



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial Rural

Fecha del avalúo		Fecha de visita	03/07/2024
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	LOTE 16B PARAJE ALTOS DE POMPEYA		
Barrio	ALTO DE POMPEYA		
Ciudad	Villavicencio		
Departamento	Meta		
Propietario	CARLOS ARTURO ZAMBRANO FAJARDO		

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):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: MONTAJES TECNICOS ZAMBRANO & VARGAS SAS

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 **CARLOS ARTURO ZAMBRANO FAJARDO** ubicado en la LOTE 16B PARAJE ALTOS DE POMPEYA ALTO DE POMPEYA, 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 \$820,173,840.00 pesos m/cte (Ochocientos veinte millones ciento setenta y tres mil ochocientos cuarenta).

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

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		720	M2	\$254,667.00	22.36%	\$183,360,240.00
Area Construida	TIPO BODEGA	288	M2	\$1,152,225.00	40.46%	\$331,840,800.00
Area Construida	OFICINAS EN DOS PISOS	240	M2	\$1,270,720.00	37.18%	\$304,972,800.00
TOTALES					100%	\$820,173,840
Valor en letras Ochocientos veinte millones ciento setenta y tres mil ochocientos cuarenta 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	820,173,840.00
Proporcional	0	820,173,840	Valor asegurable	820,173,840
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	MAN_PRG_2024_2111284	Propósito	Mantenimiento	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	MONTAJES TECNICOS ZAMBRANO & VARGAS SAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	800177854	Teléfono	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	CARLOS ARTURO ZAMBRANO FAJARDO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	8.190.616	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LOTE 16B PARAJE ALTOS DE POMPEYA				
Conjunto	NO				
Ciudad	Villavicencio	Departamento	Meta	Estrato	2
Sector	Rural	Barrio	ALTO DE POMPEYA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Bodega	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	<p>Inmueble ubicado en: Calle 4B #14A-64-72 manzana B casa 16-17 del centro poblado Alto de Pompeya, jurisdicción de Villavicencio-Meta.</p> <p>Al inmueble se llega así: Se toma la vía que conduce de Villavicencio a Puerto López, por la carretera nacional 40, recorriendo 28.5 kilómetros, se encuentra el centro poblado Alto de Pompeya y a la entrada en el costado derecho, se gira a mano derecha 285 m aproximadamente y se voltea a mano izquierda por la carrera 15A y luego la calle 4B y se encuentra el inmueble enseguida de la esquina en el costado izquierdo.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p>NOTA: En la visita al inmueble, se verifica la existencia de contador de energía eléctrica; del cual se hace registro fotográfico; sin embargo, no hay contador de acueducto, pero se verifica que si hay servicio de agua veredal en los puntos de agua y con el recibo o factura del mismo expedido por la junta de acción comunal.</p>				

Igualmente, se pregunta sobre el servicio de alcantarillado y me informan que no hay servicio público del mismo por cuenta de la junta de acción comunal o del centro poblado, sino que cada predio tiene su pozo o sistema séptico, al cual no se le puede tomar registro fotográfico por encontrarse cubierto por placa de concreto. Se verifica la funcionalidad de los puntos de desagüe de baños, cocina y otros y efectivamente así es.

Uso actual	Comercial	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	0	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	720	
AREA CONSTRUIDA			M2	N/A	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	720	
AREA CONSTRUIDA			M2	548	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	\$157.215.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
ÁREA DE TERRENO			M2	720	
AREA CONST. PISO 1 TIPO BODEGA			M2	288	
AREA CONST. PISO 1 OFICINA			M2	120	
AREA CONST. PSO 2 OFICINA			M2	120	
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
ÁREA DE TERRENO			M2	720	
AREA CONST. 1 PISO BODEGA			M2	288	
AREA CONST. 1 PISO OFICINA			M2	120	
AREA CONST. 2 PSO OFICINA			M2	120	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.65	0	
Indice construcción			1.20	0	
Forma Geometrica	Rectángulo	Frente	24		
Fondo	30	Relación frente fondo	1:1.2		
Perspectivas	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se				

de valoración	consideran perspectivas de valoración medias
Actualidad edificadora	El inmueble se encuentra al comienzo del centro poblado de Ato de Pompeya, con algunas construcciones cercanas y con bastantes terrenos para edificar o urbanizar.
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.

Acuerdo Decreto	287 de 2.015
Area Del Lote	720
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	No aparece en el POT
Clasificacion Del Suelo	Rural
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercio tipo A, grupo 1
Uso Condicionado Norma	Comercio tipo B, grupo 1 y 2
Uso Prohibido Norma	Actividades especiales,
Tratamiento	De Desarrollo
Actuaciones Estrategicas	N/A
Indice DeOcupacion	0.65
Indice DeContruccion	1.2
Antejardin	No aplica
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:	La normatividad urbanística aplicable es la contemplada en el POT de villavicencio como Centros Poblados y el inmueble la cumple..

NOTA: EN LOS CUADROS DE ÁREA MEDIDAS Y VALORADAS, LA CONSTRUCCIÓN SE IDENTIFICA ASÍ:

***ÁREA CONSTRUIDA PISO 1 TIPO BODEGA: 288 M2:** Es la que aparece en el croquis como área operacional cubierta y abierta de 180m2 y 108 m2; y se trata de construcción tipo bodega, sin ser bodega: por un lado con muros y estructura de columnas y vigas de doble altura y por el otro lado cerrada solamente en malla metálica.

***ÁREA CONSTRUIDA PISO 1 OFICINA: 120 M2:** Es la que aparece en el croquis (1) como área operacional cerrada cubierta y oficina piso 1; y se trata de espacios terminados en obra blanca y destinados para oficina y labor administrativa.

ÁREA CONSTRUIDA PISO 2 OFICINA: 120 M2: Es la que aparece en el croquis (2) como área operacional cerrada cubierta y oficina piso 2; y se trata de espacios terminados en obra blanca y destinados para oficina y labor administrativa.

Consulta catastral

DATOS CATASTRALES

Información del Predio	
Referencia Catastral:	120000240014000
Mat. Inmobiliaria:	230-60872
Dirección:	C 4B 14A 64 72 MZ B CS 16 17 ALTO
Destino:	COMERCIAL
Tipo:	ALTO POMPEYA
Clase:	
Estrato:	
Propietario:	(*****0616) - CARL*****ARDO
A. Terreno:	0 Ha - 720 Mtc.
A. Edificada:	548 Mtc.
Ult. Vigencia:	2024
Ult. Avaluo:	157.215.000

Acuerdo o Decreto

POT VILLAVICENCIO (ACUERDO 287 DE 2.015)
CARLOS ARTURO ZAMBRANO FAJARDO C.C. 8.190.616

CAPITULO IV
SUELO DE DESARROLLO RESTRINGIDO
<p>Artículo 376°. - Definición Suelo de desarrollo Restringido. El suelo de desarrollo restringido corresponde a aquellas áreas del suelo rural que no hacen parte de alguna de las categorías de protección y producción de que tratan los capítulos anteriores y que reúnen las condiciones propias para el desarrollo de núcleos de población rural, la localización de actividades económicas y la dotación de equipamientos comunitarios. Dentro de esta categoría se encuentra las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none">Los Centros Poblados.El suelo suburbano.
<p>Artículo 377°. - Centros Poblados. Los centros poblados son núcleos con vivienda agrupada o en proximidad en número superior a 20 unidades, que cuentan con infraestructura compartida para servicios públicos, sociales, asistenciales, administrativos, recreativos y culturales y que atienden a su propia población y a la población dispersa de las veredas en su área de influencia. Los siguientes núcleos poblacionales se reconocen como centros poblados para el Municipio de Villavicencio:</p> <ol style="list-style-type: none">BuenavistaPipiralServitá
290

<ol style="list-style-type: none">La Concepción.Las Mercedes:San Luis de Occa.Barcelona:El CocuySanta Rosa:Alto de PompeyaRincón de Pompeya.
<p>Parágrafo 1. El Municipio deberá desarrollar y formular los correspondientes Planes Especiales de Centros Poblados, priorizando en la primera vigencia del presente Plan a los centros poblados La Concepción, Alto de Pompeya, Rincón de Pompeya y Buenavista.</p>

Acuerdo o Decreto

Artículo 378°. - Áreas de actividad en centros poblados.
Las áreas de actividad definidas para los centros poblados serán las mismas determinadas en el suelo urbano con excepción al área de actividad intensiva. Igualmente será aplicable el mismo régimen de uso. En el Plano 11E "Áreas de Actividad Centros Poblados", se define de manera indicativa y hasta tanto sean expedidos los Planes Especiales de Centros Poblado las áreas de actividad de los centros poblados de Alto de Pompeya, Rincón de Pompeya y la Concepción.

Artículo 379°. - Tratamientos urbanísticos en centros poblados.
Los tratamientos urbanísticos definidos por el presente plan a los Centros Poblados son:

1. Tratamiento de Mejoramiento Integral
2. Tratamiento de Desarrollo

Parágrafo 1. Para los dos tratamientos urbanísticos definidos en el presente artículo les serán aplicables las mismas condiciones normativas determinadas en el componente urbano del nOrTe. 291

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



Nit. 800 104 048-2

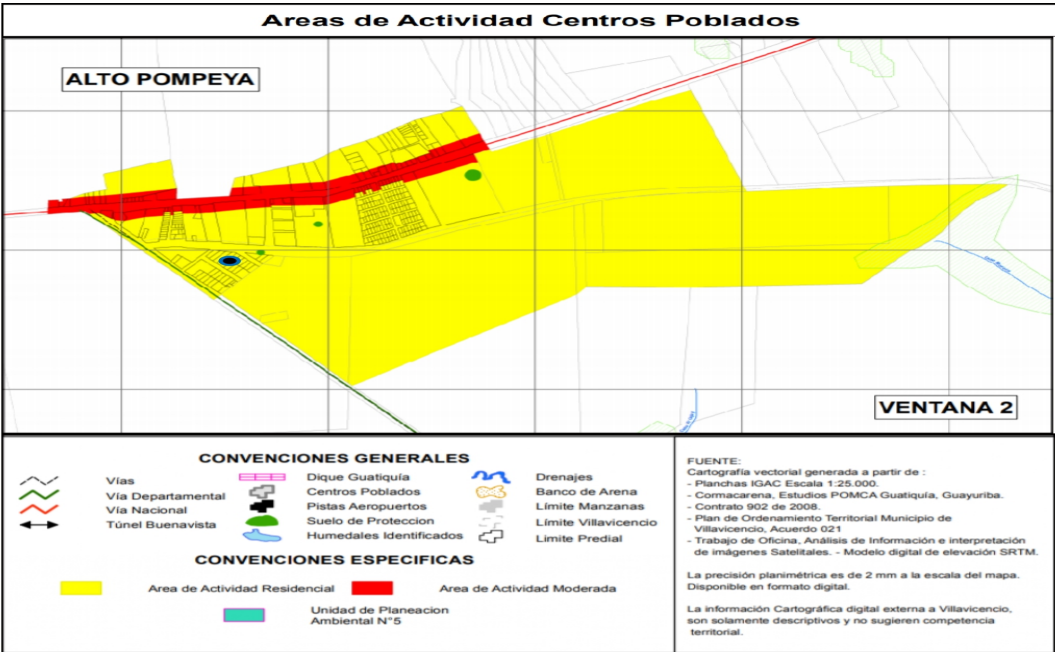


Parágrafo 2. Los planes especiales de Centros Poblados podrán definir la incorporación de los demás tratamientos urbanísticos con base en los estudios técnicos que realicen.

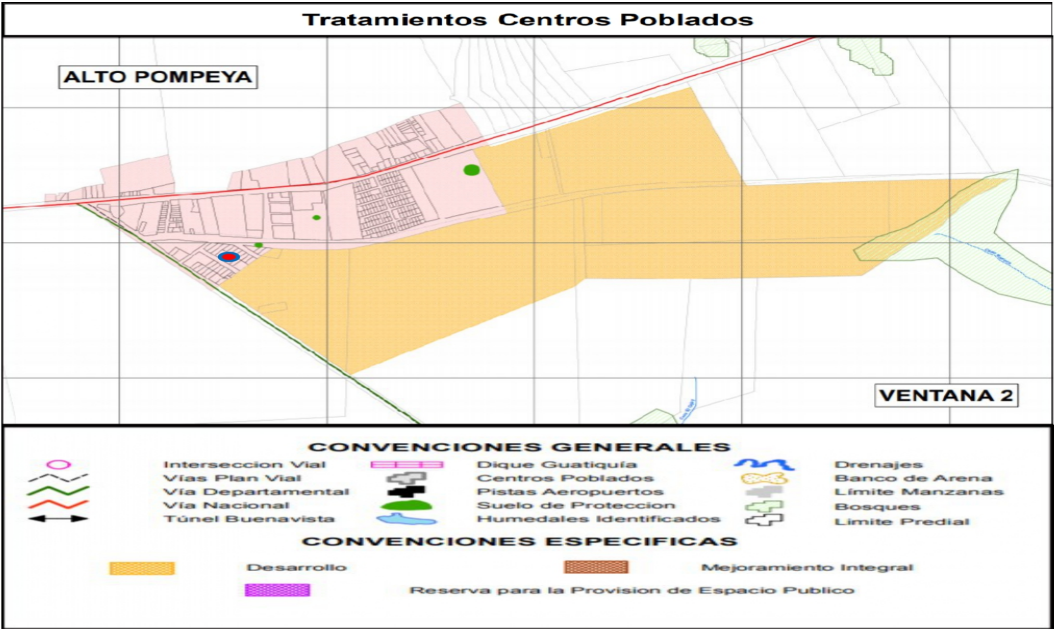
Artículo 380°. - Norma Urbana y Cargas y Beneficios en Centros Poblados.
En los centros poblados serán aplicables las mismas normas definidas en el componente urbano del nOrTe.

Parágrafo. Los planes especiales de los Centros Poblados podrán definir la incorporación, supresión o modificación del régimen de Norma Urbana y Cargas y Beneficios con base en los estudios técnicos que se realicen con motivo de la formulación de estos instrumentos de escala intermedia.

Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanistico



ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1982	EscrituraDePropiedad	07/09/2007	Cuarta	Villavicencio
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
230-60872	22/05/2024	120000240014000	Inmueble tipo bodega y oficinas	
Observación				
	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. En el certificado de tradición y libertad suministrado, no aparecen limitaciones a la propiedad, excepto hipoteca a favor de Bancolombia en la anotación #8.			

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacida d	Forma	Cubierto	Servidum bre	Total Garajes
Zona de parqueo oper	Privado-Integral vivienda	NO	312	Mt2			No		

INFORMACIÓN DEPÓSITOS			
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
	Privado		

Observación	El inmueble tiene una zona de parqueo operacional abierta y descubierta de 312 m2, para los vehículos tipo camioneta con los cuales la empresa que allí funciona desarrolla sus labores.
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector

Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	NO	NO	Alamedas	NO	
Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	V-7 PÚBLICA Y FRENTE AL INMUEBLE	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Es un sector donde hay viviendas de un piso, viviendas campestres, bodegas y lotes de terreno; con vías vehiculares pavimentadas y a 300 m aproximadamente de la vía nacional o ruta 40.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	mampostería reforzada-dovelas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda		Otro tipologia vivienda	TIPO BODEGA Y OFICINAS
Año construcción	1998	Edad Inmueble	26 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.</p> <p>LA ESTRUCTURA DEL INMUEBLE ES UN SISTEMA REFORZADO EN COLUMNAS Y VIGAS DE DOBLE ALTURA.</p>				

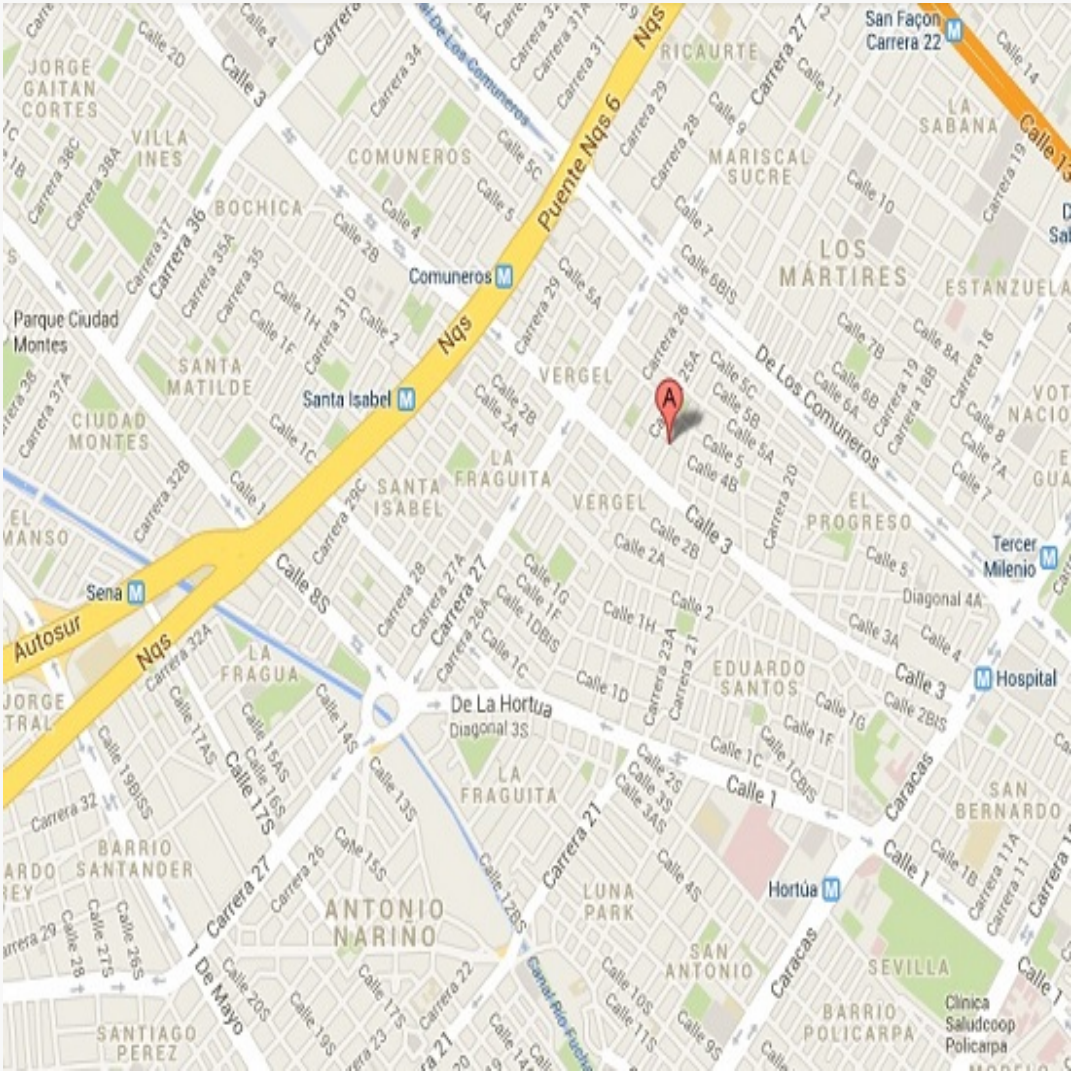
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	0	Patio interior	1	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0

Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	4	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	2	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Bodega. Consta de: , Cocina: Sencilla, Patio interior: 1, Bodega: 1, Baño servicio: 4, Oficina: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad				Normal	Normal	Sencillo	Normal	Sin acabado
Estado				Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	No hay
Observación	.- EL ÁREA CONSTRUIDA PISO 1 TIPO BODEGA DE 288 M2: Se encuentra en obra gris y blanca: Por un lado con muros y estructura de columnas y vigas de doble altura y por el otro lado cerrada solamente en malla metálica. .- EL ÁREA CONSTRUIDA PISO 1 OFICINA: 120 M2: Se trata de espacios terminados en obra blanca y destinados para oficina y labor administrativa. .- EL ÁREA CONSTRUIDA PISO 2 OFICINA: 120 M2: Se trata de espacios terminados en obra blanca y destinados para oficina y labor administrativa.							

Dirección:

LOTE 16B PARAJE ALTOS DE POMPEYA | ALTO DE POMPEYA | Villavicencio | Meta



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.06226

GEOGRAFICAS : 4° 3' 44.136''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.39582

GEOGRAFICAS : 73° 23' 44.952''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	ALTO DE POMPEYA	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	3108735448	360	123	\$1,350,000	\$166,050,000
2	ALTO DE POMPEYA	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	3202314940	1200		\$	\$0
3	ALTO DE POMPEYA	\$3,000,000,000	0.95	\$2,850,000,000	3108120612	10400	320	\$1,350,000	\$432,000,000
4	ALTO DE POMPEYA	\$40,000,000	0.95	\$38,000,000	3209052602	144		\$	\$0
5	ALTO DE POMPEYA	\$40,000,000	0.95	\$38,000,000	3219338710	144		\$	\$0
Del inmueble						720			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$90,450,000	\$251,250	1.0	1.0	1.00	\$251,250
2	\$266,000,000	\$221,667	1.1	1.0	1.10	\$243,833
3	\$2,418,000,000	\$232,500	1.10	1.0	1.10	\$255,750
4	\$38,000,000	\$263,889	0.99	1.0	0.99	\$261,250
5	\$38,000,000	\$263,889	0.99	1.0	0.99	\$261,250
					PROMEDIO	\$254,666.67
					DESV. STANDAR	\$7,363.58
					COEF. VARIACION	2.89%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$254,667.00	AREA	720	TOTAL	\$183,360,240.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$183,360,240.00					

Observaciones:
Para el valor terreno, se toman muestras u ofertas comparables por ubicación y en relación a el tamaño, se efectúa la factorización positiva si el terreno es de mayor área y negativa si el terreno es de menor área, en relación al inmueble objeto de avalúo; concluyéndose en cinco (5).

Enlaces:

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	288
Area construida vendible	288
Valor M2 construido	\$1,488,000
Valor reposición M2	\$428,544,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,488,000
Fuente	PRESUPUESTO
Factor ajuste %	5 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,413,600
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	26
Edad en % de vida útil	26 %
Fito y corvin %	18.49 %
Valor reposición depreciado	\$1,152,225
Valor adoptado depreciado	\$1,152,225
Valor total	\$331,840,800

