ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289



AVALUO PLUSVALIA No 02122024
PLAN PARCIAL JUANANBU
SECTOR AVENIDA MARACOS CON CAMINO GANADERO
MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO
DEPARTAMENTO DEL META
COLOMBIA
DICIEMBRE 2 DE 2024

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

OBJETO DEL AVALÚO.

Calcular el valor comercial del terreno, por la aprobación de Plan Parcial Juanambú, con el objeto de determinar la participación de la plusvalía a favor del municipio de Villavicencio según, el numeral 3 del artículo 74 ley 388/97.

1. METODOLOGIA:

Para la determinación del valor comercial del inmueble en referencia, se realizó el correspondiente análisis en el sector donde se localiza y dentro de este proceso se tuvieron presentes los siguientes aspectos:

1.1 FACTORES DE CARÁCTER GENERAL:

Se identificaron todos los factores, tanto del inmueble como del sector, que permiten determinar los procesos de valorización o desvalorización y que inciden sobre el inmueble en estudio.

1.2 FACTORES DE CARÁCTER ESPECIFICO:

Permiten conocer y analizar los aspectos específicos del predio, relacionados con la estructura, si es que la tiene, disponibilidad de servicios públicos, inversión pública, el estado de conservación y otros aspectos inherentes a las áreas significativas.

1.3 FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL:

El estudio se compone de evaluaciones de tipo objetivo (términos del negocio) basados en la experiencia, en el conocimiento del mercado y en las diferentes perspectivas de la zona, los cuales son de vital importancia en la calificación y descripción de detalles.

1.4 Marco legal para la elaboración del presente avalúo.

- Acuerdo No 287 de 2015 "por medio del cual se adopta el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villavicencio y se dictan otras disposiciones"

- Decreto 1420 de 1998. Por el cual se señalan las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos.

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

- Resolución 084 de 2013 Por el cual se implementa la clasificación CIIU (Clasificación Industrial Internacional Uniforme).
- Resolución IGAC 620 -2008 Por el cual se establecen los procedimientos para los avalúos de la Ley 388 del 97.
- NTS-S-03 (Nota Técnica Sectorial S-03) contenido de informe de valuación.
- NTS-1-01 Contenido de informe de valuación de bienes inmuebles urbanos.
- GTS-G-02 (Guía Técnica Sectorial G-02), concepto y principios generales de valuación.

1.5 Documentación Consultada.

- Certificado de tradición y libertad de la matricula inmobiliaria N° 230-122932.
- Certificado de tradición y libertad de la matricula inmobiliaria N° 230-173456.
- Certificado de tradición y libertad de la matricula inmobiliaria N° 230-173457.
- Certificado de tradición y libertad de la matricula inmobiliaria N° 230-155172.
- Planos, Plan Parcial de Desarrollo Juanambú.
- Decreto 344 de 2023, Plan Parcial Juanambú.

2 MEMORIA DESCRIPTIVA

2.3 FECHA DE VISITA: 28 de Noviembre de 2024

2.4 FECHA DE INFORME: 2 de Diciembre de 2024

2.5 SOLICITANTE: Alcaldía de Villavicencio

2.6 PROPIETARIO: Moreno Jiménez Carlos Vicente

2.7 CLASE DE INMUEBLE: Plan Parcial Juanambú.

2.8 LOCALIZACION: Nor-oriente de la ciudad de Villavicencio.

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

CARACTERISTICAS DEL PREDIO A AVALUAR EN RELACION A LA ZONA

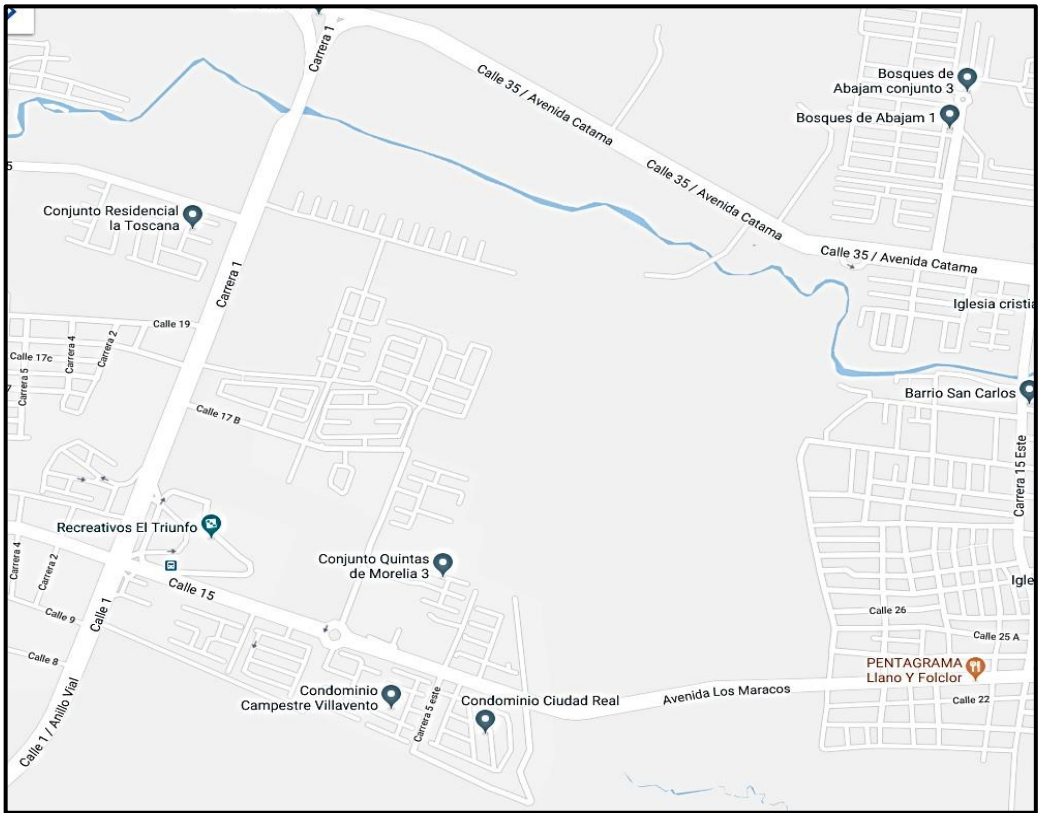
Se trata de un predio conformado por tres lotes con matrícula inmobiliaria independiente, ubicados en plan parcial aprobado.

2.9 VIAS DE ACCESO:

DEL SECTOR: Calle 15 avenida Los Maracos, calle 35 vía Catama, Calle 1 Anillo vial.

DEL PREDIO: Vía Catama y avenida los Maracos.

2.9.1 TRANSPORTE:



Vehicular de todo tipo. Transporte público en los dos frentes del inmueble.

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

2.9.2 SERVICIOS PUBLICOS:

ACUEDUCTO:	Factibilidad del servicio. EAAV.
ALCANTARILLADO:	Sanitario: factibilidad del servicio. EAAV Pluvial: No hay factibilidad.
ENERGIA ELECTRICA:	Viabilidad del servicio. EMSA
ASEO PUBLICO:	Disponibilidad inmediata. Bioagrícola del Llano S.A.
GAS:	Factibilidad técnica, Llanogas S.A.
ANDENES:	No.
SARDINELES:	No.
VIAS:	Asfaltadas.

3. ASPECTO JURIDICO

3.1. TITULOS OBSERVADOS:

Predios comprados bajo escritura pública N. 4511 de agosto 23 de 2004, Notaria Primera de Villavicencio.

DE:	Borinquen Limitada.
A:	Moreno Jiménez Carlos Vicente
ACTO:	Compraventa.

MAT. INMOBILIARIA	CED. CATASTRAL.
230-122932	001700880001000
230-173456	Sin información.
230-173457	Sin información.
230-155172	001700880002000

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

4. DETALLES DEL TERRENO.

4.1 AREA DE LOS INMUEBLES QUE HACEN PARTE DEL PLAN PARCIAL

PROPIETARIO	NOMBRE DEL PREDIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL	ÁREA FMI (m2)
Fiduciaria Bogotá S.A.- Vocera Patrimonio Autónomo Fideicomiso Juanambú FiduBogotá	Lote 1	230-122932	00-17-0088-0001-000	632.057,97
Fiduciaria Bogotá S.A.- Vocera Patrimonio Autónomo Fideicomiso Juanambú FiduBogotá	Lote 2	230-155172	00-17-0088-0002-000	391.716,27
Departamento del Meta	Vía Maracos	230-123943	Sin información	13.742,40
TOTAL				**1.037.516,64**

4.2 TOPOGRAFIA Plana

4.3 FORMA GEOMETRICA Polígono irregular.

4.4 AREA PRIVADA: 100%

4.5 LINDEROS:

230-122932.
Linderos correctos y reales se encuentran contenidos en la escritura pública N°4850 del 30 de septiembre de 2008 de la Notaria Primera de Villavicencio

230-173456
Linderos y demás especificaciones obran en escritura N°7959 del 21 de noviembre de 2012 de la Notaria Segunda de Villavicencio.

230-173457

Linderos y demás especificaciones obran en escritura N°7959 del 21 de noviembre de 2012 de la Notaria Segunda de Villavicencio

230-155172
Linderos correctos y reales se encuentran contenidos en la escritura pública N°4850 del 30 de septiembre de 2008 de la Notaria Primera de Villavicencio

5. CONSIDERACIONES GENERALES

5.1 UBICACION: El predio se ubica hacia el oriente de Villavicencio a 500 mts de la confluencia entre la calle 15 avenida los Maracos, y calle 21 sur Camino Ganadero. Este sector ha venido teniendo un crecimiento con construcciones de estrato 1, 2 y tres, y ha venido obteniendo un desarrollo residencial para estrato medio, medio bajo. Pero es innegable que ha tenido sobre el Camino Ganadero, desarrollo comercial, influenciado por inversiones gubernamentales en suelo de uso dotacional.

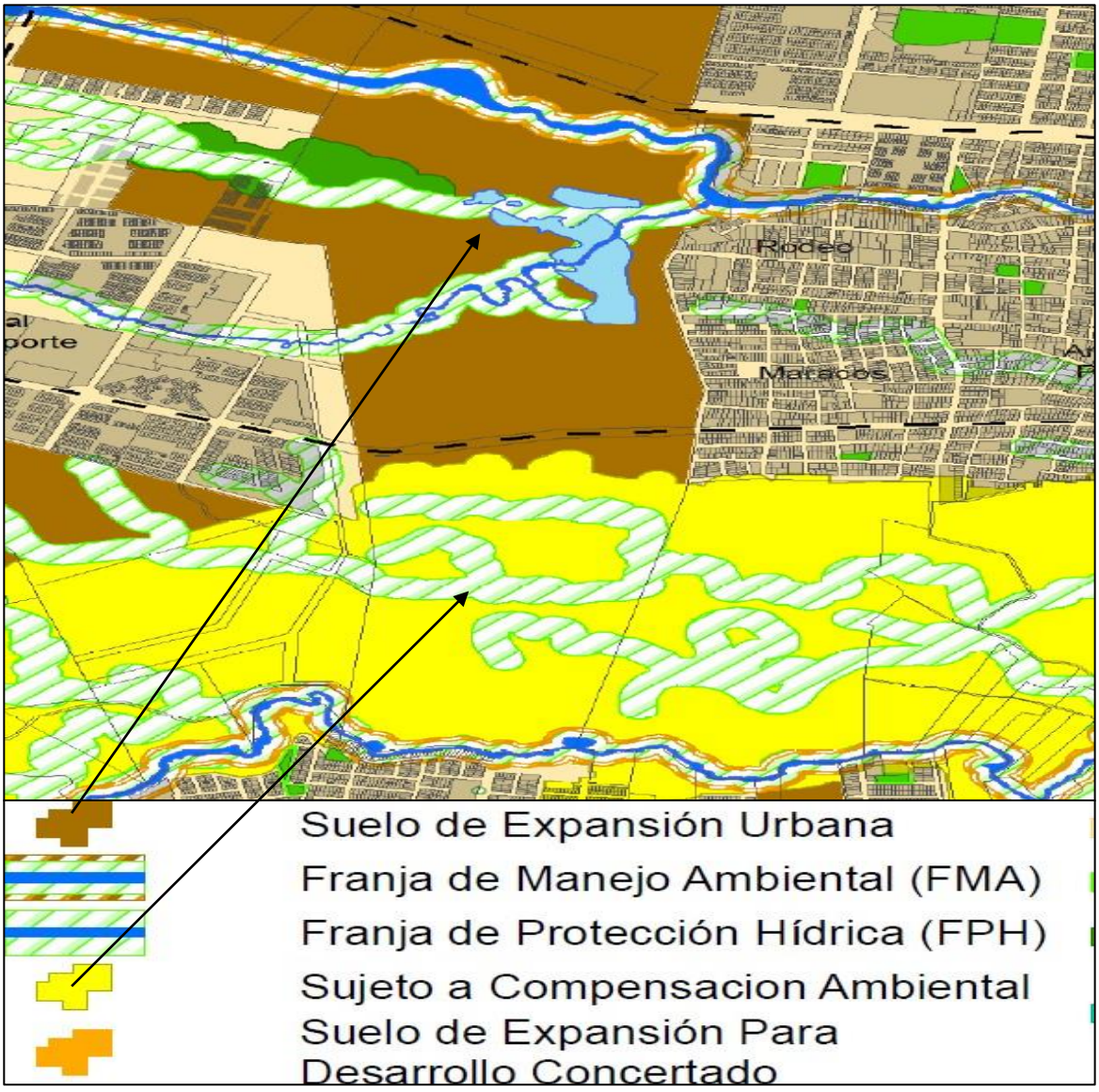
5.2 VECINDARIO:
En el sector observamos desarrollos como Terminal de Transporte, Llano Abastos, Cemerca, Universidad Santo Tomas, varios condominios tales como Quintas de Morelia (3 etapas); Villa Valeria, Ciudad del Campo; Palmas de Vallarta; Parque Residencial Canagüey, Nueva Esperanza, La Toscana, Cerro Campestre, Multifamiliares Los Centauros y otros más. Se observa también la existencia de zonas amplias dedicadas a parqueaderos de vehículos de carga pesada y varios negocios colaterales que tienen que ver con éste: estaciones de servicio, hoteles e importantes bancos de tierra a la espera de desarrollos y valorización mediante planes parciales. Igualmente se encuentran instaladas firmas importantes como Chevrolet, Automotores Llano Grande, Casa Toro con Jhon Deere, Renault, Wolf vaguen, Centro logístico de Bavaria, Centro Logístico de las Fuerzas Armadas, Mercedes Benz y varias compañías multinacionales dedicadas a la venta de insumos agropecuarios con sus productos de marca (Bayer, Rom and Hass y otros).

Barrios de estrato 1, 2 y 3: San Antonio, Carolina, Kirpas, José Otter, El Recreo, Antonio Villavicencio, Las Gaviotas, Villa Mélida, Valles de Aragón, Ficus, Cavivir, Acapulco, Pacandé y otros. Construcciones institucionales en suelo de uso dotacional: Sede Policía Metropolitana de Villavicencio, Parque Las Malocas, Sede Club de Empleados Oficiales, colegios importantes en ciudadela San Antonio (Arnulfo Briceño, Jaime Triana y otros). Comercio variado sobre

Camino Ganadero y lotes de engorde en proceso de valorización.

6. USOS DEL SUELO:

El lote, en avalúo, para el proyecto Plan Parcial de desarrollo “Juanambú”, en trámite, según el nuevo POT 2015 de Villavicencio, se ubica según el plano 10A “Plan de clasificación del Suelo Urbano”, en **Área de expansión urbana”**



ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

Artículo 77º. - Suelo de Expansión Urbana.
Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión se incluyen áreas para desarrollo concertado a través de procesos que definan conveniencia y condiciones para su desarrollo mediante la adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas, principalmente adecuación de servicios públicos de alcantarillado

y acueducto. Dichos suelos se encuentran delimitados en el Plano N° 10A "Clasificación del Suelo Urbano".

Cuando se trate de la adecuación y habilitación urbanística de predios a cargo de sus propietarios en áreas de desarrollo concertado en suelo de expansión urbana, la distribución de las cargas generales sobre los que se apoye cada plan parcial, se podrá realizar mediante la asignación de edificabilidad adicional en proporción a la participación de los propietarios en dichas cargas, de conformidad con lo dispuesto en el presente plan.

No obstante la administración municipal deberá adelantar la actualización del Plan maestro de alcantarillado de conformidad con lo estipulado en el plan de ejecución del presente plan, con el propósito de definir las condiciones técnicas y financieras para la ejecución de las obras necesarias que brinden cobertura del servicio de alcantarillado a áreas de expansión urbana con desarrollo concertado.

Parágrafo 1. La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios se regirá por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y su reglamento o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 2. El suelo definido como de expansión urbana de desarrollo concertado señalado en el plano N° 10A "Clasificación del Suelo Urbano" cuyo abastecimiento dependerá de la construcción y operación de la infraestructura de acueducto proveniente de la fuente alterna, de la ampliación de la PTAP así como también de la construcción de la infraestructura de recolección de aguas residuales, será objeto de desarrollo únicamente al tener concluidas las obras en mención.

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

6.1 AREAS DEL PLAN PARCIAL

5.1. AREA NETA URBANIZABLE PARA CÁLCULO DE CESIONES (Sin RB, sin AM 1,2,3 y 4 y sin VLP9 en AM)	**382.187,19**	**382.187,19**	**0,00**
Cesión Exigida Parques (20% del ANU)	76.437,44	76.437,44	0,00
Cesión Exigida Equipamiento Público (7,5% del ANU)	28.664,04	28.664,04	0,00
Cesión Exigida Equipamiento Comunitario (1% del ANU)	3.821,87	3.821,87	0,00
6. CESION PUBLICA PROPUESTA (6.1+6.2)	**148.348,44**	**148.348,44**	**0,00**
6.1. CESIÓN PÚBLICA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS (6.1.1 + 6.1.2 + 6.1.3)	**113.671,67**	**113.671,67**	**0,00**
6.1.1 ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO	**78.473,00**	**78.473,00**	**0,00**
ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO 1	39.019,97	39.019,97	0,00
Relicto Boscoso RB-3	27.877,55	27.877,55	0,00
Zona Verde 2	10.786,72	10.786,72	0,00
Zona Verde 3	355,70	355,70	0,00
ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO 2	5.825,80	5.825,80	0,00
Relicto Boscoso RB-5	855,33	855,33	0,00
Relicto Boscoso RB-6	2.393,66	2.393,66	0,00
Relicto Boscoso RB-7	1.328,50	1.328,50	0,00
ZV4	360,64	360,64	0,00
ZV5	516,96	516,96	0,00
ZV6	370,71	370,71	0,00
ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO 3	18.051,47	18.051,47	0,00
Relicto Boscoso RB-8	5.456,07	5.456,07	0,00
ZV7	7.823,80	7.823,80	0,00
ZV8	4.771,60	4.771,60	0,00
ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO 4	11.341,79	11.341,79	0,00
ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO 5	4.233,97	4.233,97	0,00
6.1.2 ESPACIO PÚBLICO ADICIONAL	**2.606,43**	**2.606,43**	**0,00**
ESPACIO PÚBLICO ADICIONAL 1	25,35	25,35	0,00
Relicto Boscoso RB-1	25,35	25,35	0,00
ESPACIO PÚBLICO ADICIONAL 2	543,84	543,84	0,00
Relicto Boscoso RB-2	518,05	518,05	0,00
Zona Verde 1	25,79	25,79	0,00
ESPACIO PÚBLICO ADICIONAL 3	2.037,24	2.037,24	0,00
Relicto Boscoso RB-4	2.037,24	2.037,24	0,00
6.1.3. CESION EQUIPAMIENTOS	**32.592,24**	**32.592,24**	**0,00**
EQUIPAMIENTO COMUNAL	28.761,43	28.761,43	0,00
EQUIPAMIENTO COMUNAL 1	13.706,97	13.706,97	0,00
EQUIPAMIENTO COMUNAL 2	10.058,37	10.058,37	0,00
EQUIPAMIENTO COMUNAL 3	4.996,09	4.996,09	0,00
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	3.830,81	3.830,81	0,00
6.2. CESION VIAS LOCALES	**34.676,77**	**34.676,77**	**0,00**
Vía Vehicular VLR-1	3.965,84	3.965,84	0,00
Vía Vehicular VLR-2	2.150,15	2.150,15	0,00
Vía Vehicular VLR-3	2.579,04	2.579,04	0,00
Vía Vehicular VLR-4	1.631,01	1.631,01	0,00
Vía Vehicular VLR-5	2.837,93	2.837,93	0,00
Vía Vehicular VLR-6	1.056,58	1.056,58	0,00
Vía Vehicular VLR-7	1.549,90	1.549,90	0,00

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

Vía Vehicular VLR-8	1.478,97	1.478,97	0,00
Vía Peatonal VLP-1	688,58	688,58	0,00
Vía Peatonal VLP-2	639,87	639,87	0,00
Vía Peatonal VLP-3	428,21	428,21	0,00
Vía Peatonal VLP-4	1.263,07	1.263,07	0,00
Vía Peatonal VLP-5	1.964,39	1.964,39	0,00
Vía Peatonal VLP-6	2.260,49	2.260,49	0,00
Vía Peatonal VLP-7	371,19	371,19	0,00
Vía Peatonal VLP-8	690,62	690,62	0,00
Vía Peatonal VLP-9	113,72	113,72	0,00
Vía Peatonal VLP-9 (Sobre Amenaza Alta de Inundación Mitigable)	146,15	146,15	0,00
Vía Peatonal VLP-10	484,14	484,14	0,00
Vía Peatonal VLP-11	1.095,05	1.095,05	0,00
Vía Peatonal VLP-12	605,52	605,52	0,00
Vía Peatonal VLP-13	283,71	283,71	0,00
Sendero Peatonal 1	401,93	401,93	0,00
Sendero Peatonal 2	503,40	503,40	0,00
Sendero Peatonal 3	620,35	620,35	0,00
Sendero Peatonal 4	356,01	356,01	0,00
Sendero Peatonal 5	1.920,98	1.920,98	0,00
Sendero Peatonal 6	1.274,83	1.274,83	0,00
Sendero Peatonal 7	535,68	535,68	0,00
Sendero Peatonal 8	779,46	779,46	0,00
7. AMENAZA DE INUNDACIÓN MITIGABLE PARA AREA UTIL	**2.221,42**	**2.221,42**	**0,00**
Amenaza Alta Mitigable 1 AM1 (Manzana 10)	364,31	364,31	0,00
Amenaza Alta Mitigable 2 AM2 (Manzana 11)	1.175,74	1.175,74	0,00
Amenaza Media Mitigable 3 AM3 (Lote 1)	656,88	656,88	0,00
Amenaza Alta Mitigable 4 AM4(Manzana 12)	24,49	24,49	0,00
8. AREA UTIL TOTAL	**231.617,33**	**231.617,33**	**0,00**

6.2 CALCULO DE LAS CESIONES PARA ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS

CÁLCULO Y PROVISIÓN DE CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO Y EQUIPAMIENTOS						
A.N.U. para cálculo de cesiones	CESIONES PARA E.P.E.		CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO			
			OBLIGATORIA		PROPUESTA	
	OBLIGATORIA	PROPUESTA	EQUIPAMIENTO COMUNAL	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	EQUIPAMIENTO COMUNAL	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
	20%	20,53%	7,50%	1,0%	7,53%	1,00%
382.187,19 m2	76.437,44 m2	78.473,00 m2	28.664,04 m2	3.821,87 m2	28.761,43 m2	3.830,81 m2

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

6.3 ESPACIOS DESTINADOS AL USO PRIVADO DEL AREA UTIL

ÁREAS ÚTILES	
UNIDAD DE GESTIÓN 1	
MANZANA	AREA m2
M1	14.621,65
M2	12.340,09
M3	14.991,09
M4	13.480,83
M5	12.882,85
M6	14.985,10
M7	13.958,78
M8	10.329,38
M9	12.486,75
M10	7.759,47
M11	7.062,74
M12	10.207,92
M13	10.363,82
M14	4.972,87
M15	13.118,61
M16	14.245,18
M17	14.775,86
M18	14.064,70
M19	14.969,64
TOTAL	231.617,33

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

La ocupación mostrada por manzanas en el cuadro anterior se totaliza por áreas de actividad y usos entre el residencial y el comercial de la siguiente forma:

OCUPACION			
VIVIENDA		OTROS USOS	
AAR	AAM	AAR	AAM
186.644,69	10.207,77	19.942,48	14.822,12
SUB TOTALES	196.852,46	34.764,60	
TOTAL VIVIENDA + OTROS USOS		**231.617,06**	

6.4 NORMAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS APLICABLES AL PLAN PARCIAL

REGIMEN DE USOS AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE		INTENSIDAD
Principal (PL)	Vivienda	Hasta un 90% del total del área útil*
Complementario (CR)	Comercio Grupo I, Equipamiento Categoría 1	Hasta un 35% del área útil*
Prohibidos (PH)	Comercio Grupo II, III, Actividades Especiales, Equipamientos Categoría 2 y 3 e Industria tipo 1, 2 y 3	N/A

REGIMEN DE USOS ÁREA DE ACTIVIDAD MODERADA – CORREDOR		INTENSIDAD
Principal (PL)	Comercio Grupo II Equipamientos Categoría 2	Mínimo 60% del total del área útil*
Complementario (CR)	Vivienda Equipamientos Categoría 1 y 3 Comercio Grupo III	Hasta un 45% del total del área útil*
Compatibles (CB)	Comercio Grupo I Industrial Tipo 1	Hasta un 15% del total del área útil*
Prohibidos (PH)	Industria Tipo 2 y 3 Actividades Especiales	No se puede construir ni podrá entrar en funcionamiento

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

6.5 ASIGNACION ESPECIFICA DE USOS

MANZANA	USOS PRINCIPALES Concentración de % de intensidad de Uso al 100%			
	Vivienda		Otros Usos	
	AAR	AAM	AAR	AAM
M1	14,621.65	--	--	--
M2	12,340.09	--	--	--
M3	14,991.09	--	--	--
M4	13,480.83	--	--	--
M5	12,882.85	--	--	--
M6	14,985.10	--	--	--
M7	13,958.78	--	--	--
M8	10,329.38	--	--	--
M9	12,486.75	--	--	
M10	--	--	--	7,759.38
M11	--	--	--	7,062.74
M12	--	10,207.77	--	--
M13	10,363.82	--	--	--
M14	--	--	4,972.83	--
M15	13,118.61	--	--	--
M16	14,245.18	--	--	--
M17	14,775.86	--	--	--
M18	14,064.70	--	--	--
M19	--	--	14,969.65	--
TOTAL	**186,644.69**	**10,207.77**	**19,942.48**	**14,822.12**

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

6.6 EDIFICABILIDAD BASICA

APROVECHAMIENTOS BÁSICOS												
USOS DEL SUELO							EDIFICABILIDAD BÁSICA (*)					
MZ (UG1)	ÁREA ÚTIL	ANU (**)	Distribución áreas útiles				RESIDENCIAL			OTROS USOS		
			AAR		AAM		AAR	AAM	Factor	AAR	AAM	
			Residencial	Otros Usos	Residencial	Otros Usos	120 Viv/ANU	175 Viv/ANU	80.5 m2/Viv	IC = 1	IC = 1.2	
	m2	m2	m2	m2	m2	m2	# Viv.	# Vv.	m2 Vivienda	m2 Const	m2 Const	
M1	14,621.65	24,129.02	14,621.65				290.0	-	23,345.00	-	-	
M2	12,340.09	20,363.93	12,340.09				244.0	-	19,642.00	-	-	
M3	14,991.09	24,738.68	14,991.09				297.0	-	23,908.50	-	-	
M4	13,480.83	22,246.41	13,480.83				267.0	-	21,493.50	-	-	
M5	12,882.85	21,259.61	12,882.85				255.0	-	20,527.50	-	-	
M6	14,985.10	24,728.80	14,985.10				297.0	-	23,908.50	-	-	
M7	13,958.78	23,035.14	13,958.78				276.0	-	22,218.00	-	-	
M8	10,329.38	17,045.81	10,329.38				205.0	-	16,502.50	-	-	
M9	12,486.75	20,605.95	12,486.75				247.0	-	19,883.50	-	-	
M10	7,759.38	12,804.73				7,759.38	-	-	-	-	9,311.26	
M11	7,062.74	11,655.11				7,062.74	-	-	-	-	8,475.29	
M12	10,207.77	16,845.12		10,207.77			-	-	-	10,207.77	-	
M13	10,363.82	17,102.64	10,363.82				205.0	-	16,502.50	-	-	
M14	4,972.83	8,206.29			4,972.83		-	144.0	11,592.00	-	-	
M15	13,118.61	21,648.67	13,118.61				260.0	-	20,930.00	-	-	
M16	14,245.18	23,507.76	14,245.18				282.0	-	22,701.00	-	-	
M17	14,775.86	24,383.50	14,775.86				293.0	-	23,586.50	-	-	
M18	14,064.70	23,209.93	14,064.70				279.0	-	22,459.50	-	-	
M19	14,969.65	24,703.30			14,969.65		-	432.0	34,776.00	-	-	
TOTAL	**231,617.06**	**382,220.40**	**186,644.69**	**10,207.77**	**19,942.48**	**14,822.12**	**3,697.0**	**576.0**	**343,976.5**	**10,207.77**	**17,786.55**	

De acuerdo a la tabla anterior (edificabilidad básica y alturas), se construyó el siguiente cuadro que da cuenta de 4.273 unidades de vivienda.

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

		30%	20%	50%
		VIS	VIP	NO VIS
No de Viviendas (basicas)	4.273,0	1.281,9	854,6	2.136,5
M2 Vivienda promedio (vendible)		80,5	80,5	80,5
M2 de construccion Vivienda	343.976,5	103.193,0	68.795,3	171.988,3

No obstante es importante mencionar que en el documento del Plan Parcial se establece un factor de 80.5 M2 de vivienda, para determinar las áreas a construir, no obstante los productos VIS y VIP en el mercado no poseen dichas áreas, por el contrario la generalidad de estos proyectos posee en el caso VIS un área promedio de 55 M2 y en el caso VIP 45 M2.

De acuerdo a lo anterior se elabora un nuevo cuadro donde se tienen en cuenta estas consideraciones, lo cual genera que se reduzcan las áreas construidas en los productos mencionados, pero se contribuye a que el ejercicio responda a la realidad del mercado que se estudia.

		30%	20%	50%
		VIS	VIP	NO VIS
No de Viviendas (basicas)	4.273,0	1.281,9	854,6	2.136,5
M2 Vivienda promedio (vendible)		55,0	45,0	80,5
M2 de construccion Vivienda	280.949,8	70.504,5	38.457,0	171.988,3

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

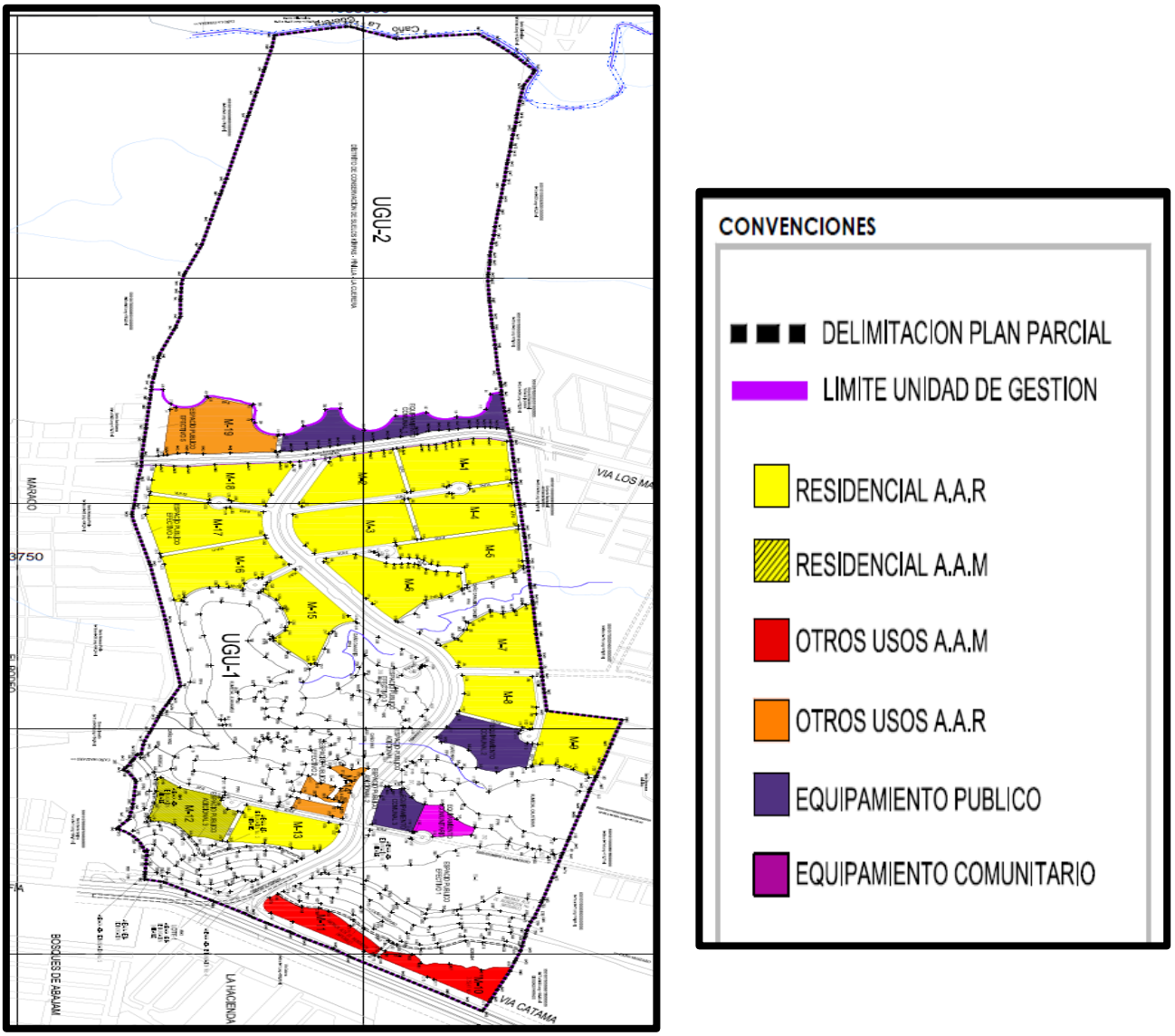
	VIVIENDAS	30% VIS	20% VIP	50% NO VIS	TOTALES		TOTAL VIVIENDAS
No de viviendas (básicas) AAM	576	172,8	115,2	288	576		4273
No de viviendas (básicas) AAR	3697	1109,1	739,4	1848,5	3697		
M2 Vivienda promedio (vendible)	M2	55	45	80,5			
M2 de Const vivienda AAM		9.504	5.184	23.184	37.872	TOTAL M2 VIVIENDAS	
M2 de Const vivienda AAR		61.001	33.273	148.804	243.078	280.950	
						TOTAL M2	
Ocupación lote AAM		3.062,33	2.041,55	5.103,89	10.207,77	196.852,46	
Ocupación lote AAR		55.993,41	37.328,94	93.322,35	186.644,69		

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

En el cuadro anterior se establecen nuevamente las cifras de ocupación y edificación, diferenciándolas por áreas de actividad.

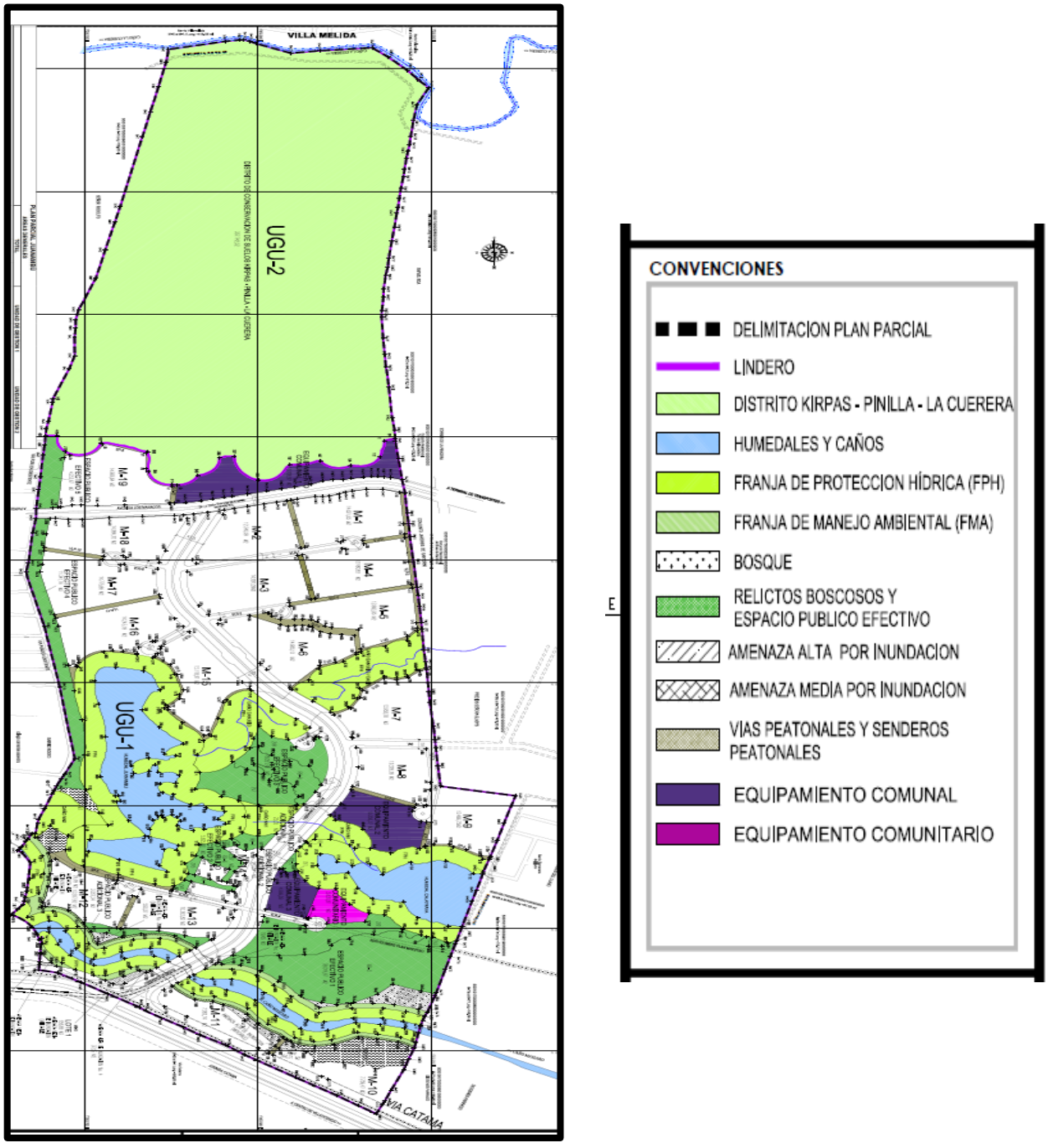
Plano Plan Parcial No 6 **USOS DEL SUELO**



MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

Plano Plan Parcial No 3 PLANTEAMIENTO URBANO



MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

7. CONSIDERACIONES FINALES:

7.1. ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA: VALORIZACION:

Desarrollo habitacional en altura sobre calle 35, avenida Maracos y en cercanías del terminal de transporte. También desarrollo en condominios: La Toscana, Villa Valeria y varios otros.

7.2. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLE EN LA ZONA:

Demanda: Media Oferta: Media.

8. CALCULO DEL VALOR

Para calcular los valores a emplear en el cálculo del valor del inmueble, procedemos de la siguiente manera:

Método de comparación o de mercado.
Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partirdel 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 Residual.

Artículo 4º. 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 proyectode construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las

posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

CALCULO DEL VALOR P1 (ANTES DEL PLAN PARCIAL) (RURAL)

OFERTAS RURALES

OFERTAS RURALES MAS CERCANAS AL AREA DE EXPANSION Y SUB URBANA DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO

No	FOTO	MUNICIPIO	VEREDA	CONTACTO	AREA HA	Vlr Oferta	CONSTRUCCIONES	FACTOR NEGOCIACION	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR TAMAÑO	HOMOGENIZACION	VLR HA	OBSERVACIONES
1		VILLAVICENCIO	LA CONCEPCION	3108193295	6	$ 2.100.000.000	$ 0	-5%	0%		$ 1.995.000.000	$332.500.000	PREDIO QUE POSE TRES FRENTES, SE COMPONE DE DOS GLOBOS QUE DIVIDIERON LA DOBLE CALZADA, USO INDUSTRIAL DE ALTO MEDIO Y BAJO IMPACTO. 4°03'00.0"N 73°45'17.7"W
2		VILLAVICENCIO	LA CONCEPCION	3108193295	4	$ 350.000.000	$ 64.000.000	-5%	0%		$ 271.700.000	$67.925.000	SE ACCEDE POR PISCINAS LA CRISTALINA RURAL, UBICADO SOBRE LA VIA ANTIGUA, USO RURAL, TERRENO INCLINADO, CASA 3 HAB COCINA BAÑO Y TERRAZA EDAD 5 AÑOS, CASA DE 80 M2
3		VILLAVICENCIO	LAS MERCEDES	3105525093							$ 0		NO CONTESTAN 4°02'49.1"N 73°42'37.6"W
4		VILLAVICENCIO		3002099732							$ 0		CELULAR NO DISPONIBLE 4°03'49.5"N 73°42'41.1"W
5		VILLAVICENCIO	LAS MERCEDES	3102860094	2	$ 1.100.000.000	$ 0	-5%	0%		$ 1.045.000.000	$522.500.000	SECTOR LA UNIÓN, VDA LAS MERCEDES, LOTE DE 2 HECTAREAS, TIENE AGUA, ENERGIA ELECTRICA AL FRENTE, LOTE SIN MEJORAS, RURAL 4.063706 7,-73.7123133
6		VILLAVICENCIO	LA UNION LAS MERCEDES	3138307774	5,5	$ 5.500.000.000	$ 178.500.000	-5%	0%		$ 5.055.425.000	$919.168.182	CASA DE DOS PISOS DE 15 POR 15 QUISCO DE 10 DIAMETRO CASA DE EMPLEADOS DE 3 HAB 12 X 6 Y CABALLERIZA 3 ANIMALES. 10 CONSTRUIDO, EN SECTOR SE VENDE PARA PARCELAR. 4.064016, -73.710152
7		VILLAVICENCIO	LAS MERCEDES	3508044925							$ 0		NUMERO TEMPORALMENTE SUSPENDIDO
8		VILLAVICENCIO	LA UNION	3008802557	3,3162	$ 1.600.000.000	$ 100.000.000	-5%	0%		$ 1.425.000.000	$429.708.703	LOTE CON CASA 4 HABITACIONES 2 BAÑOS, SALA COMEDOR Y COCINA, EDAD 45, 200 MT2, SUBURBANO, FRENTE SOBRE LA VIA SECUNDARIA DE 95 M2, ENERGIA TRIFASICA, ACUEDUCTO VEREDAL, TANQUE SEPTICO. 4°03'39.4"N 73°42'51.8"W
9		VILLAVICENCIO	LAS MERCEDES	3182011080 3204745449	5,5	$ 1.650.000.000	$ 0	-5%	5%	-40%	$ 990.000.000	$180.000.000	SECTOR RURAL, CASA DE CAMPO EN REMODELACION, POTREROS DE GANADERIA, A 4,7 KM DE LA VIA ACACIAS O 3 KM A LA MADRID. -5% POR COMERCIALIZACIÓN, 5% POR UBICACIÓN Y -40% FACTOR TAMAÑO. 4°02'29.0"N 73°41'55.8"W
10		VILLAVICENCIO		3125607778 3107617368							$ 0		NO CONTESTAN 4°02'20.9"N 73°41'31.4"W
11		VILLAVICENCIO	RIO NEGRITO	3208393424	2,1	$ 650.000.000	$ 0	-5%	5%	-40%	$ 390.000.000	$185.714.286	TERRENO RURAL, CERCANO AL CASCO URBANO (1 KM) POR LA MADRID Y A 6,6 KM DE LA VIA A ACACIAS, CASA DE CAMPO, AGUA DE JAGUEY, HABITABLE 30 AÑOS, ENERGIA ELECTRICA. -5% POR COMERCIALIZACIÓN, 5% POR UBICACIÓN Y -40% FACTOR TAMAÑO 4°02'02.5"N 73°40'30.9"W
12		VILLAVICENCIO	SANTA ROSA	3005604734 Vibo modular inmobiliaria	32	$ 6.400.000.000	$ 0	-5%	5%	-10%	$ 5.760.000.000	$180.000.000	LOTE DE 320,000 M2 CON FRENTE SOBRE LA VIA A PTO LÓPEZ, A 16 KM DE VILLAVICENCIO, SUBURBANO SOBRE LA VIA, GANADERIA, POSIBILIDADES TURISTICAS, ANTES DEL PEAJE. -5% POR COMERCIALIZACIÓN, 5% POR UBICACIÓN Y -10% FACTOR TAMAÑO. 4.056326, -73.480610

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

CALCULOS ESTADISTICOS SOBRE LAS OFERTAS MAS HOMOGENEAS

OFERTAS RURALES MAS CERCANAS AL AREA DE EXPANSION Y SUB URBANA DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO - META

No	FOTO	MUNICIPIO	VEREDA	CONTACTO	AREA HA	Vlr Oferta	CONSTRUCCIONES	FACTOR NEGOCIACION	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR TAMAÑO	HOMOGENIZACION	VLR HA	OBSERVACIONES
9		VILLAVICENCIO	LAS MERCEDES	3182011080 3204745449	5,5	$ 1.650.000.000	$ 0	-5%	5%	-40%	$ 990.000.000	$180.000.000	SECTOR RURAL, CASA DE CAMPO EN REMODELACION, POTREROS DE GANADERIA, A 4,7 KM DE LA VIA ACACIAS O 3 KM A LA MADRID. -5% POR COMERCIALIZACIÓN, 5% POR UBICACIÓN Y -40% FACTOR TAMAÑO. 4°0'229.0"N 73°41'55.8"W
11		VILLAVICENCIO	RIO NEGRITO	3208393424	2,1	$ 650.000.000	$ 0	-5%	5%	-40%	$ 390.000.000	$185.714.286	TERRENO RURAL, CERCANO AL CASCO URBANO (1 KM) POR LA MADRID Y A 6.6 KM DE LA VIA A ACACIAS, CASA DE CAMPO, AGUA DE JAGUEY, HABITABLE 30 AÑOS, ENERGIA ELECTRICA, -5% POR COMERCIALIZACIÓN, 5% POR UBICACIÓN Y -40% FACTOR TAMAÑO 4°10'02.5"N 73°40'30.9"W
12		VILLAVICENCIO	SANTA ROSA	3005604734 Vibo modular inmobiliaria	32	$ 6.400.000.000	$ 0	-5%	5%	-10%	$ 5.760.000.000	$180.000.000	LOTE DE 320.000 M2 CON FRENTE SOBRE LA VIA A PTO LÓPEZ, A 16 KM DE VILLAVICENCIO, SUBURBANO SOBRE LA VIA, GANADERIA, POSIBILIDADES TURISTICAS, ANTES DEL PEAJE. -5% POR UBICACIÓN Y -10% FACTOR TAMAÑO. 4.056326, -73.480610

MEDIA ARITMETICA	$181.904.762
DESVIACION ESTÁNDAR	3.299.144,40
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	1,73
COEFICIENTE DE VARIACION	1,81%
Maximo	185.203.906,30
Minimo	178.605.617,51
VALOR ADOPTADO Ha	$182.000.000

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

El valor P1 por Hectárea corresponde a $182`000.000 millones, lo que equivale a $18.200 pesos por metro cuadrado.

Este calculo es actual, por lo que deberá llevarse en el tiempo al momento en que fue aprobado el plan parcial constituyéndose el hecho generador, esta aprobación se cristalizo con la firma del Decreto 334 del 28 de Agosto de 2023

Para tal efecto se acude a las series de empalme del IPC que publica el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE y se deflacta el valor.

DANE

Total, Indice de Precios al Consumidor (IPC)

Índices - Serie de empalme
2003 - 2024

Base Diciembre de 2018 = 100,00

Mes	2020	2021	2022	2023	2024
Enero	104,24	105,91	113,26	128,27	138,98
Febrero	104,94	106,58	115,11	130,40	140,49
Marzo	105,53	107,12	116,26	131,77	141,48
Abril	105,70	107,76	117,71	132,80	142,32
Mayo	105,36	108,84	118,70	133,38	142,92
Junio	104,97	108,78	119,31	133,78	143,38
Julio	104,97	109,14	120,27	134,45	143,67
Agosto	104,96	109,62	121,50	135,39	143,67
Septiembre	105,29	110,04	122,63	136,11	144,02
Octubre	105,23	110,06	123,51	136,45	143,83
Noviembre	105,08	110,60	124,46	137,09	
Diciembre	105,48	111,41	126,03	137,72	

Fuente: DANE.
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.

Actualizado el 8 de noviembre de 2024

VLR A DEFLACTAR	=	$ 182.000.000
IPC ACTUAL	=	143,83
IPC INICIAL	=	136,11
INDICE	=	0,946325523
VLR DEFLACTADO	=	$ 172.231.245

Por lo tanto el valor P1 por Ha corresponde a $172`231.245 millones, lo que equivale a $17.232 pesos por metro cuadrado

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

POTENCIAL DE DESARROLLO

POTENCIAL DE DESARROLLO PLAN PARCIAL JUANANBU			
1	Total área plan parcial	1.037.516,64	100,00%
2	Vía existente Av Maracos	13.742	
3	TOTAL ÁREA BRUTA	1.023.774,24	
4	Afectaciones viales	65.970,41	
5	afectaciones ambientales	618.475,96	
6	TOTAL AFECTACIONES	684.446,37	
5	**ÁREA NETA URBANIZABLE**	**339.327,87**	
6	Cesión pública propuesta	107.710,54	
10	**AREA UTIL FINAL**	**231.617,33**	
11	**AAM VIVIENDA 175 Viv/ha**	**5103,885**	
13	**Área total construida AAM ESTRATO 3**	**23.184,00**	
14	Area vendible calculada en el 80% del area construida	**18.547,20**	
15	VALOR DE VENTA/M2	$ 5.000.000,0	
16	**VALOR VENTA TOTAL AAR**	**$ 92.736.000.000,0**	
17	costos construccion/m2	$ 3.371.389,0	
18	**Costos de construcción totales**	**$ 78.162.282.576,0**	
19	**Valor Total ventas menos costos de construcción**	**$ 14.573.717.424,0**	
20	**AAM VIS**	**3.062,33**	
21	Área total construida AAM VIS	9.504,00	
22	Area vendible calculada en el 90% del area construida	8.553,60	
23	Valor de máximo Vivienda VIS 3552 UVT	3.552,00	
24	Unidad de valor tributario UVT 2024	$ 47.065,0	
25	Valor Unidad Vivienda	$ 167.174.880,0	
26	VALOR DE VENTA / M2 calculado $167,647,880 / 55 M2 Área	$ 3.039.543,3	
27	**VALOR VENTA TOTAL AAM VIS**	**$ 25.999.037.337,6**	
28	Costos de construcción / M2	$ 2.229.867,0	
29	**Costos de construccion totales**	**$ 21.192.655.968,0**	
30	**Valor Total ventas menos costos de construcción**	**$ 4.806.381.369,6**	

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

31	**AAM VIP**	**2.041,55**	
32	Área Total Construida AAM VIP	5.184,00	
33	Area vendible calculada en el 90% del area construida	4.665,60	
34	Valor de Maximo Vivienda VIP 2368 UVT.	2.368,00	
35	Valor de la Unidad de Valor Tributario 2024	$ 47.065	
36	Valor Unidad Vivienda	$ 111.449.920	
37	VALOR DE VENTA/M2 calculado $111`449,920 / 45m2	$ 2.476.665	
38	**VALOR VENTA TOTAL AAR VIP**	**$ 11.555.127.705,6**	
39	costos de construccion /m2	$ 1.931.214	
40	**Costos de construcción totales**	**$ 10.011.413.376,0**	
41	**Valor Total ventas menos costos de construcción**	**$ 1.543.714.329,6**	
42	**AAM COMERCIO**	**14.822,12**	
43	Área total construida AAM COMERCIO	17.786,55	
44	Area vendible calculada en el 65% del area construida	11.561,26	
45	VALOR DE VENTA/M2 CONSTRUIDO	**$ 3.900.000,0**	
46	**VALOR VENTA TOTAL AAM COMERCIO**	**$ 45.088.904.250,0**	
47	costos construccion/m2	**$ 2.521.009,0**	
48	**Costos de construcción totales**	**$ 44.840.052.629,0**	
49	**Valor Total ventas menos costos de construcción**	**$ 248.851.621,1**	
50	**AAR VIVIENDA 120 Viv/ha**	93.322,35	
51	**Área total construida AAM ESTRATO 3**	148.804,25	
52	Area vendible calculada en el 70% del area construida	104.162,98	
53	VALOR DE VENTA/M2 CONSTRUIDO	$ 5.000.000,0	
54	**VALOR VENTA TOTAL AAR**	**$ 520.814.875.000,0**	
55	costos construccion/m2	$ 3.371.398,0	
56	**Costos de construcción totales**	**$ 501.678.350.841,5**	
57	**Valor Total ventas menos costos de construcción**	**$ 19.136.524.158,5**	

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

58	**AAR VIS**	55.993,41	
59	Área total construida AAM VIS	61.000,50	
60	Area vendible calculada en el 90% del area construida	54.900,45	
61	Valor de máximo Vivienda VIS 3.552 UVT	3.552,00	
62	Valor unidad de valor tributario UVT	$ 42.412	
63	Valor Unidad Vivienda	$ 150.647.424,0	
64	VALOR DE VENTA / M2 calculado $150,647,424 / 55 M2 Área	$ 2.739.044,1	
65	**VALOR VENTA TOTAL AAR VIS**	**$ 150.374.752.162,6**	
66	Costos de construcción / M2	$ 2.229.867,0	
67	**Costos de construccion totales**	**$ 136.023.001.933,5**	
68	**Valor Total ventas menos costos de construcción**	**$ 14.351.750.229,1**	
69	**AAR VIP**	37.328,94	
70	Área Total Construida AAM VIP	33.273,00	
71	Area vendible calculada en el 90% del area construida	29.945,70	
72	Valor de Maximo Vivienda VIP 2.368 UVT.	2.368,00	
73	Valor UVT 2023	$ 42.412,0	
74	Valor Unidad Vivienda	$ 100.431.616,0	
75	VALOR DE VENTA/M2 calculado $100431616/45m2	$ 2.231.813,7	
76	**VALOR VENTA TOTAL AAR VIP**	**$ 66.833.223.183,4**	
77	costos de construccion /m2	$ 1.931.214,0	
78	**Costos de construcción totales**	**$ 64.257.283.422,0**	
79	**Valor Total ventas menos costos de construcción**	**$ 2.575.939.761,4**	
80	**AAR COMERCIO**	19.942,48	
81	Área total construida AAM COMERCIO	10.207,77	
82	Area vendible calculada en el 85% del area construida	8.676,60	
83	VALOR DE VENTA/M2 CONSTRUIDO	**$ 3.900.000,0**	
84	**VALOR VENTA TOTAL AAR COMERCIO**	**$ 33.838.757.550,0**	
85	costos construccion/m2	$ 2.521.009,0	
86	**Costos de construcción totales**	**$ 25.733.880.039,9**	
87	Valor Total ventas menos costos de construcción	**$ 8.104.877.510,1**	
88	**VALOR TOTAL VENTAS**	**$ 947.240.677.189**	
89	Costos de Urbanismo (3%)	$ 28.417.220.316	**3%**
90	Costo Directo de Construccion total, incluye zonas comunes (59%)	$ 558.871.999.542	**59,00%**
91	Costos Indirectos (7%)	$ 66.306.847.403	**7%**
92	Costos Financieros del Proyecto (10%)	$ 94.724.067.719	**10%**
93	Utilidad del Proyecto (11%)	$ 104.196.474.491	**11%**
94	Costos Totales	$ 852.516.609.470	
95	VALOR RESIDUAL (10%)	$ 94.724.067.719	**10%**
96			**100%**
97	**Valor residual sobre área bruta (valor del M2 de lote)**	**$ 92.524,4**	
98	**Valor residual sobre área bruta (valor del Ha de lote)**	**$ 925.243.711,1**	

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

ESTUDIO DE MERCADO APARTAMENTOS NO VIS

ESTUDIO DE MERCADO APARTAMENTOS
OFERTAS PROYECTOS APARTAMENTOS NUEVOS

No. Oferta	PROYECTO	FUENTE	CONTACTO	SECTOR	AREA PRIVADA M2	VALOR VENTA	VALOR M2 ÁREA PRIVADA
1	AMARILLO TUPARRO	CONSTRUCTORA AMARILLO	(601) 6340000, 01-8000-122442	ROSA BLANCA, CARRETERA DEL AMOR	80,00	$ 405.000.000	$ 5.062.500
2	AMARILLO TUPARRO	CONSTRUCTORA AMARILLO	(601) 6340000, 01-8000-122442	ROSA BLANCA, CARRETERA DEL AMOR	100,00	$ 486.500.000	$ 4.865.000
3	TERRAVERDE PARK	ECO INVERSIONES SAS	3134186858 3112805165	ANILLO VIAL ENTRE MARACOS Y VIA PTO LOPEZ	53,00	$ 258.000.000	$ 4.867.925
4	TERRAVERDE PARK	ECO INVERSIONES SAS	3134186858 3112805165	ANILLO VIAL ENTRE MARACOS Y VIA PTO LOPEZ	59,00	$ 293.000.000	$ 4.966.102

Media Aritmetica	$ 4.940.382
Desviación Estandar	$ 93.998
Coeficiente de Variación	1,90%
Coeficiente de asimetria	0,48
Maximo	$ 5.034.379
Minimo	$ 4.846.384
Valor Adoptado	**$ 5.000.000**

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

ESTUDIO DE MERCADO LOCALES COMERCIALES

ESTUDIO DE MERCADO LOCALES COMERCIALES								
No. Oferta	TIPO	FUENTE	SECTOR	AREA PRIVADA M2	VALOR VENTA	VLR PEDIDO M2	HOMOGENIZACIÓN	VALOR M2 ÁREA PRIVADA
1	LOCAL COMERCIAL	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/centro/villavicencio/10846934?_gl=1*x2pgvx*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwjLGyBhCYARIsAPqTz19N6Dn8ZZdzKhp1aHvCbgaWmLm_QasjJyYJB_4TRSvq4ApPdUMxgTYaAl82EALw_wcB	CENTRO VILLAVICENCIO	300,00	$ 963.000.000	$ 3.210.000	1,20	$ 4.012.500
2	LOCAL COMERCIAL	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/la-isla/villavicencio/10893822?_gl=1*149ia61*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwjLGyBhCYARIsAPqTz19N6Dn8ZZdzKhp1aHvCbgaWmLm_QasjJyYJB_4TRSvq4ApPdUMxgTYaAl82EALw_wcB	CENTRO VILLAVICENCIO	110,00	$ 330.000.000	$ 3.000.000	1,20	$ 3.750.000
7	LOCAL COMERCIAL	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/antonio-villavicencio/villavicencio/8000435?_gl=1*146iuh7*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwjLGyBhCYARIsAPqTz19N6Dn8ZZdzKhp1aHvCbgaWmLm_QasjJyYJB_4TRSvq4ApPdUMxgTYaAl82EALw_wcB	CIUDAD MILENIO	77,00	$ 220.000.000	$ 2.857.143	1,20	$ 3.571.429

Se homogeneiza -5% por negociacion y 15% por ubicación

Media Aritmetica	$ 3.777.976
Desviación Estandar	$ 221.863
Coeficiente de Variación	5,87%
Coeficiente de asimetria	0,56
Maximo	$ 3.999.839
Minimo	$ 3.556.114
Valos Adoptado	**$ 3.800.000**

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

Al respecto de los valores de los productos Vivienda de interés Social y Prioritarios VIS y VIP, se siguió lo preceptuado en el articulo 238 del Plan Nacional de Desarrollo, teniendo en cuenta que para el año 2024 la Unidad de Valor Tributario corresponde a $47.065 pesos.

ARTICULO 238 PLAN NACIONAL DE DESARROLLO			
	UVT	$UVT 2024	VLR VIVI VIP
VLR MAX VIS	3552	$ 47.065	**$ 167.174.880**

ARTICULO 238 PLAN NACIONAL DE DESARROLLO			
	UVT	$UVT 2024	VLR VIVI VIP
VLR MAX VIP	2368	$ 47.065	**$ 111.449.920**

En cuanto a los costos de construcción de los diferentes productos, se acudió a la publicación especializada Construdata No 212 de 2024.

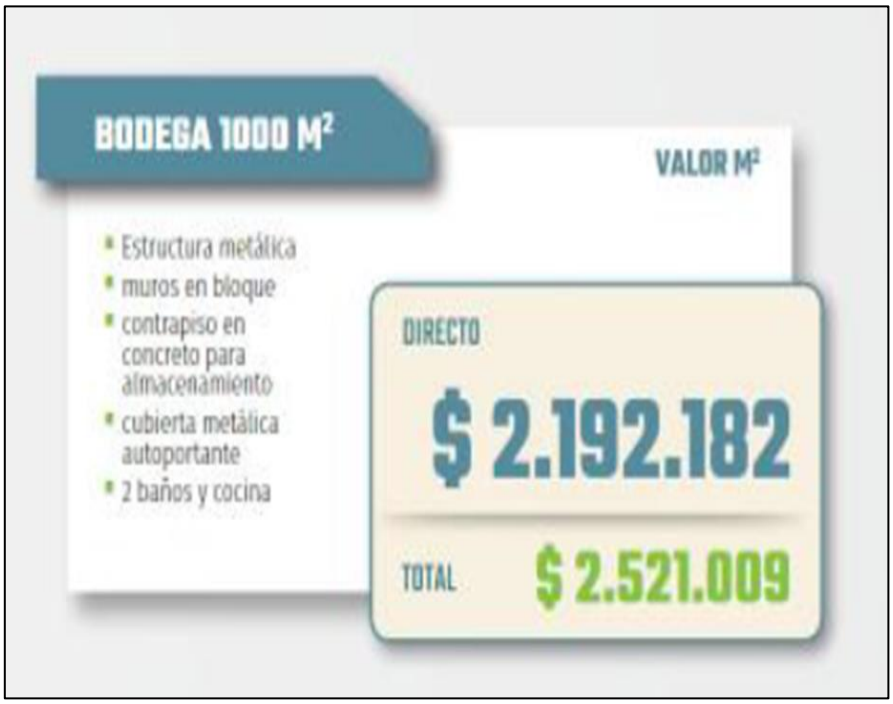
Productos No VIS



MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

Productos Comerciales



Productos VIS



MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

Productos VIP



9. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El valor probable calculado se entiende actual, por lo tanto, factores como nuevas obras, mejoras o cambios en el sector o en el inmueble, alteración del orden público y fluctuaciones del mercado, harán que la valuación pueda perder vigencia en el tiempo. En condiciones normales del mercado se considera que la presente valuación tiene una vigencia de un (1) año.

Respecto al aspecto jurídico, se observaron los documentos tanto suministrados como consultados y se hace referencia de ellos; no obstante, se deja constancia que bajo ningún punto de vista se trata de un estudio de títulos y por consiguiente no existe ninguna responsabilidad sobre aspectos legales del inmueble. En el valor comercial determinado prima el valor establecido por unidad de medida, y no se asume responsabilidad por los

valores de áreas suministrados por el propietario y/o solicitante.

10. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

"Queda terminantemente prohibida la publicación parcial o total del presente informe, cualquier referencia al mismo, a sus cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo."

11. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Bajo la presente declaración se deja constancia que:

Las descripciones de los hechos presentes en este 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 tienen intereses en el bien objeto de estudio.
Los honorarios no dependen de aspecto alguno del informe.
La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
El valuador han cumplido los requisitos de formación de su profesión/actividad.
El valuador tienen experiencia en el mercado regional y la tipología de bienes que se están valorando.
El valuador ha realizado una visita personal al bien objeto de valoración.

12. CUADRO DE VALORES

12.1 VALOR DEL TERRENO

DESCRIPCION	AREA HA	VALOR HA	VALOR TOTAL
P1 RURAL	102,38	$ 172.231.245	$ 17.632.591.218
VALOR TOTAL			$ 17.632.591.218

DESCRIPCION	AREA HA	VALOR HA	VALOR TOTAL
PLAN PARCIAL JUANAMBU	102,38	$ 925.243.711	$ 94.724.067.719
VALOR TOTAL			$ 94.724.067.719

13. INVESTIGACION ECONOMICA

13.1 INVESTIGACION DIRECTA

El avalúo se basa en la información recolectada directamente en las zonas aledañas a la del inmueble objeto del avalúo.

13.2 INVESTIGACION INDIRECTA

Como apoyo al Método de Comparación o de Mercado, se consultó a corredores inmobiliarios de la región, revistas especializadas, páginas web y a la revisión de datos de visitas y avalúos anteriores de predios cercanos al inmueble avaluado y localizados en zonas homogéneas.

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

CERTIFICACION DE VALUACION COMERCIAL

AVALUO NUMERO:	02122024
FECHA:	Diciembre 2 de 2024.
SOLICITANTE:	Alcaldía de Villavicencio
CLASE DE INMUEBLE:	Plan Parcial en suelo de Desarrollo “Juanambú”
DIRECCION:	Lote 1, Lote 2, Parte de la Vía Maracos. Villavicencio - Meta.
MATRÍCULAS:	230-122932, 230-155172, 230-123943

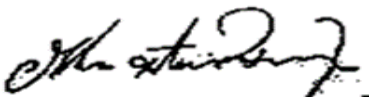
P1 RURAL	P2 PLAN PARCIAL	DIF P2 - P1
$ 17.223	$ 92.524	$ 75.301
DIFERENCIA P2 - P1 POR AREA UTIL FINAL		$ 17.441.073.681
40%		**$ 6.976.429.473**

C E R T I F I C O

El valor correspondiente a la Plusvalía del Plan Parcial Juanambú, ha sido obtenido con el desarrollo del método, Técnica. Potencial de desarrollo. No se ha intentado rendir una opinión sobre los títulos observados, ni cualquier otra materia de carácter legal. He asumido que los datos suministrados y su área corresponden a la realidad.

De igual manera el valor calculado se entiende actual, por consiguiente, factores como nuevas obras, mejoras o cambios en los activos, desgaste natural y fluctuaciones del mercado hacen que el avalúo pueda perder vigencia con el tiempo. El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año.

CERTIFICO QUE EL VALOR CORRESPONDIENTE A LA PLUSVALIA (40%) MAS PROBABLE DEL PLAN PARCIAL JUANAMBÙ ES DE SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS MONEDA LEGAL. ($6´976.429.473)



ANDRÉS MARTÍN RAMÍREZ RUÍZ
Especialista en Avalúos U. Distrital e IGAC
Valuador R.A.A. AVAL-79778289

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

FOTOS DEL INMUEBLE





MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

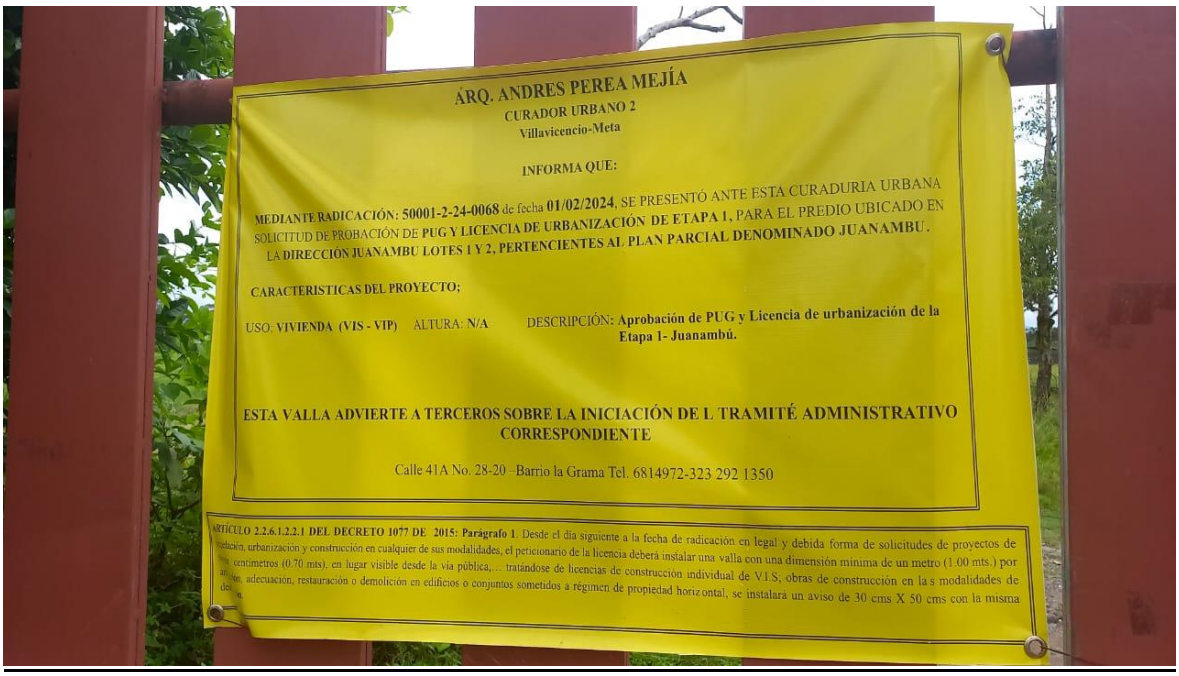




Sector y vías de acceso sobre la Avenida Maracos

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289



Valla informativa del proyecto



Vista interna

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289



Vista interna



Vista interna

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289



Vista interna



Sector y vías de acceso sobre la Avenida a Catama

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

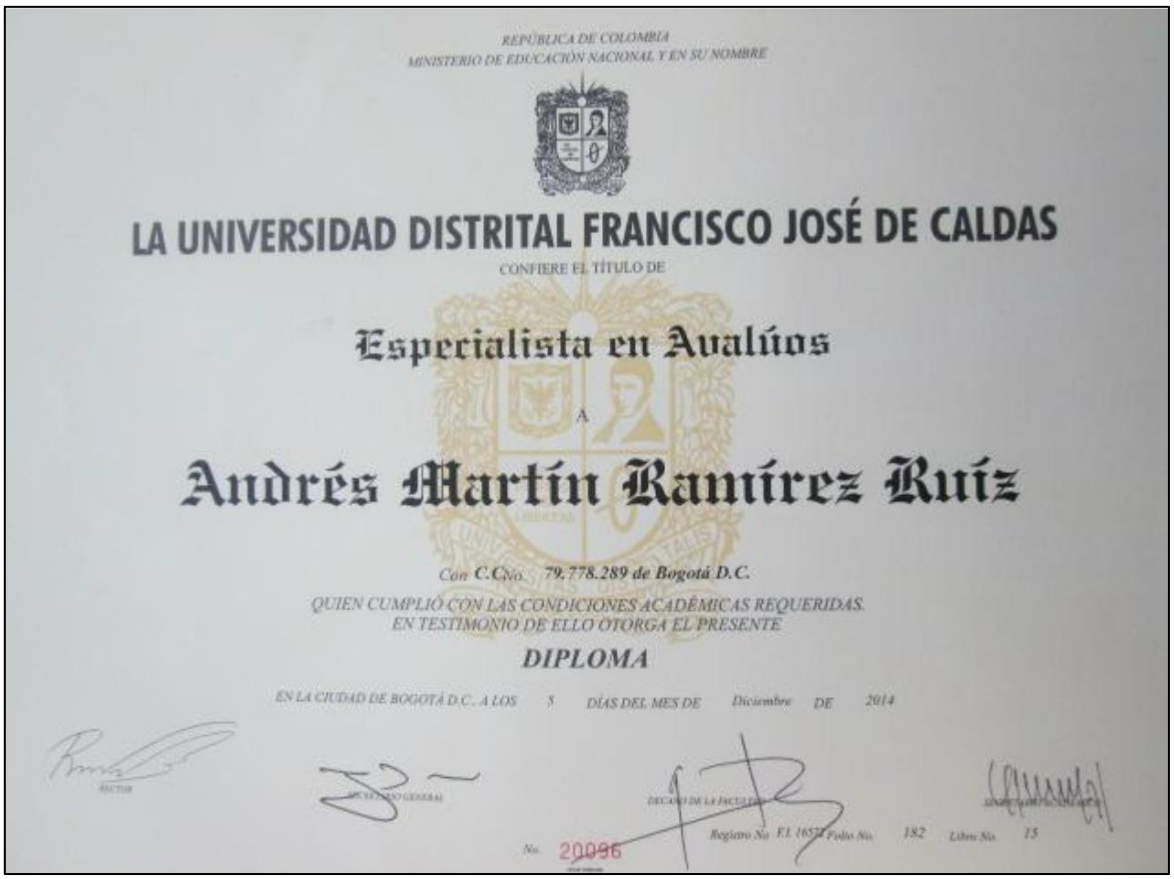


Sector y vías de acceso sobre la Avenida a Catama

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

DOCUMENTOS DEL AVALUADOR



REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL Y EN SU NOMBRE

LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

CONFIERE EL TÍTULO DE

Especialista en Avalúos

A

Andrés Martín Ramírez Ruíz

Con C.C.No. 79.778.289 de Bogotá D.C.

QUIEN CUMPLIÓ CON LAS CONDICIONES ACADÉMICAS REQUERIDAS.
EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE

DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. A LOS 5 DÍAS DEL MES DE Diciembre DE 2014

RECTOR

SECRETARIO GENERAL

DECANO DE LA FACULTAD

No. 20096 Registro No. El 16572 Folio No. 182 Libro No. 15

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

PIN de Validación: a28e09c8

https://www.raa.org.co

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) ANDRÉS MARTÍN RAMÍREZ RUÍZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79778289, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79778289.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRÉS MARTÍN RAMÍREZ RUÍZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
28 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

PIN de Validación: a28e09c8

https://www.raa.org.co

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción **28 Feb 2017** | 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 **28 Feb 2017** | 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 **28 Sep 2018** | 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.

Fecha de inscripción **28 Sep 2018** | Regimen **Régimen Académico**

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

PIN de Validación: a28e09c8

https://www.raa.org.co

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CRA 12 NO 140 - 35 INTERIOR 17
Teléfono: 3143144868
Correo Electrónico: andresmartinramirezruiz@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Administración de Empresas - Universidad EAN.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

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) ANDRÉS MARTÍN RAMÍREZ RUÍZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79778289
El(la) señor(a) ANDRÉS MARTÍN RAMÍREZ RUÍZ 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.

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

PIN DE VALIDACIÓN

a28e09c8

PIN de Validación: af660a76

https://www.raa.org.co

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal