida	Un piso	88	M2	\$1,123,613.00	58.31%	\$98,877,944.00
TOTALES					100%	\$169,585,039

Valor en letras
Ciento sesenta y nueve millones quinientos ochenta y cinco mil treinta y nueve 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	169,585,039.00
Proporcional	0	169,585,039	Valor asegurable	169,585,039
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1119889127	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	JEFFREYS ESTEBAN RODRIGUEZ TELLO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1119889127	Teléfono	3115207875
Email	jeffreys.rodriguez1847@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	MARÍA GENERARDA TELLO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	21.181.416	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 20 # 7-17				
Conjunto	NO				
Ciudad	Cumaral	Departamento	Meta	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	VILLA NIDIA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: Carrera 20 #7-17 Manzana A Casa 6 del Barrio Villa Nidia de la ciudad de Cumaral-Meta. Al inmueble se llega así: Se toma la ruta 65 en el sentido Villavicencio-Cumaral y una vez en el municipio, se llega a la carrera 20 y se gira a la izquierda hasta la calle 8, en donde encuentras el inmueble en el costado derecho en la penúltima casa. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

CARACTERISTICAS GENERALES					
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
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. 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.				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	136.71	
AREA CONSTRUIDA			M2	N/A	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	136	
AREA CONSTRUIDA			M2	83	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	\$25.403.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	136.71	
AREA CONSTRUIDA			M2	88	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.65	88.8615	
Indice construcción			1.30	177.723	
Forma Geometrica	Rectángulo	Frente	8.80		
Fondo	16.92	Relación frente fondo	1:1.9		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	Es un municipio con un casco urbano pequeño y la zona en donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo, se encuentra medianamente consolidado en construcciones, con				

	edificaciones de 1, 2 y 3 pisos, cerca al centro. Hay terrenos para desarrollar bastantes 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.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	017 de 2.00
Area Del Lote	136.71
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Ligeramente inclinada
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	No aparece en el EOT
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercio 1 (C1)
Uso Condicionado Norma	Comercio 2 (C2)
Uso Prohibido Norma	Actividades Institucionales y especiales
Tratamiento	Consolidación
Actuaciones Estrategicas	N/A
Indice DeOcupacion	0.65
Indice DeContruccion	1.3
Antejardin	3 m
AislamientoPosterior	3 m
Aislamiento Lateral	No aplica
Altura Permitida	Dos pisos
Densidad	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	El inmueble cumple con la normatividad urbanística.

CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta catastral

ARTICULO 9.- El sector Urbano está conformado por los siguientes sectores, que se presentan en el plano de zonificación urbana ZONA DE DESARROLLO ACTUAL : Corresponde a las áreas identificadas como R1, R2, R3, R4, R5, C1 y C2, se busca conservar la estructura urbana y arquitectónica manteniendo las características volumétricas, constructivas y urbanísticas acordes al área tradicional de Cumaral. (Art. 43, 45, 49, 51, 52, 53, C.U. Plano No. 15)
ARTICULO 48. - ZONA RESIDENCIAL DE DESARROLLO ACTUAL.- Plano No. 15.- Esta zona dentro del perímetro de servicios, actualmente desarrollada en la cabecera municipal, constituida en su mayor área por vivienda, seguirá conservando estas características, enfatizando el carácter de vivienda y sujeta a la normatividad de la zona de Expansión Residencial Densidad Alta. (ERDA), se busca conservar la estructura urbana y arquitectónica manteniendo las características volumétricas, constructivas y urbanísticas acordes al área tradicional de Cumaral. Para su consolidación y reglamentación se faculta a la Junta de Planeación Municipal. INDICE DE OCUPACIÓN: Se acepta los actuales si no se violan otras normas. En las edificaciones será como máximo 0.65 en unifamiliar y bifamiliar. En edificaciones institucionales tales como educacionales de salud, el índice será de 0.35. INDICE DE CONSTRUCCIÓN. 1.5 del área del lote.

