



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

## AVALUO: LRCAJA-4549024

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	29/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CL 20 A # 42 - 118 ESTE SM 4 MANZANA 2 CASA 20 CIUDADELA SAN ANTONIO
Barrio	CIUDADELA SAN ANTONIO
Ciudad	Villavicencio
Departamento	Meta
Propietario	MARÍA DEL CARMEN GARZÓN

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: JOSE DAVID CARDONA BLANDON

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 **MARÍA DEL CARMEN GARZÓN** ubicado en la CL 20 A # 42 - 118 ESTE SM 4 MANZANA 2 CASA 20 CIUDADELA SAN ANTONIO CIUDADELA SAN ANTONIO, 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 \$71,922,888.00 pesos m/cte (Setenta y un millones novecientos veintidós mil ochocientos ochenta y ocho).

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	\$648,194.00	64.89%	\$46,669,968.00
Area Construida	UN PISO	30	M2	\$841,764.00	35.11%	\$25,252,920.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$71,922,888</b>

Valor en letras

Setenta y un millones novecientos veintidós mil ochocientos ochenta y ocho 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	71,922,888.00
Proporcional	0	71,922,888	Valor asegurable	71,922,888
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-45490 24	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	--------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<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>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	JOSE DAVID CARDONA BLANDON				
<b>Tipo identificación</b>	0	<b>Documento</b>	4549024	<b>Teléfono</b>	3132200200
<b>Email</b>	josedavidcardona8@gmail.com				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	MARÍA DEL CARMEN GARZÓN				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	26.449.872	<b>Ocupante</b>	Desocupado

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	CL 20 A # 42 - 118 ESTE SM 4 MANZANA 2 CASA 20 CIUDADELA SAN ANTONIO				
<b>Conjunto</b>	NO				
<b>Ciudad</b>	Villavicencio	<b>Departamento</b>	Meta	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	CIUDADELA SAN ANTONIO	<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>	<b>Inmueble ubicado en:</b> Calle 20A No. 42-118 Este SMZ 4 MZ 2 Casa 20 de la ciudadela San Antonio de la ciudad de Villavicencio-Meta. <b>Al inmueble se llega así:</b> Se puede acceder por la vía Catama o la Vía al municipio de Puerto López. La vía Catama es la más rápida para llegar al centro y se toma en el sentido Nor-oriente y se toma la calle 21 sur o antiguo camino ganadero a la derecha, hasta llegar a la carrera 36, girando a la izquierda, hasta la calle 19 sur a mano izquierda, hasta la carrera 43 este y a mano izquierda se gira, hasta llegar a la calle 20A la cual es peatonal y se toma la izquierda 20 metros, para encontrar el inmueble objeto de avalúo en el costado izquierdo. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				
--------------------	---	--	--	--	--

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1	
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>
<b>Justificación de Metodología</b>	<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	30	AREA CONSTRUIDA	M2	30
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$15.077.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	30	AREA CONSTRUIDA	M2	30

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.80	57.6		
Indice construcción	1.50	108		

<b>Forma Geometrica</b>	Rectángulo	<b>Frente</b>	6	
<b>Fondo</b>	12	<b>Relación frente fondo</b>	1:2	

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Actualidad edificadora</b>	Es una zona en la que se han desarrollado muchos proyectos urbanísticos de viviendas y apartamento tipo VIS, entregados por el municipio de Villavicencio y constructoras. Hay

	terrenos para futuras construcciones y proyectos de apartamentos y viviendas en ejecución.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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>	Ligera
<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>	Actividades especiales,
<b>Tratamiento</b>	Consolidación en manzana
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	N/A
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.80
<b>Indice DeContrucion</b>	1.5
<b>Antejardin</b>	No aplica
<b>AislamientoPosterior</b>	3 m
<b>Aislamiento Lateral</b>	No aplica
<b>Altura Permitida</b>	Cinco 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.

# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral

### DENSIDAD HABITACIONAL

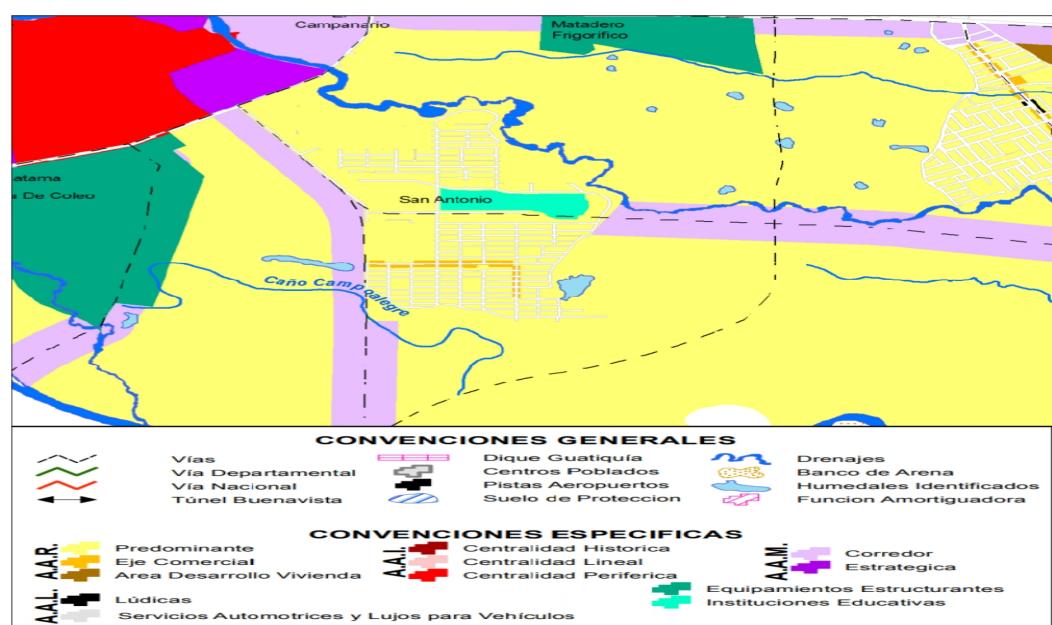
10. Como componente de la política de largo plazo para el aprovechamiento urbano se adopta el siguiente espectro de densidades habitacionales:
10.1 En áreas urbanas:
Densidad baja: hasta 90 viviendas por hectárea neta urbanizable.
Densidad media: entre 91 y 150 viviendas por hectárea neta urbanizable.
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:	010710260020000
Mat. Inmobiliaria:	230-132710
Dirección:	C 20A 42 118ESTE SM 4 MZ 2 Cs 20 C
Destino:	HABITACIONAL
Tipo:	URBANO
Clase:	
Estrato:	
Propietario:	(*****0589) - PAUL*****RTAS
A. Terreno:	0 Ha - 72 Mtc.
A. Edificada:	30 Mtc.
Ult. Vigencia:	2024
Ult. Avaluo:	15.077.000

### Plano Uso de suelo-actividad

#### ÁREAS DE ACTIVIDAD DE SUELO URBANO



### Plano Tratamiento urbanístico



### Plano Tratamiento urbanístico



## 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 EQUIPAMIENTO			USO INDUSTRIAL		
			CR001	CR002	CR003	ESPECIAL	CR001	CR002	CR003	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL
<b>ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL</b>	<b>PREDOMINANTE</b>	PL	CR	PH	PN	PH	CR	PR	PH	PH	R	PH	PH	PH
	EJE COMERCIAL	PL	PL	CR	PH	PH	PL	CB	PH	R	PH	PH	PH	PH
<b>ÁREA DE ACTIVIDAD MADERADA</b>	<b>CORREDOR ESTRÁTÉGICO</b>	CR	CB	PL	CR	PH	CR	PL	CR	CB	PH	PH	PH	PH
	ÁREA DE ACTIVIDAD INTENSIVA	CR	CR	CB	PL	PH	R	CB	CB	CB	PH	CB	PH	PH
<b>ÁREA DE ACTIVIDAD LIMITADA</b>	<b>GÉNERO CENTRALIZADAS</b>	CR	CB	PL	CR	R	CB	CR	PL	PH	PH	PH	PH	PH
	<b>LÍNEAL</b>	CB	CB	CR	PL	R	CB	CR	PL	PH	PH	PH	PH	PH
<b>ÁREA DE ACTIVIDAD LÚDICA</b>	SERVICIOS VIVIENDA	PH	CR	CB	CB	PL	PH	PH	PH	R	PH	PH	PH	PH
	<b>SEXUALES</b>	PH	CR	CB	PH	PL	PH	PH	PH	R	PH	PH	PH	PH

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

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

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

## 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 ejecución de empate con los predios contiguos.  
b. Tratamiento de consolidación de Manzana CA, la altura máxima será de cinco (5) pisos.  
c. Tratamiento de consolidación en Altura CA, la altura máxima permitida será la resultante de la ejecución de las normas sobre volumetría, habitabilidad, empates y estacionamientos.

6. La cubierta o remate de todo edificio de siete (7) o más pisos de altura deberá rematar en suelos y estructuras ya dimensión guardará una proporción mínima del 20% del área total de la cubierta de la edificación.

**Parágrafo.** Prohibiese 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 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:

1. 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 ENTRÉ 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	5.60	
9 - 11 pisos	5.50	
12+	7.00	1/2 de la altura

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

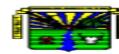
258

259

## 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
	Manzana	1.50 I.C sobre Unico	Máximo 2 pisos	
	Plataforma	1.50 Básico sobre	5 pisos	
Consolidación	Altura	3.50 Básico	Mínimo 7 pisos	Si la urbanización cuenta con norma original y esta 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 procesos de reacondicionamiento autorizadas en el acto que legitime el 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

### POT VILLAVICENCIO (ACUERDO 287 DE 2.015)

JOSE DAVID CARDONA BLANDON C.C. 4.549.024

#### 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 permita 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, económico y político que con ella tiene. Hasta 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 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 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.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5935	EscrituraDePropiedad	09/11/2023	Tercera	Villavicencio

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
230-132710	23/02/2024	010710260020000	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 el inmueble y su enajenación.

## 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

El inmueble no tiene garaje, ni depósito.

## 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
<b>CARACTERISTICAS</b>				
<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>
<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>
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	V-7 PÚBLICA Y FRENTE AL INMUEBLE ES PEATONAL.
Escolar	Bueno	mas de 500		
Comercial	Bueno	mas de 500		
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>				
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>
<b>Observación:</b>	En la zona hay muy buen transporte público, las vías principales se encuentran pavimentadas y algunas vías secundarias están despavimentadas, a 100 está una de las vías principales del barrio; hay muy buen comercio barrial, comercio de medianas superficies, colegios, varios conjuntos cerrados de torres de apartamentos, casas de dos plantas, zonas verdes y algunos terrenos para futuros proyectos urbanísticos.			

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<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>	2017	<b>Edad Inmueble</b>	7 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	N/A				
<b>Observación</b>					

## 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>	1
<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
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropas</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardín</b>	No	<b>Zona verde</b>	No

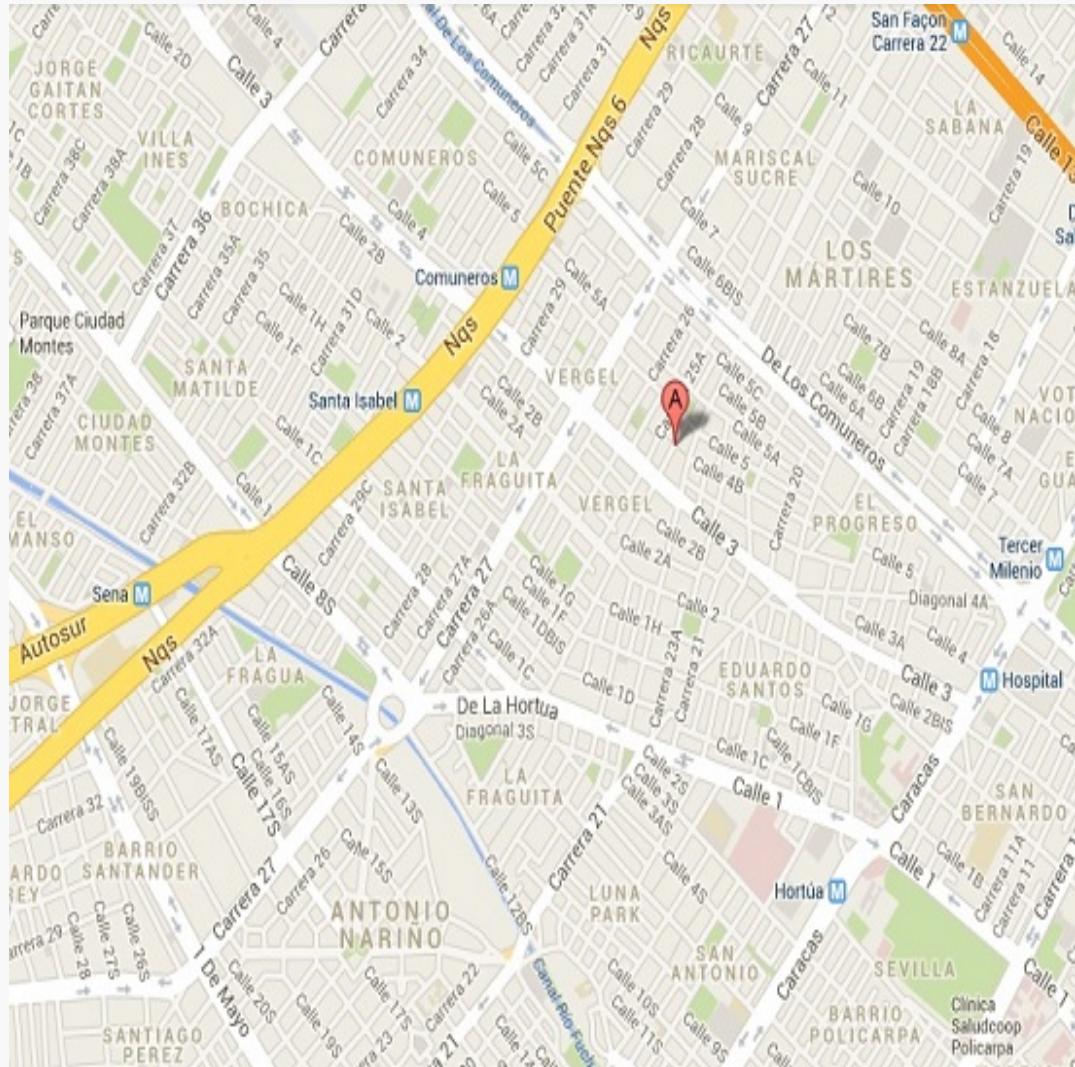
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Normal	Sin acabado	Normal	Sencillo	Sin acabado
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	No hay
Observación	El inmueble tiene terminados en obra negra y gris. Los pisos están con alisado en cemento; las paredes y muros están sin pañetar ni pintar, el baño social tiene los pisos y zona húmeda enchapada en cerámica nacional, con lava manos con grifería, unidad sanitaria y ducha; la cocina tiene mesón en concreto reforzado enchapado en la parte superior, con lava platos y grifería, sin estufa empotrada, ni gavetas o cajones; la habitación no tiene marco ni puerta; la puerta de acceso al inmueble, las ventanas exteriores, son en lámina metálica; el inmueble tiene la cubierta en fibrocemento sobre cerchas o perfiles metálicos, sin cielorraso instalado; el patio es descubierto. El inmueble se encuentra, tal como fue adjudicado inicialmente por el municipio de Villavicencio, como una unidad básica de vivienda en condiciones de habitabilidad							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CL 20 A # 42 - 118 ESTE SM 4 MANZANA 2 CASA 20 CIUDADELA SAN ANTONIO | CIUDADELA SAN ANTONIO | Villavicencio | Meta



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.126623  
GEOGRAFICAS : 4° 7' 35.8428''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.562552  
GEOGRAFICAS : 73° 33' 45.1866''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	SAN ANTONIO	\$122,000,000	0.95	\$115,900,000	3204051683	72	60	\$1,150,000	\$69,000,000
2	SAN ANTONIO	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	3143933380	72	50	\$1,160,000	\$58,000,000
3	SAN ANTONIO	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	3195232801	72	62	\$1,160,000	\$71,920,000
4	SAN ANTONIO	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3224041217	72	67	\$1,150,000	\$77,050,000
<b>Del inmueble</b>					<b>72</b>	<b>30</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$46,900,000	\$651,389	1.0	1.0	1.00	\$651,389
2	\$46,500,000	\$645,833	1.0	1.0	1.00	\$645,833
3	\$46,830,000	\$650,417	1.0	1.0	1.00	\$650,417
4	\$46,450,000	\$645,139	1.0	1.0	1.00	\$645,139
					PROMEDIO	\$648,194.44
					DESV. STANDAR	\$3,165.12
					COEF. VARIACION	0.49%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$648,194.00	AREA	72	TOTAL	\$46,669,968.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$841,764.00	AREA	30	TOTAL	\$25,252,920.00
VALOR TOTAL		\$71,922,888.00				

**Observaciones:**

Para hallar el valor terreno, se aplica la metodología sobre una zona homogénea, tomándose directamente los datos de 7 ofertas comparables. Los valores de oferta se afectaron por negociación y se concluyó en 4 de ellas.

**Enlaces:**

## REPOSICION

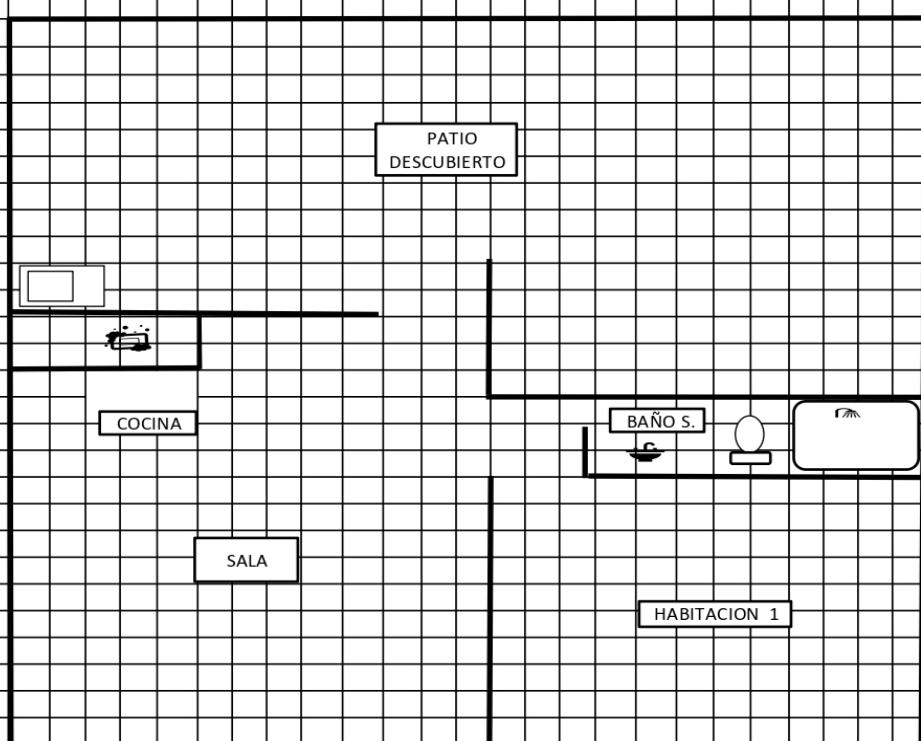
### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	30
Area construida vendible	30
Valor M2 construido	\$1,250,000
Valor reposición M2	\$37,500,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,250,000
Fuente	PRESUPUESTO
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,250,000
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
Vetus Tez	7
Edad en % de vida útil	7 %
Fitto y corvin %	35.70 %
Valor reposición depreciado	\$803,750
Valor adoptado depreciado	\$803,750
<b>Valor total</b>	<b>\$24,112,500</b>

Observaciones: Se elaboró presupuesto para la construcción y se aplica la depreciación de 3.5 conforme a la tabla de Fitto y Corvini.

# PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

		<b>CROQUIS DEL INMUEBLE</b>						
<b>Cedula de Ciudadania N°:</b> 4,549,024		<b>Dirección:</b> CALLE 20A N° 42-118 Este SMZ 4 MZ 2 CASA 20						
<b>Nombre Solicitante:</b> JOSÉ DAVID CARDONA BLANDÓN		<b>Barrio:</b> CIUDADELA SAN ANTONIO						
								
<b>REGLAMENTACION URBANISTICA</b>								
Acuerdo 287 de 2.015; se ajusta al Esquema del P.B.O.T, Zonas adecuadas para uso urbano sin ninguna limitacion . No se encuentra en amenaza de riesgo.								
<b>DESCRIPCION GENERAL DE LA EDIFICACION-UNA PLANTA</b>								
<b>DISTRIBUCION INTERNA</b>			<b>ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LA CONSTRUCCION</b>					
Sala Comedor Cocina Habitaciones Alcoba de servicio Pasillo/hall Escaleras Baño P. Baño social Balcon Terraza	1 Patio 1 Zona de Ropas 1 Caja de Aire 1 Deposito 0 Ascensor 0 Garaje 0 Antejardin 0 Comunal 1 Bodega 0 Local 0 Oficina	1 Estado: 1 Estructura: 0 Cimientos: 0 Muros: 0 Cubierta: 0	<b>BUENO (B)</b>	<b>REGULAR (R)</b>	<b>MALO (M)</b>	<b>B / R / M</b>		
			CONCRETO REFORZADO			B		
			BASE Y SOREBASE			B		
			LADRILLO FLEXA			B		
			FIBRO CEMENTO			B		
			<b>ACABADOS</b>					
			PANETE-PINTURA	SI	Metalica:	SI		
			CEMENTO	SI	Baños:	NORMALES		
			LADRILLO SIN PANETE	SI	Cocina:	BÁSICA		
			NO HAY	SI	Oficinas:	NO		
Observaciones: SE TRATA DE UN INMUEBLE UBICADO EN UN ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN EN MANZANA. POT ACUERDO 287 DE 2,015.								
Perito:	JOHN CARLOS ARIAS ARCIENIEGAS							
Registro Abierto de Avaluadores No.			17335856		RAA-AVAL			
					GCR-F0 015			

## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



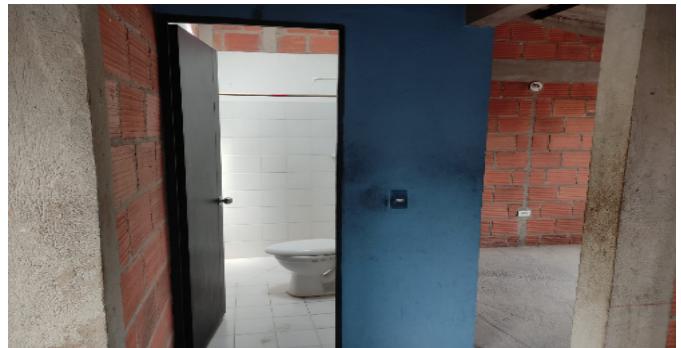
Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



## FOTOS General

Patio Interior



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 valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

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

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

## 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-4549024



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 principales de atención A.M.R.  
 En Bogotá: 588 97 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

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
29 Dic 2019

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Ene 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Ene 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b5840abe



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



Asociación Nacional de Avantajos  
http://anana.org.co  
Carrera 12 # 10-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá: 588 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



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



Asociación Nacional de Avalistas  
http://anavaleo.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá: 588 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

#### 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

Régimen  
Régimen Académico

#### 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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Ene 2020

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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



PIN de Validación: b5840abe



Fecha de inscripción  
07 Ene 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Ene 2020

Régimen  
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad 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://anava.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 ~~01/02/2024~~ 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