



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1121827819

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	WILLIAM ALBERTO BERNAL
NIT / C.C CLIENTE	1121827819
DIRECCIÓN	CALLE 17 C 44 44 ESTE SM 8 MANZANA 7 CASA 24 CIUDADELA SAN ANTONIO II
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	SAN ANTONIO II
CIUDAD	Villavicencio
DEPARTAMENTO	Meta
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
IDENTIFICACIÓN	17335856

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	08/04/2024
FECHA INFORME	11/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	9 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ARBOLEDA SICACHA EMMANUEL FRANCISCO				
NUM.	491 EscrituraDe	NOTARIA	Tercera	FECHA	22/02/2024
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Villavicencio	DEPTO	Meta		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	010711210024000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
230-133614	Casa de habitación

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Lla calle 17C #44-44 Este Casa 24 Manzana 7 Súper Manzana 8 de la ciudadela San Antonio II de la ciudad de Villavicencio-Meta.  
Al inmueble se llega así: Se toma la Avenida Catama hacia el sur y en la calle 21 sur, se gira a mano derecha hasta la carrera 37 o entrada al barrio San Antonio, en donde se gira a mano izquierda hasta la calle 19 sur y allí se toma nuevamente a mano izquierda hasta la carrera 44, girándose a mano derecha hasta la calle 17C donde se voltea a mano izquierda, tomando la vía peatonal y entrando para encontrar en el costado izquierdo, el inmueble objeto de avalúo. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. La cubierta del inmueble es en fibro cemento, en la sala, habitación 1, cocina y baño social; la cual es la parte del inmueble que entregó la Alcaldía como vivienda VIS adjudicada. El comedor, la segunda habitación y el patio, la cubierta es metálica.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	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 88,964,808

VALOR ASEGURABLE \$ COP 88,964,808

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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)

## 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,

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

Área Lote	72	Frente	6
Forma	Rectangular	Fondo	12
Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	1:2

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	287 de 2.015
Antejardín	N/A
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	Cinco pisos
Aislamiento posterior	3 m
Índice de ocupación	0.80
Índice de construcción:	1.5
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	N/A

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	0
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$4.429.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	42

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	42

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

## Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	80% condiciones habi
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	91
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 17 C 44 44 ESTE SM 8 MANZANA 7 CASA 24 CIUDADELA SAN ANTONIO II

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	2015

## 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.



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		72	M2	\$652,289.00	52.79%	\$46,964,808.00
Area Construida	UN PISO	42	M2	\$1,000,000.00	47.21%	\$42,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$88,964,808</b>

Valor en letras

Ochenta y ocho millones novecientos sesenta y cuatro mil ochocientos ocho Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$88,964,808**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valoración:**

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

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

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

**Actualidad edificadora:**

Es una zona que se está consolidando, con construcciones de 1, 2 y 3 pisos; al igual con gran variedad de conjuntos cerrados de torres de apartamentos tipo VIS Y construcciones en desarrollo. Hay bastantes terrenos para ejecutar proyectos inmobiliarios.

### SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El inmueble no tiene garaje ni depósito.

**Entorno:** El entorno es básicamente residencial, en donde hay varios conjuntos cerrados de torres de apartamentos, cerca de colegios, zonas recreativas, zonas verdes y comercio menor: las vías vehiculares y peatonales son en su mayoría pavimentadas y el sector cuenta con todos los servicios públicos.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Regular

**Acabados:** El inmueble tiene acabados sencillos; los pisos están en cemento; las habitaciones y el baño social no tienen puertas ni marcos; los muros en su mayoría están en ladrillo flexa a la vista, sin pañetar ni pintar; el baño social y la cocina tiene enchapes en cerámica nacional; el baño tiene su unidad sanitaria y lavamanos; la cocina tiene el lavaplatos y grifería; la puerta de acceso al inmueble y ventanas externas es en lámina metálica; no hay cielorraso instalado; la cubierta es en fibro cemento y metálica. **NOTA:** El inmueble cumple las condiciones de habitabilidad..

### 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 CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	SAN ANTONIO II	\$122,000,000	0.95	\$115,900,000	3204051683	72	60	\$1,150,000	\$69,000,000
2	SAN ANTONIO II	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	3143933380	72	50	\$1,160,000	\$58,000,000
3	SAN ANTONIO II	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	3195232801	72	62	\$1,160,000	\$71,920,000
4	SAN ANTONIO II	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3224041217	72	67	\$1,150,000	\$77,050,000
5	SAN ANTONIO II	\$139,000,000	0.95	\$132,050,000	3133997095	75	70	\$1,170,000	\$81,900,000
Del inmueble						72	42		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	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
5	\$50,150,000	\$668,667	1.0	1.0	1.00	\$668,667
					PROMEDIO	\$652,288.89
					DESV. STANDAR	\$9,556.98
					COEF. VARIACION	1.47%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$652,289.00	AREA	72	TOTAL	\$46,964,808.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	42	TOTAL	\$42,000,000.00
VALOR TOTAL	\$88,964,808.00					

Observaciones:

Se aplica la metodología sobre la zona de ubicación del inmueble, tomándose directamente los datos de 8 ofertas comparables y realizando llamadas telefónicas. Los valores de oferta se afectaron por negociación, concluyéndose en 5 de ellas. Toda la zona tiene bastantes construcciones con características similares.

Enlaces:

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	42
Area construida vendible	42
Valor M2 construido	\$1,158,000
Valor reposición M2	\$48,636,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,158,000
Fuente	PRESUPUESTO
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,158,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	9
Edad en % de vida útil	9 %
Fito y corvin %	12.60 %
Valor reposición depreciado	\$1,012,092
Valor adoptado depreciado	\$1,000,000
Valor total	\$42,000,000

Observaciones: Se elabora presupuesto para valor m2 de Reposición.



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 17 C 44 44 ESTE SM 8 MANZANA 7 CASA 24  
CIUDADELA SAN ANTONIO II | SAN ANTONIO II | Villavicencio | Meta

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.124648  
Longitud:-73.560636

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 7´ 28.7322´´  
Longitud:73° 33´ 38.2896´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

		<b>CROQUIS DEL INMUEBLE</b>				
Cedula de Ciudadanía N°:		1.121.827.819		Dirección: Calle 17C N° 44-44 Este Casa 24 Mz 7 SMZ 8		
Nombre Solicitante		WILLIAM ALBERTO BERNAL		Barrio: CIUDADELA SAN ANTONIO II		
REGLAMENTACION URBANISTICA						
Acuerdo 287 de 2.015; se ajusta al P.O.T, Zonas adecuadas para uso urbano sin ninguna limitacion . No se encuentra en amenaza de riesgo.						
DESCRIPCION GENERAL DE LA EDIFICACION-UNA PLANTA						
DISTRIBUCION INTERNA		ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LA CONSTRUCCION				
Sala	1 Patio	1 Estado:	BUENO (B)	REGULAR (R)	MALO (M)	B / R / M
Comedor	1 Zona de Ropas	1 Estructura:	CONCRETO REFORZADO			B
Cocina	1 Caja de Aire	0 Cimientos:	BASE Y SOBREBASE			B
Habitaciones	2 Deposito	0 Muros:	LADRILLO FLEXA			B
Alcoba de servicio	0 Ascensor	0 Cubierta:	FIBRO CEMENTO Y METALICA			B
Pasillo/hall	0 Garaje	ACABADOS				
Escaleras	0 Antejardin	0 Fachada:	PANETE	SI	Metallica:	SI
Baño P.	0 Comunal	0 Pisos:	CEMENTO	SI	Baños:	NIORMAL
Baño social	1 Bodega	0 Paredes:	LADRILLO	SI	Cocina:	NORMAL
Balcon	0 Local	0 Cielo Raso:	NO HAY	SI	Oficinas:	NO
Terraza	0 Oficina	0 Carpinteria:	NO HAY	SI	Otros:	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 ARCINIEGAS				
Registro Abierto de Avaluadores No.		17395856		RAA-AVAL		
				GCRFO 015		



## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Via frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Sala



Sala



Comedor



Comedor





## FOTOS General

Cocina



Cocina



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



Cubierta-Techos



Patio Interior





## FOTOS General

Cubierta-Techos



# 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.

### DATOS CATASTRALES

Información del Predio	
Referencia Catastral:	010711210024000
Mat. Inmobiliaria:	230-133614
Dirección:	C 17C 44 44ESTE LO 24 SM 8 MZ 7
Destino:	LOTE URBANIZABLE NO URBANIZADO
Tipo:	URBANO
Clase:	LOTES
Estrato:	
Propietario:	(*****6652) - DEIS*****RZON
A. Terreno:	0 Ha - 72 Mtc.
A. Edificada:	0 Mtc.
Ult. Vigencia:	2024
Ult. Avaluo:	4.429.000

## Acuerdo o Decreto

### POT VILLAVICENCIO (ACUERDO 287 DE 2.015)

WILLIAM ALBERTO BERNAL C.C. 1.121.827.819

<b>Artículo 76°. - Suelo Urbano.</b> 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".  <b>Parágrafo.</b> 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)

<b>Artículo 232°. - Definición y Clasificación.</b> Constituye una porción del suelo dotado de infraestructura, servicios, espacio público y equipamientos que permite la concreción física del contexto cultural. Se clasifica según el grado de intensidad de las relaciones sociales, económicas y políticas que en ella tienen lugar y de su interacción surge el sistema de comunicación específico de la ciudad. Las Áreas de Actividad de las que trata el presente artículo se encuentran delimitadas en el Plano No. 11C "Áreas de Actividad Suelo Urbano". Para el área urbana se definen las siguientes clases de Áreas de Actividad:  1. Área de Actividad Residencial (A.A.R.) 2. Área de Actividad Moderada (A.A.M.) 3. Área de Actividad Intensiva (A.A.I.) 4. Área de Actividad Limitada (A.A.L.)  <b>Artículo 233°. - Área de Actividad Residencial A.A.R.</b> 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.
---



Acuerdo o Decreto

TRATAMIENTOS

<b>Artículo 245°.- Tipos de Tratamientos.</b> 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

<b>Artículo 267°.- Tratamiento de Consolidación.</b> 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 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.
<b>Artículo 268°.- Modalidades del Tratamiento de Consolidación.</b> Las modalidades de tratamiento de consolidación se definen así: 1. <b>Consolidación de Manzana (CM).</b> 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. <b>Consolidación de Plataforma (CP).</b> 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. <b>Consolidación en Altura (CA).</b> 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.

<b>Artículo 269°.- Ámbito de Aplicación del Tratamiento de Consolidación:</b> 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".  <b>Parágrafo.</b> 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.  <b>Parágrafo.</b> 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		
			GRUPO1	GRUPO2	GRUPO3	ESPECIAL	CATEGORIA 1	CATEGORIA 2	CATEGORIA 3	IND1	IND2	IND3
ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	PREDOMINANTE	PL	CR	PH	PH	PH	CR	PH	PH	PH	PH	PH
	EJE COMERCIAL	PL	PL	CR	PH	PH	PL	CB	PH	R	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD MODERADA	CORREDOR	CR	CB	PL	CR	PH	CR	PL	CR	CB	PH	PH
	ESTRATÉGICO	CR	CR	PL	CB	PH	CR	PL	CB	PH	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD INTENSIVA	HISTÓRICO	CR	CB	PL	PH	R	CB	CB	PH	CB	PH	PH
	CENTRALIDADES	CR	CB	PL	CR	R	CB	CR	PL	PH	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD LIMITADA	LINEAL	CB	CB	CB	PL	R	CB	CR	PL	PH	PH	PH
	LÚDICA	PH	CR	CB	CB	PL	PH	PH	PH	R	PH	PH
	SERVICIOS VEHICULO	PH	CR	CB	CB	PL	PH	PH	PH	R	PH	PH
	SERVICIOS SEXUALES	PH	CR	CB	PH	PL	PH	PH	PH	R	PH	PH

INTENSIDAD DE USO PARA EL ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

Tabla 23. Intensidad de uso para el Área de Actividad Residencial		
PRINCIPAL	PL	Hasta un 90% del total del área construida, el primer y hasta el segundo piso será el CR
COMPLEMENTARIO	CR	Hasta un 35% del total del área construida
COMPATIBLE	CB	Hasta un 15% del total del área construida
RESTRINGIDO	R	Solo algunas actividades puntuales requieren plan de implantación
PROHIBIDO	PH	No se puede construir ni podrá entrar en funcionamiento

Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanistico



Plano Tratamiento urbanistico



Indices Norma

ALTURAS

4. En tratamiento de consolidación la altura se rige por las siguientes disposiciones:

a. Tratamiento de consolidación de Manzana CM, la altura máxima será de dos pisos o la resultante de la correcta solución de empate con los predios colindantes.

b. Tratamiento de consolidación de Plataforma CP, la altura máxima será de cinco (5) pisos.

c. Tratamiento de consolidación en Altura CA, la altura máxima permitida será la resultante de la correcta aplicación de las normas sobre volumetría, habitabilidad, empujes y estacionamientos.

5. La cubierta o remate de toda edificación de siete (7) o más pisos de altura, deberá rematar en terraza o acotera cuya dimensión guardará una proporción mínima del 50% del área total de la cubierta de la edificación.

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

253

ASLAMIENOTOS 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 cuilatas, siempre y cuando la edificación que colinde 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.

ASLAMIENOTOS LATERALES

**Artículo 334°. - 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 con predios vecinos (m)	Aislamiento entre edificaciones en el mismo predio (m)
1 - 3 pisos	No se exige	3.00
4 - 5 pisos	No se exige	5.00
6 - 8 pisos	4.50	1/2 de la altura
9 - 11 pisos	6.50	
12+	7.00	

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

258

Indices Norma

INDICE DE OCUPACIÓN

Tabla 44. Índice de ocupación		
Uso	Area del lote (m2)	Índice de ocupación
257		
Calle 40 N° 32 – 38, Edificio Comité de Ganaderos, Centro, Villavicencio – Meta, Tels. 6026295- 6026933 Email: secretariageneral@concejodevillavicencio.gov.co		
 CONCEJO MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO		
NIT. 800 104 048-2		
Vivienda	Menor a 500	0.80
	Entre 500 y 5000	0.70
	Mayor a 5000	0.60
Comercio	Menor a 1000	0.75
	Entre 1000 y 5000	0.65
	Mayor a 5000	0.60
Equipamiento	Menor a 1000	0.70
	Entre 1000 y 5000	0.60
	Mayor a 5000	0.50

INDICE DE CONSTRUCCIÓN

<b>Artículo 306°. - Edificabilidad Básica en tratamientos distintos al de desarrollo.</b> Se define la siguiente edificabilidad para todos los predios a los cuales se les asignó tratamiento distinto al de desarrollo, sobre la cual no será exigible cesiones urbanísticas, se expresa en índice de construcción sobre área útil:				
Tabla 37 Índice de construcción básico para tratamientos en áreas desarrolladas				
Tratamiento Urbanístico	Edificabilidad			Observación
Consolidación	Manzana	1.50 I.C sobre Único	Máximo 2 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
	Plataforma	1.50 I.C. Básico sobre	5 pisos	
	Altura	3.50 I.C. Básico	Minimo 7 pisos	
Mejoramiento Integral	1.50			Las edificaciones que se construyan con ocasión de procesos de reasentamiento autorizados en el acto que legalice el barrio, no requieren de cesiones.
Conservación	1.50			Hasta tanto sea adoptado el PEMP
Renovación	1.50			Hasta tanto se adopte el Plan parcial 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 prevaletientes 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 --- **Eta**

**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 evaluador 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 SALVEDADE 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 avaluador 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-1121827819



PIN de Validación: bb130b0a



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) 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 avaluador 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  
**Regimen 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>



## 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, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**07 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**07 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**07 Ene 2020**

Regimen  
**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



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



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](mailto: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 ARCINIEGAS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 17335856

El(la) señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS 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: LRCAJA 12/027819 M.I.: 230-133614

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240305510290465765**

**Nro Matrícula: 230-133614**

Pagina 1 TURNO: 2024-230-1-21583

Impreso el 5 de Marzo de 2024 a las 10:55:31 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

CIRCULO REGISTRAL: 230 - VILLAVICENCIO DEPTO: META MUNICIPIO: VILLAVICENCIO VEREDA: VILLAVICENCIO

FECHA APERTURA: 03-07-2004 RADICACIÓN: 2004-10417 CON: ESCRITURA DE: 19-05-2004

CODIGO CATASTRAL: **010711210024000** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 614 de fecha 26-04-2004 en NOTARIA 4 de VILLAVICENCIO LOTE 24 MZ 7 SM 8 C. SAN ANTONIO con area de 72.00 MTRS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

AREA PRIVADA - METROS: CENTIMETROS: / AREA CONSTRUIDA METROS: CENTIMETROS:

COEFICIENTE: %

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) CALLE 17 C 44 44 ESTE SM 8 MANZANA 7 CASA 24 CIUDADELA SAN ANTONIO II

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

230 - 131997

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 19-05-2004 Radicación: 2004-10417

Doc: ESCRITURA 614 DEL 26-04-2004 NOTARIA 4 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0924 RELOTEO

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

**A: EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO VILLAVIVIENDA**

**NIT# 8220045341 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 15-01-2016 Radicación: 2016-230-6-555

Doc: RESOLUCION 1604 DEL 21-12-2015 EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO "VILLAVIVIENDA" DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

**A: EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO VILLAVIVIENDA EICE**

**NIT# 8220045341**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 15-01-2016 Radicación: 2016-230-6-555





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240305510290465765**

**Nro Matrícula: 230-133614**

Pagina 2 TURNO: 2024-230-1-21583

Impreso el 5 de Marzo de 2024 a las 10:55:31 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

Doc: RESOLUCION 1604 DEL 21-12-2015 EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO "VILLAVIVIENDA" DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$28,976,714

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0186 TRANSFERENCIA A TITULO DE SUBSIDIO EN ESPECIE (LEY 1537 DE 2012) VIVIENDA DE INTERÉS  
PRIORITARIO SUBSIDIADO POR MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO Y VILLAVIVIENDA EICE.

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

**DE: EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO VILLAVIVIENDA EICE NIT# 8220045341**

**A: ARENAS GARZON DEISY ESTEFANY**

**TI# 1122506652 X**

**A: GARZON AYA SHIRLEY**

**CC# 1121817423 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 15-01-2016 Radicación: 2016-230-6-555

Doc: RESOLUCION 1604 DEL 21-12-2015 EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO "VILLAVIVIENDA" DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY  
3 DE 1991" POR EL TERMINO DE 10 AÑOS.

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

**DE: EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO VILLAVIVIENDA EICE NIT# 8220045341**

**DE: MINISTERIO DE AMBIENTE VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL**

**NIT# 9004637252**

**A: ARENAS GARZON DEISY ESTEFANY**

**TI# 1122506652 X**

**A: GARZON AYA SHIRLEY**

**CC# 1121817423 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 15-01-2016 Radicación: 2016-230-6-555

Doc: RESOLUCION 1604 DEL 21-12-2015 EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO "VILLAVIVIENDA" DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE  
1991"

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

**DE: EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO VILLAVIVIENDA EICE NIT# 8220045341**

**DE: MINISTERIO DE AMBIENTE VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL**

**NIT# 9004637252**

**A: ARENAS GARZON DEISY ESTEFANY**

**TI# 1122506652 X**

**A: GARZON AYA SHIRLEY**

**CC# 1121817423 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 15-01-2016 Radicación: 2016-230-6-555

Doc: RESOLUCION 1604 DEL 21-12-2015 EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO "VILLAVIVIENDA" DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240305510290465765**

**Nro Matrícula: 230-133614**

Pagina 3 TURNO: 2024-230-1-21583

Impreso el 5 de Marzo de 2024 a las 10:55:31 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

**A: ARENAS GARZON DEISY ESTEFANY**

**Ti# 1122506652**

**A: GARZON AYA SHIRLEY**

**CC# 1121817423**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 05-02-2024 Radicación: 2024-230-6-1494

Doc: ESCRITURA 96 DEL 24-01-2024 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION EN EL SENTIDO DE ACTUALIZAR EL DOCUMENTO DE IDENTIDAD DE UNO DE LOS PROPIETARIOS POR CEDULA DE CIUDADANÍA.

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

DE: ARENAS GARZON DEISY ESTEFANY

**Ti# 1122506652**

**A: ARENAS GARZON DEISY ESTEFANY**

**CC# 1122506652**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 05-02-2024 Radicación: 2024-230-6-1494

Doc: ESCRITURA 96 DEL 24-01-2024 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0857 CANCELACIÓN POR MANDATO LEGAL DE LA PROHIBICION DE TRANSFERENCIA DE 10 AÑOS CON RESOLUCION 1604 DEL 21/12/2015 DE LA EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO "VILLAVIVIENDA" DE VILLAVICENCIO.

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

DE: EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO VILLAVIVIENDA EICE

**NIT# 8220045341**

DE: MINISTERIO DE AMBIENTE VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL

**NIT# 9004637252**

**A: ARENAS GARZON DEISY ESTEFANY**

**CC# 1122506652**

**A: GARZON AYA SHIRLEY**

**CC# 1121817423**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 05-02-2024 Radicación: 2024-230-6-1494

Doc: ESCRITURA 96 DEL 24-01-2024 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEL DERECHO DE PREFERENCIA CON RESOLUCION 1604 DEL 21/12/2015 DE LA EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO "VILLAVIVIENDA" DE VILLAVICENCIO.

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

DE: EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO VILLAVIVIENDA EICE

**NIT# 8220045341**

DE: MINISTERIO DE AMBIENTE VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL

**NIT# 9004637252**

**A: ARENAS GARZON DEISY ESTEFANY**

**CC# 1122506652**

**A: GARZON AYA SHIRLEY**

**CC# 1121817423**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 05-02-2024 Radicación: 2024-230-6-1494

Doc: ESCRITURA 96 DEL 24-01-2024 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA CON



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240305510290465765

Nro Matrícula: 230-133614

Pagina 4 TURNO: 2024-230-1-21583

Impreso el 5 de Marzo de 2024 a las 10:55:31 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

RESOLUCION 1604 DEL 21/12/2015 DE LA EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO "VILLAVIVIENDA" DE VILLAVICENCIO.

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

A: ARENAS GARZON DEISY ESTEFANY

CC# 1122506652

A: GARZON AYA SHIRLEY

CC# 1121817423

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 27-02-2024 Radicación: 2024-230-6-3022

Doc: ESCRITURA 491 DEL 22-02-2024 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: ARENAS GARZON DEISY ESTEFANY

CC# 1122506652

DE: GARZON AYA SHIRLEY

CC# 1121817423

A: ARBOLEDA SICACHA EMMANUEL FRANCISCO

CC# 1121841172 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-230-1-21583

FECHA: 05-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