INFORMACIÓN CATASTRAL

	Consulta Catastral Número predial: 5022601000000003002600000000 Número predial (anterior): 5022601000000300260000 Municipio: Cumaral, Meta Dirección: K 20 7 17 MZ A C5 6 VILLA NYDIA Área del terreno: 136 m2 Área de construcción: 83 m2 Destino económico: Habitacional Número de construcciones: 1 Construcciones: Construcción #1 Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023
--	--

Acuerdo o Decreto

EOT CUMARAL (ACUERDO 017 DE 2.000)
JEFFREYS ESTEBAN RODRIGUEZ TELLO C.C. 1.119.889.127

ARTICULO 4.- CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO : De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de Cumaral el suelo se clasifica como suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo rural . Plano No. 15.					
ZONA RESIDENCIAL DE DESARROLLO ACTUAL : Es la zona dentro del perímetro de servicios, actualmente desarrollada en la cabecera municipal, (Art. 48 C.U. Plano15).					
ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y USOS DEL SUELO PROPUESTO					
CLASES DE SUELO	ZONAS	INTENSIDAD DEL SUELO			CLASIFICACION DEL SUELO
URBANO	DESARROLLO URBANÍSTICO	URBANA	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO
EXPANSION URBANA	DESARROLLO URBANÍSTICO	RESERVA TURISTICA, CONSERVACION SERVICIOS COMPLEMENTARIOS ZONAS VERDES	13	1-2-4-7-9-10-11	3-5-6-12-15
RURAL	SUBURBANO	SUBURBANAS	12-13	1-2-3-4-5-7-9-10-11	5-15
	DESARROLLO AGROPECUARIO	BOSQUE PROYECTOR NO PRODUCTOR	2-3-4-5-11	1-2-9-10	6-8
		BOSQUE PROYECTOR PRODUCTOR	1-4-10	2-3-4	9-10-11
		MUJTA EN DESARROLLO	1-4-10	1-3-4	13
		GANADERIA Y DESARROLLO AGRICOLA	5-14-15	1-2-9-11-12-17	9
		RODAS DE RIOS Y CUERPOS DE AGUA	1-2-4	3-10-11	9
TIPO DE USO Y ACTIVIDADES DEL SUELO					
1 PROTECCION 2 CONSERVACION 3 REVEGETALIZACION 4 PASTOREO EXTENSIVO (silvopastori) 5 INDUSTRIAL 6 COMERCIO 7 MINERIA 8 SERVICIOS (excepto refugio sanitarios) 9 RECREACION 10 RESIDENCIAL CAMPESTRE 11 RESIDENCIAL URBANO 12 AGRICULTURA CON TECNOLOGIA 13 AGRICULTURA 14 PASTOREO SEMI INTENSIVO 15 SILVAGRICOLA Y CULTIVOS PERMANENTES, ARBORADA 17 ESPECIES MENORES (pecuaria, porcicultura, avicultura)					

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2418	EscrituraDePropiedad	03/07/1992	Segunda	Villavicencio

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
230-47879	14/05/2024	010000030026000	Casa de habitación

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
El inmueble no registra limitaciones al dominio, conforme al certificado de tradición suministrado.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

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

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
	Privado		

Observación

El inmueble no tiene garaje ni depósito.

DEL ENTORNO

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

Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	V-9	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Es residencial; con vías principales pavimentadas y vías secundarias despavimentadas, a 700 metros aproximadamente se encuentra la ruta 65 o vía nacional que atraviesa el municipio, a 250 metros del inmueble está el puesto de policía y a 400 metros del parque central, con comercio barrial, zonas verdes, parques e instituciones educativas.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1992	Edad Inmueble	32 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	2	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

