



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA_86062772

Fecha del avalúo		Fecha de visita	27/06/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	LOTE N 13 MANZANA N 75 A URBANIZACION CIUDAD PORFIA		
Barrio	CIUDAD PORFIA		
Ciudad	Villavicencio		
Departamento	Meta		
Propietario	ELVER CARABALÍ PALACIOS		

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: ELVER CARABALI PALACIOS

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 **ELVER CARABALÍ PALACIOS** ubicado en la LOTE N 13 MANZANA N 75 A URBANIZACION CIUDAD PORFIA CIUDAD PORFIA, de la ciudad de Villavicencio.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$183,890,963 pesos m/cte (Ciento ochenta y tres millones ochocientos noventa mil novecientos sesenta y tres).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		102.40	M2	\$644,443.00	35.89%	\$65,990,963.20
Area Construida	UN PISO	90	M2	\$1,310,000.00	64.11%	\$117,900,000.00
TOTALES					100%	\$183,890,963

Valor en letras
Ciento ochenta y tres millones ochocientos noventa mil novecientos sesenta y tres Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	183,890,963.20
Proporcional	0	183,890,963	Valor asegurable	183,890,963
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA_86062772	Propósito	0	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	ELVER CARABALI PALACIOS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	86062772	Teléfono	3115766968
Email	elvercarapalacio@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ELVER CARABALÍ PALACIOS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	86062772	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LOTE N 13 MANZANA N 75 A URBANIZACION CIUDAD PORFIA				
Conjunto	NO				
Ciudad	Villavicencio	Departamento	Meta	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	CIUDAD PORFIA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	<p>Inmueble ubicado en: Ccalle 70 Sur #45-45 manzana 75A Casa 13 del barrio Ciudad Porfia de la ciudad de Villavicencio-Meta.</p> <p>Al inmueble se llega así: Se toma la vía que conduce a la ciudad de Acacias o tuta 65 y a la altura de la carrerea 43 se gira a mano izquierda hasta la calle 69 sur, en donde se voltea a la derecha hasta la calle 45, en donde se toma a la izquierda hasta la calle 70 sur, se gira ala derecha y el inmueble se encuentra en el costado izquierdo a mitad de cuadra.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES																										
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																							
Clase inmueble	Unifamiliar	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 DE TERRENO</td><td>M2</td><td>102.40</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>N/A</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	102.40	AREA CONSTRUIDA	M2	N/A	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>96</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>69</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$17.635.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	96	AREA CONSTRUIDA	M2	69	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$17.635.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	102.40																								
AREA CONSTRUIDA	M2	N/A																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	96																								
AREA CONSTRUIDA	M2	69																								
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$17.635.000																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>ÁREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>102.40</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>90.00</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREA DE TERRENO	M2	102.40	AREA CONSTRUIDA	M2	90.00	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>102.40</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>90</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	102.40	AREA CONSTRUIDA	M2	90			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
ÁREA DE TERRENO	M2	102.40																								
AREA CONSTRUIDA	M2	90.00																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	102.40																								
AREA CONSTRUIDA	M2	90																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.80</td><td>81.92</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>1.30</td><td>133.12</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.80	81.92	Indice construcción	1.30	133.12															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación	0.80	81.92																								
Indice construcción	1.30	133.12																								
Forma Geometrica	Rectángulo	Frente	6.40																							
Fondo	16	Relación frente fondo	1:2.5																							
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																									
Actualidad edificadora	Es el barrio más grande de la ciudad y se trata de un sector consolidado, con viviendas de 1, 2, 3 pisos, varios conjuntos de torres de apartamentos, y proyectos urbanísticos en desarrollo.																									
Comportamien to 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.																									

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	287 de 2.015
Area Del Lote	102.40
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	No aparece en el POT
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercio tipo A, grupo 1
Uso Condicionado Norma	Comercio tipo B, grupo 1 y 2
Uso Prohibido Norma	Actividades especiales,
Tratamiento	Mejoramiento Integral
Actuaciones Estrategicas	N/A
Indice DeOcupacion	0.80
Indice DeContruccion	1.30
Antejardin	No aplica
AislamientoPosterior	3 m
Aislamiento Lateral	No aplica
Altura Permitida	Tres pisos
Densidad	91 a 150
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	El inmueble cumple con la normatividad urbanística.

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

DATOS CATASTRALES

Información del Predio	
Referencia Catastral:	010603810007000
Mat. Inmobiliaria:	230-57903
Dirección:	C 70SUR 45 45 MZ 75A CS 13 PORFIA
Destino:	HABITACIONAL
Tipo:	URBANO
Clase:	
Estrato:	1
Propietario:	(*****2734) - LUZ*****LLEZ
A. Terreno:	0 Ha - 96 Mtc.
A. Edificada:	69 Mtc.
Ult. Vigencia:	2024
Ult. Avaluo:	27.166.000

Acuerdo o Decreto

POT VILLAVICENCIO (ACUERDO 287 DE 2.015)
ELVER CARABALÍ PALACIOS C.C. 86.062.772

<p>Artículo 76°. - Suelo Urbano. El suelo urbano está constituido por las áreas destinadas a usos urbanos que dispongan de infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado en el cual se permita llevar a cabo actuaciones urbanísticas de urbanización y construcción, se encuentra delimitado en el Plano No. 10A "Clasificación del Suelo Urbano".</p> <p>Parágrafo. Serán objeto de incorporación al perímetro urbano mediante la Actualización de la Cartografía Oficial definida en el presente Plan, los predios que cumplan con una de las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Todos aquellos predios que durante la vigencia del presente Plan cuenten con la Plan Parcial aprobado y acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiéndose 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)

<p>Artículo 232°. - Definición y Clasificación. Constituye una porción del suelo dotado de infraestructura, servicios, espacio público y equipamientos que permite la concreción física del contexto cultural. Se clasifica según el grado de intensidad de las relaciones sociales, económicas y políticas que en ella tienen lugar y de su interacción surge el sistema de comunicación específico de la ciudad. Las Áreas de Actividad de las que trata el presente artículo se encuentran delimitadas en el Plano No. 11C "Áreas de Actividad Suelo Urbano". Para el área urbana se definen las siguientes clases de Áreas de Actividad:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Área de Actividad Residencial (A.A.R.)2. Área de Actividad Moderada (A.A.M.)3. Área de Actividad Intensiva (A.A.I.)4. Área de Actividad Limitada (A.A.L.) <p>Artículo 233°. - Área de Actividad Residencial A.A.R. Es el Área con uso predominante de vivienda con presencia de servicios y de equipamientos compatibles y complementarios con el uso principal. Es el punto de partida de desplazamiento de la población desde su lugar de residencia hasta el lugar donde desarrolla sus actividades. El AAR se categoriza en Predominante y Eje Comercial así:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Área de Actividad Residencial Predominante.

Acuerdo o Decreto

AISLAMIENTOS POSTERIORES

Tabla 46. Patios y aislamientos posteriores

Uso	Tipo	Lado Mínimo (m)
Vivienda Unifamiliar	Patio	3.00
Vivienda Bifamiliar	Patio	3.00
Vivienda Multifamiliar	Patio	1/3 de la altura de la edificación, mínimo 3.00
Comercio	Aislamiento	1/3 de la altura de la edificación, mínimo 3.00
Equipamiento	Aislamiento	1/3 de la altura de la edificación, mínimo 3.00

Parágrafo. Para el caso de zonas ya desarrolladas, se buscará el empate volumétrico de las edificaciones con el fin de no generar 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.

AISLAMIENTOS 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

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.

Acuerdo o Decreto

INDICE DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 306°. - Edificabilidad Básica en tratamientos distintos al de desarrollo. Se define la siguiente edificabilidad para todos los predios a los cuales se les asignó tratamiento distinto al de desarrollo, sobre la cual no será exigible cesiones urbanísticas, se expresa en índice de construcción sobre área útil:

Tabla 37 Índice de construcción básico para tratamientos en áreas desarrolladas

Tratamiento Urbanístico		Edificabilidad		Observación
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	Mínimo 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

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

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

253

Acuerdo o Decreto

3.

Los desarrollos urbanos que surtieron el trámite formal de urbanización, pero que no cumplieron las obligaciones de las licencias urbanísticas y en los cuales se desarrolló VIS o, que por las dinámicas de desarrollo urbano de la ciudad presentan condiciones precarias en los componentes públicos o privados del desarrollo y afectan la calidad de vida de la población.
4.

Las zonas que fueron desarrolladas como asentamientos humanos de origen informal en los centros poblados definidos en el presente plan y que de conformidad con lo establecido en el artículo 31 de la Ley 388 de 1997 se clasifiquen como suelo urbano.
5.



Las áreas de suelo de expansión del Municipio que estén ocupadas con asentamientos de origen informal constituidos a la fecha y sobre las cuales no recaen procesos de restitución, lanzamiento o desalojo por parte de la Secretaría de Gobierno.
6.

Las zonas identificadas como áreas con condición de amenaza y riesgos por procesos de remoción en masa, inundación o avenidas torrenciales, previo la realización de estudios detallados que habiliten su desarrollo.

Parágrafo 1. Los asentamientos humanos informales ubicados en suelo de expansión no requerirán necesariamente para su incorporación al área urbana del instrumento Plan Parcial. No obstante la Secretaría de Planeación Municipal garantizará en el proceso de regularización que, dichos asentamientos se articulen con el entorno donde se desarrollan.

Parágrafo 2. Cuando al interior del área delimitada como de tratamiento de Mejoramiento Integral, existan áreas declaradas como suelo de protección, estas deberán incorporarse al sistema de soporte ambiental y se deberá establecer la estrategia de gestión de tal forma que evite su posterior ocupación.

INDICE DE OCUPACIÓN

Tabla 44. Índice de ocupación		
Uso	Área del lote (m2)	Índice de ocupación
	257	
Calle 40 N° 32 – 38, Edificio Comité de Ganaderos, Centro, Villavicencio – Meta. Tels. 6626295- 6626633 Email: secretariageneral@concejodevillavicencio.gov.co		
<div><div><div>CONCEJO MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO</div></div><div></div></div> <div>NIT. 800 104 048-2</div>		
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

Acuerdo o Decreto

TRATAMIENTOS

Artículo 245°. - Tipos de Tratamientos.
Para consolidar las políticas establecidas en el presente Plan, y con el fin de cumplir con un desarrollo urbano armónico del Municipio se determina los siguientes tratamientos:
1. Tratamiento de Desarrollo
2. Tratamiento de Mejoramiento Integral
3. Tratamiento de Conservación
4. Tratamiento de Renovación Urbana
5. Tratamiento de Consolidación

TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

Artículo 270°. - Tratamiento de Mejoramiento Integral.
Es el tratamiento urbanístico aplicable a las zonas de origen informal e incompleto y a los barrios que requieren la habilitación de espacios para uso público y equipamiento comunal, infraestructura vial y de servicios públicos, orientado a lograr la integración espacial, la seguridad y la inclusión social de los habitantes, mediante la integración de los barrios a los sistemas urbanos y rurales del Municipio.

Artículo 271°. - Principios del Tratamiento de Mejoramiento Integral.
Los principios que orientan el Tratamiento de Mejoramiento Integral son:
1. Protección al medio ambiente.
2. Garantía de vivienda digna.
3. Garantía de prestación de servicios públicos
4. Protección del espacio público existente, garantizando el aumento en cantidad, variedad y calidad de su oferta.
5. Participación y concertación ciudadana en el proceso de aplicabilidad del Tratamiento de Mejoramiento Integral.

Artículo 272°. - Objetivo del Tratamiento de Mejoramiento Integral.
El objetivo del tratamiento será el de mejorar la calidad de vida de la población, la integración social y espacial con el entorno inmediato, a partir del reconocimiento de la morfología del asentamiento humano, y la generación de nuevas estructuras prediales que mejoren y/o incrementen el espacio público y los equipamientos de tal manera que se logre la consolidación de los patrimonios públicos, colectivos y familiares.

Artículo 273°. - Ámbito de Aplicación.
El Tratamiento de Mejoramiento Integral se ejecutará en las zonas identificadas en el Plano No. 12 "Tratamientos Urbanísticos" y en los siguientes casos:
1. Los desarrollos urbanísticos que fueron objeto de legalización, en cumplimiento de las normas vigentes y que se encuentran legalizados con déficit en espacio público, equipamiento y aquellos clasificados como focos de criminalidad o que posean problemas de seguridad y convivencia ciudadana.
2. Los desarrollos urbanísticos que están en proceso de legalización, en cumplimiento de las normas vigentes.

Acuerdo o Decreto

Se define así al área destinada a la vivienda con presencia limitada de usos compatibles y complementarios, y presenta el siguiente régimen de uso:

Principal (PL): Vivienda
Complementario (CR) : Comercio Grupo I, Equipamiento Categoría 1.
Prohibidos (PH): Comercio Grupo II, III, Actividades Especiales, Equipamientos Categoría 2 y 3 e Industria Tipo 1,2 y 3.

Parágrafo. Se establece para el sector del barrio caudal oriental y occidental como área de actividad exclusiva donde no se permiten usos diferentes al uso principal Vivienda

RÉGIMEN DE USOS SEGÚN EL ÁREA DE ACTIVIDAD

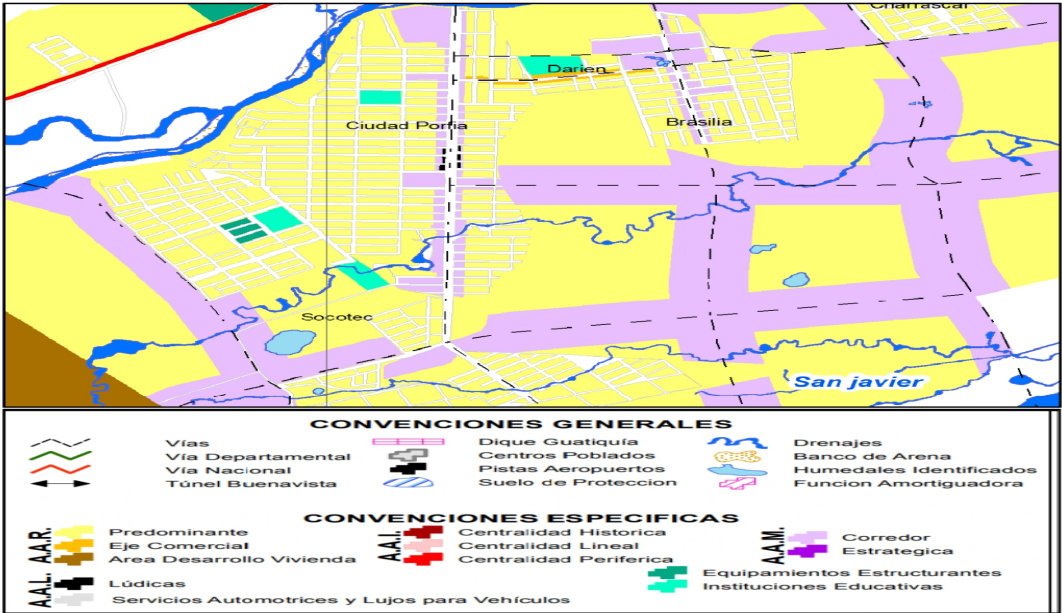
Tabla 26. Régimen de Usos de las Áreas de Actividad												
ÁREA DE ACTIVIDAD	CATEGORÍA	VIVIENDA	USO COMERCIAL				USO EQUIPAMIENTO			USO INDUSTRIAL		
			USOS DE SUELO									
			GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	ESPECIAL	CATEGORÍA 1	CATEGORÍA 2	CATEGORÍA 3	TIPO 1	TIPO 2	TIPO 3
ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	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	CB	PH	CR	PL	CR	CB	PH	PH
	ESTRATÉGICO	CR	CR	PL	CB	PH	CR	PL	CB	PH	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD INTENSIVA	CENTRO HISTÓRICO	CR	CB	PL	PH	R	CB	CB	PH	CB	PH	PH
	CENTRALIDADES	CR	CB	PL	CR	R	CB	CR	PL	PH	PH	PH
	LINEAL	CB	CB	CR	PL	R	CB	CR	PL	PH	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD LIMITADA	LÚDICA	PH	CR	CB	CB	PL	PH	PH	PH	R	PH	PH
	SERVICIOS VEHÍCULO	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

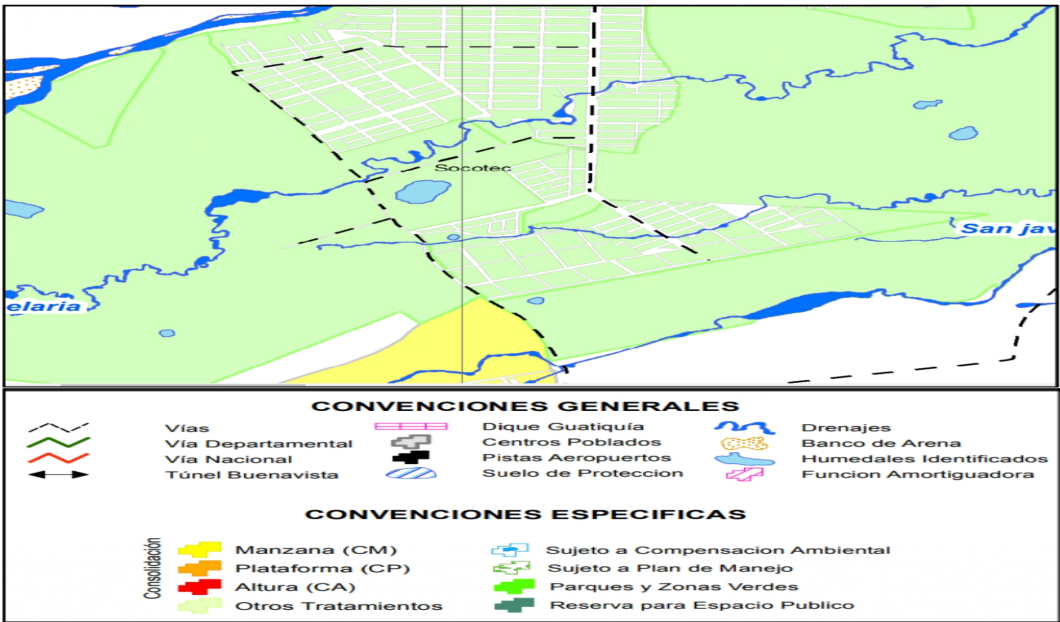
Plano Uso de suelo-actividad

ÁREAS DE ACTIVIDAD DE SUELO URBANO



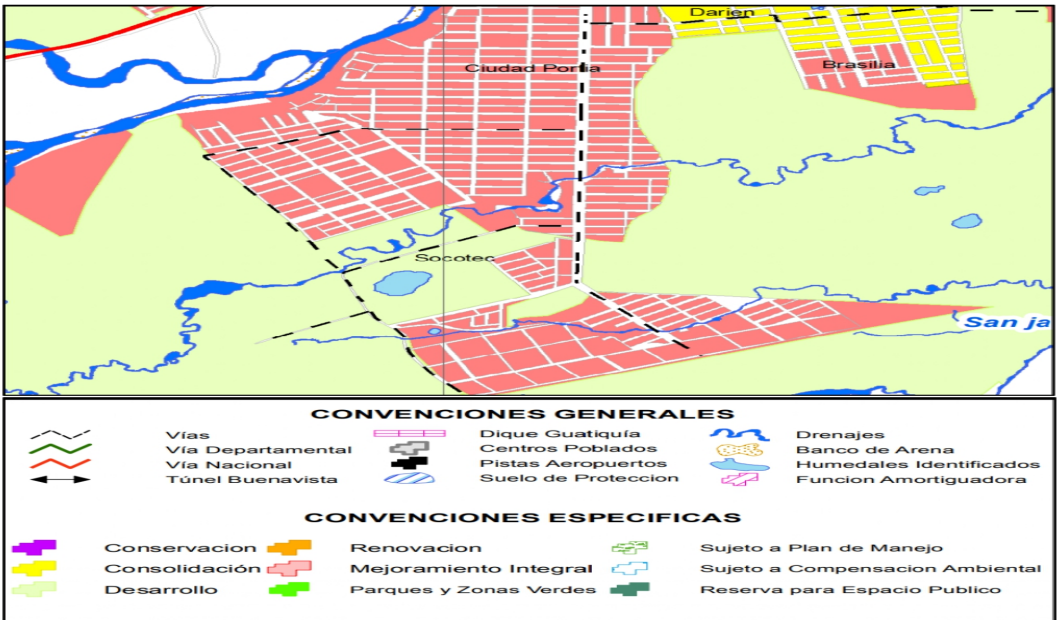
Plano Tratamiento urbanistico

TRATAMIENTOS DE CONSOLIDACIÓN



Plano Tratamiento urbanistico

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
7312	EscrituraDePropiedad	22/12/2009	Segunda	Villavicencio

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
230-57903	21/06/2024	010603810007000	Casa de habitación

Observación

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

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Privado-Integral vivienda		14	Mt2	Sencillo	Lineal	Si		1

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
0	Privado		

Observación

El inmueble tiene un garaje, el cual hace parte integral del inmueble.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI

Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
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	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	V-9	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vías principales y secundarias pavimentadas, a 1 kilómetro aproximadamente de la vía que conduce al municipio de Acacias, con muy buen transporte público; con comercio barrial, local y de medianas superficies; con parques, zonas verdes, escenarios deportivos y construcciones de vivienda VIS en torres de apartamentos. El vecindario tiene buen amoblamiento y en buenas condiciones.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2009	Edad Inmueble	15 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	NO APORTADA				
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	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Regular	Bueno.
Observación	El inmueble tiene acabados antiguos, pero en buen estado de conservación. Los pisos, baño y cocina están enchapados en cerámica en buen estado; los muros están pañetados y pintados; las cocina tiene mesón en concreto reforzado con grifería y lavaplatos sin gavetas o cajones y sin estufa empotrada; 3 habitaciones con puertas metálicas; la reja externa, el porton de acceso al garaje, ventanas externas son en lámina metálica; el baño sin puerta de acceso, tiene su unidad sanitaria y lava manos con grifería; el inmueble tiene cielorraso en icopor y aluminio antiguo; la cubierta es en fibrocemento sobre cerchas o perfiles metálicos a excepción de la fachada.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: LOTE N 13 MANZANA N 75 A URBANIZACION CIUDAD PORFIA | CIUDAD PORFIA | Villavicencio | Meta



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.07626

GEOGRAFICAS : 4° 4' 34.536''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.67222

GEOGRAFICAS : 73° 40' 19.9914''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CIUDAD PORFIA	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3143937058	96	62	\$1,300,000	\$80,600,000
2	CIUDAD PORFIA	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	3105070950	96	72	\$1,320,000	\$95,040,000
3	CIUDAD PORFIA	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	3162424408	102.40	72	\$1,320,000	\$95,040,000
4	CIUDAD PORFIA	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	3212261013	96	44	\$1,300,000	\$57,200,000
Del inmueble						102.40	90		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$61,900,000	\$644,792	1.0	1.0	1.00	\$644,792
2	\$61,710,000	\$642,813	1.0	1.0	1.00	\$642,813
3	\$66,460,000	\$649,023	1.0	1.0	1.00	\$649,023
4	\$61,550,000	\$641,146	1.0	1.0	1.00	\$641,146
					PROMEDIO	\$644,443.36
					DESV. STANDAR	\$3,397.64
					COEF. VARIACION	0.53%


TERRENO	ADOPTADOM2	\$644,443.00	AREA	102.40	TOTAL	\$65,990,963.20
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,310,000.00	AREA	90	TOTAL	\$117,900,000.00
VALOR TOTAL	\$183,890,963.20					

Observaciones:
Se aplica la metodología sobre una zona homogénea, tomándose directamente los datos de 7 ofertas comparables. Los valores de oferta se afectaron por negociación y se concluyó en 4 de ellas.

Enlaces:

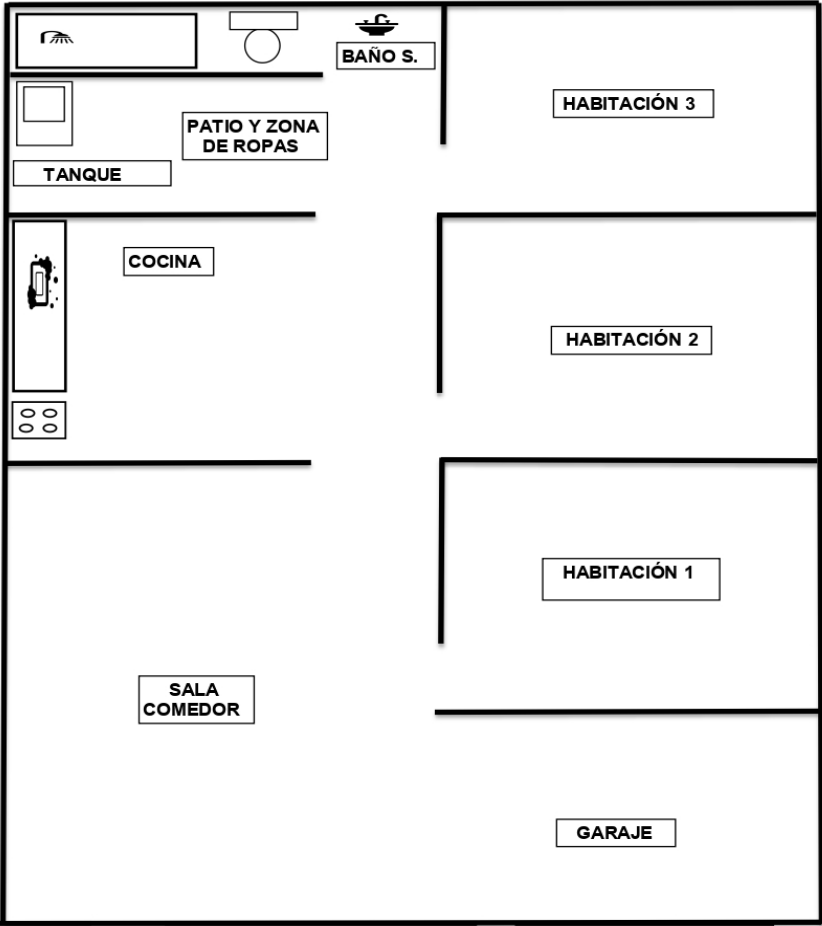
PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



AVALÚO CAJA HONOR
C.C. 86.062.772
ELVER CARABALI PALACIOS

CROQUIS DEL INMUEBLE
Calle 70 Sur No. 45-45 Mz 75A Casa 13
Barrio Ciudad Porfia-Villavicencio



DESCRIPCION GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

Acobas	3	Sala	1	Comedor	1	Depósito	0	Carpintería	MADERA
Garaje	0	Estudio	0	Patio	1	Estructura	VIGAS-MAMPOSTERIA	Cubierta	FIBROCEMENTO
Solar	0	Bodega	0	Garaje	1	Muros	FLEXA-PAÑETE-PINTURA	Pisos	CERÁMICA
Escalera	0	Alc. Servicio	0	Lote	0	Cimientos	BASE-SOBREBASE	No. de pisos	1
Baños	1	Cocina	1	Antejardin	0	Acabados	NORMALES	Area Terreno	102,4 M2

Observaciones

SE TRATA DE UN INMUEBLE DE UNA PLANTA, UBICADO EN ÁREA DE DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL
PREDOMINANTE EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN EN MANZANA.

Perito: Ab. JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
R.A.A. - AVAL 17.335.856

ESCALA: 1 : 100

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



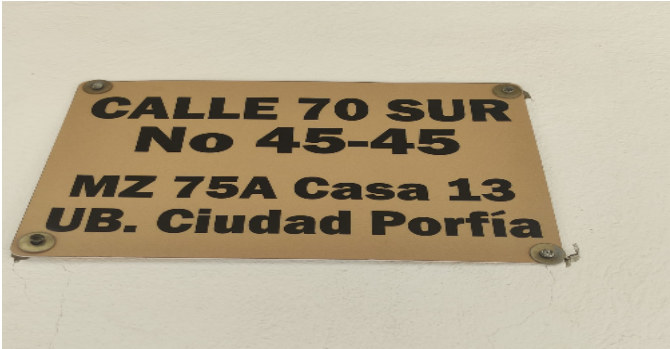
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



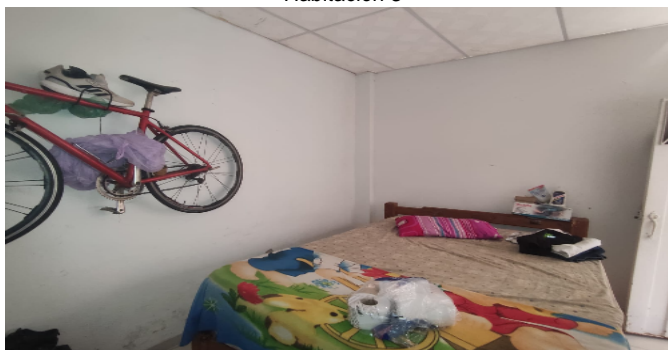
Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



FOTOS General

Baño Social 1



Garaje



Garaje



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **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 SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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_86062772



PIN de Validación: b1ea0a76



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 actualizado y 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

Página 1 de 5



PIN de Validación: b1ea0a76



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: b1ea0a76



<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, paleontológico 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: b1ea0a76



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.

RAA AVALUO: LRCAJA_86062772 M.I.: 230-57903

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 13 de Diciembre de 2017 hasta el 12 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CALLE 5B # 34 -10 BARRIO VEGA ORIENTAL
Teléfono: 3214470470
Correo Electrónico: ariasase@outlook.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos - EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOHN CARLOS ARIAS 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: b1ea0a76



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 Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b1ea0a76

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 un (01) días del mes de Junio del 2024, y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal