



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJA-1051210286

Fecha del avalúo	Fecha de visita	12/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 21A SUR # 14-28 ESTE LOTE JUNTO CON LA CASA N° 16 MANZANA C URBANIZACION LA SABANA	
Barrio	URBANIZACION LA SABANA	
Ciudad	Villavicencio	
Departamento	Meta	
Propietario	JOSÉ OCTAIN ÁLVAREZ ARANGO	

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: EDWIN FERNANDO CETINA GONZALEZ

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 **JOSÉ OCTAIN ÁLVAREZ ARANGO** ubicado en la CALLE 21A SUR # 14-28 ESTE LOTE JUNTO CON LA CASA N° 16 MANZANA C URBANIZACION LA SABANA URBANIZACION LA SABANA, 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 \$141,808,204.80 pesos m/cte (Ciento cuarenta y un millones ochocientos ocho mil doscientos cuatro).

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		72	M2	\$780,000.00	39.60%	\$56,160,000.00
Area Construida	UN PISO	57.60	M2	\$1,486,948.00	60.40%	\$85,648,204.80
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$141,808,204</b>

Valor en letras

Ciento cuarenta y un millones ochocientos ocho mil doscientos cuatro 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
Integral	0	0	141,808,204	Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0	141,808,204	Valor asegurable	141,808,204
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	3
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-1051210286	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	EDWIN FERNANDO CETINA GONZALEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1051210286	<b>Teléfono</b>	3204250349
<b>Email</b>	edwin.cetina1204@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	JOSÉ OCTAIN ÁLVAREZ ARANGO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	17.305.835	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 21A SUR # 14-28 ESTE LOTE JUNTO CON LA CASA N° 16 MANZANA C URBANIZACION LA SABANA				
<b>Conjunto</b>	NO				
<b>Ciudad</b>	Villavicencio	<b>Departamento</b>	Meta	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	URBANIZACION LA SABANA	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> Calle 21A Sur No. 14-28 Este Manzana C casa 16 Urbanización La Sabana de Villavicencio</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Se toma la calle 21 Sur o antiguo camino ganadero y en la carrera 14 se gira a la izquierda dos cuadras y al encontrar la calle 21A Sur, se gira nuevamente a la izquierda y en ese mismo costado, se encuentra el inmueble objeto de avalúo.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

## CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1	
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA CONSTRUIDA	M2	0
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$3.316.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
ÁREA DE TERRENO	M2	72	ÁREA DE TERRENO	M2	72
ÁREA CONSTRUIDA	M2	57.60	ÁREA CONSTRUIDA	M2	57.60

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	0.80	0
Indice construcción	1.20	0

Forma Geometrica	Rectángulo	Frente	6	
Fondo	12	Relación frente fondo	1:2	

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Actualidad edificadora	El sector se encuentra consolidado en construcciones y hay algunos terrenos pequeños o individuales para futuras construcciones de vivienda. Las construcciones actuales son de

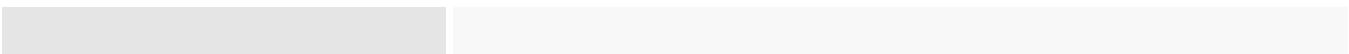
uno y dos pisos.

**Comportamiento Oferta y Demanda**

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	287 de 2.015
<b>Area Del Lote</b>	72
<b>Forma Del Lote</b>	Rectangular
<b>Topografia</b>	Plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	No aparece en el POT
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comercio tipo A, grupo 1
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Comercio tipo B, grupo 1 y 2
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Comercio grupo 2, 3, especial, equipamiento 2, 3 y uso industrial 1, 2 y 3
<b>Tratamiento</b>	Consolidación en manzana
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	N/A
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.80
<b>Indice DeContruccion</b>	1.2
<b>Antejardin</b>	No aplica
<b>AislamientoPosterior</b>	3 m
<b>Aislamiento Lateral</b>	No aplica
<b>Altura Permitida</b>	Dos pisos
<b>Densidad</b>	91 a 150
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	No
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	No
<b>Suelos De Proteccion</b>	No
<b>Patrimonio</b>	No
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	El inmueble cumple con la normatividad urbanística y el área construida medida en la visita, se encuentra dentro de la máxima legalizable, de acuerdo al POT de la ciudad de Villavicencio.



## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral

GEOPORTAL MUNICIPAL INMUEBLE



## UBICACIÓN SATELITAL



## Indices Norma

POT VILLAVICENCIO (ACUERDO 287 DE 2.015)

**EDWIN FERNANDO CETINA GONZÁLEZ C.C. 1.051.210.286**

### **Artículo 76º. - Suelo Urbano.**

El suelo urbano está constituido por las áreas destinadas a usos urbanos que dispongan de infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado en el cual se permite llevar a cabo actuaciones urbanísticas de urbanización y construcción, se encuentra delimitado en el Plano No. 10A "Clasificación del Suelo Urbano".

**Parágrafo.** Serán objeto de incorporación al perímetro urbano mediante la Actualización de la Cartografía Oficial definida en el presente Plan, los predios que cumplen con una de las siguientes condiciones:

1. Todos aquellos predios que durante la vigencia del presente Plan cuenten con la Plan Parcial aprobado y acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiendo por estas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las áreas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hayan hecho entrega de ellas a satisfacción del Municipio así como de las empresas de servicios públicos correspondientes.
  2. Los asentamientos humanos desarrollados informalmente que hayan sido objeto de procesos de legalización.

## ÁREAS DE ACTIVIDAD (RESIDENCIAL)

Artículo 232º - Definición

Constituye una porción del suelo dotado de infraestructura, servicios, espacio público y equipamientos que permite la concreción física del contexto cultural. Se clasifica según el grado de intensidad de las relaciones sociales, económicas y políticas que en ella tienen lugar y de tal interacción surge el sistema de comunicación específico de la ciudad. Las Áreas de Actividad que dentro del presente artículo se encuentran delimitadas en el Plano No. 11C "Áreas de Actividad Suelo Urbano" Para la área urbana se definen las siguientes clases de Áreas de Actividad:

1. Área de Actividad Residencial (A.A.R.)
  2. Área de Actividad Moderada (A.A.M.)
  3. Área de Actividad Intensiva (A.A.I.)
  4. Área de Actividad Limitada (A.A.L.)

**Artículo 233º. - Área de Actividad Residencial A.A.R.**  
Es el Área con uso predominante de vivienda con presencia de servicios y de equipamientos compatibles y complementarios con el uso principal. Es el punto de partida de desplazamiento para la población dentro del lugar de residencia, pasando el lugar donde se desarrolla el trabajo.

- ## 1. Área de Actividad Residencial Predominante.

## Indices Norma

### DENSIDAD HABITACIONAL

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

### Información del Predio

Referencia Catastral:	001708890016000
Mat. Inmobiliaria:	230-123227
Dirección:	C 21A SUR 14 28ESTE MZ C LO 16 LA
Destino:	LOTE URBANIZABLE NO URBANIZADO
Tipo:	RURAL
Clase:	
Estrato:	
Propietario:	(*****8252) - JULI*****UERO
A. Terreno:	0 Ha - 72 Mtc.
A. Edificada:	0 Mtc.
Ult. Vigencia:	2024
Ult. Avaluo:	3.316.000

## Indices Norma

### ALTURAS

- En tratamiento de consolidación la altura se rige por las siguientes disposiciones:
  - Tratamiento de consolidación de Manzana CM, la altura máxima será de dos pisos o la resultante de la correcta función de empate con los predios colindantes.
  - Tratamiento de consolidación de Manzana CA, la altura máxima será de cinco (5) pisos.
  - Tratamiento de consolidación en Altura CA, la altura máxima permitida será la resultante de la correcta aplicación de las normas sobre volumetría, habitabilidad, empates y estacionamientos.
- La cubierta o terreno de todo edificio de siete (7) o más pisos de altura, que remata en empate, podrá tener una dimensión que guarda una proporción mínima del 20% del área total de la cubierta de la edificación.

Parágrafo. Prohibase el diseño e implementación de atelios a partir de la vigencia del presente plan.

253

### AISLAMIENTOS POSTERIORES

Tabla 46. Patios y aislamientos posteriores

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

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

### AISLAMIENTOS LATERALES

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

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

Tabla 47. Aislamientos laterales

Altura de la edificación	AISLAMIENTO LATERAL ENTRE EDIFICACIONES EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO	
	Aislamiento lateral con predios vecinos (m)	Aislamiento entre edificaciones en el mismo predio (m)
1 - 3 pisos	No se exige	3.00
4 - 5 pisos	No se exige	5.00
6 - 8 pisos	4.60	
9 - 11 pisos	5.50	1/2 de la altura
12+	7.00	

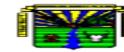
- En el tratamiento de consolidación de Manzana CM no se exigirá aislamiento lateral.

258

## Indices Norma

### INDICE DE OCUPACIÓN

Tabla 44. Índice de ocupación		
Uso	Área del lote (m <sup>2</sup> )	Índice de ocupación
257		
Vivienda	Menor a 500	0.50
	Entre 500 y 5000	0.70
	Mayor a 5000	0.60
Comercio	Menor a 1000	0.50
	Entre 1000 y 5000	0.65
	Mayor a 5000	0.60
Equipamiento	Menor a 1000	0.70
	Entre 1000 y 5000	0.50
	Mayor a 5000	0.50



### INDICE DE CONSTRUCCIÓN

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

Tabla 37 Índice de construcción básico para tratamientos en áreas desarrolladas			
Tratamiento Urbanístico	Edificabilidad		Observación
Consolidación	Manzana	1.50 I.C sobre Unico	Máximo 2 pisos
	Plataforma	1.50 Básico sobre	5 pisos
	Altura	3.50 Básico	Mínimo 7 pisos
Mejoramiento Integral	1.50		Las edificaciones que se construyan con ocasión de procesos de mejoramiento autorizadas en el caso que le corresponda al barrio, no requieren de cesiones.
Conservación	1.50		Hasta tanto sea adoptado el PEMP.
Renovación	1.50		Hasta tanto se adopte el Plan Social el cual definirá bajo el reparto equitativo de cargas y beneficios la edificabilidad.

## Indices Norma

### TRATAMIENTOS

**Artículo 245°.** - **Tipos de Tratamientos.**  
Para consolidar las políticas establecidas en el presente Plan, y con el fin de cumplir con un desarrollo urbano armónico del Municipio se determina los siguientes tratamientos:

1. Tratamiento de Desarrollo
2. Tratamiento de Mejoramiento Integral
3. Tratamiento de Conservación
4. Tratamiento de Renovación Urbana
5. Tratamiento de Consolidación

### TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

**Artículo 267°.** - **Tratamiento de Consolidación.**  
Se asigna a zonas urbanizadas y/o desarrolladas de la ciudad que de acuerdo a la capacidad de soporte ofrecida respecto a servicios públicos, movilidad, espacio público, equipamientos y estructura, presta mejor consolidación con un patrón de densidad y ocupación en coherencia con el modelo de ocupación territorial. Este tratamiento busca potenciar las calidades urbanísticas y dar solidez al entorno urbano permitiendo en algunos casos incrementar el potencial constructivo.

**Artículo 268°.** - **Modalidades del Tratamiento de Consolidación.**  
Las modalidades de tratamiento de consolidación se definen así:

1. **Consolidación de Manzana (CM).** Los predios urbanos urbanizados o edificados localizados en esta modalidad de tratamiento podrán desarrollarse por construcción aplicando la norma urbanística que dio origen a la urbanización. En caso que no se logre determinar la norma urbanística original aplicable, podrán desarrollarse hasta una altura de dos (2) pisos y deberán cumplir con las normas establecidas en el presente Plan, que le sean aplicables.
2. **Consolidación de Plataforma (CP).** Los predios urbanos urbanizados localizados en esta modalidad de tratamiento podrán incrementar la altura máxima de construcción hasta cinco (5) pisos, siempre y cuando cumplan con todas las disposiciones de volumetría, habitabilidad, cesiones urbanísticas y estacionamientos establecidos en el presente plan.
3. **Consolidación en Altura (CA).** Los predios urbanos urbanizados localizados en esta modalidad de tratamiento podrán incrementar la altura de construcción a siete (7) pisos o más, siempre y cuando cumplan con todas las disposiciones de volumetría, habitabilidad, cesiones urbanísticas y estacionamientos establecidos en el presente plan.

**Artículo 269°.** - **Ámbito de Aplicación del Tratamiento de Consolidación:**  
Es el aplicable a las áreas con lotes edificables no edificados o a lotes con edificaciones susceptibles de ser demolidas y reedificadas, ubicados dentro del suelo urbano y que se encuentran identificados en el Plano No. 12A "Tratamiento Urbanístico Consolidación".

**Parágrafo.** En caso de no configurarse las condiciones establecidas en el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, los propietarios de los predios localizados en el tratamiento de consolidación deberán ceñirse integralmente a las normas establecidas en el presente Plan.

## Indices Norma

Se define así al área destinada a la vivienda con presencia limitada de usos compatibles y complementarios, y presenta el siguiente régimen de uso:

Principal (PL): Vivienda

Complementario (CR): Comercio Grupo I, Equipamiento Categoría 1.

Prohibidos (PH): Comercio Grupo II, III, Actividades Especiales, Equipamientos Categoría 2 y 3 e Industria Tipo 1,2 y 3.

Parágrafo. Se establece para el sector del barrio caudal oriental y occidental como área de actividad exclusiva donde no se permiten usos diferentes al uso principal Vivienda

### RÉGIMEN DE USOS SEGÚN EL ÁREA DE ACTIVIDAD

Tabla 26. Régimen de Usos de las Áreas de Actividad

USOS DE SUELDO

ÁREA DE ACTIVIDAD	CATEGORÍA	VIVIENDA	USO COMERCIAL				USO EQUIPAMIENTO				USO INDUSTRIAL			
			CR001	CR002	CR003	ESPECIAL	CR001	CR002	CR003	ESPECIAL	TE01	TE02	TE03	TE04
ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	PREDOMINANTE	PL	CR	PH	PH	PH	CR	PL	CB	PH	R	PH	PH	PH
	EJE COMERCIAL	PL	PL	CR	PH	PH	PL	CB	PH	PL	CR	CB	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD MADERADA	CORREDOR ESTRÁTÉGICO	CR	CB	PL	CR	PH	CR	PL	CR	CB	CB	PH	PH	PH
	ÁREA DE ACTIVIDAD INTENSIVA	CR	CR	CB	CB	CB	CR	CR	CB	CB	PH	CB	PH	PH
	GÉNICO	CB	PL	CR	R	CB	CB	CB	CB	CB	PL	PH	PH	PH
	CENTRALIDADES	CR	CB	PL	CR	R	CB	CR	CB	CB	PL	PH	PH	PH
	LINEAL	CB	CB	CR	PL	R	CB	CR	CB	CB	PL	PH	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD LIMITADA	LÚDICA	PH	CR	CB	CB	PL	PH	PH	PH	PH	R	PH	PH	PH
	SERVICIOS VIVIENDA	PH	CR	CB	CB	PL	PH	PH	PH	PH	R	PH	PH	PH
	SEXUALES	PH	CR	CB	PH	PL	PH	PH	PH	PH	R	PH	PH	PH

### INTENSIDAD DE USO PARA EL ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

Tabla 23. Intensidad de uso para el Área de Actividad Residencial

PRINCIPAL	PL	Hasta un 90% del total del área construida, el primer y hasta el segundo piso será el CR.
COMPLEMENTARIO COMPATIBLE	CR	Hasta un 35% del total del área construida
CB	Hasta un 15% del total del área construida	
RESTRINGIDO	R	Solo algunas actividades puntuales requieren plan de implantación
PROHIBIDO	PH	No se puede construir ni podrá entrar en funcionamiento

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1629	EscrituraDePropiedad	24/05/2022	Segunda	Villavicencio

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
230-123227	09/02/2024	001708890016000	Casa de habitación

### Observación

**La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**  
Sin ser un estudio jurídico; se observa que no hay limitaciones jurídicas que afecten la propiedad.

## GARAJES Y DEPOSITOS

### INFORMACIÓN GARAJES

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

### INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
NO	Privado		

### Observación

No hay garaje ni depósito en el inmueble objeto de avalúo.

## DEL ENTORNO

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

Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	V-7	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

**IMPACTO AMBIENTAL**

<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	En el sector hay buen transporte público; la vía frente al inmueble es despavimentada; en general las vías principales estan pavimentadas y algunas vías secundarias se encuentran despavimentadas transitables; hay parques, colegios, escenarios deportivos y comercio barrial y de pequeñas superficies.				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2003	<b>Edad Inmueble</b>	21 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>			
<b>Licencia construcción</b>	N/A				
<b>Observación</b>	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.				

## DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

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

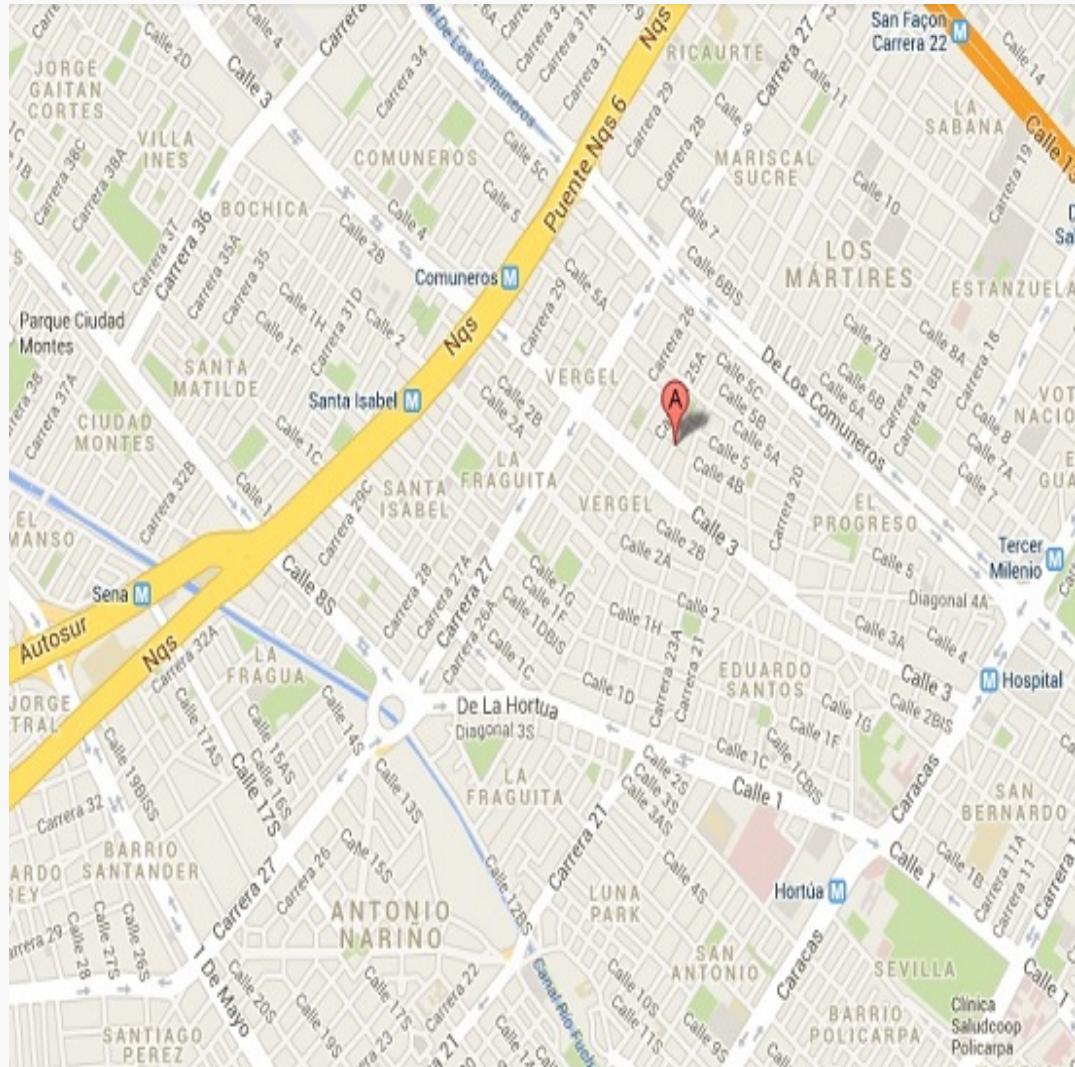
## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	El inmueble tiene acabados normales; los pisos, baño y cocina están enchapados en cerámica nacional de distintos estilos y formatos en buen estado; los muros están pañetados y pintados; la cocina tiene mesón en concreto reforzado enchapado, con lava platos y grifería, sin tapas o cajones; las habitaciones y baño tienen puertas en madera entamboradas; la puerta de acceso al inmueble, las rejas de antejardín, ventanas internas y las ventanas exteriores son metálicas; el baño tiene su unidad sanitaria con lava manos completas y grifería; el inmueble tiene la cubierta en fibrocemento con cielorraso instalado en material PVC; en general, el inmueble se encuentra en buenas condiciones.
-------------	--

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 21A SUR # 14-28 ESTE LOTE JUNTO CON LA CASA N° 16 MANZANA C  
URBANIZACION LA SABANA | URBANIZACION LA SABANA | Villavicencio | Meta



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.116073  
GEOGRAFICAS : 4° 6' 57.8628''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.588193  
GEOGRAFICAS : 73° 35' 17.4948''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BARRIO LA SABANA	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	3102414712	72	57.60	\$1,750,000	\$100,800,000
2	BARRIO KIRPAS	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	3212261013	90	55	\$1,740,000	\$95,700,000
3	BARRIO KIRPAS	\$178,000,000	0.95	\$169,100,000	3222801600	90	57	\$1,750,000	\$99,750,000
4	BARRIO LA CAROLINA	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3214495023	90	57	\$1,750,000	\$99,750,000
<b>Del inmueble</b>						<b>72</b>	<b>57.60</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$55,950,000	\$777,083	1.0	1.0	1.00	\$777,083
2	\$70,550,000	\$783,889	1.0	1.0	1.00	\$783,889
3	\$69,350,000	\$770,556	1.0	1.0	1.00	\$770,556
4	\$71,250,000	\$791,667	1.0	1.0	1.00	\$791,667
					PROMEDIO	\$780,798.61
					DESV. STANDAR	\$9,062.52
					COEF. VARIACION	1.16%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$780,000.00	AREA	72	TOTAL	\$56,160,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,486,948.00	AREA	57.60	TOTAL	\$85,648,204.80
VALOR TOTAL		\$141,808,204.80				

**Observaciones:**

Para la aplicación del método, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998 y la Norma técnica sectorial NTS-M-01. En el sector hay varios barrios pequeños colindantes, que tienen inmuebles con características similares, tales como; uso del suelo, ubicación, densidad poblacional, precios, normatividad urbanística y existe variedad de ofertas que permite realizar un buen estudio de mercado para aplicar la metodología de mercado.

**Enlaces:**

## REPOSICION

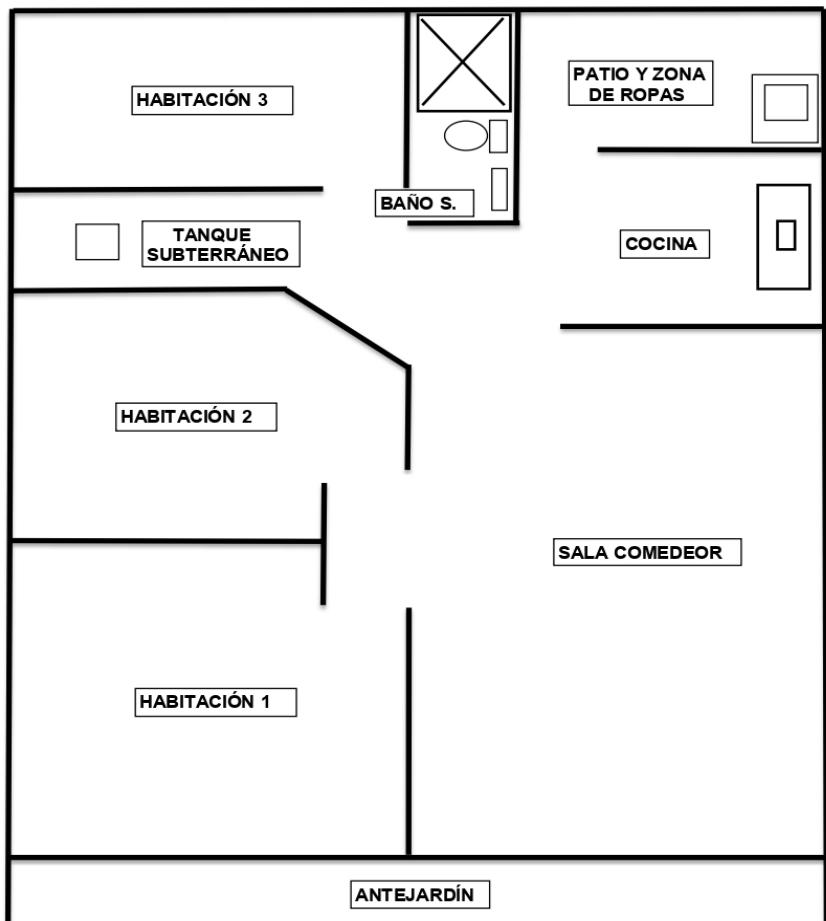
### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	57.60
Area construida vendible	57.60
Valor M2 construido	\$1,747,500
Valor reposición M2	\$100,656,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,747,500
Fuente	PRESUPUESTO
Factor ajuste %	14.91 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,486,948
Calificación estado conservación	2
Vida útil	79
Vetus Tez	21
Edad en % de vida útil	26.58 %
Fitto y corvin %	19.23 %
Valor reposición depreciado	\$1,201,008
Valor adoptado depreciado	\$1,486,948
<b>Valor total</b>	<b>\$85,648,205</b>

Observaciones: Para determinar el valor del m<sup>2</sup> de construcción, se realiza presupuesto de obra y se efectúa la depreciación conforme a la tabla de Fitto y Corvini.

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

 <b>CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.</b>	<b>AVALÚO CAJA HONOR</b> <b>C.C. 1.051.210.286</b> <b>EDWIN FERNANDO CETINA G.</b>	<b>CROQUIS DEL INMUEBLE</b> <b>Calle 21A Sur No. 14-28 Este MZ C Casa 16</b> <b>Urbanización La Sabana-Villavicencio</b>		
 <p>The floor plan shows a single-story residential layout. It includes three bedrooms (HABITACIÓN 1, HABITACIÓN 2, HABITACIÓN 3), a bathroom (BAÑO S.), a kitchen (COCINA), a dining room (SALA COMEDOR), a patio and laundry area (PATIO Y ZONA DE ROPAS), a tank (TANQUE SUBTERRÁNEO), and an entrance area (ANTEJARDÍN). The plan is oriented with the entrance at the bottom.</p>				
<b>DESCRIPCION GENERAL DE LA EDIFICACIÓN</b>				
Alcobas <input type="text" value="3"/> Garaje <input type="text" value="0"/> Solar <input type="text" value="0"/> Escalera <input type="text" value="0"/> Baños <input type="text" value="1"/>	Sala <input type="text" value="1"/> Estudio <input type="text" value="0"/> Bodega <input type="text" value="0"/> Alc. Servicio <input type="text" value="0"/> Cocina <input type="text" value="1"/>	Comedor <input type="text" value="1"/> Patio <input type="text" value="1"/> Garaje <input type="text" value="0"/> Lote <input type="text" value="0"/> Antejardín <input type="text" value="1"/>	Depósito: <input type="text" value="0"/> Estructura: VIGAS-MAMPOSTERIA Muros: FLEXA-PAÑETE-PINTURA Cimientos: BASE-SOBREBASE Acabados: NORMALES	Carpintería MADERA Cubierta: FIBROCEMENTO Pisos CERÁMICA No. de pisos <input type="text" value="1"/> Área Terreno <input type="text" value="75"/> M <sup>2</sup>
Observaciones <hr/> <p style="text-align: center;">SE TRATA DE UN INMUEBLE DE UNA PLANTA, UBICADO EN UNA ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL. PREDOMINANTE EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN EN MANZANA</p>				
Perito: <u>Ab. JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS</u> <u>R.A.A. - AVAL 17.335.856</u>			 <b>ESCALA:</b> <u>1 : 100</u>	

## FOTOS General

Foto Selfie



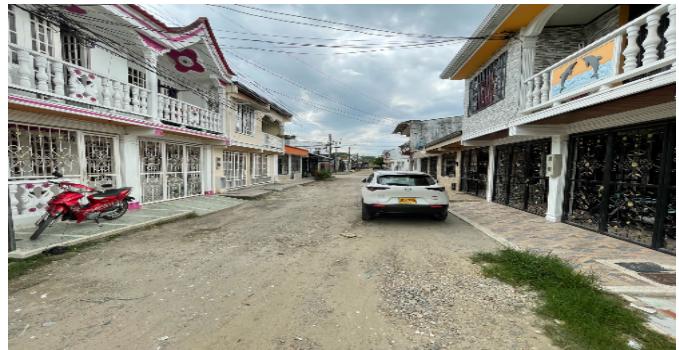
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



## FOTOS General

Cocina



Cocina



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



## FOTOS General

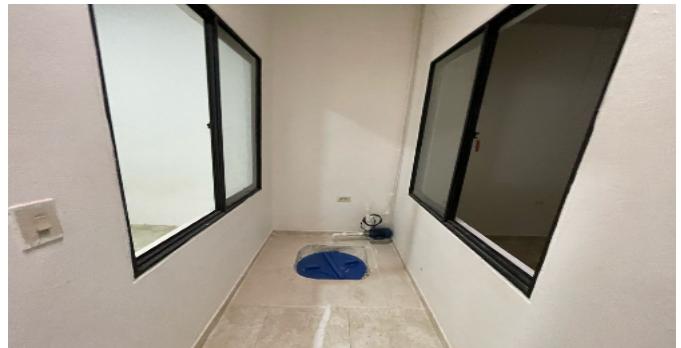
Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- 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 valuaria 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 valuaria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1051210286**



PIN de Validación: b5840abe



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



ANÁ  
autorregulador nacional de avalúadores  
<http://www.aná.org.co>  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá: 160 91 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 422 840

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

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARGINIEGAS, 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 ARGINIEGAS 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  
07 Feb 2018

Regímen  
Regímen de Transición

Fecha de actualización  
29 Dic 2019

Regímen  
Regímen 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  
07 Ene 2020

Regímen  
Regímen 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  
07 Ene 2020

Regímen  
Regímen Académico



PIN de Validación: b5840abe



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



Asociación Nacional de Avantajos  
https://anana.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas prioritarias de atención A.M.R.  
En Bogotá: 1600 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 422 840

#### 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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
07 Ene 2020

Régimen  
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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b5840abe

<http://www.csail.mit.edu>



https://www.sciencedirect.com  
Calle 99 Bis 7A - 11101 Bogotá  
Bogotá D.C - Colombia  
+57 1 300 0000  
E-mail: [customersupport@elsevier.com](mailto:customersupport@elsevier.com)

#### 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

#### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Ene 2020

### Regimen

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Ene 2020

### Regimen

#### 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

## 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: b5840abe



Fecha de inscripción  
07 Ene 2020

Regimen  
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 de recho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
07 Ene 2020

Regimen  
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raiz 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 ARGINIEGAS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 17335856  
El(la) señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARGINIEGAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autoregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b5840abe



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



autorregulador nacional de evaluadores  
<http://www.ana.org.co>  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 160 91 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 422 840

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

b5840abe

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 Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suárez  
Representante Legal