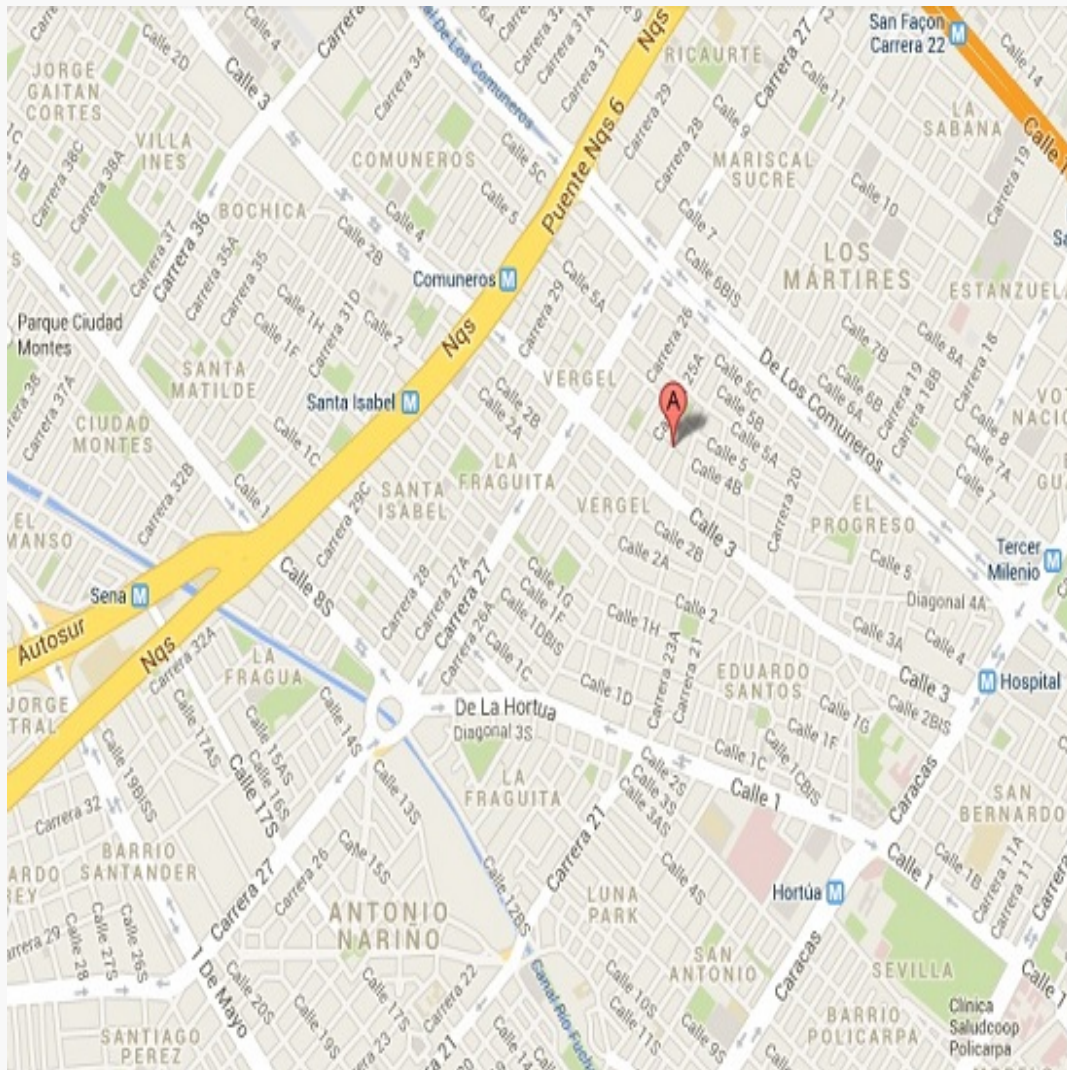
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Lujoso.	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	El inmueble tiene los pisos están enchapados en cerámica nacional en muy buen estado; los baños y cocina están enchapados en cerámica. Todos los muros y paredes están pañetados y pintados; las habitaciones tienen puertas en madera; los baños sociales tienen puertas en madera con sus unidades sanitarias, lava manos el BS 1 y ducha; la cocina es con mesón en acero inoxidable con estufa empotrada y lava platos con su grifería, el inmueble tiene cielo raso en PVC; la cubierta es metálica y está soportada en cerchas metálicas de buen calibre y goza de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 20 # 7-17 | VILLA NIDIA | Cumaral | Meta



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.274377
GEOGRAFICAS : 4° 16' 27.752''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.488447
GEOGRAFICAS : 73° 29' 18.4086''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BARRIO VILLA N IDIA- PRIMAVERS	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	3114401479	84	30	\$1,450,000	\$43,500,000
2	BARRIO SIMÓN BOLIVAR	\$320,000,000	0.95	\$304,000,000	3177385750	197	138	\$1,460,000	\$201,480,000
3	BARRIO LOS LIMONES	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	3003861700	376	94	\$1,450,000	\$136,300,000
4	BARRIO ALAMOS	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	3204051683	220	150	\$1,460,000	\$219,000,000
5	BARRIO VILLA	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	3013233582	224	115	\$1,450,000	\$166,750,000
Del inmueble						136.71	88		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$42,000,000	\$500,000	1.0	1.0	1.00	\$500,000
2	\$102,520,000	\$520,406	1.0	1.0	1.00	\$520,406
3	\$196,200,000	\$521,809	1.0	1.0	1.00	\$521,809
4	\$113,500,000	\$515,909	1.0	1.0	1.00	\$515,909
5	\$118,250,000	\$527,902	1.0	1.0	1.00	\$527,902
					PROMEDIO	\$517,205.10
					DESV. STANDAR	\$10,530.34
					COEF. VARIACION	2.04%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$517,205.00	AREA	136.71	TOTAL	\$70,707,095.55
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,123,613.00	AREA	88	TOTAL	\$98,877,944.00
VALOR TOTAL	\$169,585,039.55					

Observaciones:
Se aplica la metodología en el mismo barrio y en barrios colindantes, con la misma normatividad urbanística, acabados y antigüedad; tomándose directamente los datos de 8 ofertas comparables. Los valores se afectan por negociación y se concluyó en 5 de ellas. Se aplica los métodos de mercado y reposición.

Enlaces:

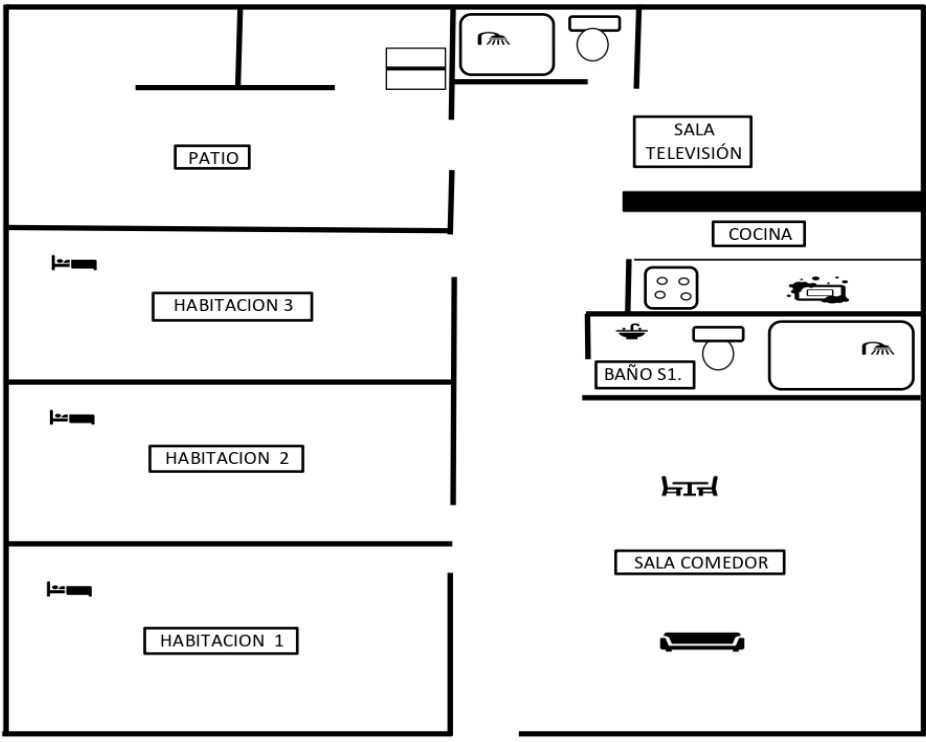
REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	88
Area construida vendible	88
Valor M2 construido	\$1,500,000
Valor reposición M2	\$132,000,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,500,000
Fuente	PRESUPUESTO
Factor ajuste %	5 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,425,000
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	32
Edad en % de vida útil	32 %
Fito y corvin %	21.15 %
Valor reposición depreciado	\$1,123,613
Valor adoptado depreciado	\$1,123,613
Valor total	\$98,877,944

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

		CROQUIS DEL INMUEBLE			
Cedula de Ciudadanía N°:		1.119.889.127		Dirección:	
Nombre Solicitante		JEFFREYS ESTEBAN RODRIGUEZ		Barrio:	
				CARRERA 20 N° 7-17 MZ A CASA 6	
				BARRIO VILLA NIDIA-CUMARAL	
					
REGLAMENTACION URBANISTICA					
Acuerdo 017 de 2.000; se ajusta al Esquema del EOT, Zonas adecuadas para uso urbano sin ninguna limitacion . No se encuentra en amenaza de riesgo.					
DESCRIPCION GENERAL DE LA EDIFICACION-UNA PLANTA					
DISTRIBUCION INTERNA			ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LA CONSTRUCCION		
Sala	1	Patio	1	Estado:	BUENO (B) REGULAR (R) MALO (M) B / R / M
Comedor	1	Zona de Ropas	1	Estructura:	CONCRETO REFORZADO B
Cocina	1	Caja de Aire	0	Cimientos:	BASE Y SOBREBASE B
Habitaciones	3	Deposito	0	Muros:	LADRILLO FLEXA Y PAÑETE B
Alcoba de servicio	0	Ascensor	0	Cubierta:	FIBRO CEMENTO B
Pasillo/hall	0	Garaje	0	ACABADOS	
Escaleras	0	Antejardin	0	Fachada:	PAÑETE-CERAMICA SI Metalica: SI SI
Baño P.	0	Comunal	0	Pisos:	CERAMICA SI Baños: NORMALES SI
Baño social	2	Bodega	0	Paredes:	PAÑETE-CERAMICA SI Cocina: NORMAL SI
Balcon	0	Local	0	Cielo Raso:	PVC SI Oficinas: NO SI
Terraza	0	Oficina	0	Carpinteria:	MADERA SI Otros: NO SI
Observaciones:					
Perito:	JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS				
Registro Abierto de Avaluadores No.		17335856		RAA-AVAL GCR-FO 015	

FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



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



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS General

Sala Comedor



Sala Comedor



Sala



Sala



Sala



Cocina



Cocina



Cocina



FOTOS General

Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



FOTOS General

Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 2



Patio Interior



FOTOS General

Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1119889127



PIN de Validación: b488deDe


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


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:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Feb 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
23 Dic 2018

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2018

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. Las incluidas en la estructura ecológica principal, las definidas o contempladas en el Código de Recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
07 Ene 2018

Régimen
Régimen Asociativo

Página 1 de 5

	 RAA Registro Abierto de Avaluaciones https://www.raa.org.co	 AGENCIA NACIONAL DE REGISTROS DE LA ECONOMÍA https://www.ana.org.co Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Línea gratuita de atención A.N.A. En Bogotá: 505 07 00 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840
PIN de Validación: b48ldeDe		
Categoría 4 Obras de Infraestructura Alcance Estructuras especiales para puentes, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. Fecha de inscripción: 07 Ene 2025 Régimen: Régimen Acordado		
RAA AVALUO: LRCAJA-1119889127 M.I.: 230-47879 Categoría 5 Edificios y Monumentos Arqueológicos y Monumentos Históricos Alcance Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. Fecha de inscripción: 07 Ene 2025 Régimen: Régimen Acordado		
Categoría 6 Inmuebles Especiales Alcance Incluye centros comerciales, hoteles, colgios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores. Fecha de inscripción: 07 Ene 2025 Régimen: Régimen Acordado		
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil Alcance Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, 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, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas y similares. Fecha de inscripción: 07 Ene 2025 Régimen: Régimen Acordado		
Página 2 de 5		





Registro Abierto de Avaluaciones
<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: b48bde

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de Inscripción: 07 Ene 2020 Régimen: Régimen Asociativo

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

RAA AVALUO: LRCAJA-1119889127 M.I.: 230-47879

Alcance

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

Fecha de Inscripción: 07 Ene 2020 Régimen: Régimen Asociativo

Categoría 10 Samovianos y Animales

Alcance

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

Fecha de Inscripción: 07 Ene 2020 Régimen: Régimen Asociativo

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de Inscripción: 07 Ene 2020 Régimen: Régimen Asociativo

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Página 3 de 5

	 RAA 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: b48bdeDe		
Fecha de inscripción 07 Ene 2020	Régimen Régimen Asociativo	
Categoría 13 Intangibles Especiales Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. RAA AVALUO: LRCAJA-1119889127 M.I.: 230-47879 Régimen Régimen Asociativo		
Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:		
• Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructoras 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(los) JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS, identificado(n) con Cédula de ciudadanía No. 17335856. El(los) señor(los) 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: b48DeDe



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

b48DeDe

RAA AVALUO LRCAJA-1119889127 M.I.: 230-47879

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avalúos RAA, a los dos (02) días del mes de Mayo del 2022, con una vigencia de 90 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Alexandra Suarez
Representante Legal