



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1057184524

| RESUMEN EJECUTIVO | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|-----------------------------------|------------------|---|
| CLIENTE | FLAMINGO AMAYA PACANCHIQUE | FECHA VISITA | 04/04/2024 |
| NIT / C.C CLIENTE | 1057184524 | FECHA INFORME | 04/04/2024 |
| DIRECCIÓN | CL 71 SUR # 44 - 27 MZ 72 CASA 33 | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano Estrato 2 | EDAD (AÑOS) | 26 años |
| BARRIO | CIUDAD PORFÍA | REMODELADO | |
| CIUDAD | Villavicencio | OCCUPANTE | Desocupado |
| DEPARTAMENTO | Meta | TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 | USO ACTUAL | Vivienda |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | |
| VALUADOR | JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS | | |
| IDENTIFICACIÓN | 17335856 | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | |
|------------------------------|---------------------------------|-------------|-------|------------|
| PROPIETARIO | ELVIA FLORALBA GARZÓN DE CORTÉS | | | |
| NUM. ESCRITURA | 2696 Escritura De #NOTARIA | Segunda | FECHA | 09/08/2022 |
| ESCRITURA | Propiedad | DEPTO | Meta | |
| CIUDAD ESCRITURA | Villavicencio | | | |
| CEDULA CATASTRAL | 010603830012000 | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | N/A | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | NO | | | |
| VALOR ADMINISTRACION | No Tiene | MENSUALIDAD | VRxM2 | |

| M. INMOB. | N° |
|-----------|--------------------|
| 230-57833 | Casa de habitación |

OBSERVACIONES GENERALES

NOTA: El inmueble tiene un muro que lo atraviesa en toda la mitad a excepción de la sala y tiene dos tanques lavaderos; sin embargo, en el momento de la visita es una sola unidad habitacional, con una sola cocina y un solo contador de gas, agua y luz eléctrica. El mismo se deduce que eran dos unidades, y que fácilmente podrían volver a llevarla a ser dos unidades, pero al momento de la visita está adecuado como una sola unidad.

ACABADOS

| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|-------------|--------|
| Sala | Normal | Bueno. |
| Comedor | Normal | Bueno. |
| Cocina | Normal | Bueno. |
| Baño | Normal | Bueno. |
| Piso | Normal | Bueno. |
| Techo | Normal | Bueno. |
| Muro | Normal | Bueno. |
| Carpintería | Sin acabado | No hay |

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|----------------|----|-----------------|----|
| Portería | No | Bicicletero | No | Acensores | No |
| Piscinas | No | TerrazaComunal | No | Jardín Infantil | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | No | Gimnasio | No | BombaEyectora | No |
| Portería | No | Tanque | No | Cancha | No |
| ZonaVerde | No | Shut | No | Citofono | No |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 138,857,735

VALOR ASEGURABLE \$ COP 138,857,735

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE Modelo 8-14. NOTA: El inmueble tiene un muro que lo atraviesa en toda la mitad a excepción de la sala y tiene dos tanques lavaderos; sin embargo, en el momento de la visita es una sola unidad habitacional, con una sola cocina y un solo contador de gas, agua y luz eléctrica. El mismo se deduce que eran dos unidades, y que fácilmente podrían volver a llevarla a ser dos unidades, pero al momento de la visita está adecuado como una sola unidad. Se da favorable, con la presente nota, y se deja a decisión de aprobación de recepción de la propiedad al área encargada en CAJAHONOR.

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

NOMBRES Y FIRMAS



 JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
 Perito Actuante
 C.C: 17335856
 RAA: AVAL-17335856



 Los Rosales Constructora Inmobiliaria
 S.A.S.
 Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| | |
|------------------------------|------------------------------|
| Uso Principal Según Norma | Residencial |
| Uso Compatible Según Norma | Comercio tipo A, grupo 1 |
| Uso Condicionado Según Norma | Comercio tipo B, grupo 1 y 2 |
| Uso Prohibido Según Norma | Actividades especiales, |

| | | | |
|------------|-------------|----------------|-------|
| Área Lote | 96 | Frente | 6 |
| Forma | Rectangular | Fondo | 16 |
| Topografía | Plana | Rel. Fte./Fdo. | 1:2.6 |

| | |
|-----------------------------------|----|
| Amenaza Riesgo Inundacion | No |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | No |
| Suelos De Proteccion | No |
| Patrimonio | No |

| NORMAS DE USO DE SUELO | |
|-------------------------|---------------------|
| Decreto / Acuerdo | 287 de 2.015 |
| Antejardín | No aplica |
| Uso principal | Residencial |
| Altura permitida pisos | Dos pisos y altillo |
| Aislamiento posterior | 3 m |
| Indice de ocupación | 0.80 |
| Indice de construcción: | 1.2 |
| No. De Unidades: | 1 |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 96 | AREA DE TERRENO | M2 | 96 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | N/A | AREA CONSTRUIDA | M2 | 82 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| AREA TERRENO | M2 | 96 | AREA TERRENO | M2 | 96 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 77 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 77 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

| | |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demanda / interés | Media |

| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial | Bueno | 400-500 |
| Escolar | Bueno | 300-400 |
| Asistencial | Bueno | mas de 500 |
| Estacionamientos | Bueno | 300-400 |
| Áreas verdes | Bueno | 400-500 |
| Zonas recreativas | Bueno | 400-500 |

| | |
|---------------------|---------------|
| Amoblamiento Urbano | |
| Paradero: | Zonas verdes: |
| NO | Si |

| | |
|-------------------|---------|
| Impacto Ambiental | |
| Aire: | Basura: |
| NO | NO |

| | | |
|-----------------|----|-----------------|
| Cond.seguridad: | NO | Aguas servidas: |
|-----------------|----|-----------------|

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|-----------------------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | VIS vivienda de interés Social |
| Avance(En construcción) | 100% |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de Pisos | 1 |
| Nº de Sótanos | |
| Vida Util | 100 años |
| Vida Remanente | 74 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Ladrillo |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | CL 71 SUR # 44 - 27 MZ 72 CASA 33 |

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | teja de fibrocemento |
| Fachada | pañete y pintura |
| Ancho Fachada | 3-6 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Casa Continua |
| Año de Construcción | 1998 |

Comentarios de estructura

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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|--|------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area de Terreno | | 96 | M2 | \$620,556.00 | 42.90% | \$59,573,376.00 |
| Area Construida | UN PISO | 77 | M2 | \$1,029,667.00 | 57.10% | \$79,284,359.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$138,857,735 |
| Valor en letras | Ciento treinta y ocho millones ochocientos cincuenta y siete mil setecientos treinta y cinco Pesos Colombianos | | | | | |

TOTAL COMERCIAL **\$138,857,735**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

Es una zona consolidada en construcción, con viviendas de uno, dos y tres pisos, al igual que algunos conjuntos cerrados de apartamentos tipo VIS. Hay terrenos para desarrollar proyectos urbanísticos.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: En el certificado de tradición suministrado, no se registran limitaciones o afectaciones que impidan su enajenación o transferencia de dominio.

Garaje: El inmueble no tiene garaje ni depósito, u otras dependencias.

Entorno: En la zona hay muy buen transporte público, las vías se encuentran en buen estado y algunas en mantenimiento; a 1 kilómetro se encuentra la vía que conduce de Villavicencio a Acacias, hay buen comercio barrial, comercio de medianas superficies, colegios y algunas zonas verdes.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 4, Zona ropa: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. NOTA: El inmueble tiene un muro que lo atraviesa en toda la mitad a excepción de la sala y tiene dos tanques lavaderos; sin embargo es una sola unidad habitacional, con una sola cocina y una sola matrícula de gas, agua y luz eléctrica..

Acabados: El inmueble tiene acabados normales antiguos; los pisos, baños y cocina están enchapados en cerámica y tableta nacional de distintos formatos en buen estado; los muros están pañetados y pintados; la cocina tiene mesón en concreto reforzado con grifería y lavaplatos sin gavetas o cajones; cuatro habitaciones sin puertas, las ventanas internas y los 2 portones de acceso, son en lámina metálica; los baños sociales tienen sus unidades sanitarias y ducha; los baños no tienen puertas; el inmueble tiene la cubierta en fibrocemento sobre cerchas o perfiles metálicos, con cielorraso instalado. En material icopor y aluminio

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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):**

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.

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.

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|--------------|---------------|---------------|------|----------------|------------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | CIUDAD PORFIA | \$150,000,000 | 0.95 | \$142,500,000 | 3134856470 | 96 | 65 | \$1,280,000 | \$83,200,000 |
| 2 | CIUDAD PORFIA | \$140,000,000 | 0.95 | \$133,000,000 | 3105439009 | 96 | 60 | \$1,250,000 | \$75,000,000 |
| 3 | CIUDAD PORFIA | \$380,000,000 | 0.95 | \$361,000,000 | 3114988038 | 192 | 184 | \$1,300,000 | \$239,200,000 |
| 4 | CIUDAD PORFIA | \$170,000,000 | 0.95 | \$161,500,000 | 3152424408 | 102 | 76 | \$1,290,000 | \$98,040,000 |
| 5 | CIUDAD PORFIA | \$270,000,000 | 0.95 | \$256,500,000 | 3134445811 | 96 | 156 | \$1,260,000 | \$196,560,000 |
| Del inmueble | | | | | | 96 | 77 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|--------------|
| 1 | \$59,300,000 | \$617,708 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$617,708 |
| 2 | \$58,000,000 | \$604,167 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$604,167 |
| 3 | \$121,800,000 | \$634,375 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$634,375 |
| 4 | \$63,460,000 | \$622,157 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$622,157 |
| 5 | \$59,940,000 | \$624,375 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$624,375 |
| | | | | | PROMEDIO | \$620,556.37 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$11,009.45 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 1.77% |

| | | | | | | |
|--------------|------------|------------------|------|----|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$620,556.00 | AREA | 96 | TOTAL | \$59,573,376.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,029,667.00 | AREA | 77 | TOTAL | \$79,284,359.00 |
| VALOR TOTAL | | \$138,857,735.00 | | | | |

Observaciones:

Se aplica la metodología sobre una zona homogénea, tomándose directamente los datos de 12 ofertas comparables. Los valores de oferta se afectaron por negociación y se concluyó en 5 de ellas.

Enlaces:

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| Area construida total | 77 |
| Area construida vendible | 77 |
| Valor M2 construido | \$1,276,000 |
| Valor reposición M2 | \$98,252,000 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$1,276,000 |
| Fuente | PRESUPUESTO |
| Factor ajuste % | 1 % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,263,240 |
| Calificación estado conservación | 2 |
| Vida útil | 100 |
| VetusTez | 26 |
| Edad en % de vida útil | 26 % |
| Fitto y corvin % | 18.49 % |
| Valor reposición depreciado | \$1,029,667 |
| Valor adoptado depreciado | \$1,029,667 |
| Valor total | \$79,284,359 |

Observaciones: Se elabora presupuesto para valor m2 construido.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 71 SUR # 44 - 27 MZ 72 CASA 33 | CIUDAD PORFÍA |
Villavicencio | Meta

COORDENADAS (DD)

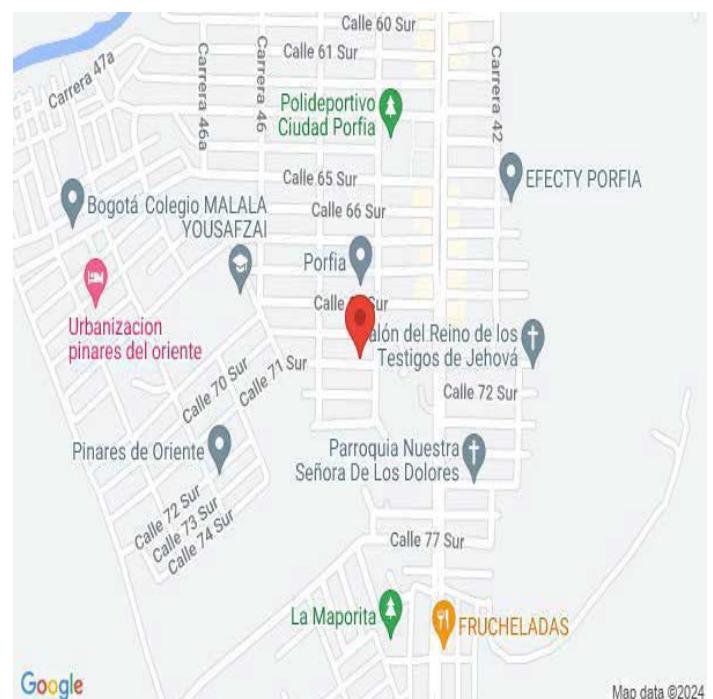
Latitud: 4.07547

Longitud:-73.67084

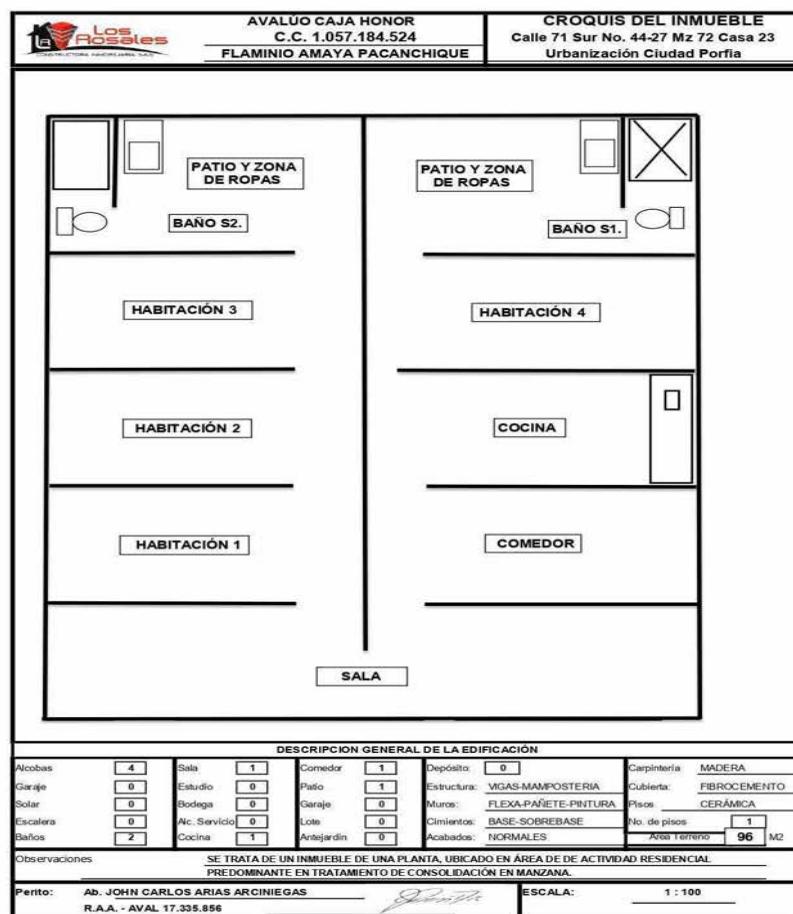
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 4' 31.692"

Longitud:73° 40' 15.0234''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Sala



Sala



Sala



Sala



FOTOS General



FOTOS General

Habitación 4



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Patio Interior



Patio Interior



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: | 010603830012000 |
| Mat. Inmobiliaria: | 230-57833 |
| Dirección: | C 71SUR 44 27 MZ 72 CS 33 URB CIUD |
| Destino: | HABITACIONAL |
| Tipo: | URBANO |
| Clase: | |
| Estrato: | 1 |
| Propietario: | (*****0004) - ALVA*****OSTA |
| A. Terreno: | 0 Ha - 96 Mtc. |
| A. Edificada: | 82 Mtc. |
| Ult. Vigencia: | 2024 |
| Ult. Avaluo: | 30.952.000 |

Acuerdo o Decreto

POT VILLAVICENCIO (ACUERDO 287 DE 2.015) FLAMINIO AMAYA PACANCHIQUE C.C. 1.057.184.524

| |
|--|
| 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: |
| <ol style="list-style-type: none"> 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 equipamiento que cumple las funciones físicas 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: |
| <ol style="list-style-type: none"> 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: |
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Área de Actividad Residencial Predominante. |

Acuerdo o Decreto

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 ocupación en consonancia con el modelo de consolidación establecido. El tratamiento de consolidación incrementa las calidad urbanísticas y da 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 localizados en esta modalidad de tratamiento podrán desarrollarse por construcción aplicando la norma urbanística que dé 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 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 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. |

Acuerdo o Decreto

| |
|--|
| 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

| ÁREA DE ACTIVIDAD | CATEGORÍA | VIVIENDA | USOS DE SUELO | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|----------------------|----------|---------------|----|----|------------------|----|----|----------------|----|----|----|----|----|----|
| | | | USO COMERCIAL | | | USO EQUIPAMIENTO | | | USO INDUSTRIAL | | | | | | |
| | | | CR | CR | CR | CR | CR | CR | CR | CR | CR | PL | PL | PL | PL |
| ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL | PREDOMINANTE | PL | CR | PH | PH | PH | PH | PH | PH | PH | PH | R | R | PH | PH |
| | EJE COMERCIAL | PL | PL | CR | PH | PH | PH | PH | PH | PH | PH | R | R | PH | PH |
| ÁREA DE ACTIVIDAD MODERADA | CORREDOR ESTRÁTÉGICO | CR | CB | PL | CR | PH | CR | PL | CR | CB | PH | CB | CB | PH | PH |
| | CENTRO HISTÓRICO | CR | CB | PL | PH | R | CB | CB | PH | CB | PH | CB | CB | PH | PH |
| ÁREA DE ACTIVIDAD INTENSIVA | CENTRALIDADES LINEAL | CR | CB | PL | CR | R | CB | CR | PL | CB | PH | CB | CB | PH | PH |
| | LÚDICA | CB | CB | CR | PL | R | CB | CR | PL | CB | PH | CB | CB | PH | PH |
| ÁREA DE ACTIVIDAD LIMITADA | SERVICIOS | PH | CR | CB | CB | PL | PH | PH | PH | PH | PH | R | R | PH | PH |
| | SERVICIOS SEXUALES | PH | CR | CB | CB | PH | PL | PH | PH | PH | PH | R | 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 | | | | | | | | | | | | |

Indices Norma

ALTURAS

4. En tratamiento de consolidación la altura se rige por las siguientes disposiciones:
- Tratamiento de consolidación de Manzana CM, la altura máxima será de cinco (5) pisos o la resultante de la correcta solución de empate con los predios colindantes.
 - Tratamiento de consolidación de Plataforma CP, la altura máxima será de cinco (5) pisos.
 - Tratamiento de consolidación de Altura CM, la altura máxima será la resultante de la correcta aplicación de las normas sobre volumetría, habitabilidad, empates y altura.
5. La cubierta o remate de toda edificación de siete (7) o más pisos de altura, deberá rematar en forma plana. La cubierta de la edificación guardará una proporción mínima del 50% del área total de la cubierta de la edificación.
- Parágrafo. Prohibase el diseño e implementación de artilllos 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 | 1/2 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 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

| AISLAMIENTO LATERAL Y ENTRE EDIFICACIONES EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO | | |
|--|---|--|
| Altura de la edificación | Aislamiento lateral entre predios vecinos (m) | Aislamiento entre edificaciones en el mismo predio (m) |
| 1 - 3 pisos | No se exige | 3.00 |
| 4 - 5 pisos | No se exige | 5.00 |
| 6 - 8 pisos | 4.50 | |
| 9 - 10 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. 800 104 048-2

| Vivienda | Menor a 500 | 0.80 |
|-------------------|-------------|------|
| Entre 500 y 5000 | | 0.70 |
| Mayor a 5000 | | 0.60 |
| Comercio | | 0.75 |
| Entre 1000 y 5000 | | 0.65 |
| Mayor a 5000 | | 0.60 |
| Equipamiento | | 0.60 |
| Entre 1000 y 5000 | | 0.60 |
| Mayor a 5000 | | 0.50 |

INDICE DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 306º. - **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 Único | Máximo 2 pisos | | |
| | Plataforma | 1.50 I.C. Básico sobre | 5 pisos | | |
| Altura | | | 3.50 I.C. | Si la urbanización cuenta con norma original que establece un índice de construcción mayor, será aplicado el de mayor favorabilidad para el propietario | |
| Mejoramiento Integral | | | 1.50 | | |
| Conservación | | | 1.50 | | |
| Renovación | | | 1.50 | Las edificaciones que se construyan con ocasión de procesos de mejoramiento autorizadas en el acto que establece el barrio, no requieren de cesiones | |
| | | | | Hasta tanto sea adoptado el PEMP | |
| | | | | Hasta tanto se adopte el Plan Social el cual definirá bajo el reparto equitativo de cargas y beneficios la edificabilidad | |

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 él 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-1057184524



PIN de Validación: bb130b0a



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Med 11A - P. 11 Edif 300
Bogotá D. C. - Colombia
Unidad Ejecutiva de Autorregulación ANA
En Bogotá: (571) 57 46
A. Mayor Nacional: (571) 800 4323 848

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS, 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 evaluador AVAL-17335856.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS 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

Regimen
Regímen de Transición

Fecha de actualización
23 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bb130b0a

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

Regimen
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

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
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

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bb130b0a



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



http://www.ana.org.co
Calle 98 Bar. 1A - P. 100 300
Bogotá D. C. - Colombia
Oficina de Gestión de Avaluadores ANA
En Bogotá: (57 1) 66 57 46
A. Nivel Nacional: (57 1) 67 03 948

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
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

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, 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
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: bb130b0a

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 derecho 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 Raíz 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 autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: bb130b0a



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



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

bb130b0a

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

RAA AVALUO: LRCA-1007184524 M.I.: 230-57833


Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE VILLAVICENCIO

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240319639691264890

Nro Matrícula: 230-57833

Página 3 TURNO: 2024-230-1-31702

Impreso el 19 de Marzo de 2024 a las 07:40:27 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

A: MUÑOZ BARACALDO JOSE IGNACIO

CC# 474627

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-10-2008 Radicación: 2008-230-6-20850

Doc: ESCRITURA 5613 DEL 08-10-2008 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEL PATRIMONIO DE FAMILIA CON ESC NRO 785 DEL 3 DE MARZO DE 1998 DE LA NOTARIA 2 DE VCIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUÑOZ BARACALDO JOSE IGNACIO

CC# 474627

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 22-10-2008 Radicación: 2008-230-6-20850

Doc: ESCRITURA 5613 DEL 08-10-2008 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA AFECTACIO DE FAMILIA CON ESC NRO 785 DEL 3 DE MARZO DE 1998 DE LA NOTARIA 2 DE VCIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BERMUDEZ BEJARANO LUZ MARINA

CC# 21180546

DE: MUÑOZ BARACALDO JOSE IGNACIO

CC# 474627

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 22-10-2008 Radicación: 2008-230-6-20850

Doc: ESCRITURA 5613 DEL 08-10-2008 NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$7,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUÑOZ BARACALDO JOSE IGNACIO

CC# 474627

A: RODRIGUEZ DE URREGO LAUDICE

CC# 20748144 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 13-08-2013 Radicación: 2013-230-6-16568

Doc: ESCRITURA 3695 DEL 02-08-2013 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$22,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RODRIGUEZ DE URREGO LAUDICE

CC# 20748144

A: RIVEROS MEDINA DIANA YOLIMA

CC# 35262697 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 21-08-2013 Radicación: 2013-230-6-17172

Doc: ESCRITURA 3831 DEL 12-08-2013 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$22,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

