



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-1121845472

Fecha del avalúo	Fecha de visita	20/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 25C 20-76 MZ C CASA 30 URB BRISAS DEL CANEY 2	
Barrio	BRISAS DEL CANEY II	
Ciudad	Villavicencio	
Departamento	Meta	
Propietario	LUZ ANGELA SÁNCHEZ TRIVIÑO	

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: CAMILO ANDRES RODRIGUEZ RODRIGUEZ

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 **LUZ ANGELA SÁNCHEZ TRIVIÑO** ubicado en la CALLE 25C 20-76 MZ C CASA 30 URB BRISAS DEL CANEY 2 BRISAS DEL CANEY II, 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 \$129,797,453.58 pesos m/cte (Ciento veintinueve millones setecientos noventa y siete mil cuatrocientos cincuenta y tres).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		91.51	M2	\$624,658.00	44.04%	\$57,162,453.58
Area Construida	UN PISO	73	M2	\$995,000.00	55.96%	\$72,635,000.00
TOTALES					100%	\$129,797,453

Valor en letras

Ciento veintinueve millones setecientos noventa y siete mil cuatrocientos cincuenta y tres Pesos Colombianos

Perito actuante



JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
 RAA Nro: AVAL-17335856
 C.C: 17335856

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	129,797,453.00
Proporcional	0	129,797,453	Valor asegurable	129,797,453
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	8
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	LRCAJA-11218 45472	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
---------------	-----------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

Datos del dirigido a:

Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	C.C.	Documento	NIT 860021967-7	Email	

Datos del solicitante:

Solicitante	CAMILO ANDRES RODRIGUEZ RODRIGUEZ				
Tipo identificación	0	Documento	1121845472	Teléfono	3209074178
Email	camilo.rodriguez1891@correo.policia.gov.co, amdes1891@gmail.com				

Datos del propietario:

Propietario	LUZ ANGELA SÁNCHEZ TRIVIÑO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	28977301	Ocupante	Arrendatario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	CALLE 25C 20-76 MZ C CASA 30 URB BRISAS DEL CANEY 2				
Conjunto	NO				
Ciudad	Villavicencio	Departamento	Meta	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	BRISAS DEL CANEY II	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No

Observación	Inmueble ubicado en: Al inmueble se llega así: Por la calle 25 y a la altura de la carrera 21 se gira a la izquierda hasta llegar a la calle 25 C y se toma la derecha, en toda la esquina del lado izquierdo se encuentra el inmueble. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				
--------------------	---	--	--	--	--

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																											
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación MERCADO																										
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>																													
ÁREAS JURÍDICAS <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>91.51</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA CONSTRUIDA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>N/A</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	M2	91.51		AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR	M2	N/A		ÁREAS CATASTRAL <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>89</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA CONSTRUIDA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>89</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AVALUO CATASTRAL 2024</th> <th>PESOS</th> <th>\$81.763.000</th> </tr> </table>		ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	M2	89		AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR	M2	89		AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$81.763.000
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																												
M2	91.51																													
AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR																												
M2	N/A																													
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																												
M2	89																													
AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR																												
M2	89																													
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$81.763.000																												
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>91.51</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA CONSTRUIDA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>73</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA TERRENO	UND	VALOR	M2	91.51		AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR	M2	73		ÁREAS VALORADAS <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA DE TERRENO</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>91.51</td> <td></td> </tr> <tr> <th>AREA PISO 1</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>73</td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR	M2	91.51		AREA PISO 1	UND	VALOR	M2	73				
ÁREA TERRENO	UND	VALOR																												
M2	91.51																													
AREA CONSTRUIDA	UND	VALOR																												
M2	73																													
ÁREA DE TERRENO	UND	VALOR																												
M2	91.51																													
AREA PISO 1	UND	VALOR																												
M2	73																													
ÁREAS POR NORMA <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>Índice ocupación</th> <td>0.80</td> <th>VALOR</th> <td>73.208</td> </tr> <tr> <th>Índice construcción</th> <td>1.20</td> <td></td> <td>109.812</td> </tr> </table>		Índice ocupación	0.80	VALOR	73.208	Índice construcción	1.20		109.812																					
Índice ocupación	0.80	VALOR	73.208																											
Índice construcción	1.20		109.812																											
Forma Geometrica	RECTÁNGULO	Frente	7.14 PROMEDIO																											
Fondo	13.03 PROMEDIO	Relación frente fondo	1:1.82																											
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas																													
Actualidad edificadora	Es un sector consolidado en construcción, hay pocos lotes de terreno para construcciones solamente individuales.																													
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 baja, y se considera que la demanda es baja.																													

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	287 de 2.015
Area Del Lote	91.51
Forma Del Lote	Rectangular Irregular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	No aparece en el POT
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercio tipo A, grupo 1
Uso Condicionado Norma	Comercio tipo B, grupo 1 y 2
Uso Prohibido Norma	Actividades especiales,
Tratamiento	Consolidación en manzana
Actuaciones Estrategicas	N/A
Indice DeOcupacion	0.80
Indice DeContruccion	1.2
Antejardin	No aplica
AislamientoPosterior	3 m
Aislamiento Lateral	No aplica
Altura Permitida	Dos pisos
Densidad	91 a 150
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	El inmueble cumple con la normatividad urbanística 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

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:	010404880022000
Mat. Inmobiliaria:	230-48211
Dirección:	C 25C 20 76 MZ C CS 30 URB LAS BRI
Destino:	HABITACIONAL
Tipo:	URBANO
Clase:	HABITACIONAL ART. 40 P. TRANSITORIO
Estrato:	
Propietario:	(*****7301) - LUZ*****VINO
A. Terreno:	0 Ha - 89 Mtc.
A. Edificada:	89 Mtc.
Ult. Vigencia:	2024
Ult. Avaluo:	81.763.000

Indices Norma

POT VILLAVICENCIO (ACUERDO 287 DE 2.015) CAMILO ANDRÉS RODRÍGUEZ C.C. 1.121.845.472

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 cumplan 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 y Clasificación.
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 su interacción surge el sistema de comunicación específico de la ciudad. Las Áreas de Actividad de las que trata el presente artículo se encuentran delimitadas en el Plano No. 11C "Áreas de Actividad Suelo Urbano". Para el área urbana se definen las siguientes clases de Áreas de Actividad:

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

Artículo 233º. - Área de Actividad Residencial A.A.R.
Es el área con uso predominante vivienda con presencia de servicios y de equipamientos compatibles y complementarios con el uso principal. Es el punto de partida de desplazamiento de la población desde su lugar de residencia hasta el lugar donde desarrolla sus actividades. El AAR se categoriza en Predominante y Eje Comercial así:

1. Área de Actividad Residencial Predominante.

Indices Norma

ALTURAS

4. En tratamiento de consolidación la altura se rige por las siguientes disposiciones:
 a. Tratamiento de consolidación de Manzana CM, la altura máxima será de dos pisos o la resultante de la correcta solución de empate con los predios colindantes.
 b. Tratamiento de consolidación de Plataforma CP, la altura máxima será de cinco (5) pisos.
 c. Tratamiento de consolidación de Altura, la altura máxima será la resultante de la correcta aplicación de las normas sobre volumetría, habitabilidad, empates y de la cota límite de la edificación.
5. La cubierta o remate de toda edificación de siete (7) o más pisos de altura, deberá rematar en terraza o cubierta plana y en su extensión guardará una proporción mínima del 50% del área total de la cota límite de la edificación.
- Parágrafo. Prohibase el diseño e implementación de atellos 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 desarrollados, se buscará el empate volumétrico de las edificaciones que se encuentren en la lista de las que se consideran que cumplen con el criterio 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:

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

Tabla 47. Aislamientos laterales

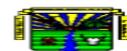
AISLAMIENTO LATERAL Y ENTRE EDIFICACIONES EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO		
Altura de la edificación	Aislamiento lateral entre predios y vecinos (m)	Aislamiento entre edificaciones en el mismo predio (m)
1 - 3 pisos	No se exige	3.00
4 - 5 pisos	No se exige	5.00
6 - 8 pisos	4.60	
9-11 pisos	5.00	
12+	7.00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

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

Indices Norma

INDICE DE OCUPACIÓN

Tabla 44. Índice de ocupación

Uso	Área del lote (m ²)	Índice de ocupación
257		
Calle 40 N° 32 – 38. Edificio Comité de Ganaderos, Centro, Villavicencio – Meta. Tels. 6626295- 6626633 Email: secretariageneral@concejodevillavicencio.gov.co		
		
Nit. 800 104 046-2		
CONCEJO MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO		
Menor a 500		
Entre 500 y 2000		
Mayor a 2000		
Menor a 1000		
Entre 1000 y 5000		
Mayor a 5000		
Menor a 1000		
Entre 1000 y 5000		
Mayor a 5000		
Menor a 1000		
Entre 1000 y 5000		
Mayor a 5000		

INDICE DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 306º. - Edificabilidad Básica en tratamientos distintos al de desarrollo. Se considera que el edificio que se construya en todos los predios a los cuales se les asigne 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 Urbánistico	Edificabilidad			Observación
	Manzana	1.50 I.C sobre Único	Máximo 2 pisos	
	Plataforma	1.50 I.C. Básico sobre	5 pisos	
Consolidación	Altura	3.50 Básico	I.C. Mínimo 7 pisos	Si la urbanización cuenta con norma original, y ésta define un índice de construcción mayor, será aplicado el de mayor favorabilidad para el propietario
Mejoramiento Integral		1.50		Las edificaciones que se construyan con ocasión de la ejecución de mejoramiento autorizado en el acto que legalice el barrio, no requieren de cesiones
Conservación		1.50		En tanto no sea adoptado el PEMP
Renovación		1.50		Hasta tanto no se adopte el Plan parcial el cual definirá bajo el reparto equitativo de cargas y beneficios la edificabilidad

Indices Norma

TRATAMIENTOS

Artículo 245º. - 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 267º. - Tratamiento de Consolidación.
Se asigna a zonas urbanizadas y/o desarrolladas de la ciudad que de acuerdo a la capacidad de soporte del sector, respecto a servicios públicos, movilidad, espacio público, equipamientos y estructura predial deben consolidarse con un patrón de densidad y funcionamiento compatible con el modelo de consolidación territorial. Este tratamiento busca potenciar las calidades urbanísticas y dar solidez al entorno urbano permitiendo en algunos casos incrementar el potencial constructivo.

Artículo 268º. - 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 dentro de esta modalidad de tratamiento podrán desarrollarse por edificación 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 lo sean aplicables.
2. **Consolidación de Plataforma (CP).** Los predios urbanos urbanizados localizados en esta modalidad de tratamiento podrán incrementar moderadamente 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 269º. - 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

ÁREA DE ACTIVIDAD	CATEGORÍA	VIVIENDA	USO COMERCIAL				USO EQUIPO	USO EQUIPAMIENTO	USO INDUSTRIAL		
			CR01	CR02	CR03	ESPECIAL					
ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	PREDOMINANTE	PL	CR	PH	PH	PH	CR	PH	PH	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	EJE COMERCIAL	PL	PL	CR	PH	PH	PL	CB	PH	R	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD MODERADA	CORREDOR ESTRÁTÉGICO	CR	CB	PL	CR	PH	CR	PL	CR	CB	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD MODERADA	CRISTAL HISTÓRICO	CR	CB	PL	CB	PH	CR	PL	CB	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD INTENSIVA	CENTRALIDADES	CR	CB	PL	CR	R	CB	CB	PH	CB	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD INTENSIVA	LINEAL	CB	CB	PL	PL	R	CB	CR	PL	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD LÍMITE	LÚDICA	PH	CR	CB	CB	PL	PH	PH	R	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD LIMITADA	SERVICIOS VEHÍCULO	PH	CR	CB	CB	PL	PH	PH	R	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD LIMITADA	SERVICIOS SEXUALES	PH	CR	CB	PH	PL	PH	PH	R	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	CR	Hasta un 35% del total del área construida
COMPATIBLE	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
3846	EscrituraDePropiedad	31/08/2023	Primera	Villavicencio

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
230-48211	13/02/2024	010404880022000	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.

No existe limitaciones jurídicas que afecten la enajenación del inmueble.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Privado-Integral vivienda	NO	16	Mt2	Sencillo	Lineal	Si		1

Observación

El inmueble no tiene depósito. El inmueble tiene garaje privado integral a la vivienda en la parte posterior del mismo o fachada posterior, ya que el inmueble es esquinero y su área va de la calle a la diagonal,

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	V-7	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	En la zona hay buen transporte público, las vías se encuentran pavimentadas, algunas para mantenimiento, 500 metros se encuentra la vía de transporte público. Hay buen comercio barrial, comercio de medianas superficies, colegios y algunas zonas verdes.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1989	Edad Inmueble	35 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	N/A				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilint
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: Ante jardín encerrado, sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

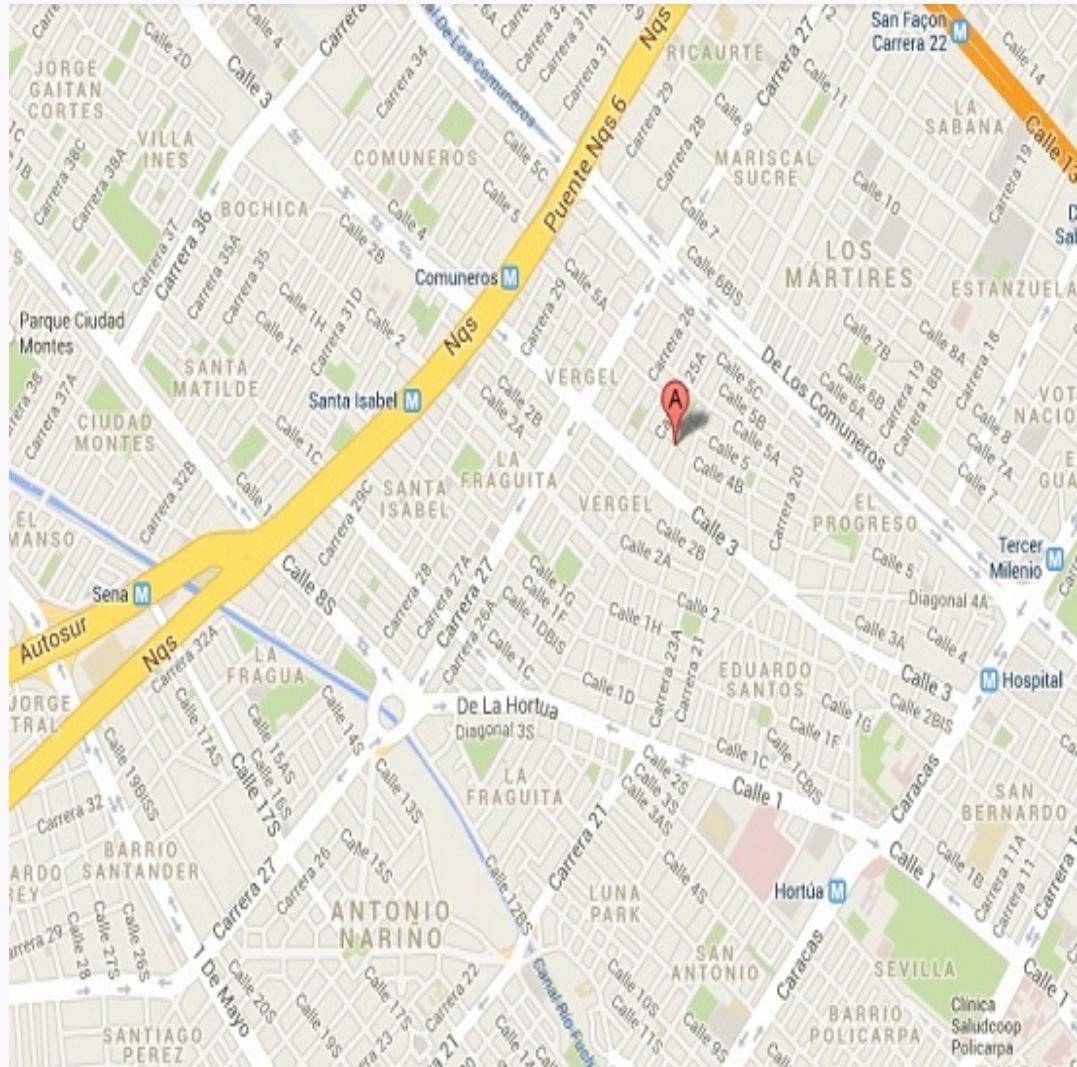
ACABADOS

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

Observación	El inmueble tiene los pisos, baños y cocina enchapados en cerámica nacional de distintos formatos en buen estado; los muros están pañetados y pintados; la cocina tiene mesón en granito pulido con estufa en acero inoxidable empotrada, grifería y lavaplatos, con gavetas o cajones en parte superior e inferior en regular estado; las habitaciones tienen puertas y closets en madera entamborados; las ventanas internas, externas, puerta de acceso y rejas, son metálicas; los baños tienen sus unidades sanitarias completas con lava manos, grifería y ducha, sin división; los baños tienen puertas; el inmueble tiene la cubierta en fibrocemento sobre cerchas o perfiles metálicos, con cielorraso instalado en PVC.
-------------	--

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 25C 20-76 MZ C CASA 30 URB BRISAS DEL CANEY 2 | BRISAS DEL CANEY II | Villavicencio | Meta



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.142850
GEOGRAFICAS : 4° 8' 34.26''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.622938
GEOGRAFICAS : 73° 37' 22.5768''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BARRIO EL RETIRO	\$195,000,000	0.95	\$185,250,000	3142576119	168	80	\$1,000,000	\$80,000,000
2	BARRIO RETIRO-VAINILLA	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3133506803	84	63	\$980,000	\$61,740,000
3	BARRIO LA VAINILLA	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3204051683	160	90	\$1,000,000	\$90,000,000
4	BARRIO ANTONIO RICAURTE	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3005605268	120	115	\$1,000,000	\$115,000,000
Del inmueble						91.51	73		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$105,250,000	\$626,488	1.0	1.0	1.00	\$626,488
2	\$52,260,000	\$622,143	1.0	1.0	1.00	\$622,143
3	\$100,000,000	\$625,000	1.0	1.0	1.00	\$625,000
4	\$75,000,000	\$625,000	1.0	1.0	1.00	\$625,000
					PROMEDIO	\$624,657.74
					DESV. STANDAR	\$1,817.43
					COEF. VARIACION	0.29%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$624,658.00	AREA	91.51	TOTAL	\$57,162,453.58
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$995,000.00	AREA	73	TOTAL	\$72,635,000.00
VALOR TOTAL		\$129,797,453.58				

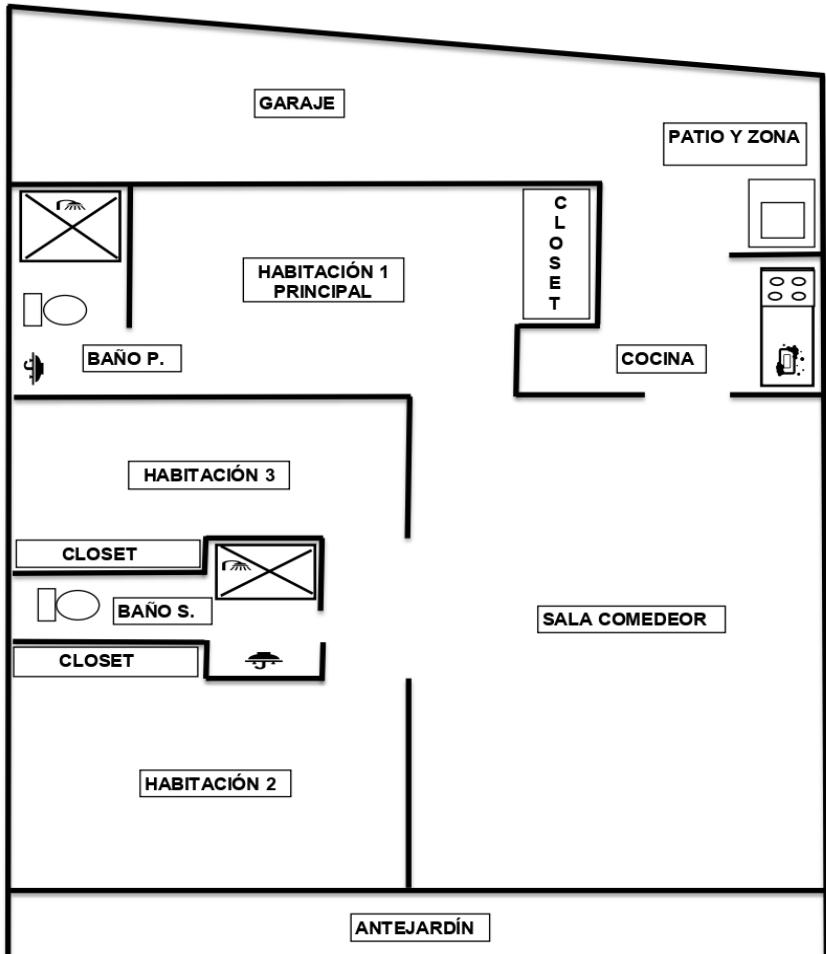
Observaciones:

Se aplica la metodología sobre una zona homogénea, en donde confluyen varios barrios o urbanizaciones de tamaño pequeño, que constan de 6 manzanas en promedio cada barrio. Se toma los datos de 7 ofertas comparables. Los valores de oferta se afectaron por negociación y se concluyó en 4 de ellas.

Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

 CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.	AVALÚO CAJA HONOR C.C. 1.121.845.472 CAMILO ANDRÉS RODRÍGUEZ	CROQUIS DEL INMUEBLE Calle 25C No. 20-76 MZ C Casa 30 Barrio Brisas del Caney II-Villavicencio							
 <p>The floor plan shows a single-story residential layout. It includes a garage at the top left, a main entrance, and a large living/dining area (SALA COMEDOR) on the right. To the left of the entrance is a bathroom (BAÑO P.). The main entrance leads into a hallway that branches into three bedrooms: HABITACIÓN 1 PRINCIPAL (the largest), HABITACIÓN 2, and HABITACIÓN 3. Each bedroom has a closet. To the right of the bedrooms is a kitchen (COCINA) with a sink and a small patio area (PATIO Y ZONA) attached. A central bathroom (BAÑO S.) is located between the bedrooms. The plan also includes a front entrance (ANTEJARDÍN) at the bottom.</p>									
DESCRIPCION GENERAL DE LA EDIFICACIÓN									
Alcobas Garaje Solar Escalera Baños	3 0 0 0 2	Sala Estudio Bodega Alc. Servicio Cocina	1 0 0 0 1	Comedor Patio Garaje Lote Antejardín	1 1 1 0 1	Depósito: Estructura: Muros: Cimientos: Acabados:	0 VIGAS-MAMPOSTERIA FLEXA-PAÑETE-PINTURA BASE-SOBREBASE NORMALES	Carpintería: Cubierta: Pisos: No. de pisos: Área Terreno:	MADERA FIBROCemento CERÁMICA 1 91,51 M ²
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> <hr/>									
Perito: <u>Ab. JOHN CARLOS ARIAS ARCIÑIEGAS</u> R.A.A. - AVAL 17.335.856					 ESCALA: <u>1 : 100</u>				

FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



FOTOS General

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Fachada posterior



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala



Comedor



Cocina



FOTOS General

Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3

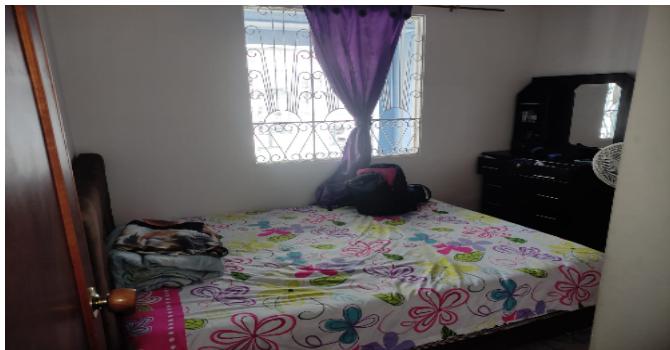


Habitación 3

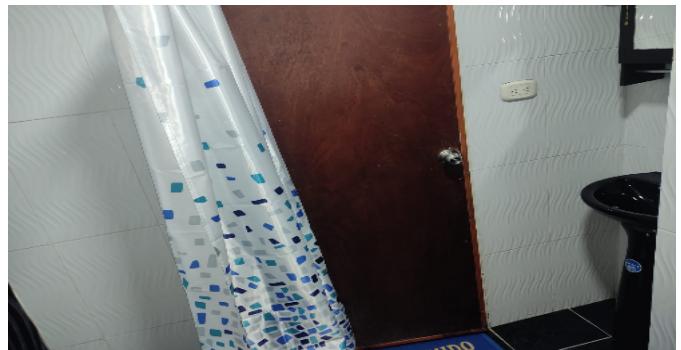


FOTOS General

Habitación 3



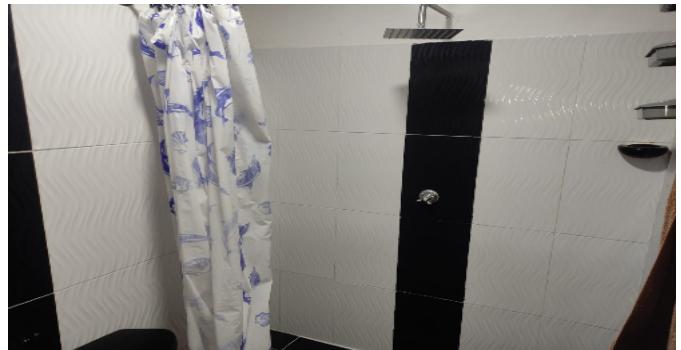
Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Garaje



FOTOS General

Garaje



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-1121845472



PIN de Validación: b5840abe

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
 https://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

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: b5a40abe



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



Categoría 4. Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen Régimen Académico

Categoría 6. Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen

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, campers, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen



PIN de Validación: b5840abe

<http://www.cs3.org.co>



http://www.snsb.org.mx
Calle 99 Mu 7A - 81 Ofc 300
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gestadas de atención A.M.R.
En Bogotá 165 47 465

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 Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen

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 avalúadores
<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 acuerdo 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