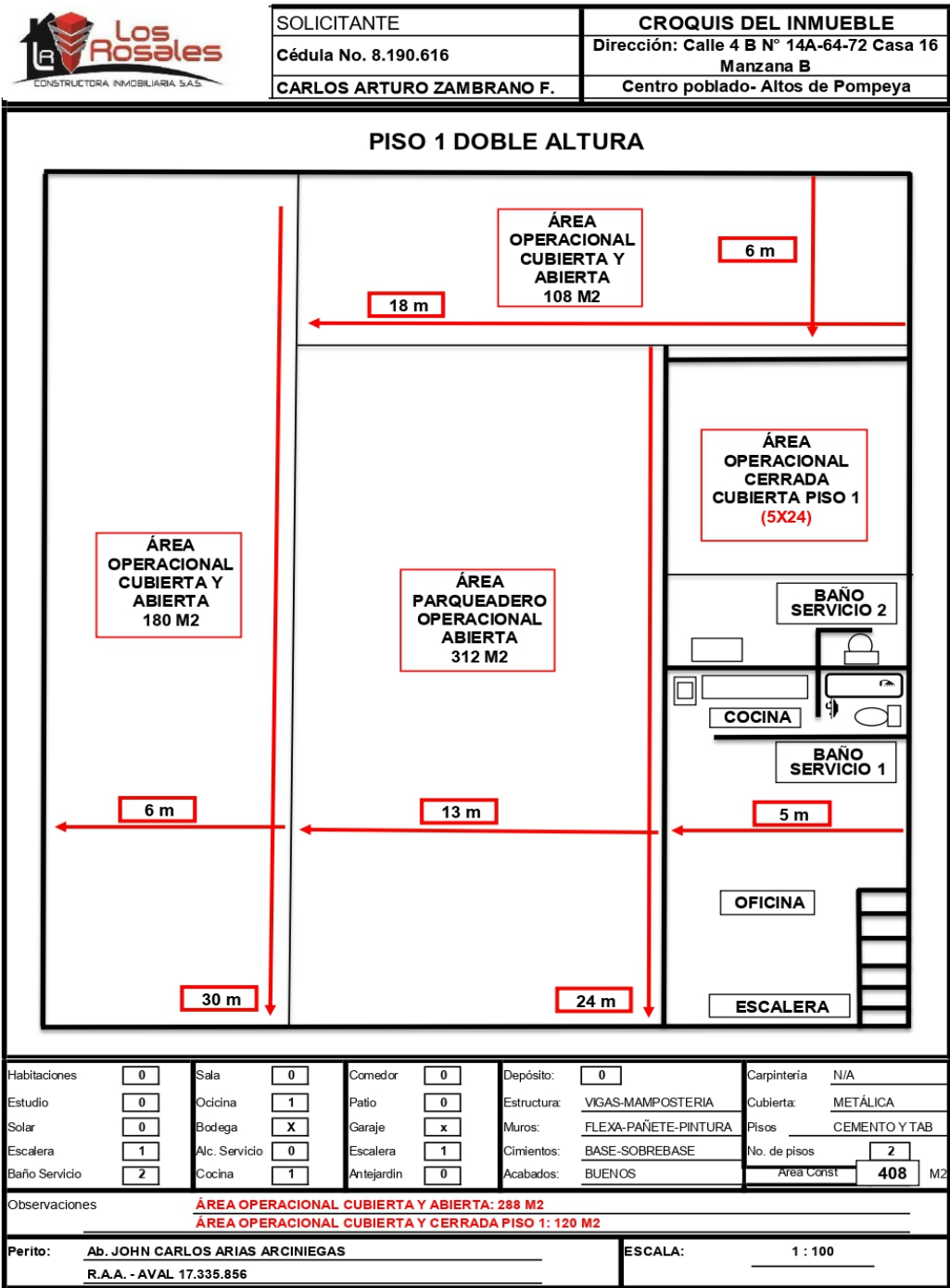
Observaciones: Para el valor m2 de construcción por método de reposición (Bodega), se toma el valor del m2 de bodega con costos totales, de la revista construdata #211, precios Bogotá D.C.. en la que aparece en \$2.975.962 y habida cuenta que no es una construcción bodega completamente cerrada por sus costados, sino abierta por uno de ellos, con malla metálica; se efectúa la afectación en 50% m2, para un valor m2 construido de \$1.488.000, al cual se le efectúa la depreciación por vetustez de 26 años y conservación de 2.0.

Depreciación Fitto y Corvini


Area construida total	240
Area construida vendible	240
Valor M2 construido	\$1,600,000
Valor reposición M2	\$384,000,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,600,000
Fuente	PRESUPUESTO
Factor ajuste %	5 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,520,000
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	26
Edad en % de vida útil	26 %
Fito y corvin %	16.40 %
Valor reposición depreciado	\$1,270,720
Valor adoptado depreciado	\$1,270,720
Valor total	\$304,972,800

Observaciones: Para el valor m2 construido en oficina con terminados de obra blanca, se elabora presupuesto, para un valor de \$1.600.000 y se realiza la afectación por vetustez de 26 años y estado de conservación 1.5, para un valor de \$1.270.720

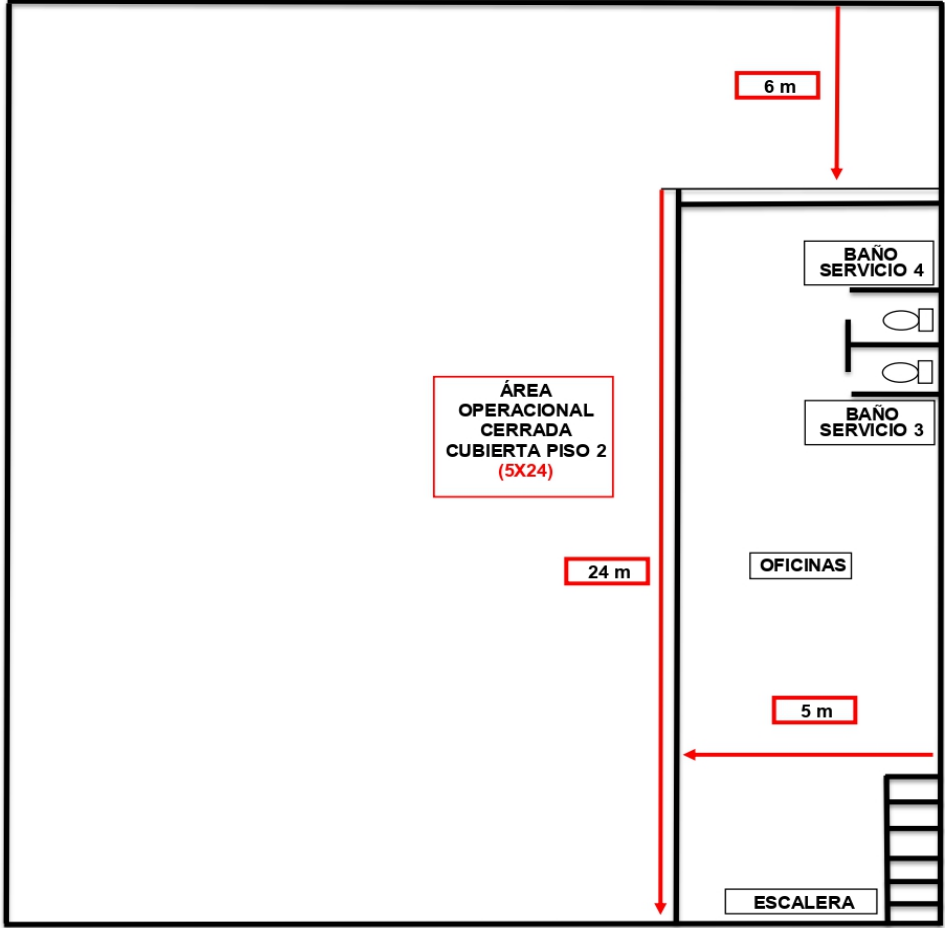
Plano



Plano

	SOLICITANTE	CROQUIS DEL INMUEBLE	
	Cédula No. 8.190.616	Dirección: Calle 4 B N° 14A-64-72 Casa 16	
	CARLOS ARTURO ZAMBRANO F.	Manzana B Centro poblado- Altos de Pompeya	

PISO 2



Habitaciones	0	Sala	0	Comedor	0	Depósito:	0	Carpintería	N/A
Estudio	0	Oficina	1	Patio	0	Estructura:	VIGAS-MAMPOSTERIA	Cubierta:	METÁLICA
Solar	0	Bodega	0	Garaje	0	Muros:	FLEXA-PAÑETE-PINTURA	Pisos	CEMENTO Y TAB
Escalera	1	Alc. Servicio	0	Escalera	1	Cimientos:	BASE-SOBREBASE	No. de pisos	2
Baño Servicio	2	Cocina	0	Antejardin	0	Acabados:	BUENOS	Area Const	120 M2

Observaciones

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

Foto Selfie

NOTA: EL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA VISITA NO REGISTRA EN SU FACHADA, NOMENCLATURA; SIN EMBARGO, SE REVISÓ Y COTEJÓ LA CALLE Y LA CARRERA CON LOS INMUEBLES DEL SECTOR Y LOS COLINDATES Y EL INMUEBLE SI CORRESPONDE AL IDENTIFICADO EN LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD.

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



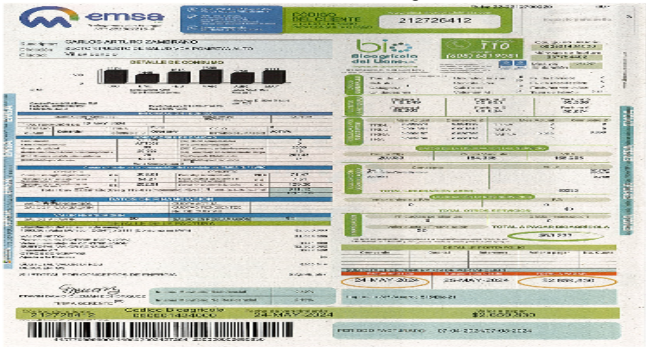
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua

NOTA: EL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA VISITA, NO APARECE EN EL ANDÉN DE SU FACHADA, CAJA CON EL MEDIDOR O REGISTRO DE ACUEDUCTO, SIN EMBARGO, SE SOLICITÓ RECIBO DE PAGO DEL SERVICIO, EL CUAL SE ADJUNTA.

Contador de Agua

Formulario de Registro de Visita Técnica			
Datos Generales			
Nombre del Cliente:	ST-34	Fecha de Visita:	15/05/2024
Dirección:	CALLE 100 # 100-100	Código Postal:	1100000000
Datos del Técnico			
Nombre del Técnico:	ST-34	Apellido:	ST-34
Celular:	ST-34	Correo:	ST-34
Descripción de la Visita			
Se realizó la visita técnica al inmueble, donde se verificó el estado de los servicios públicos. Se encontró que el servicio de agua no está conectado al inmueble, por lo que se solicitó el recibo de pago del servicio.			
Firma del Técnico:			
Firma del Cliente:			
Firma del Avaluador:			

Contador de Agua

NOTA: EL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA VISITA, NO APARECE CON SERVICIO PÚBLICO DE ALCANTARILLADO, ANTE LO CUAL MANIFIESTAN QUE EXISTE POZO O SISTEMA SÉPTICO INDIVIDUAL IMPLEMENTADO EN EL INMUEBLE, EL CUAL NO ES VISIBLE PARA REGISTRO FOTOGRÁFICO. SE CONSTATÓ, QUE LA MAYORÍA DE INMUEBLES DEL CENTRO POBLADO ALTOS DE POMPEYA POSEEN SISTEMA INDIVIDUAL DE ALCANTARILLADO.

Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Oficina



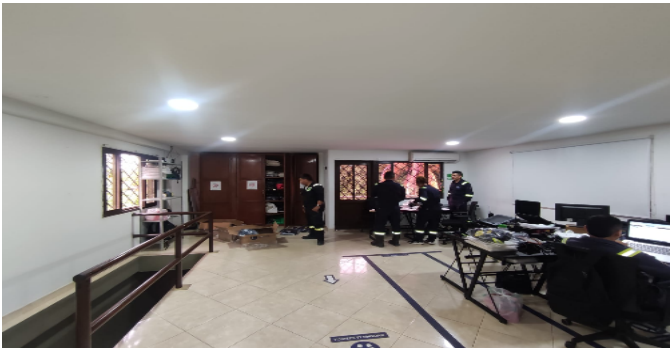
Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura

NOTA: EL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA VISITA NO REGISTRA EN SU FACHADA, NOMENCLATURA; SIN EMBARGO, SE REVISÓ Y COTEJÓ LA CALLE Y LA CARRERA CON LOS INMUEBLES DEL SECTOR Y LOS COLINDATES Y EL INMUEBLE SI CORRESPONDE AL IDENTIFICADO EN LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD.

Cocina



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Baño de servicio



Baño de servicio



Baño de servicio



Baño de servicio



Baño de servicio



Baño de servicio



Patio Interior



Garaje



Garaje



Garaje



Garaje



Garaje



Garaje



Garaje



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.

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.

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 MAN_PRG_2024_2111284



PIN de Validación: b1ea0a76



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17335856, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-17335856.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none">Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.			
Fecha de inscripción 07 Feb 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 23 Dic 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none">Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.			
Fecha de inscripción 07 Ene 2020	Regimen Régimen Académico		
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none">Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.			
Fecha de inscripción 07 Ene 2020	Regimen Régimen Académico		



PIN de Validación: b1ea0a76



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciónes de conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1ea0a76



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b1ea0a76


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

 Fecha de inscripción
07 Ene 2020

 Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

RAA AVALUO: MAN_PRG_2024_2111284 M.I.: 230-60872

 Fecha de inscripción
07 Ene 2020

 Régimen
Régimen Académico

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META
 Dirección: CALLE 5B # 34 -10 BARRIO VEGA ORIENTAL
 Teléfono: 3214470470
 Correo Electrónico: ariasase@outlook.com

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 17335856

El(la) señor(a) 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.



PIN de Validación: b1ea0a76



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



PIN DE VALIDACIÓN

b1ea0a76

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Junio del 2024, vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal