

24

MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS
AVALUADOR CERTIFICADO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A
INSCRITA AL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL -21234295

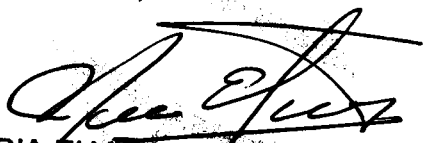
Señor
GUILLERMO URIBE JIMENEZ
Villavicencio- Meta.

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente les estoy enviando el informe de Valuación, del bien inmueble de propiedad, **VARGAS GIRALDO DAVID ANTONIO** y el cual se encuentra habitado por usted, ubicado en la calle 15 No 18-26-30 Urbanización Bello Horizonte, de la ciudad de Villavicencio, con matricula inmobiliaria, 230-108686 y registro catastral 01-04-0820-0026-000 Departamento del Meta

El valor comercial del inmueble ha sido elaborado según los parámetros y criterios de la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, por medio de la cual se establecieron los procedimientos para la elaboración de los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1.997.

Informo expresa y motivadamente que los precios nominales del mercado al que pertenece el inmueble avaluado, no han experimentado caídas significativas y duraderas en los últimos cinco (5) años.

Cordialmente,



MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS.
C.C.21.234.295 de Villavicencio.
RAA - AVAL.21234295

Valuadora del Registro Nacional de valuadores R.N.A No.3658.

25

MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS
AVALUADOR CERTIFICADO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A
INSCRITA AL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL -21234295

16.- AVALUO:

El valor comercial del inmueble antes descripto teniendo en cuenta ubicación, estado de conservación, área construida, acabados, vetustez es la suma de: **DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES TRECIENTOS MIL PESOS (\$287.300.00) MCTE.**

16

17.- NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR



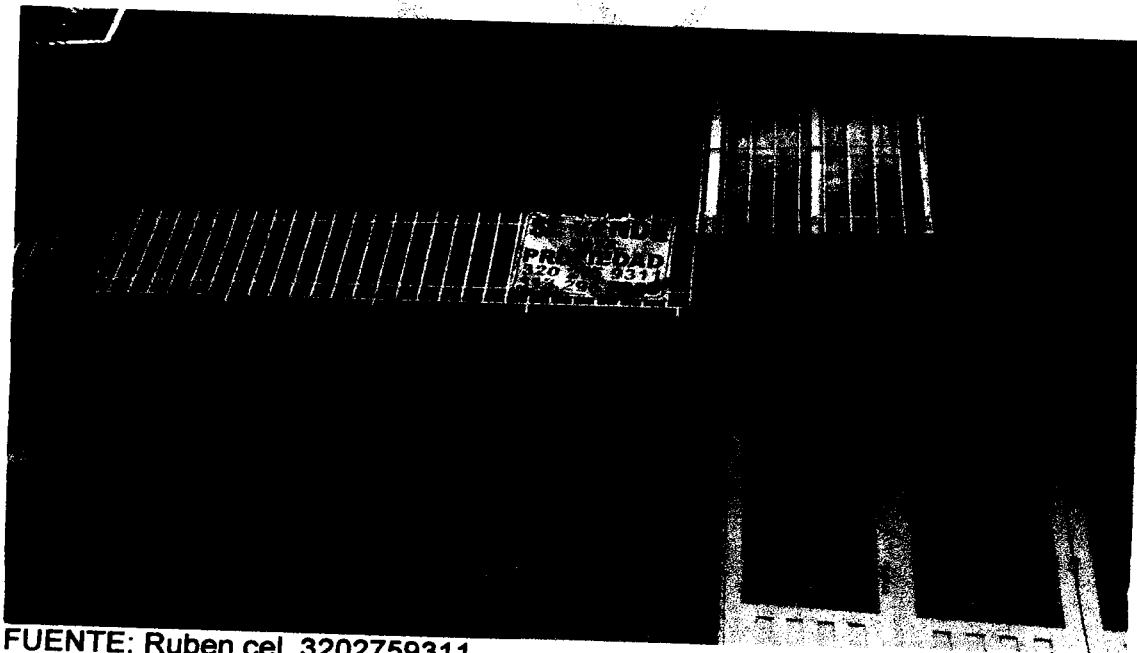
MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS.

C.C.21.234.295 de Villavicencio.

RAA - AVAL.21234295

Valuadora del Registro Nacional de valuadores R.N.A No.3658.

18.MUESTRAS.



FUENTE: Ruben cel. 3202759311

26

MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS
AVALUADOR CERTIFICADO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A
INSCRITA AL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL -21234295

AVALUO DE INMUEBLE URBANO

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:.

Comercial.

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado se define como: "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el Valor de Mercado del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

GUILLERMO URIBE JIMENEZ C.C 15.319.683

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

GUILLERMO URIBE JIMENEZ C.C 15.319.683

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Para conocer el valor de mercado del activo avaluado, con el fin de efectuar cualquier tipo de transacción comercial o de tipo jurídico.

1.7. TIPOS DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Se avalúa un inmueble construido para uso residencial.

1.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

27

MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS
AVALUADOR CERTIFICADO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A
INSCRITA AL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL -21234295

Actualmente en el inmueble está destinado para uso residencial como vivienda del solicitante.

1.9. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

VARGAS GIRALDO DAVID ANTONIO

1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE: Calle 15 No 18-26-30.

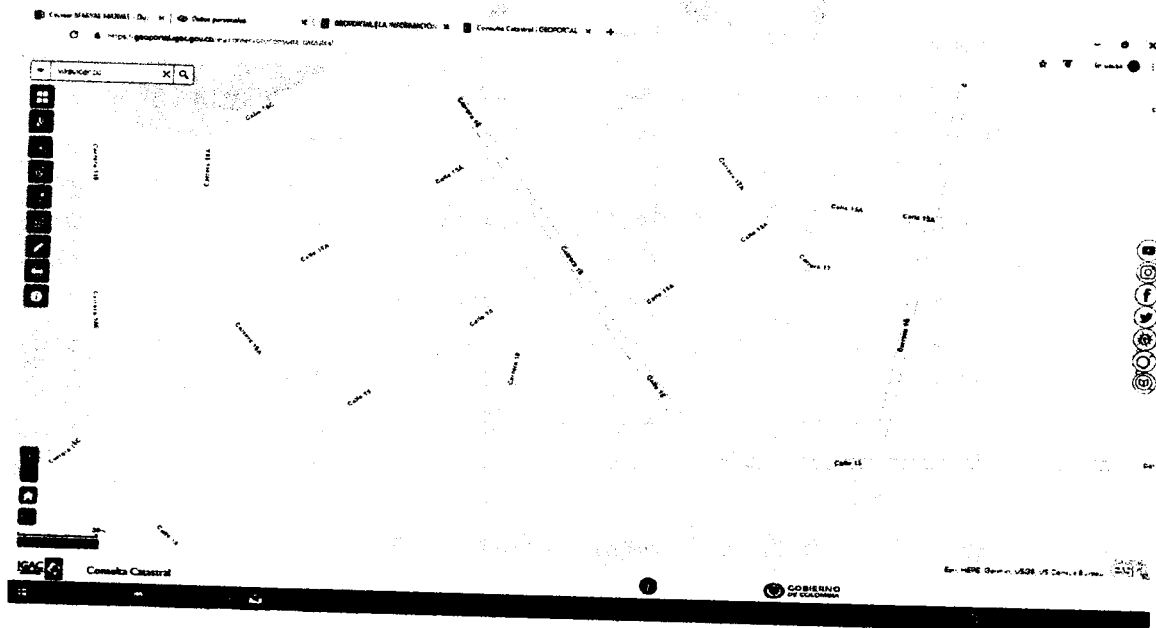
1.10.1. URBANIZACION: Bello Horizonte

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Villavicencio

1.10.3. DEPARTAMENTO: Meta.

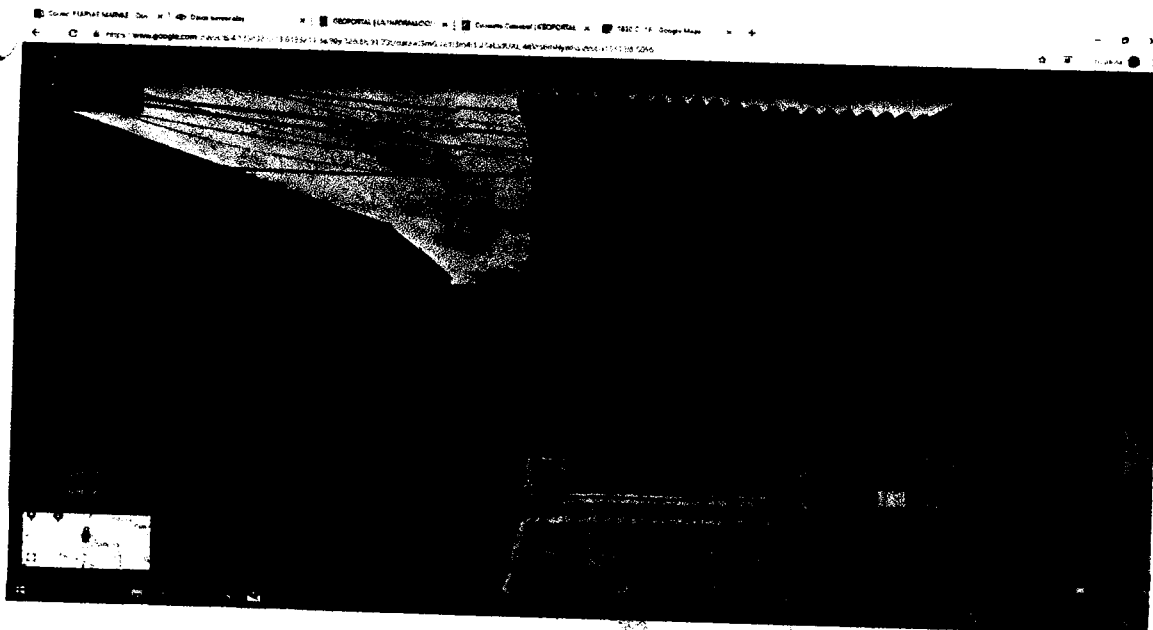
1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:

El inmueble se encuentra ubicado en zona Medianera, dentro del perímetro urbano de Villavicencio.

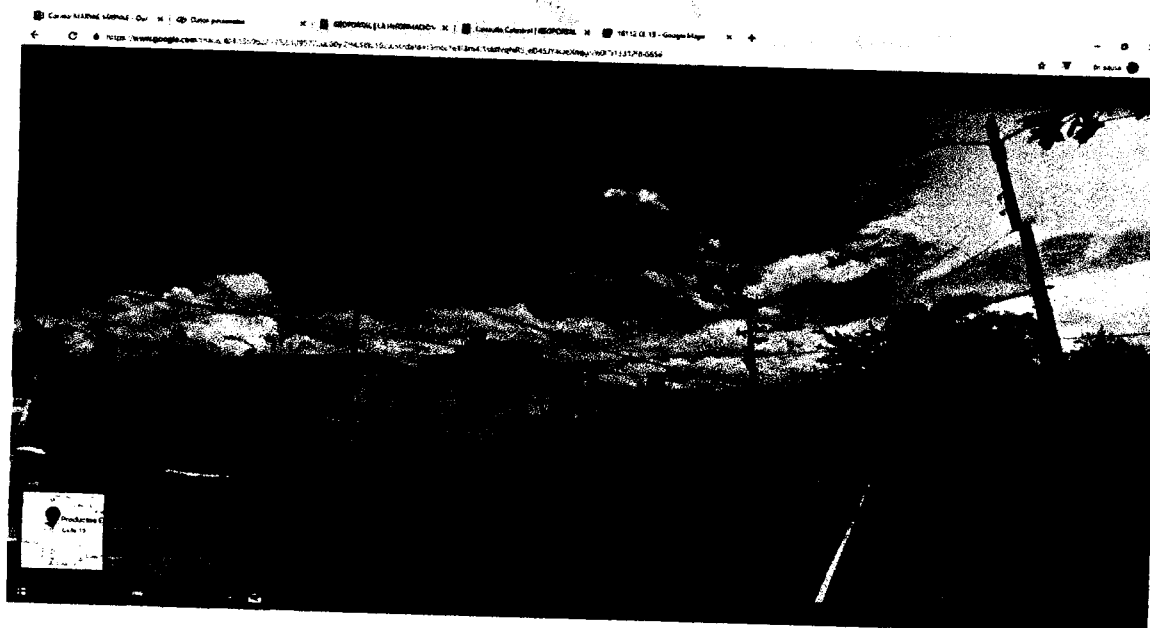


28

MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS
AVALUADOR CERTIFICADO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A
INSCRITA AL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL -21234295



Nota: imágenes tomadas de google mapss de fecha marzo del 2013.



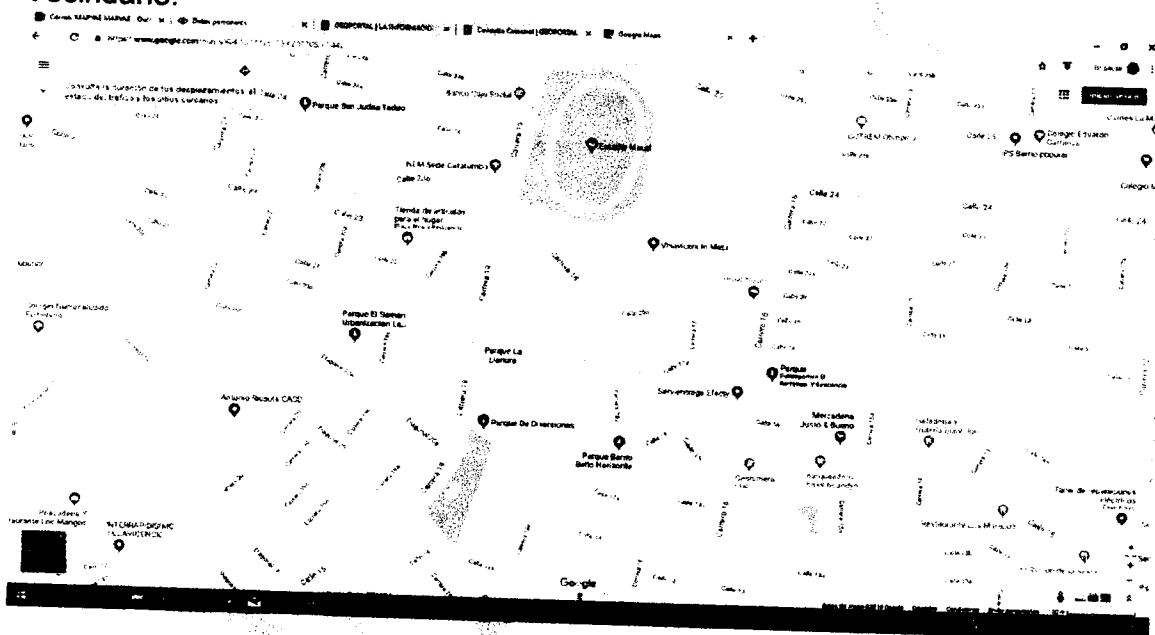
Nota: imágenes tomadas de google mapss de fecha abril del 2014.

MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS
AVALUADOR CERTIFICADO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A
INSCRITA AL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL -21234295

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

El vecindario se caracteriza por el desarrollo residencial conformado por barrios como el remanso, Bello Horizonte, el estero y otros, sobre la carrera 18 continuando sobre la calle 15 o avenida los maracos, se encuentra comercio como estaciones de servicios, talleres, Car taxi, puntos de claro, restaurantes, depósitos de madera, corresponsal de Bancolombia y otros, parques, polideportivos y el estadio Macal.

Vecindario:



1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

La actividad predominante de la zona, corresponde a uso residencial.

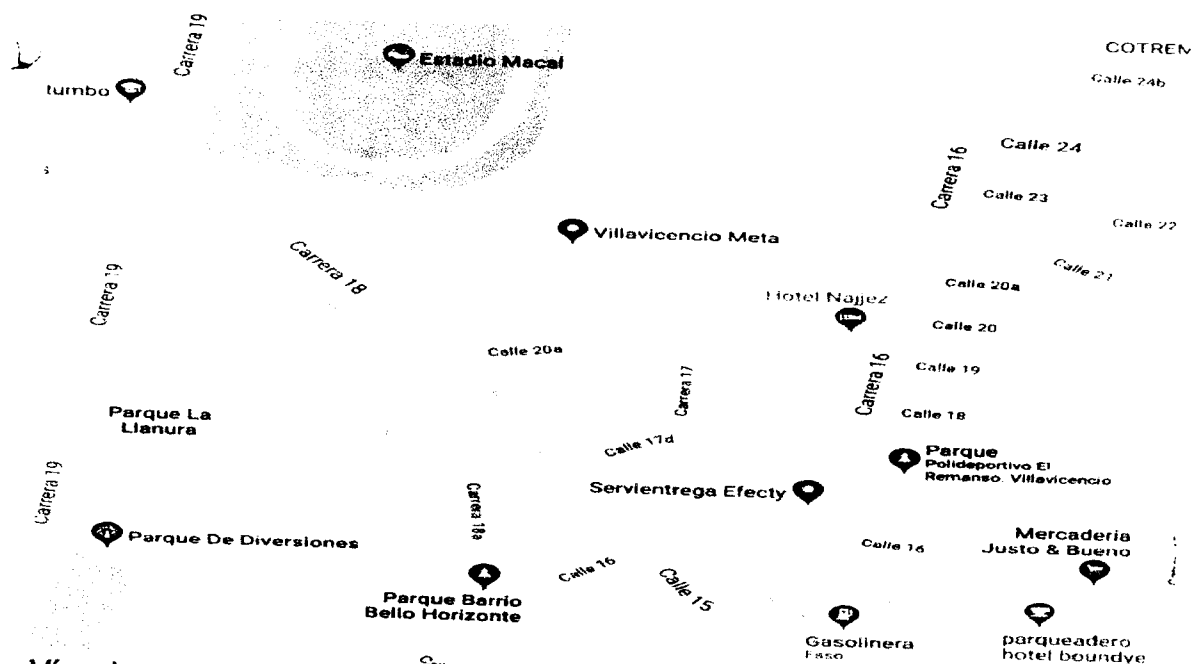
1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:

Las vías principales de la zona son: Vía principal carrera 19 y carrera 18 o avenida los Maracos.

30

MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS
AVALUADOR CERTIFICADO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A
INSCRITA AL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL -21234295



Vías de acceso.

1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

El sector cuenta con vías asfaltadas con sus respectivos sardineles.

1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

El sector cuenta con las redes instaladas de los servicios públicos de acueducto del sector, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, teléfono y recolección de basuras.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector cuenta con servicio de transporte público, básicamente el cubrimiento lo realizan los taxis y transporte urbano a media cuadra aproximadamente.

1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

La zona se enmarca dentro del estrato Tres medios bajo (3) para el uso residencia.

1.18. FECHA DE LA VISITA: enero 3 de 2019.

1.19 FECHA DE ENTREGA: enero 9 de 2019.

31

MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS
AVALUADOR CERTIFICADO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A
INSCRITA AL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL -21234295

1.20 QUIEN ATENDIO LA DILIGENCIA.: Guillermo Uribe Jimenez

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Para el desarrollo del presente informe valuatorio fueron suministradas fotocopia de los siguientes documentos:

Escritura pública 5279 de octubre 22 de 2008 de la Notaria Primera del Circulo de Villavicencio y certificados de libertad y tradición de fecha 10 de septiembre de 2018

3. ASPECTO JURIDICO.

PROPIETARIO.	Vargas giraldo David Antonio.
ESCRITURA PÚBLICA #.	1277 del 26/03/2010
NOTARIA.	Notaria Primera del Circulo de Villavicencio
MATRICULA INMOBILIARIA #.	230-108886
CÉDULA CATASTRAL #.	01-04-0820-0026-000

Nota: Datos tomados del certificado de libertad. (Anotación 28)

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

Acuerdo 287 de diciembre de 2015 donde se establece como zona AAR, es decir, área de actividad Residencial, plano 10 A.

USOS PRINCIPALES: Residencial.

5.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

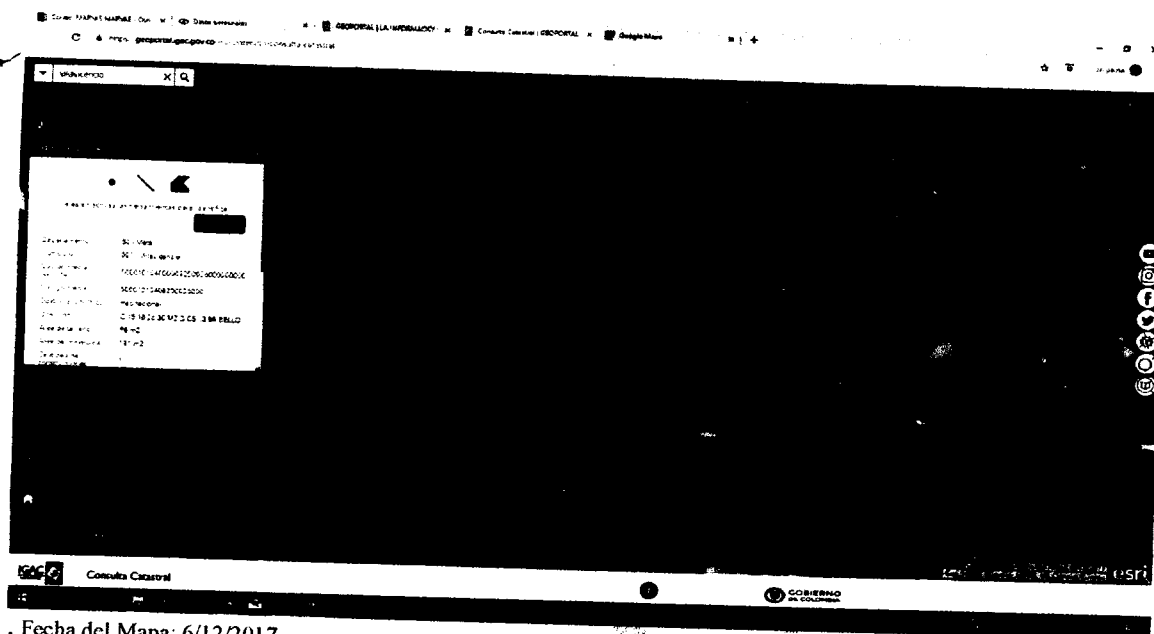
Suelo urbano de topografía plana de forma geométrica rectangular.

5.1.1. TIPO DE SUELO: Suelo urbano.

5.1.2. UBICACIÓN : Zona urbana de Villavicencio.

32

MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS
AVALUADOR CERTIFICADO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A
INSCRITA AL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL -21234295



Fecha del Mapa: 6/12/2017

5.1.3. TOPOGRAFÍA:

Plana.

5.1.7. ÁREA TERRENO:

98 M2 aproximados

AREA CONSTRUIDA CUBIERTA: 181 M2. Aproximados.

Identificar Predio

Ya están activas las herramientas para identificar

Departamento:	50 - Meta
Municipio:	001 - Villavicencio
Código Predial Nacional:	500010104000008200026000000000
Código Predial:	50001010408200026000
Destino económico:	Habitacional
Dirección:	C 15 18 26 30 MZ D CS 13 BR BELLO
Área de terreno:	98 m2
Área de construida:	181 m2
Cantidad de construcciones:	1

Nota: dato tomado del portal del IGAC Fecha del Mapa: 6/12/2017

33

MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS
AVALUADOR CERTIFICADO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A
INSCRITA AL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL -21234295

5.1.8. LINDEROS Y DIMENSIONES:

NORTE: En extensión de 14 metros linda con el lote número 14 de la misma manzana. Y urbanización

SUR: En extensión de 14 metros linda con el lote número 12 de la misma manzana. Y urbanización

ORIENTE: En extensión de 7.10 metros linda con vía publica (calle 15).

OCCIDENTE: En extensión de 7.10 metros, con el lote número 4 de la misma manzana. Y urbanización y encierra.

AREA: 98 M2

NOTA: Linderos y áreas se tomó de la documentación suministrada para el avalúo y verificación personal, según escritura pública 5279 del 22/10/2008

6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Se trata de una construcción de dos (2) pisos con diseño tradicional.

6.1. NÚMERO DE PISOS: dos (2).

6.2. VIDA UTIL: 100 años.

6.3. EDAD APROXIMADA: 20 años aproximados con remodelaciones

6.4. VIDA REMANENTE: 80 años.

6.5. ESTADO DE LA CONSTRUCCION:

El inmueble presenta aceptable estado de conservación

6.6. ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

El inmueble cuenta con acabados normales y materiales de aceptable calidad.

6.7. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCION:

PRIMER PISO: Garaje con portan metálico, hall de entrada con reja, sala comedor, cocina, una habitación, un baño, patio de ropas semicubierto con tanque lavadero en concreto enchapado, tanque subterráneo.

3A

MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS
AVALUADOR CERTIFICADO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A
INSCRITA AL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL -21234295

▶ **SEGUNDO PISO:** Escaleras de acceso en concreto, hall de habitaciones, tres habitaciones con closer y puertas en madera la principal con baño privado, vestier, balcón y baño social, sala de televisión.

6.8. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:

El inmueble cuenta con las redes internas de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas domiciliario.

6.9. SERVICIOS COMUNALES: No aplica.

6.10. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION:

CIMENTACION:	En concreto ciclópeo compactado.
ESTRUCTURA:	Columnas, muros, vigas de amarre en concreto
ENTREPISOS:	Plancha tipo canaleta en concreto.
MUROS:	En ladrillo, sobre pañete, estuco y vinilo.
MUROS FACHADA	En ladrillo sobre pañete y fachaleta.
PISOS:	Cerámica, porcelanato y tableta roja
CIELO RASO:	1° piso en drywall 2° piso madera
BAÑOS:	Con enchape, accesorios.
COCINA:	Con mesón en concreto y enchapado
CUBIERTA:	asbesto cemento sobre correas metálicas
VENTANAS:	Externas marcos metálicos y vidrios,
	internas madera
PUERTAS:	externas Metálicas en buen estado,
	internas madera
FACHADA:	mampostería pañete y pintura
TANQUES DE AGUA:	tanque lavadero en concreto y enchape.
SUBTERRANEO:	Uno (1).
TANQUE ELEVADO:	Uno (1)
BALCON:	Barrotes en cemento prefabricado
INSTALACIONES ESPECIALES:	No aplica.

6.11. AREA DE LA CONSTRUCCION:

DESCRIPCION	AREA M²
Construcion cubierta 1° y 2° piso	181 aprox.

30

35

MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS
AVALUADOR CERTIFICADO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A
INSCRITA AL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL -21234295

7.- HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

No se observaron problemas de estabilidad del suelo.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

El inmueble se encuentra en un sector que no presenta problemas de salubridad ni de impacto ambiental negativo.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El inmueble materia del presente avalúo no se encuentra afectado por ningún tipo de servidumbre activa ni pasivas; cesiones de terreno, ni afectaciones viales como se pudo constatar en el POT de la ciudad.

7.4. SEGURIDAD:

Por información de los habitantes del sector no cuenta con problemas de seguridad.

7.5. PROBLEMAS SOCIOECONOMICAS:

No existe en el sector problemas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble objeto de avalúo.

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

En el sector no se observa proyectos de actividad edificadora de gran escala.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

El mercado principal del activo se encuentra principalmente en el entorno inmediato y fundamentalmente en el contexto general de la población

La zona presenta oferta buena de inmuebles similares.

La demanda es buena por los siguientes aspectos:

Por la localización del predio en el municipio.

35

MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS
AVALUADOR CERTIFICADO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A
INSCRITA AL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL -21234295

Por el uso potencial del inmueble, de acuerdo con los usos permitidos por la normatividad urbanística vigente.

Por la infraestructura vial y de servicios públicos de la zona y equipamiento público, conformada por vías pavimentadas.

Por la edad del inmueble y su estado general de conservación.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Dentro de la zona y zonas homogéneas se encuentran oferta de mercado como fuente para determinar el valor comercial del inmueble.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Por la ubicación, diseño, infraestructura, vecindario, vías, acabados, factores que inciden positivamente en la valorización de los inmuebles.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No se observaron aspectos desvalorizan tes que influyan considerablemente en el valor del bien.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

El inmueble tiene uso residencial y comercial, dadas sus características particulares, la funcionalidad para lo cual fue construido, el uso que presenta es el más adecuado.

10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

La edad del inmueble y su estado general de conservación.

El área de la construcción existente y los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados.

La ubicación del inmueble dentro de la zona y particularmente dentro del municipio.

Los precios en la zona de influencia y zonas geoeconómicas homogéneas, con fundamento en las ofertas de inmuebles similares o comparables.

MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS
AVALUADOR CERTIFICADO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A
INSCRITA AL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL -21234295

11. TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

13

11.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

11.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización.

37

MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS
AVALUADOR CERTIFICADO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A
INSCRITA AL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL -21234295

12. METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALUO.

Para determinar el Valor de Mercado del bien en estudio se aplicó la metodología basada en el enfoque de comparación de ventas para inmuebles de las mismas Características y similares y el enfoque de costo de reposición depreciado, tal como estas se definen en el capítulo anterior, numeral 11.1 y 11.2.1.

12.1. JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S):

Teniendo en cuenta que en la zona de influencia y en zonas homogéneas se encontró oferta de inmuebles para la venta de dos pisos y con similares características, con las cuales se puede establecer el Valor de Mercado del bien analizado, es claro indicar que la metodología basada en el enfoque de comparación de ventas y enfoque de costo de reposición depreciado, resultan ser las más adecuadas.

13. MEMORIAS DE CALCULO.

13.1 TABLA DE HOMOGENIZACION.

HOMOGENIZACION VENTA DE CASAS BARRIO BELLO HORIZONTE VILLAVICENCIO -META									
FUENTE NOMBRE	Teléfono	VALOR TOTAL	Tamaño M².	Vr. M².	Fuente	Factor Fuente	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
Ruben	3202759311	\$ 140.000.000	88,20	\$ 1.587.302	Oferta	1,00	1,00	1,20	\$ 1.904.762
Maria Cano	3144038799	\$ 360.000.000	170,00	\$ 2.117.647	Oferta	0,90	1,00	1,00	\$ 1.905.882
Jairo Diaz	3204955354	\$ 280.000.000	103,60	\$ 2.702.703	Oferta	0,80	1,00	1,00	\$ 2.162.162
	Promedio		2.135.884						1.990.935
	Desv.Standar		557.924					Desv.Standar	148.288
	Coef. De Variación		26,12%					Coef. De Variación	7,45%
	VALOR ADOPTADO POR M².			1.990.935					

MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS
AVALUADOR CERTIFICADO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A
INSCRITA AL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL -21234295

13.2 METODO DE COSTO DE REPOSICION.

		VALOR DE REPOSICIÓN M²	
AREA CONSTRUIDA VIVIENDA			168,00
COSTOS DIRECTOS			
COSTOS INDIRECTOS		\$ 1.300.000	
COSTOS TOTALES (CT)		\$ 200.000	
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS		\$ 1.500.000	100%
GRAN TOTAL		\$ 0	
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)		\$ 252.000.000	
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR		\$ 0	
VALOR TOTAL		\$ 0	
Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)			
VIDA ÚTIL O TECNICA	EDAD AÑOS	100	
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	20	
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS	80	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		20%	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Rango de 1 a 5	3	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 70.383.600	27,93%
Determinación valor actual de la Construcción		\$ 70.383.600	
TOTAL REPOSICIÓN		\$ 252.000.000	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 70.383.600	
SUBTOTAL		\$ 181.616.400	
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR		\$ 0	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN		\$ 181.616.400	\$ 1.081.050,00
VALOR ADOPTADO POR M²		\$ 1.081.050	

14. VALOR DE MERCADO

En este orden de ideas teniendo en cuenta la oferta y demanda obtenida del estudio del mercado inmobiliario y el resultado obtenido, G de acuerdo al método del costo de reposición, se adopta el valor por metro cuadrado de \$900.000 para el terreno \$1.100.000 pesos para la construcción.

15. CUADRO DE AREAS.

DESCRIPCIÓN.	AREA M².	VALOR M².	VALOR TOTAL.
Detalle	Area	Valor m2	Valor total
Terreno	98,00	\$ 900.000,00	\$ 88.200.000,00
Construcción Cubierta	181,00	\$ 1.100.000,00	\$ 199.100.000,00
VALOR DE MERCADO.		\$ 2.000.000,00	\$ 287.300.000,00

39

MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS
AVALUADOR CERTIFICADO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A
INSCRITA AL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL -21234295

16.- AVALUO:

El valor comercial del inmueble antes descrito teniendo en cuenta ubicación, estado de conservación, área construida, acabados, vetustez es la suma de: **DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES TRECIENTOS MIL PESOS (\$287.300.000,00) MCTE.**

17.- NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR



MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS.

C.C.21.234.295 de Villavicencio.

RAA - AVAL.21234295

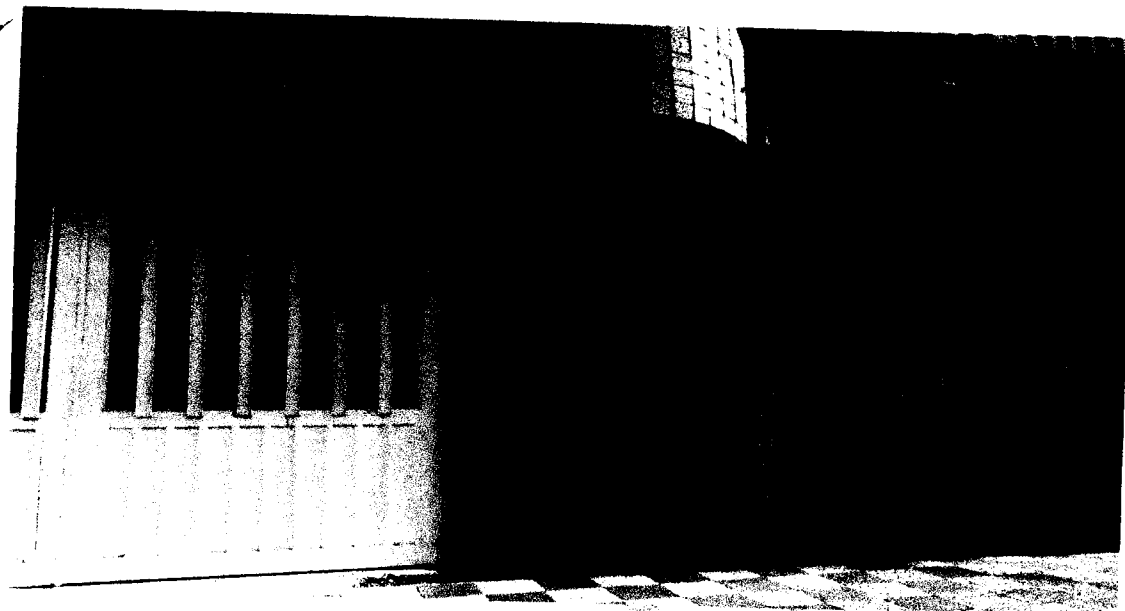
Valuadora del Registro Nacional de valuadores R.N.A No.3658.

18.MUESTRAS.



FUENTE: Ruben cel. 3202759311

MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS
AVALUADOR CERTIFICADO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A
INSCRITA AL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL -21234295



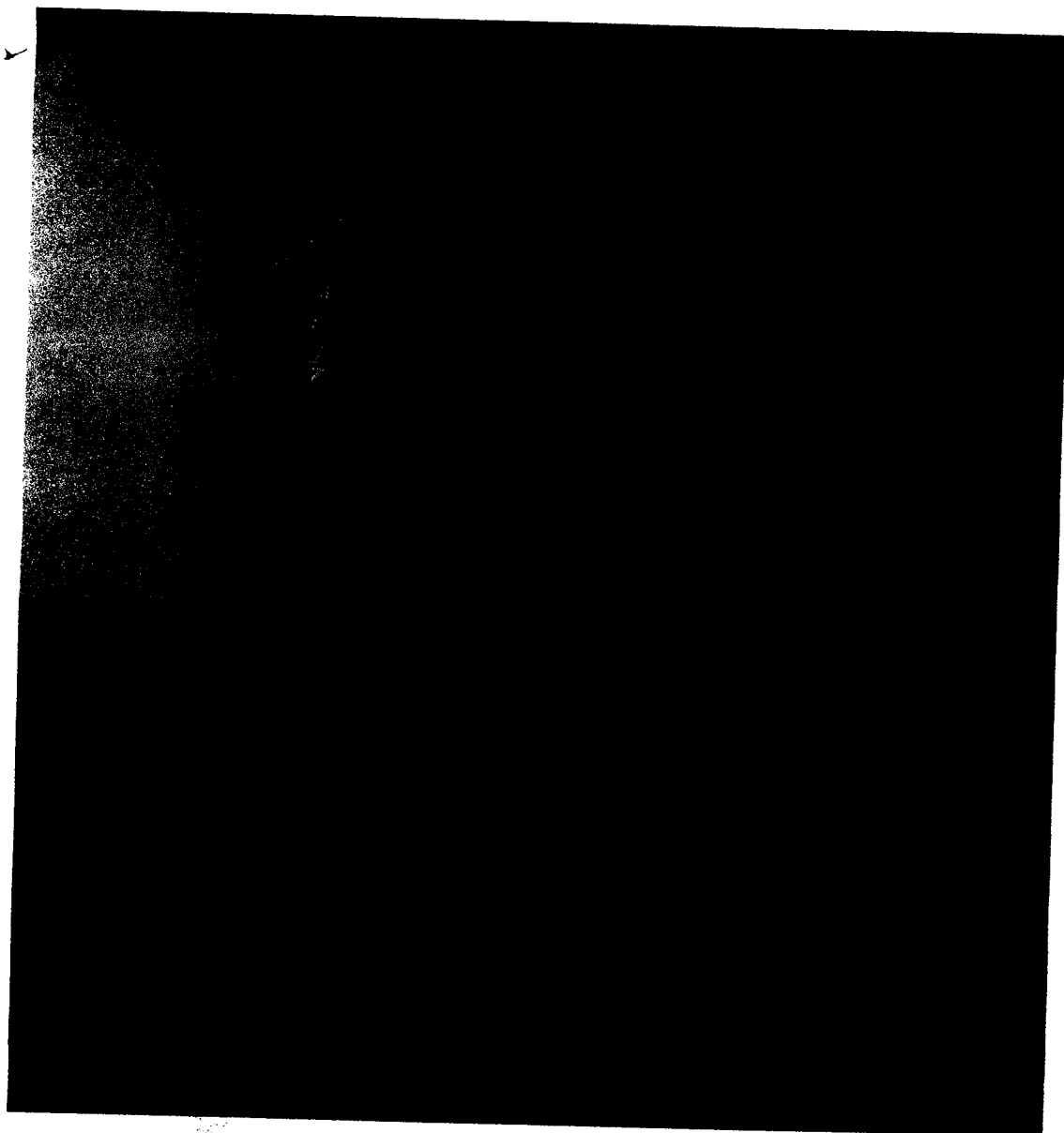
17



FUENTE: Maria Cano Cel. 3144038799.

X1

MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS
1 AVALUADOR CERTIFICADO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A
INSCRITA AL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL -21234295



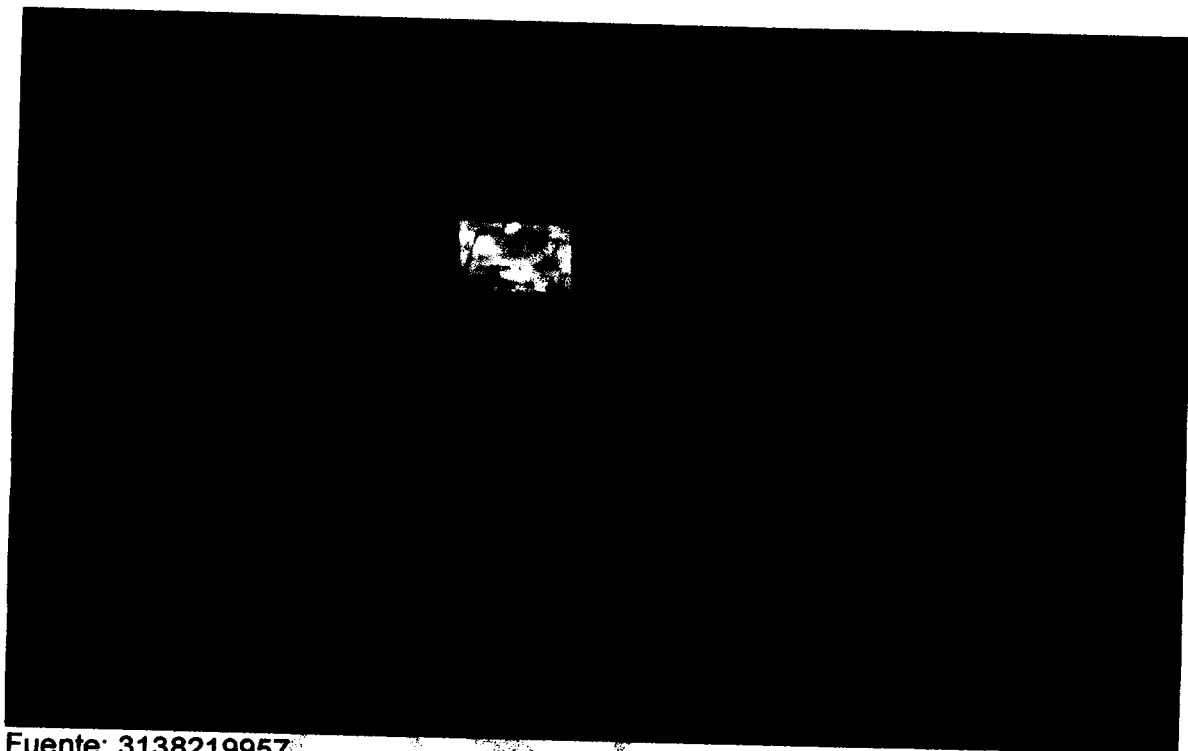
18

FUENTE: Jairo Díaz cel. 3204955354.

OBSERVACION: En el sector sobre la vía principal a 50 metros aproximadamente, se encontró una muestra de mercado de un lote de terreno con un área de 120M2 por un valor de \$120.000.000,00 a razón de \$1.000.000.00 M2, lo que sirve como fuente para determinar, que el resultado del analices y el valor del metro cuadrado dado al valor del terreno concuerda con la realidad ver imagen.

A2

MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS
AVALUADOR CERTIFICADO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A
INSCRITA AL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL -21234295



Fuente: 3138219957

19.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera

A3

MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS
AVALUADOR CERTIFICADO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A
INSCRITA AL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL -21234295

dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

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 Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

20.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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.

El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

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.

AA

MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS
AVALUADOR CERTIFICADO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A
INSCRITA AL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL -21234295

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bien que se está valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

21

21. ANEXOS: Material fotográfico y copia de la certificación del RAA.



MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS.

C.C.21.234.295 de Villavicencio.

RAA - AVAL.21234295

Valuadora del Registro Nacional de valuadores R.N.A No.3658.

41



VISTA FACHADA



VISTA NOMENCLATURA



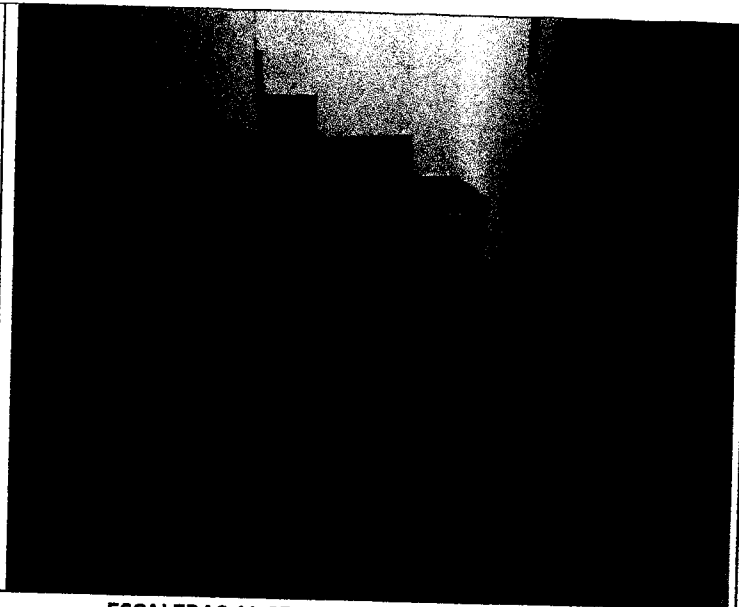
HALL DE ENTRADA



SALA COMEDOR



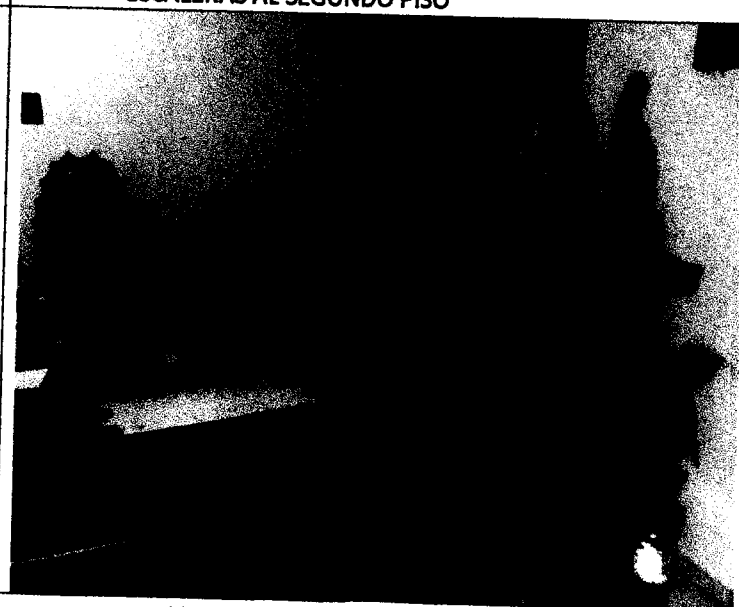
GARAJE



ESCALERAS AL SEGUNDO PISO



CUARTO 1° PISO



VISTA DESDE OTRO ANGULO



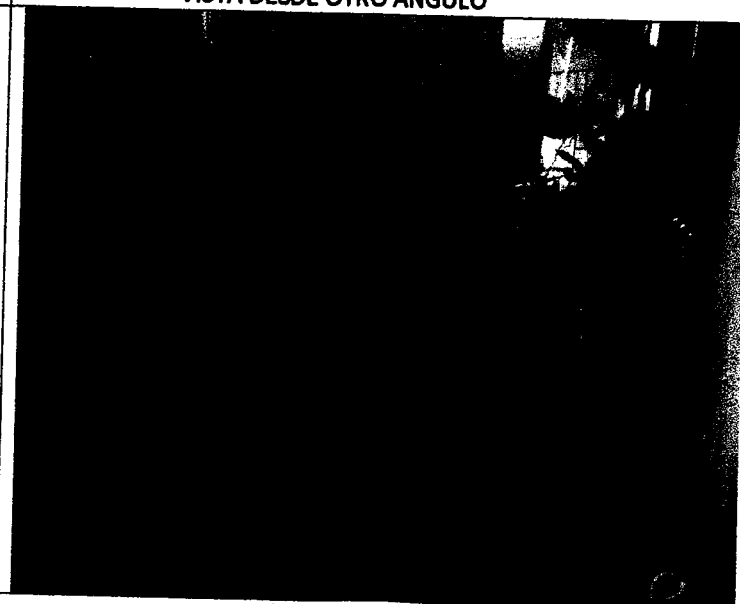
COCINA



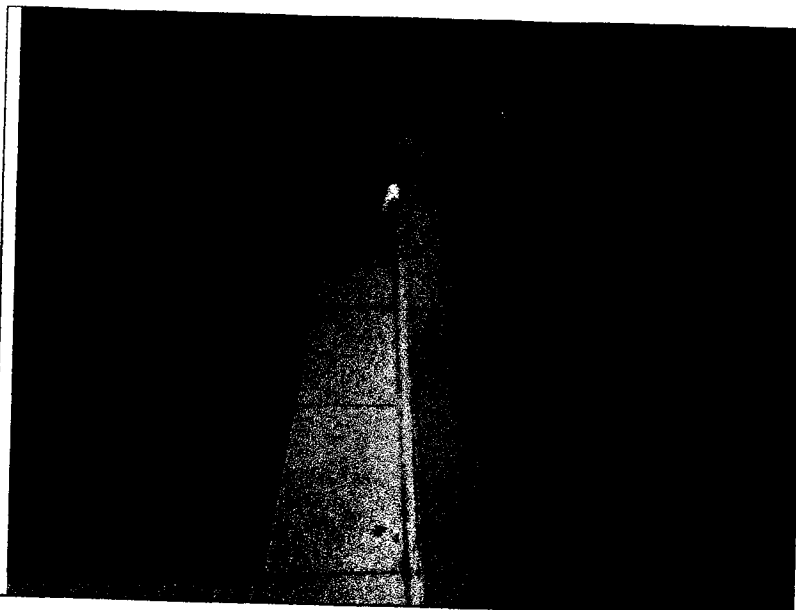
VISTA DESDE OTRO ANGULO



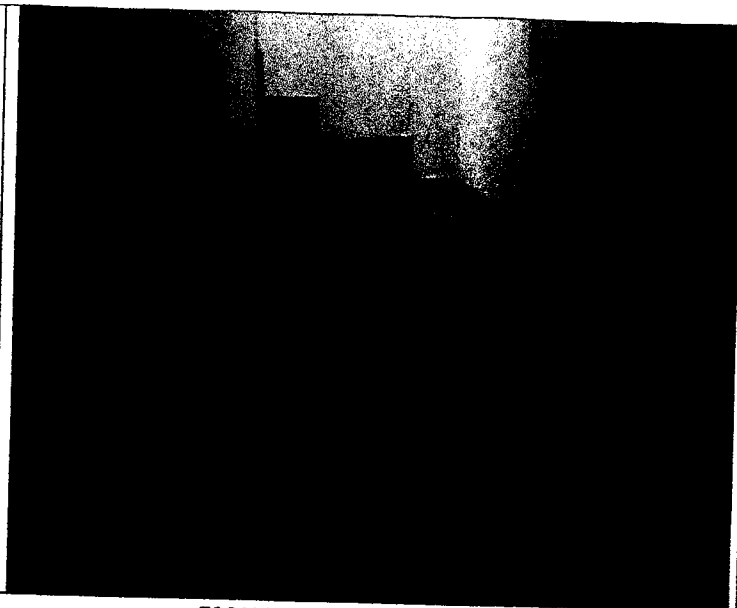
PATIO DE ROPAS OBSERSE EL TANQUE SUBTERRANEO



BAÑO



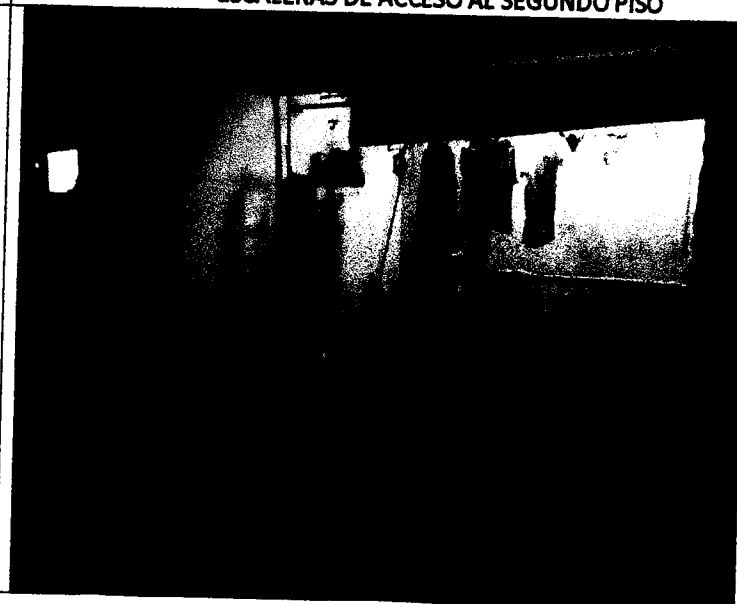
TANQUE LAVADERO



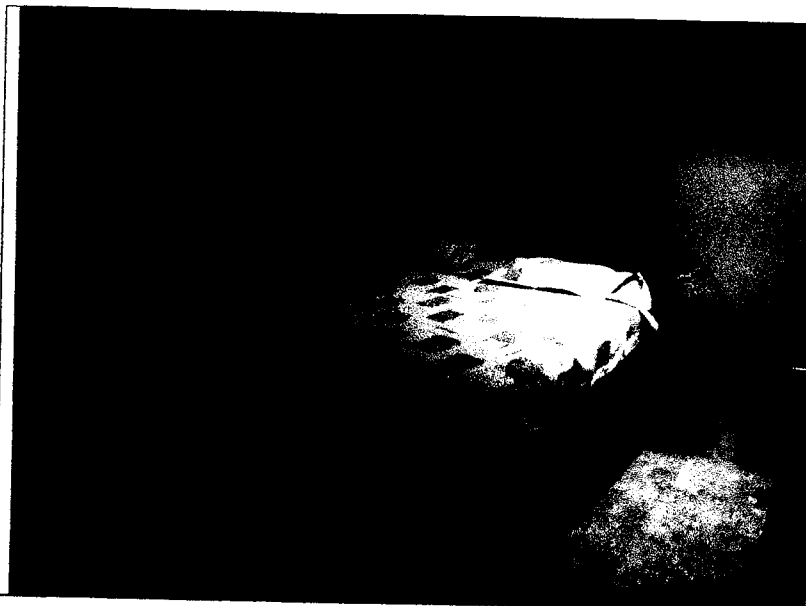
ESCALERAS DE ACCESO AL SEGUNDO PISO



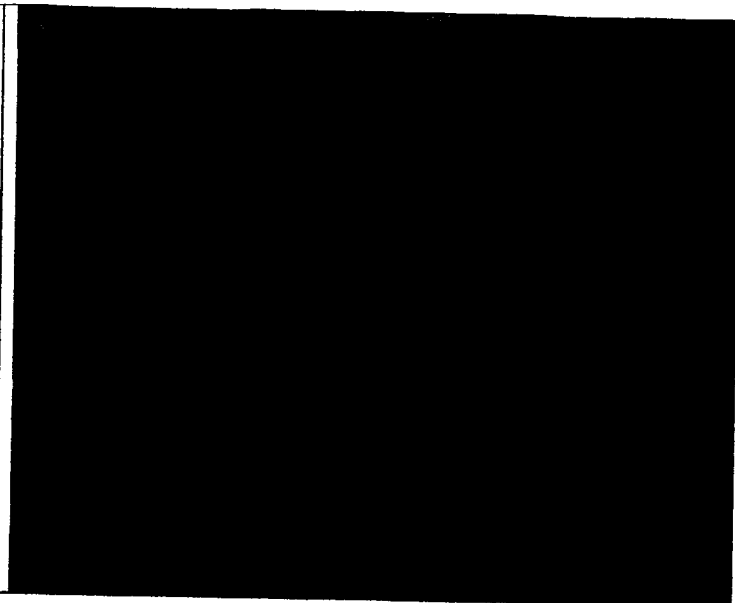
SEGUNDO PISOS SALA DE TV



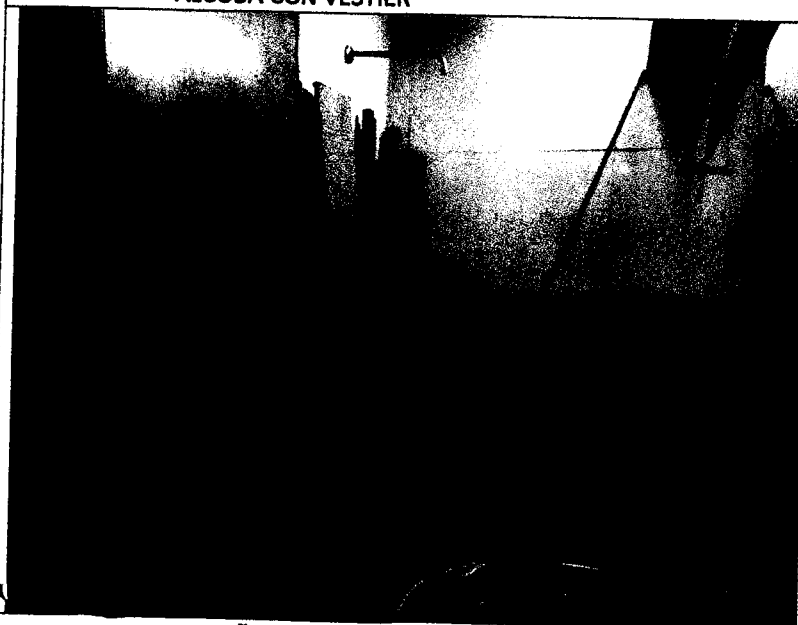
VISTA DESDE OTRO ANGULO



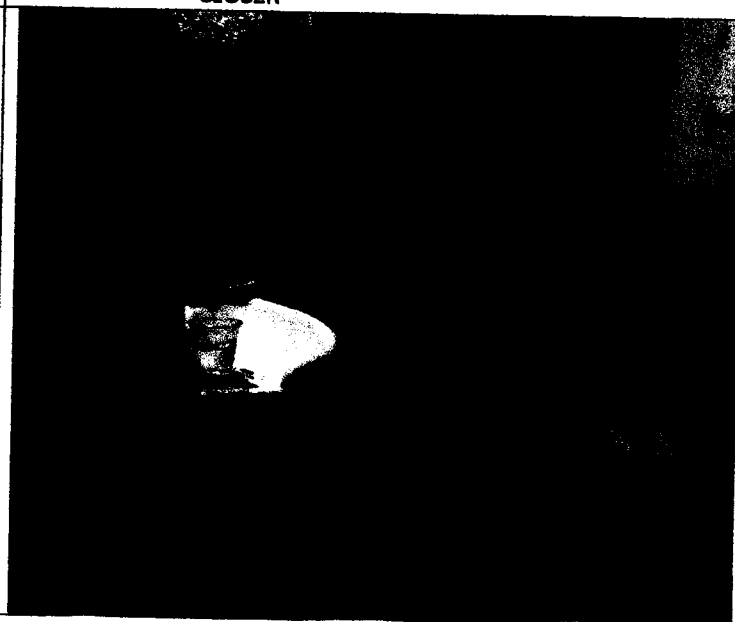
ALCOBA CON VESTIER



CLOSER



BAÑO



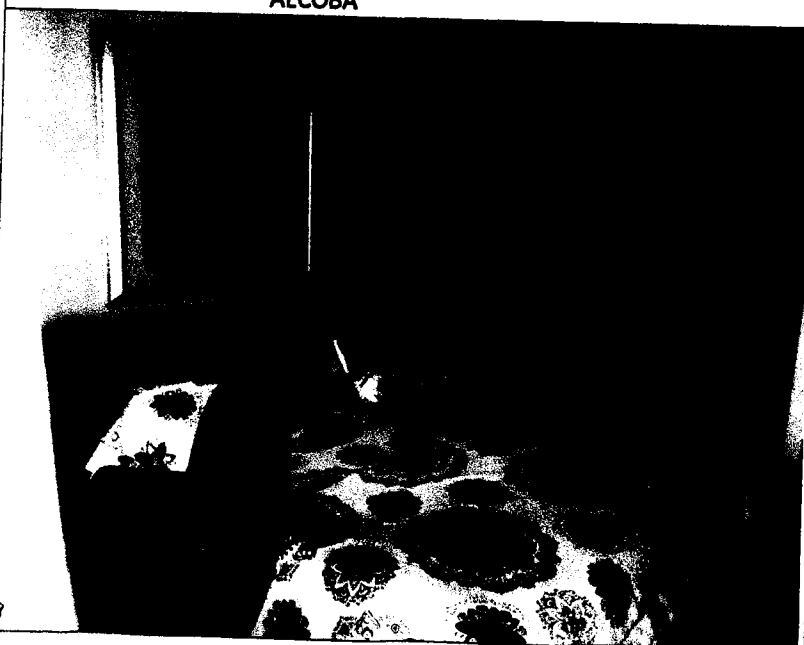
BAÑO



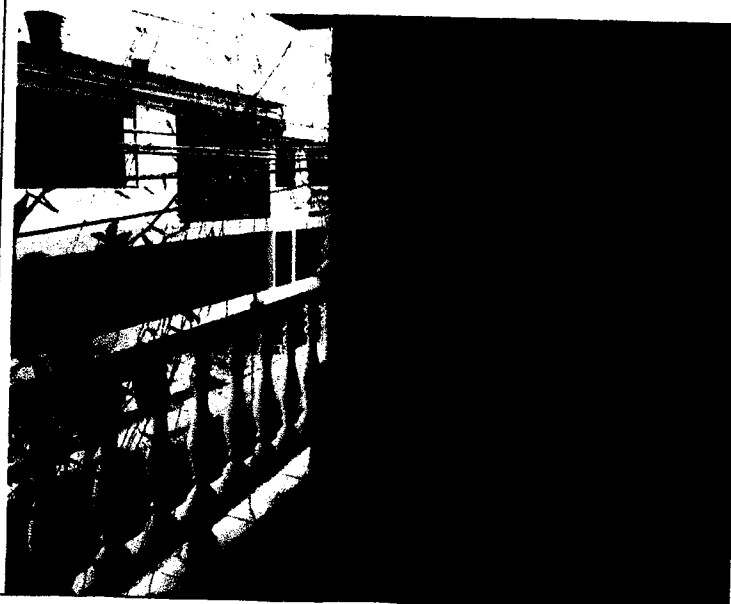
ALCOBA



CLOSER

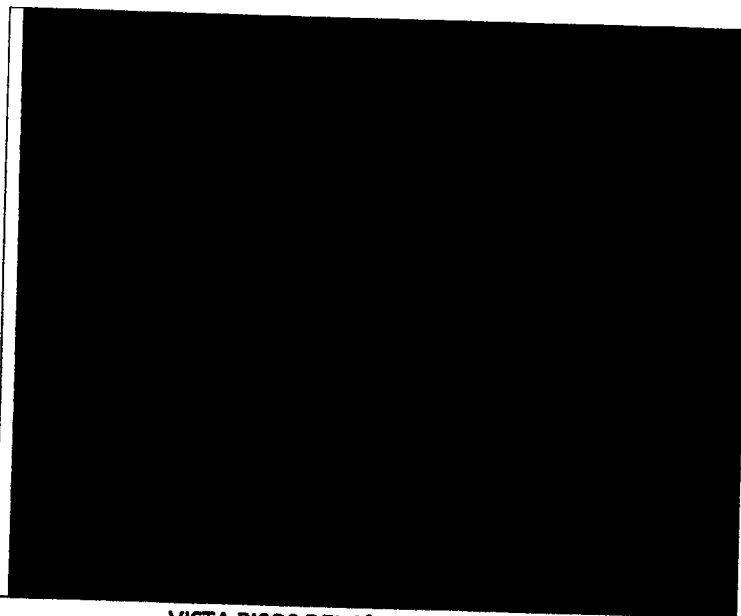


ALCOBA

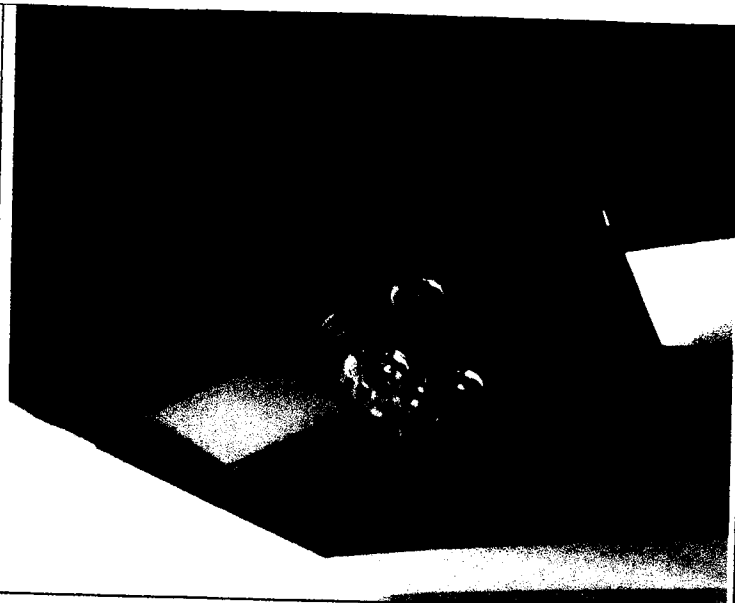


VISTA BALCON

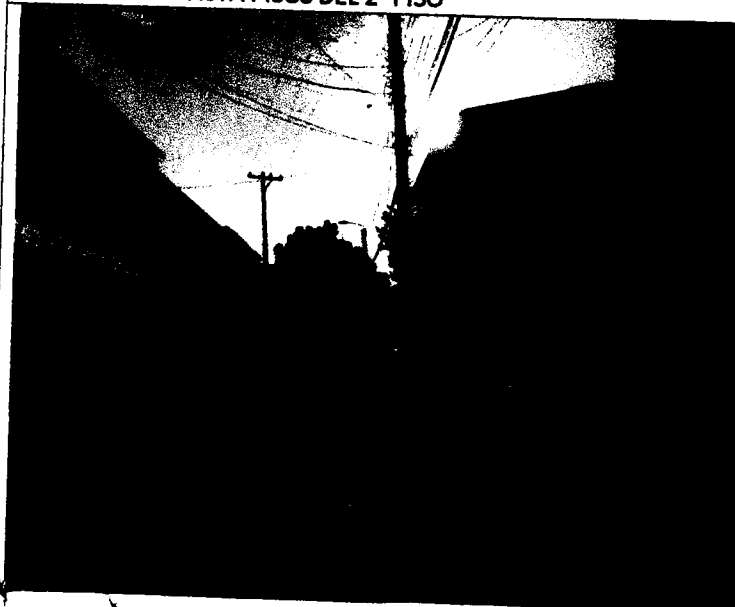
77



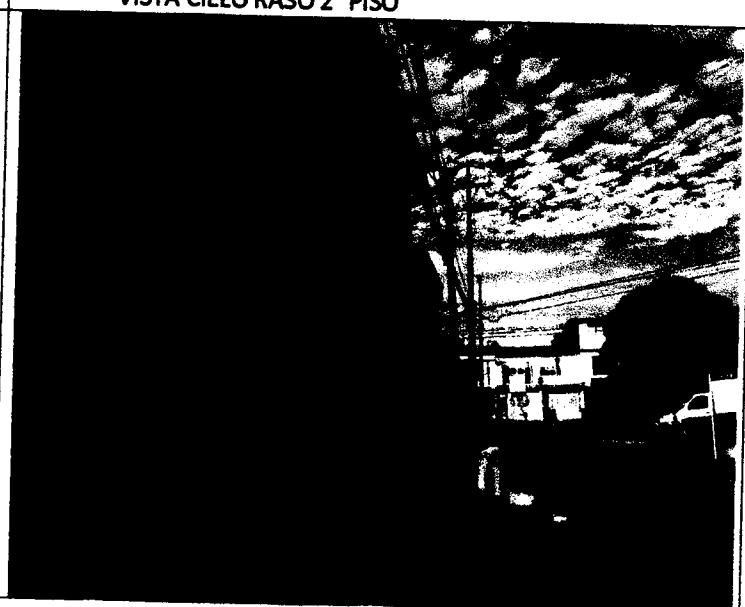
VISTA PISOS DEL 2° PISO



VISTA CIELO RASO 2° PISO



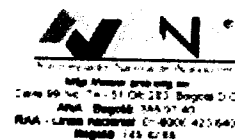
VISTA VECINDARIO



VISTA DESDE OTRO ANGULO



PIN de Validación: c25e0b3c



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) MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 21234295, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de May de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-21234295.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Agosto de 2020.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Agosto de 2020.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 30 de Abril de 2022.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 31 de Agosto de 2021.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

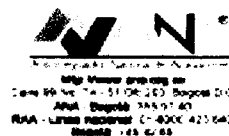
Dirección: Calle 8A SUR 58 A 26 B. LAS AMERICAS
Teléfono: 3105596929
Correo Electrónico: elvialexa2008@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 21234295.

El(la) señor(a) MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS 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.

52

49



PIN de Validación: c25e0b3c

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



PIN DE VALIDACIÓN

c25e0b3c

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 diecisiete (17) días del mes de Diciembre del 2018 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS
R.N.A. Nº 3658
C.C. 21234295

Especialidades

EQ/DC/01 AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS
EQ/DC/02 AVALUOS DE INMUEBLES RURALES
EQ/DC/03 AVALUOS DE MAQUINARIA
FLA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL



Foto: Vicerrectoría R.N.A.
01-05-2016

MARIA ELVIRA ULLOA DE CARDENAS
R.N.A. Nº 3658
C.C. 21234295

Especialidades

EQ/DC/01 AVALUOS DE INMUEBLES ESPECIALES



Foto: Vicerrectoría R.N.A.
01-05-2016



ONAC



El uso de esta credencial está sujeto a lo establecido en el Estatuto del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. y en sus reglamentos.

[Signature]

Luis Alberto Alfonso Romero
Director Ejecutivo R.N.A.

Calle 19 VITA-51 804 SO 100 DE 304
Bogotá D.C. - Colombia
Teléfono: 57 (1) 4355023 Cel: 310 134 4407
direccionrna.org.co - certificadornrna.org.co



ACREDITADO
ONAC

ISO 9001:2015
14-007-008



El uso de esta credencial está sujeto a lo establecido en el Estatuto del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. y en sus reglamentos.

[Signature]

Luis Alberto Alfonso Romero
Director Ejecutivo R.N.A.

Calle 19 VITA-51 804 SO 100 DE 304
Bogotá D.C. - Colombia
Teléfono: 57 (1) 4355023 Cel: 310 134 4407
direccionrna.org.co - certificadornrna.org.co