



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1118531872			
Fecha del avalúo		Fecha de visita	19/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 6 SUR # 1 C - 55 COND BALCONES DEL SOL 2 PROPIEDAD HORIZONTAL, APARTAMENTO 102 TORRE 1, PARQUEADERO 102 TORRE 1		
Barrio	BALCONES DEL SOL		
Ciudad	Restrepo		
Departamento	Meta		
Propietario	MARIANA SOFÍA MONSALVE GUALTEROS		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: VICTOR ALFONSO RODRIGUEZ FARFAN

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **MARIANA SOFÍA MONSALVE GUALTEROS** ubicado en la CL 6 SUR # 1 C - 55 COND BALCONES DEL SOL 2 PROPIEDAD HORIZONTAL, APARTAMENTO 102 TORRE 1, PARQUEADERO 102 TORRE 1 BALCONES DEL SOL, de la ciudad de Restrepo.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$145,890,609.98 pesos m/cte (Ciento cuarenta y cinco millones ochocientos noventa mil seiscientos nueve).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 102 TORRE 1	61.46	M2	\$2,178,500.00	91.77%	\$133,890,610.00
Area Privada	PARQUEADERO 102 TORRE 1	11.96	M2	\$1,003,344.48	8.23%	\$11,999,999.98
TOTALES					100%	\$145,890,609

Valor en letras
Ciento cuarenta y cinco millones ochocientos noventa mil seiscientos nueve Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	145,890,609.00
Proporcional	0	145,890,609	Valor asegurable	145,890,609
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1118531872	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	C.C.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	VICTOR ALFONSO RODRIGUEZ FARFAN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1118531872	Teléfono	3208531422
Email	victor.ruiz8181@correo.policia.gov.co,vicalrofar@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	MARIANA SOFÍA MONSALVE GUALTEROS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	52.768.545	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 6 SUR # 1 C - 55 COND BALCONES DEL SOL 2 PROPIEDAD HORIZONTAL, APARTAMENTO 102 TORRE 1, PARQUEADERO 102 TORRE 1				
Conjunto	BALCONES DEL SOL II				
Ciudad	Restrepo	Departamento	Meta	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	BALCONES DEL SOL	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: Calle 6 Sur #1C-55 Apartamento 102 Torre 1 del Condominio Balcones del Sol II del municipio de Restrepo.Meta.</p> <p>Al inmueble se llega así: Una vez se llega al municipio de Restrepo desde Villavicencio, en el costado izquierdo se encuentra la calle 5A sur, en donde se gira y se sube 20 metros, en donde se encuentra en el costado derecho el conjunto o condominio Balcones del Sol II. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES																													
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	PRIMER PISO																										
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de 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 ; 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.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA TOTAL</td><td>M2</td><td>66.64</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>61.46</td></tr><tr><td>AREA P. C. CERRADA</td><td>M2</td><td>58.26</td></tr><tr><td>AREA P. C. ABIERTA</td><td>M2</td><td>3.20</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA TOTAL	M2	66.64	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	61.46	AREA P. C. CERRADA	M2	58.26	AREA P. C. ABIERTA	M2	3.20	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>58</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$31.340.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	58	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$31.340.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA TOTAL	M2	66.64																											
AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	61.46																											
AREA P. C. CERRADA	M2	58.26																											
AREA P. C. ABIERTA	M2	3.20																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	58																											
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$31.340.000																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>61.46</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	61.46	AREA LIBRE MEDIDA	M2		<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA P. C. CERRADA</td><td>M2</td><td>58.26</td></tr><tr><td>AREA P. C. ABIERTA</td><td>M2</td><td>3.20</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA P. C. CERRADA	M2	58.26	AREA P. C. ABIERTA	M2	3.20						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	61.46																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2																												
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA P. C. CERRADA	M2	58.26																											
AREA P. C. ABIERTA	M2	3.20																											
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas medias																												
Actualidad edificadora	Es una zona muy amplia conocida en el PBOT de Restrepo, como PIEZA URBANA LA RAMADA, en donde la constructora la Ramada ha desarrollado un proyecto urbanístico de distintos conjuntos o condominios, como Balcones de Cofrem, Balcones del Sol 1, 2 y etapa 2, Balcones de la Colina y en la actualidad está ejecutando; Balcones del Bosque y a corto plazo Balcones del Río. Hay bastantes terrenos para desarrollar construcciones, sin embargo deben someterse a planes parciales.																												
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.																												
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1886 del 13 de mayo de 2.019 otorgada en la notaría tercera de Villavicencio-Meta. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: El PBOT del municipio de Restrepo se encuentra en el acuerdo No. 027 de 2.018.																												

CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta catastral

CONSULTA CATASTRAL

Consulta Catastral		
<p>Dirección: C 6SUR 1C 55 Ap 102 To 1 COND BALC</p> <p>Área del terreno: 57 m2</p> <p>Área de construcción: 58 m2</p> <p>Destino económico: Habitacional</p> <p>Número de construcciones: 1</p> <p>Construcciones:</p> <table><tr><th>Construcción #1</th></tr><tr><td><p>Área: 58 m2</p><p>Uso: APARTAMENTOS 4 Y MÁS PISOS EN PH</p><p>Puntaje: 35</p><p>Números de pisos: 1</p><p>Números de habitaciones: 2</p><p>Números de locales: 0</p><p>Números de baños: 1</p></td></tr></table>	Construcción #1	<p>Área: 58 m2</p> <p>Uso: APARTAMENTOS 4 Y MÁS PISOS EN PH</p> <p>Puntaje: 35</p> <p>Números de pisos: 1</p> <p>Números de habitaciones: 2</p> <p>Números de locales: 0</p> <p>Números de baños: 1</p>
Construcción #1		
<p>Área: 58 m2</p> <p>Uso: APARTAMENTOS 4 Y MÁS PISOS EN PH</p> <p>Puntaje: 35</p> <p>Números de pisos: 1</p> <p>Números de habitaciones: 2</p> <p>Números de locales: 0</p> <p>Números de baños: 1</p>		
Consulta Catastral		
<p>Dirección: C 6 SUR 1C 55 Pq 102 To 1 COND. BA</p> <p>Área del terreno: 10 m2</p> <p>Área de construcción: 0 m2</p> <p>Destino económico: Agropecuario</p>		

Acuerdo o Decreto

PBOT RESTREPO-META (ACUERDO 027 DE 2.018)
VÍCTOR ALFONSO RODRÍGUEZ FARFÁN C.C. 1.118.531.872

<p>CAPITULO II. DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TERRITORIO MUNICIPAL</p> <p>Artículo 18°. SUELO URBANO:</p> <p>Se considera suelo urbano, el área delimitada del territorio destinada a desarrollar usos urbanos definidos por el mismo PBOT y que además cuentan con una infraestructura vial, redes de servicios públicos domiciliarios de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, aseo, telefonía y gas domiciliario.</p> <p>El suelo urbano se encuentra delimitado en el mapa N° 24 y con coordenadas descritas en el Documento Técnico de Soportes: Formulación Urbana.</p> <p>Parágrafo 1: En cumplimiento del mandato constitucional contenido en el artículo 367 de la Constitución Política, y a fin de evitar que pueda haber zonas urbanas sin posibilidad de cobertura de servicios públicos domiciliarios, el perímetro urbano no podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios.</p> <p>Parágrafo 2: En el corto plazo, la administración municipal actualizará a través de la oficina de planeación municipal de configuración barrial del suelo urbano.</p> <p>Paragrafo 3: Para el equipamiento dotacional colectivo en suelo urbano, el municipio ha dispuesto de los predios identificados con código predial n°50606000200040511000 y 50606000200040509000.</p>
<p>ÁREAS DE ACTIVIDAD (RESIDENCIAL)</p> <p>Artículo 72°. USO PIEZA URBANA LA RAMADA:</p> <p>Esta pieza alindera Su límite sur en el punto, que en su cruce con la carrera 1C y hacia el norte hasta inmediaciones del megacolegio y hacia el occidente hasta la carrera 2A y hacia el sur con carrera 3° para dirigirse hasta la calle 4 y hacia el occidente hasta la prolongación de la carrera 7 y en sentido sur hasta el caño La Danta dirigiéndose al oriente hasta llegar al mismo punto. Hace parte de esta pieza el plan parcial de la Ramada que es la implantación de un complejo residencial intencionado complementado con equipamientos, zonas verdes consolidadas y comercio. El perímetro aproximado de la pieza es de 2.238 m, y su área aproximada es de 192.025 m².</p> <p>➤ Tratamiento: Consolidación.</p> <p>➤ Uso principal: Residencial.</p> <p>➤ Uso complementario: Comercial en la zona habilitada con este fin.</p>

Acuerdo o Decreto

Artículo 175°. DELIMITACIÓN DE LAS PIEZAS URBANAS:

Las piezas urbanas son áreas urbanizadas conformadas por varios inmuebles, explícitamente delimitadas en este PBOT que guarda homogeneidad en cuanto a usos del suelo, equipamiento urbano, servicios públicos y en las características físicas de los predios y zona en general. Estas piezas se listan a continuación y se denotan como:

1. Pieza Urbana Zona Centro.
2. Pieza Urbana La Ramada.
3. Pieza Urbana Senderos del Llano.
4. Pieza Urbana Nuevos Desarrollos Norte.
5. Pieza Urbana Nuevos Desarrollos Oriente.
6. Pieza Urbana Nuevos Desarrollos Occidente.
7. Pieza urbana Centro Fundacional.
8. Pieza Urbana Complejo Deportivo.
9. Pieza Urbana Especial Complejo Ganadero.
10. Pieza Urbana Villa Reina.

Parágrafo: La destinación del suelo se dará en función de la creación de circuitos comerciales paralelos a las vías más predominantes del municipio en función de destacar estos ejes por encima del resto del tejido urbano, reduciendo el impacto gradualmente hacia la parte más residencial. Así mismo habrá interrelación entre los usos con una propuesta de espacio público enlazando los flujos de movilidad entre todos los espacios consolidados y por consolidar.

Acuerdo o Decreto



Capital Sulmiera del Llano

CONCEJO MUNICIPAL DE RESTREPO META NIT. 822001754-1

Parágrafo 1: Corresponde a las autoridades de control competentes implementar las acciones de protección a los sectores residenciales, de las actividades que por su dinámica pueden interferir con la tranquilidad y la convivencia ciudadana.

Parágrafo 2: Como contribución a las políticas, objetivos y estrategias relacionadas con el cambio climático en relación con vivienda y desarrollo territorial, se incorporarán los lineamientos del PAS vivienda definidos en este componente y emanadas por el Ministerio del Medio Ambiente.

Artículo 173°. ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS POR PIEZA URBANA:

Los tratamientos urbanísticos asignados son los definidos en la siguiente tabla:

Pieza Urbana	Tratamiento Urbanístico
1. Pieza Urbana Nuevos Desarrollos Occidente.	Mejoramiento Integral
2. Pieza Urbana Nuevos Desarrollos Norte	Consolidación
3. Pieza Urbana Quisqueya	Desarrollo
4. Pieza Urbana Nuevos Desarrollos Oriente	Desarrollo
5. Pieza urbana Centro Fundacional.	Conservación Mejoramiento Integral
6. Pieza Urbana Complejo Deportivo.	Actualización
7. Pieza Urbana Complejo Ganadero	Renovación
8. Pieza Urbana Villa Reina.	Actualización
9. Pieza Urbana Zona Centro.	Actualización
10. Pieza Urbana La Ramada.	Consolidación

Acuerdo o Decreto

Artículo 148°. RELACIÓN DE ACTIVIDADES Y USO:

Para localizar y certificar los usos de suelo a desarrollar dentro del Municipio de Restrepo, debe tenerse en cuenta la relación de las actividades con los usos, conforme a lo definido para tal efecto en la tabla siguiente, en la cual se refleja para cada uso, las actividades que le son permitidas por ser compatibles, prohibidas por incompatibles y/o condicionadas para su funcionamiento.

USO	ACTIVIDADES SEGÚN CATEGORÍA							
	VU	VB	VM	CS.CL	CS.CS	CS.CUR	IN.E	IN.C
Residencial	C	C	C	C				
Comercio y Servicio	CO	CO	CO	C	C	C	C	C
Institucional	CO	CO	CO	C	C	C	C	C
Industrial	CO	CO	CO	C	C	C	C	C

CONVENCIONES

C: La actividad es compatible con el uso asignado a la zona.
 I: La actividad es incompatible con el uso asignado a la zona.
 CO: La actividad está condicionada al uso asignado a la zona.
 VU: Vivienda Unifamiliar
 VB: Vivienda Bifamiliar
 VM: Vivienda Multifamiliar
 CS.CL.: Comercio y Servicio de Cobertura Local
 CS.CS: Comercio y servicio de Cobertura Sectorial
 CS.CUR: Comercio y Servicio de Cobertura Urbano Regional
 IN.E: Institucional Esencial
 IN.C: Institucional Colectivo
 IND: Industria

Artículo 150°. CLASIFICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DEL SUELO:

Las actividades del suelo para el Municipio de Restrepo se clasifican en cuatro categorías generales, así:

1. Residencial
2. Comercio y servicios
3. Institucional
4. Industrial

Artículo 151°. ACTIVIDAD RESIDENCIAL:

La cual la mayoría de las construcciones se destinan a vivienda en las modalidades de unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. Este uso se clasifica en primaria y secundaria. La clasificación en primaria y secundaria se establece de acuerdo a la relación con las actividades comerciales que le son compatibles, tal como se indica a continuación:

1. **Residencial Primaria:** Permite el emplazamiento restringido de sectores de comercio y servicios de cobertura local, que funcionan en espacios arquitectónicamente diseñados para tal fin, independientes de la vivienda.
2. **Residencial Secundaria:** Permite establecer comercio y servicio de cobertura sectorial, en espacios concebidos para su funcionamiento, con presencia en toda el área del uso y en algunos casos ligado a la vivienda.

208

Acuerdo o Decreto

➤ **Uso compatible:** Dotacional y en la zona habilitada para este fin:

➤ **Uso prohibido:** Demás usos no estipulados anteriormente.

Artículo 73°. OBJETIVOS PIEZA URBANA LA RAMADA:

1. Consolidar el uso residencial del sector.
2. Generar un espacio comercial exclusivo.
3. Dotar de espacios públicos y zonas verdes a la pieza urbana en general para suplir el déficit de espacios de estancia consolidados.
4. Crear un sistema vial y peatonal consecuente y articulado con la malla vial y peatonal existente y con la proyección de crecimiento.

Artículo 74°. ESTRATEGIAS PIEZA URBANA LA RAMADA:

Para consolidar el uso residencial del sector con aporte comercial se definen las siguientes estrategias:

1. Continuar y consolidar la tipología y el carácter de la implantación actual de la pieza procurando prolongar el uso residencial y protegiéndolo de impactos comercial desordenados y permitiendo la instauración de usos complementarios de muy bajo impacto.
2. Dotar de espacios públicos y zonas verdes a la pieza urbana en general para suplir el déficit de espacios de estancia consolidados.
3. Articular los espacios verdes residuales con la trama residencial del lugar mediante una actuación física.
4. Disponer de equipamientos dotacionales al igual que espacio público consolidado en los sectores abandonados de la pieza urbana y en su contexto natural envolvente.
5. Crear un sistema vial y peatonal consecuente y articulado con la malla vial y peatonal existente y con la proyección de crecimiento planteando estrategias de perfil vial, en los ejes que enlacen los flujos de movilidad, entre las zonas consolidadas y por consolidar.
6. Crear un perfil vial en el acceso vehicular y peatonal con calidades urbanas, que permita que esta pieza se constituya en el resto del casco urbano.
7. Articular los conjuntos de viviendas con las propuestas de crecimiento de la Pieza urbana Quisqueya y la Pradera, permitiendo un crecimiento formal y armónico.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
904	EscrituraDePropiedad	14/03/2024	Tercera	Villavicencio

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
230-221851	13/03/2024	0.8478	010102590002901	APARTAMENTO

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
El inmueble no tiene limitaciones al dominio en el certificado de tradición suministrado, que impidan su enagenación o transferencia.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Privado	230-221951	11.96	Mt2	Sencillo	Paralelo	No		1

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
0	Privado		

Observación

El inmueble tiene un parqueadero privado y no tiene depósito ni otras dependencias.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborización	SI

Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	V-7	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Es una zona básicamente residencial, con muy buenas vías de acceso y transporte; donde hay varias urbanizaciones abiertas y conjuntos cerrados de viviendas de uno y dos pisos y torres de apartamentos; cerca de colegios, zonas recreativas, zonas verdes y comercio mediano y de grandes superficies.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	1886		Fecha escritura	13/05/2019	
Notaria escritura	Tercera		Ciudad escritura	Villavicencio	

Valor administración	140000	Total unidades	100	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	Si	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 1886, Fecha escritura: 13/05/2019, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Villavicencio, Administración: 140000, Total unidades: 100, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicléro: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	mampostería reforzada-dovelas		
Daños por Sismos		Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2020	Edad Inmueble	4 años	Vida útil	70 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	N/A				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.				

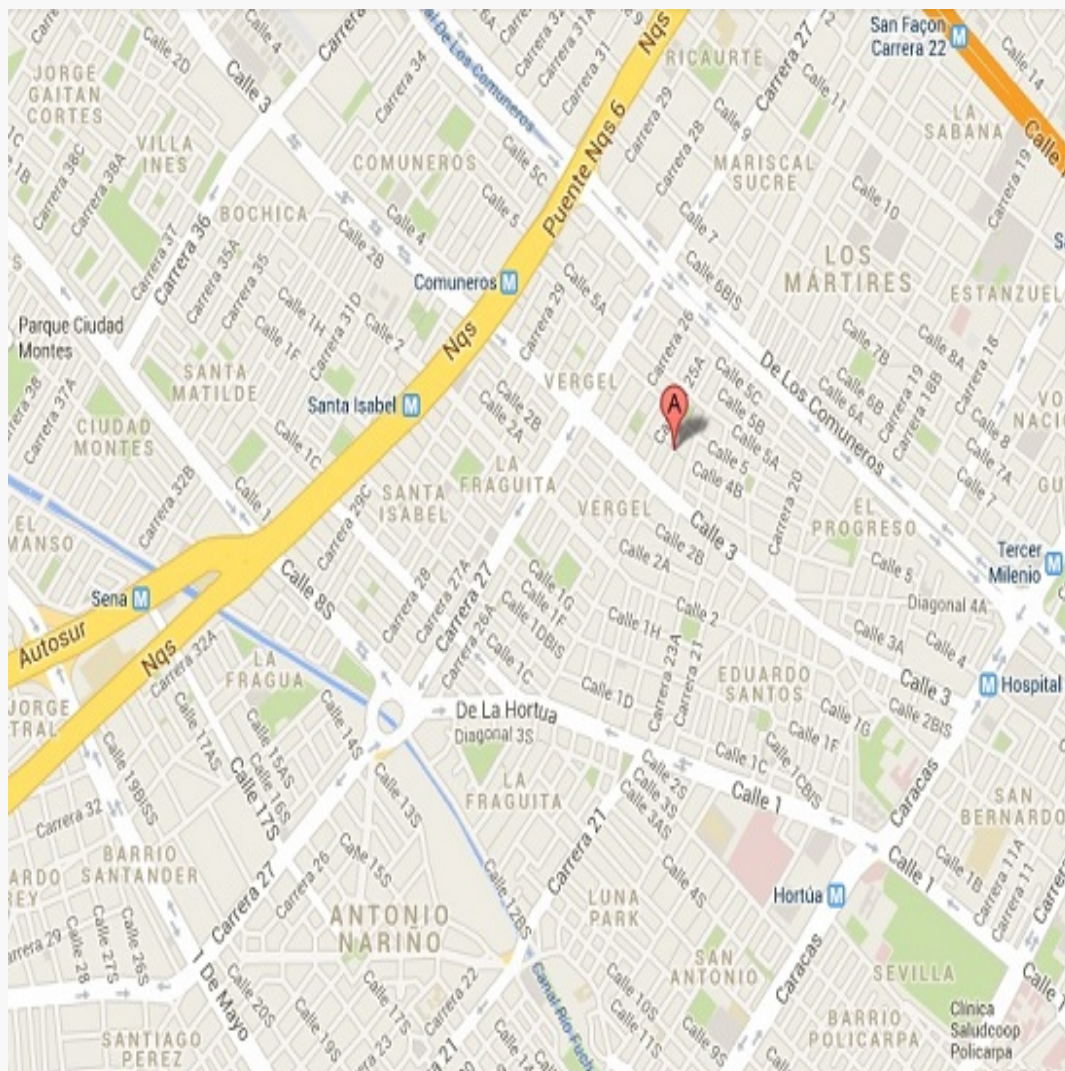
DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0

Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS								
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Normal	Sencillo	Normal	Sencillo	Sin acabado
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	No hay
Observación	El apartamento se encuentra en obra gris y condiciones de habitabilidad; los pisos se encuentran solamente con alistados en cemento; la cocina mesón en acero inoxidable con estufa empotrada, lava platos y grifería; los baños tienen enchape en el piso y zona húmeda, con sus unidades sanitarias y lava manos con grifería y con sus marcos y puertas en material RH; las habitaciones no tienen puertas ni marcos; las paredes no están empastadas, ni estucadas, ni pintadas; no hay closets en las habitaciones; las ventanas están en aluminio y el balcón y puerta de acceso es en hierro y lámina metálica.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 6 SUR # 1 C - 55 COND BALCONES DEL SOL 2 PROPIEDAD HORIZONTAL,
APARTAMENTO 102 TORRE 1, PARQUEADERO 102 TORRE 1 | BALCONES DEL SOL |
Restrepo | Meta



LATITUD

MAGNA SIRCAS: 4.25215

GEOGRAFICAS : 4° 15' 7.74''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.56827

GEOGRAFICAS : 73° 34' 5.7714''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	BALCONES DE LA COLINA	2	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	1	\$12,000,000		\$	\$2,187,500.00	3107834556
2	BALCONES DE LA COLINA	3	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	1	\$12,000,000		\$	\$2,187,500.00	6013107834
3	BALCONES DE LA COLINA	2	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	1	\$12,000,000		\$	\$2,175,000.00	3138114022
4	BALCONES DE LA COLINA	5	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	1	\$12,000,000		\$	\$2,254,166.67	6017868754
Del inmueble		PRIMER PISO		.	.	1		1			


#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3	72	64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,187,500.00
2	3	72	64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,187,500.00
3	3	69	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,175,000.00
4	3	69	60	1.0	1.0	0.96	1.0	1.0	0.96	\$2,164,000.00
	4 años									
									PROMEDIO	\$2,178,500.00
									DESV. STANDAR	\$11,321.07
									COEF. VARIACION	0.52%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,189,821.07	TOTAL	\$134,586,403.07
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,167,178.93	TOTAL	\$133,194,816.93
VALOR TOTAL	\$133,890,610.00			

Observaciones:
Se aplica la metodología tomando muestras de apartamentos en el conjunto cerrado Balcones de la Colina, el cual es la continuación dealcones del Sol II, con el mismo tipo de construcción, áreas similares construidas y privadas, parqueadero privado, zonas sociales, vivienda tipo VIS y con acabados en obra gris. No se toma muestra de los apartamentos del mismo conjunto balcones del Sol II, toda vez que no hay ninguno en venta que sea en obra gris, como el que se está avaluando, sino completamente terminados en obra blanca y con muy buenos acabados. Se toman 6 muestras y afectadas con los criterios de de homogeneización, nos da un resultado de cuatro muestras finales.
Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

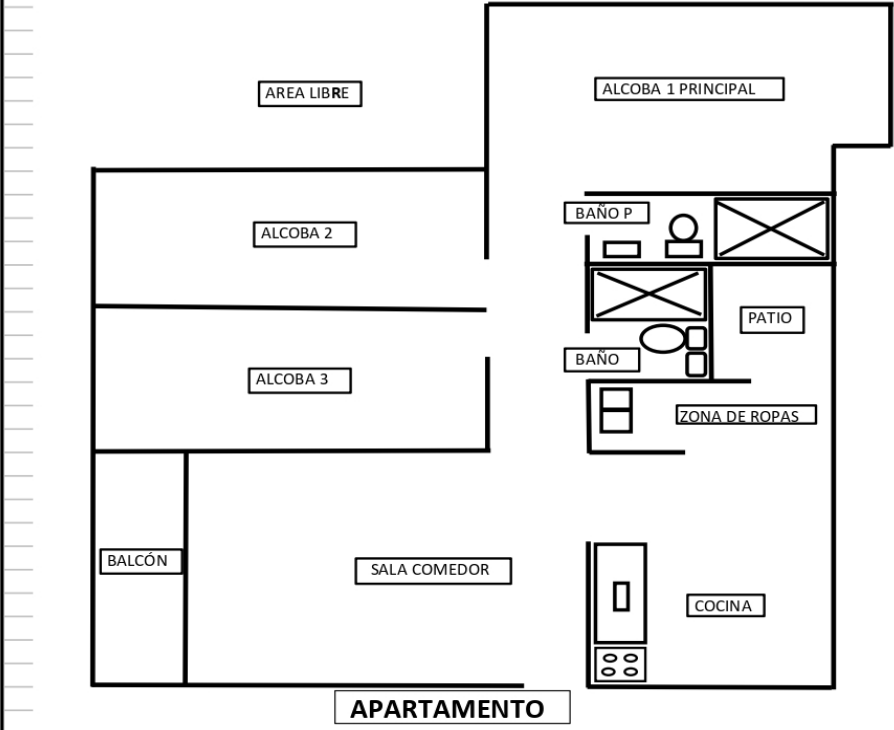
Plano



CROQUIS DEL INMUEBLE

VÍCTOR ALFONSO RODRÍGUEZ F.
C.C. No. 1.118.531.872

Dirección: Apto 102 y Parquadero 102 Torre 1
Condominio Balcones del Sol 2 PH - Restrepo



DESCRIPCION GENERAL DE LA EDIFICACION					
Alcobas	3	Sala	1	Deposito	0
Estudio	0	Comedor	1	Estructura:	INDUSTRIALIZADA
Zona ropas	1	Parquadero	1	Muros:	PLACA FUNDIDA
Escalera	0	Alc. Servicio	0	Cimientos:	BASE-SOBREBASE
Baños	2	Cocina	1	Acabados:	OBRA NEGRA Y GRIS
Carpinteria:				RH	
Cubierta:				PLACA	
Pisos:				CEMENTO	
No. de pisos:				1	
Area C.P.:				66.64 M2	
Observaciones:					
ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN EN ALTURA.					
Perito: Ab. JOHN CARLOS ARIAS A.			Escala: 1 : 100		
R.A.A. - AVAL 17'335.856					

FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



FOTOS General

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



FOTOS General

Garaje



Garaje



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Piscinas-CJ



FOTOS General

Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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 --- **Etapas:** 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 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 evaluador 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 valorar 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-1118531872





Registro Abierto de Avaluadores

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



ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

https://www.ana.org.co
 Calle 99 No 7A - 37. 050.300
 Bogotá D.C. - Colombia
 Líneas gratuitas de atención A.N.A.
 En Bogotá: 595 67 66
 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

PIN de Validación: b0130b0a

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
 NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17335858, 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-17335858**.

Al momento de expedición de este certificado al registro del señor(a) **JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS** se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

RAA AVALUO: LRCAJA-1118531872 M.I.: 230-221851

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suabo de expansión con plan parcial adoptado. 	<p>Fecha de inscripción 07 Feb 2018</p> <p>Régimen Régimen de Transición</p>	<p>Fecha de actualización 23 Dic 2018</p> <p>Régimen Régimen Acordado</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suabo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	<p>Fecha de inscripción 07 Ene 2018</p> <p>Régimen Régimen Acordado</p>		
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 	<p>Fecha de inscripción 07 Ene 2018</p> <p>Régimen Régimen Acordado</p>		
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

Página 1 de 5

	 <p>Registro Abierto de Avaluaciones</p> <p>https://www.raa.org.co</p>	 <p>ANATIA INSTITUTO NACIONAL DE AVALUACIONES</p> <p>https://www.ana.org.co</p> <p>Calle 99 No 7A - 37. 050.300</p> <p>Bogotá D.C. - Colombia</p> <p>Línea gratuita de atención A.N.A.</p> <p>En Bogotá: 595 67 66</p> <p>A Nivel Nacional: 01-8000 422 840</p>
<p>PIN de Validación: b0130b0a</p>		
<p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para puentes, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. <p>Fecha de inscripción: 07 Ene 2020 Régimen: Régimen Acordado</p>		
<p>RAA AVALUO: LRCAJA-1118531872 M.I.: 230-221851</p> <p>Categoría 5 Edificios y Monumentos Arqueológicos y Monumentos Históricos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. <p>Fecha de inscripción: 07 Ene 2020 Régimen: Régimen Acordado</p>		
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores. <p>Fecha de inscripción: 07 Ene 2020 Régimen: Régimen Acordado</p>		
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos de infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electrocardiografía y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas y similares. <p>Fecha de inscripción: 07 Ene 2020 Régimen: Régimen Acordado</p>		
<p>Página 2 de 5</p>		





Registro Abierto de Avaluaciones
<https://www.raa.org.co>



ASOCIACIÓN NACIONAL DE REGISTRADORES DE AVALUACIÓN
<https://www.ana.org.co>
 Calle 99 No 7A - 37. 050.300
 Bogotá D.C. - Colombia
 Líneas gratuitas de atención A.N.A.
 En Bogotá: 595 67 66
 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

PIN de Validación: b0130b0a

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción:
07 Ene 2020

Régimen:
Régimen Asociativo

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción:
07 Ene 2020

Régimen:
Régimen Asociativo

RAA AVALUO: LRCAJA-1118531872 M.I.: 230-221851

Categoría 10 Samovianias y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción:
07 Ene 2020

Régimen:
Régimen Asociativo

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción:
07 Ene 2020

Régimen:
Régimen Asociativo

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Página 3 de 5

	 RAA Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co	 <small>ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES</small> https://www.ana.org.co Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Líneas gratuitas de atención A.N.A. En Bogotá: 505 67 60 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840
PIN de Validación: b0130b0a		
Fecha de inscripción 07 Ene 2020	Régimen Régimen Asociativo	
<p>Categoría 13 Intangibles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. <p>RAA AVALUO: LRCAJA-1118531872 M.I.: 230-221851</p> <p><small>Régimen Asociativo</small></p>		
Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:		
<ul style="list-style-type: none"> • Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructoras 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. 		
<p>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</p>		
<p>Los datos de contacto del Avaluador son:</p>		
<p>Ciudad: VILLAVICENCIO, META Dirección: CALLE 5B 34-10 BARRIO VEGA ORIENTAL Teléfono: 3214470470 Correo Electrónico: ariasasa@outlook.com</p>		
<p>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</p>		
<p>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(los) señor(los) JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS, identificado(n) con Cédula de ciudadanía No. 17335850 B(los) señor(los) 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.</p>		
Página 4 de 5		



PIN de Validación: bb130b0a



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código 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 al PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

bb130b0a

RAA AVALUO LRCAJA-1118531872 M.I.: 230-221851

El presente certificado se expide en la República de Colombia, en la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Abril del 2022, vigencia de 90 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal