



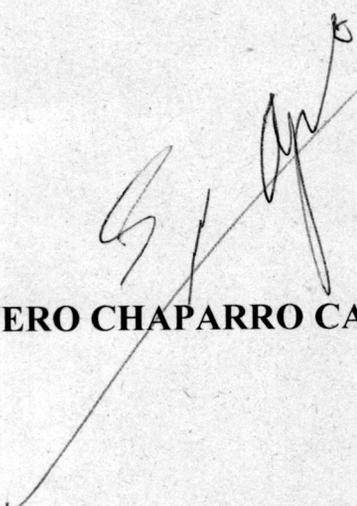
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Villavicencio, 07 OCT 2022.

Acorde a lo dispuesto por el Superior en el proveído de fecha 29 de junio de 2022, se libra Mandamiento de Pago por las cuotas de administración generadas desde la presentación de la demanda hasta el 28 de febrero de 2017. Notifíquese el presente mandamiento de pago al demandado

Respecto de la liquidación del crédito, debe estarse a lo dispuesto en el artículo 446 del C. G. P. acorde a lo solicitado por la apoderada judicial del demandante.

NOTIFIQUESE

EL JUEZ,


HENRY SEVERO CHAPARRO CARRILLO

500014023002 201100666 00 V.R.



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Villavicencio, 07 OCT 2022.

Conforme a lo solicitado por la parte demandante y en razón a que se encuentran reunidos los requisitos del artículo 461 del C. G. P., el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar la terminación del presente proceso Ejecutivo No. 500014022702 201400326 00 seguido por **ALFONSO HERNANDEZ BONILLA** contra **JAIME ENRIQUE MEZA OSORIO** por pago total de la obligación.

SEGUNDO: Ordenar la cancelación de las medidas cautelares que aún se encuentren vigentes. Oficiese como corresponda, controlándose por Secretaría cualquier embargo de remanentes.

TERCERO: Desglosar a favor y a costa de la parte demandada los documentos que sirvieron como base de la obligación.

CUARTO: Previa anotación en el sistema, archívese el proceso

NOTIFIQUESE.

EL JUEZ,

HENRY SEVERO CHAPARRO CARRILLO

500014022702 201400326 00 V.R.



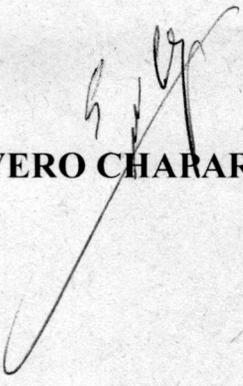
Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Villavicencio, 07 OCT 2022

Téngase por agregado al presente asunto, el anterior despacho comisorio, sin diligenciar.

NOTIFIQUESE.

EL JUEZ,


HENRY SEVERO CHARARRO CARRILLO

500014003002 201700136 00 V.R.



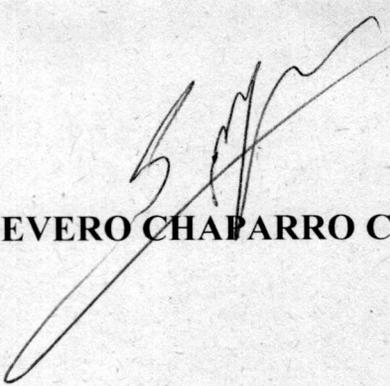
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Villavicencio, 07 OCT 2022.

En atención a que el profesional del derecho designado mediante auto de fecha febrero 10 de 2022 no tomó posesión del cargo encomendado, se procede a su relevo por lo que se designa al Doctor: Jame
Ramirez, de conformidad a lo establecido en el numeral 71 del artículo 48 del C. G. P. como Curador Ad-Litem, quien representara a indeterminados, y se continuará con el trámite del proceso hasta su terminación.

Comuníquesele la anterior determinación al designado en la forma indicada en la norma antes mencionada.

NOTIFIQUESE.

EL JUEZ,


HENRY SEVERO CHAPARRO CARRILLO

500014003002 201700136 00 V.R.

85

Asunto: EJECUTIVO CON GARANTIA REAL De: BANCOLOMBIA S.A Contra: ARJAIL MEJIA BALANTA Rad: 50001400300220170059200

Notificaciones Resuelve <notificacionjudicial@resuelvas.com>

Lun 11/10/2021 11:09 AM

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Meta - Villavicencio <cmpl02vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

Villavicencio - Meta

Asuntó: EJECUTIVO CON GARANTIA REAL

De: BANCOLOMBIA S.A

Contra: ARJAIL MEJIA BALANTA

Rad: 50001400300220170059200

Actuando como apoderada de la parte actora dentro del proceso de referencia, respetuosamente me permito aportar memorial por medio del cual se APORTA AVALUO Y SOLICITA PRONUNCIAMIENTO LIQUIDACION CREDITO Conforme al PDF adjunto.

Por favor dar acuse del presente correo.

Cordialmente,



Resolución Legal
Resolución Legal S.A.S

Andrea Catalina Vela Caro

ABOGADA

Cra. 34 A No. 5 – 120 sur D6

Cel: 317 821 46 25 313 630 13 94

E-mail: notificacionjudicial@resuelvas.com

gerencia@resuelvas.com; administrativa01@resuelvas.com

Villavicencio – Meta

Envío: Diana Peña



RESUELVE
CONSULTORIA JURIDICA Y FINANCIERA S.A.S.
NIT: 900991510-0

86

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Villavicencio - Meta

Asunto: EJECUTIVO CON GARANTIA REAL

De: BANCOLOMBIA S.A

Contra: ARJAIL MEJIA BALANTA

Rad: 50001400300220170059200

Actuando como apoderada de la parte actora dentro del proceso en referencia; por medio de la presente me permito allegar a su despacho conforme al artículo 444 del C.G. del P, avalúo comercial por valor de **NOVENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS PESOS (\$93.269.900)** referente al inmueble con matrícula **N°230-89262**, por lo anterior solicito sea tenido en cuenta el avalúo comercial para los efectos de continuar el trámite procesal.

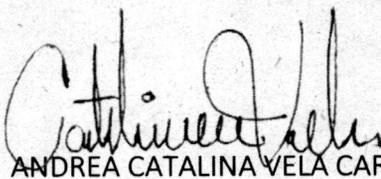
Así mismo, allego recibo de impuesto predial donde se evidencia el valor del avalúo catastral para el año 2021 por la suma de DIECISIETE MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL PESOS (\$17.198.000)

Anexo:

- Avalúo Comercial
- Recibo impuesto predial

Por otro lado, me permito solicitar al despacho pronunciamiento de la solicitud radicada el 07 de febrero de 2021, LIQUIDACION DE CREDITO.

Cordialmente,



ANDREA CATALINA VELA CARO.

C.C. 1.030.612.885 de Bogotá

T.P. No.270.612 del C.S. de la J.

Elaboro: Diana Peña

Carrera 34 A No. 5-120 Sur D6
Celular 317 8214625- E-mail: notificacionjudicial@resuelvesas.com
Villavicencio - Meta

AVALÚO COMERCIAL

CALLE 22 SUR # 56 -10-12
BARRIO PLAYA RICA
VILLAVICENCIO - META



SOLICITANTE	BANCOLOMBIA S.A.
CLIENTE	ARJAIL MEJIA BALANTA
CEDULA DE CIUDADANÍA	10.484.884
TIPO DE INMUEBLE	CASA
VALOR TOTAL	\$ 93.269.900
PRODUCTO	REMATE
PRG	PRG 2021 2519339
FECHA DE INFORME	SEPTIEMBRE 30 DE 2021

87

INFORME TECNICO DE AVALÚO

INFORMACIÓN BÁSICA

Departamento		Meta	
Municipio		Villavicencio	
Barrio		Playa Rica	
Dirección y/o nombre del predio		CALLE 22 SUR # 56-10/ 12 BARRIO PLAYA RICA	
Tipo de avalúo	Comercial	Propietarios	ARJAIL MEJIA BALANTA C.C 10484884
Tipo de inmueble	Urbano	Uso actual	Vivienda
Tipología del inmueble	Casa	Fecha de visita	Septiembre 28 de 2021
Plancha IGAC	No Aplica	Fecha de informe	Septiembre 30 de 2021

TITULACIÓN

Matrícula Inmobiliaria		230-89262			
Título de adquisición		Escritura 2043			
Fecha:	14/11/2013	Notaria:	Cuarta	Ciudad	Villavicencio
Número catastral		50001010600740025000			
Avalúo catastral		No conocido			
Afectaciones		Ninguna			
Observaciones		Este informe no es estudio jurídico.			



INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR							
Barrio Legal	Si	Topografía del Sector	Plana	Uso Predominante	Vivienda	Condiciones de Salubridad	Bueno
Actividades predominantes		El sector donde se encuentra ubicado el inmueble presenta usos residenciales y algunas zonas de comercio puntual.					
Tipos de predios		Unidades de vivienda Unifamiliares desarrollados en 1 y 2 pisos.					
Características especiales del sector		Se trata de un sector residencial de la zona occidental del suelo urbano del municipio donde se evidencia un desarrollo reciente de vivienda en urbanizaciones abiertas.					
Perspectivas de valorización		Tiene moderadas perspectivas de valorización, sector residencial, a 700 metros de la Vía Villavicencio Acacias o Carrera 48, vía de alta influencia en el sector.					
Vías principales y estado actual		Las vías principales de acceso son la Calle 22Sur y Carrera 56, la cual se encuentra en buen estado de mantenimiento y conservación.					
Transporte público		El servicio de transporte público es bueno prestado por empresas municipales.					

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE			
Características del terreno	El terreno tiene forma regular con topografía Plana.		
Georeferenciación	Longitud:	73°39'44.99"W -73.662497	Latitud: 4° 6'27.38"N 4.107606
Descripción del inmueble	El inmueble tasado en el presente informe corresponde a una casa de un piso ubicada en la ciudad de Villavicencio, en el Barrio Playa Rica. No se conoce la descripción del inmueble, toda vez que no se permitió el ingreso a él. Se realizó Avalúo de Fachada.		
Características climáticas	Altura	461 m.s.n.m.	
	Temperatura	30° C	
Características especiales	Ninguna		
Edad del inmueble	25 años aproximadamente.		
Estrato	2		
Tipo de inmueble	Urbano		
Cuadro de áreas	ÁREAS TOMADAS DE DOCUMENTOS JURIDICOS:		
		ITEM	UNIDAD/m2
		Área Terreno	93.74
		Área Construcción	74.99

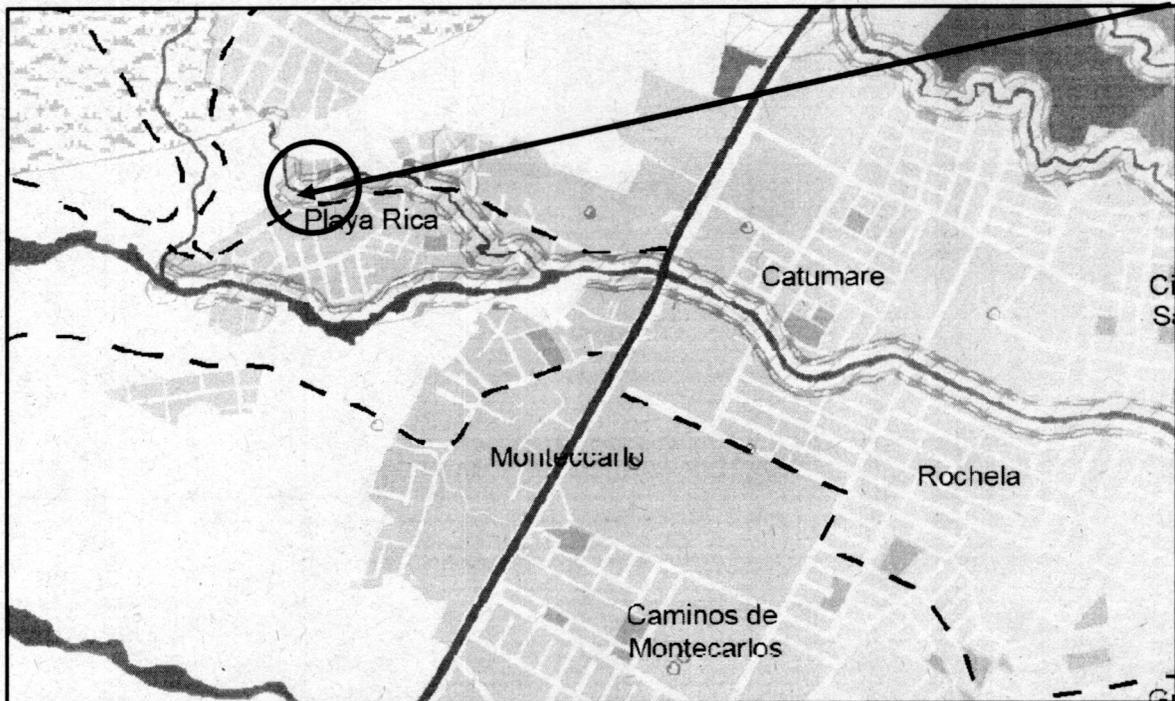
	<p>Aplicando la normatividad vigente del sector y en específico para el predio en estudio se obtienen las siguientes áreas consideradas como susceptibles a Legalización:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCIÓN</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNIDADES</th> <th>TOTAL (M2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Area Lote</td> <td>93,74</td> <td>M2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Frente</td> <td>6,85</td> <td>ML</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Indice Max. de Ocupación</td> <td>80%</td> <td></td> <td>74,99</td> </tr> <tr> <td>Indice Max. de Construcción</td> <td>1,5</td> <td></td> <td>140,61</td> </tr> <tr> <td>Numero de Pisos Permitidos</td> <td>2</td> <td>Pisos</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Voladizo</td> <td>0,6</td> <td>ML</td> <td>4,11</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">AREAS SUSCEPTIBLES A LEGALIZACIÓN M2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PRIMER PISO</td> <td>74,99</td> </tr> <tr> <td>SEGUNDO PISO</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>TOTAL CONSTRUCCION</td> <td>74,99</td> </tr> <tr> <td>INDICE DE CONSTRUCCION RESULTANTE</td> <td>0,80</td> </tr> </tbody> </table>			DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	TOTAL (M2)	Area Lote	93,74	M2		Frente	6,85	ML		Indice Max. de Ocupación	80%		74,99	Indice Max. de Construcción	1,5		140,61	Numero de Pisos Permitidos	2	Pisos		Voladizo	0,6	ML	4,11	AREAS SUSCEPTIBLES A LEGALIZACIÓN M2		PRIMER PISO	74,99	SEGUNDO PISO	0,00	TOTAL CONSTRUCCION	74,99	INDICE DE CONSTRUCCION RESULTANTE	0,80
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	TOTAL (M2)																																						
Area Lote	93,74	M2																																							
Frente	6,85	ML																																							
Indice Max. de Ocupación	80%		74,99																																						
Indice Max. de Construcción	1,5		140,61																																						
Numero de Pisos Permitidos	2	Pisos																																							
Voladizo	0,6	ML	4,11																																						
AREAS SUSCEPTIBLES A LEGALIZACIÓN M2																																									
PRIMER PISO	74,99																																								
SEGUNDO PISO	0,00																																								
TOTAL CONSTRUCCION	74,99																																								
INDICE DE CONSTRUCCION RESULTANTE	0,80																																								
Fuente:	Certificado de tradición y Libertad																																								
Linderos:	<p>Por el Norte: En extensión de 7,10 metros linda con Arístides. Por el Sur: Lina en extensión de 6,85 metros con vía pública. Por el Oriente: En longitud de 13,45 metros linda con Arístides. Por el Occidente: En longitud de 13,45 metros linda con Abelardo y encierra.</p>																																								
Fuente:	Escritura pública No. 2043 del 14/11/2013 otorgada en la Notaria 4 Villavicencio.																																								
Infraestructura	Bueno (X)	Regular ()	Malo ()																																						
SERVICIOS PÚBLICOS																																									
Acueducto:	Si	Alcantarillado:	Si																																						
Energía:	Si	Teléfono:	Si																																						
Gas:	Si	Otros:	Ninguno.																																						
Breve descripción:	Los servicios públicos del predio son prestados por las Empresas del municipio.																																								

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN			
Detalle de la construcción:	Estructura: Muros de Carga		
	Muros: Sin información		
	Fachada: Pañete y Pintura		
	Pisos: Sin información		
	Carpintería: Sin información		
	Cielo raso: Sin información		
	Cubierta: Teja Metálica		
	Baños: Sin información		
	Cocina: Sin información		
	Estructura Reforzada	Ajuste Sismorresistente	Tipo de fachada
	No Disponible	No disponible	Mayor a 3 metros
	Irregularidad de Planta	Irregularidad de Altura	Daño Por Sismos
	No Disponible	No Disponible	No Disponible
	Número de Pisos	Avance	Remodelado
	2	100%	No Disponible
	Ventilación	Iluminación	No. De Sótanos
	Bueno	Bueno.	0
Distribución	Cocina, sala – comedor, 3 alcobas, local.		
Fuente: Acta de secuestre			

NORMAS URBANISTICAS VIGENTES

El municipio de Villavicencio se encuentra reglamentado mediante Acuerdo 287 del 2015 en el cual adopto el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Villavicencio".

Plano POT_2015_10A Plano de Clasificación del Suelo Urbano



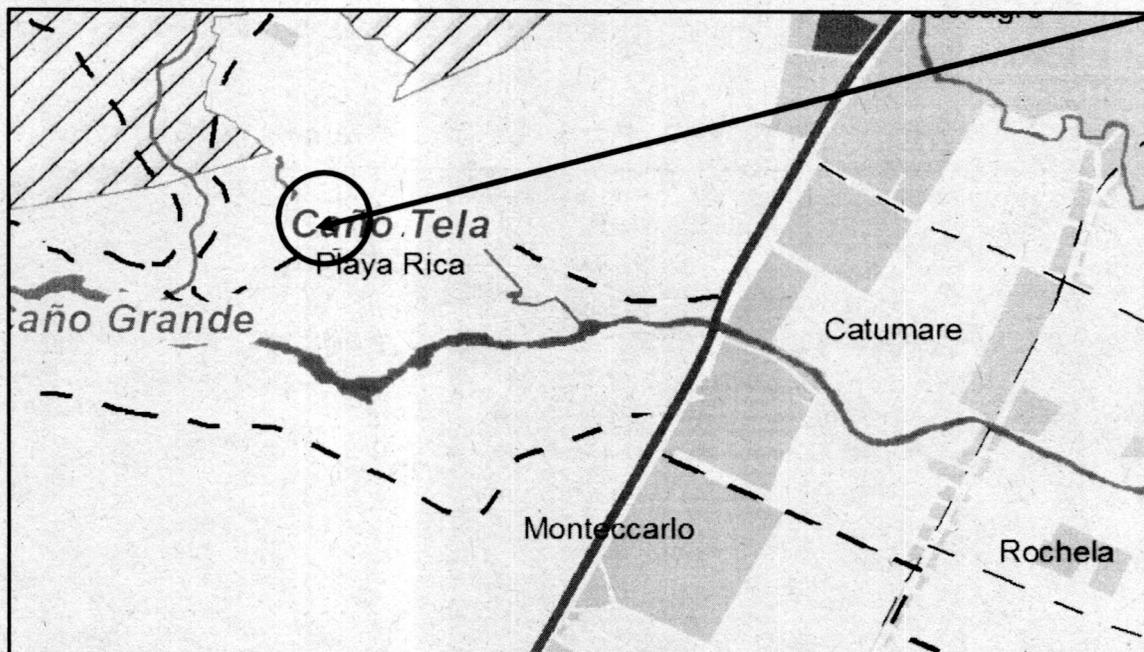
CONVENCIONES GENERALES

	Vías		Dique Guatiquia		Drenajes
	Vía Departamental		Centros Poblados		Banco de Arena
	Vía Nacional		Pistas Aeropuertos		Limite Manzanas
	Túnel Buenavista		Suelo de Protección		Limite Villavicencio
			Humedales Identificados		

CONVENCIONES ESPECIFICAS

	Suelo de Expansión Urbana		Suelo Urbano
	Franja de Manejo Ambiental (FMA)		Parques y Zonas Verdes
	Franja de Protección Hídrica (FPH)		Sujeto a Plan de Manejo
	Sujeto a Compensación Ambiental		Reserva para la Provision de Espacio Publico
	Suelo de Expansión Para Desarrollo Concertado		

Plano POT_2015_11C Plano de Area de Actividad Suelo Urbano

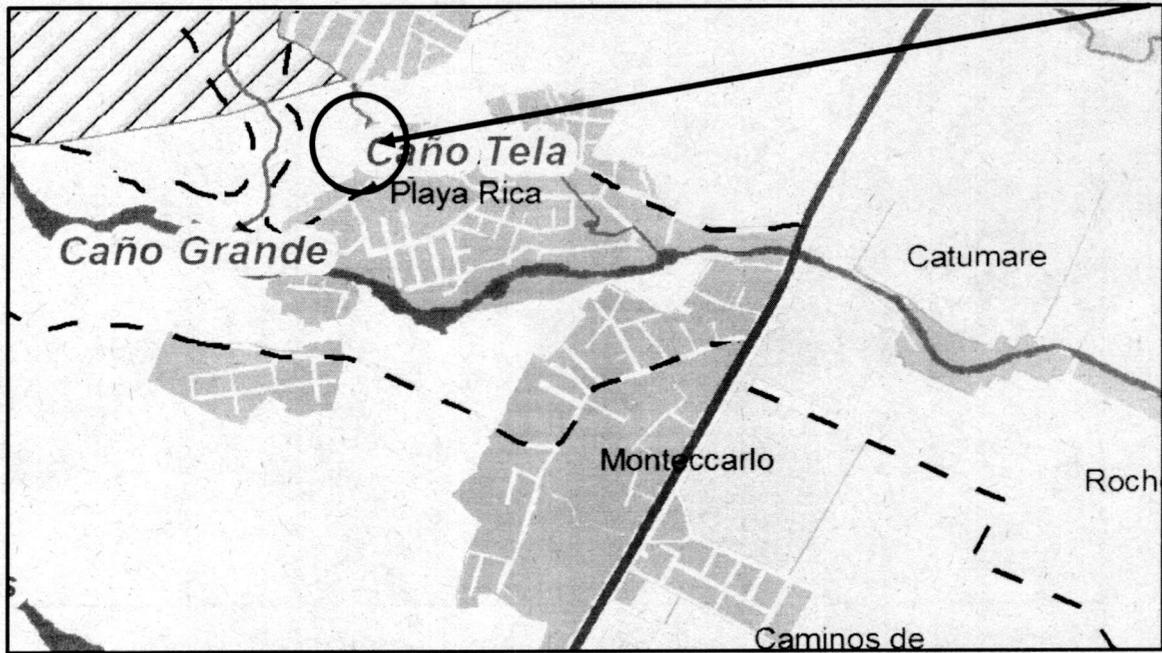


CONVENCIONES ESPECIFICAS

- | | | | |
|---|--------------------------------------|---|-----------------------------------|
|  | Área de Actividad Intensiva A.A.I. |  | Área de Actividad Limitada A.A.L. |
|  | Área de Actividad Moderada A.A.M. |  | Dotacional |
|  | Área de Actividad Residencial A.A.R. |  | Suelo de Protección |

91

Plano POT_2015_12A Plano de Tratamiento Urbanístico



CONVENCIONES ESPECIFICAS

- | | | | | | |
|--|---------------|--|------------------------------|--|---------------------------------|
| | Conservación | | Renovación | | Sujeto a Plan de Manejo |
| | Consolidación | | Mejoramiento Integral | | Sujeto a Compensación Ambiental |
| | Desarrollo | | Parques y Zonas Verdes | | Reserva para Espacio Público |

Uso Suelo: Urbano

Área de Actividad: Residencial A.A.R

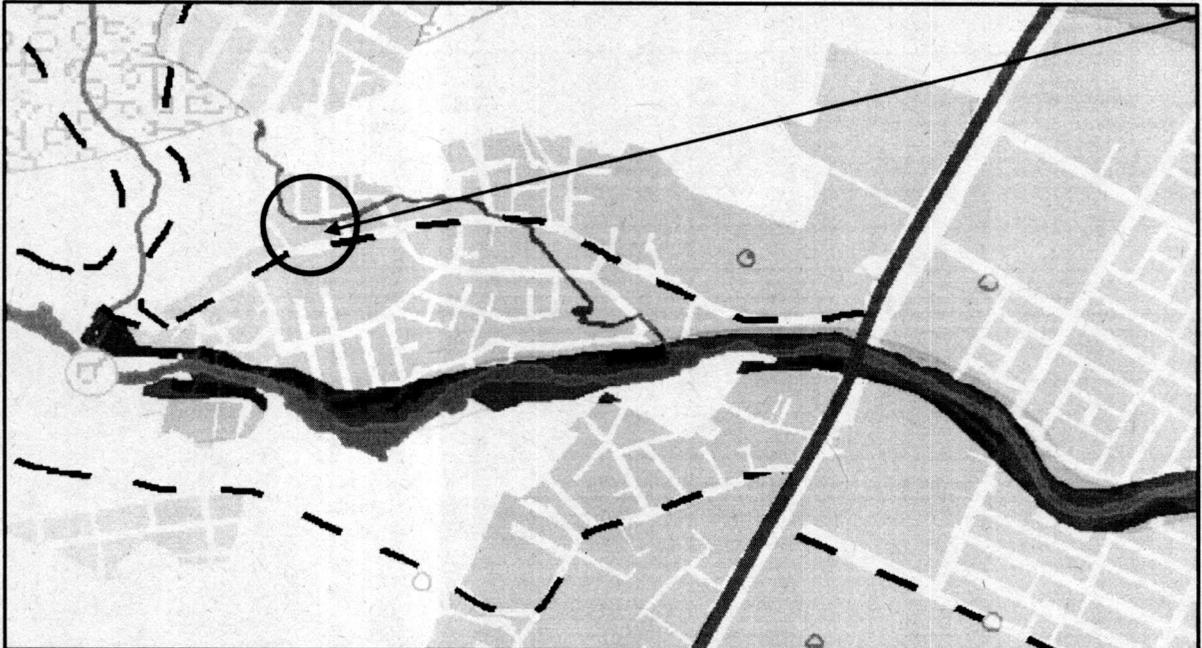
Categoría Área de Actividad: Predominante

Tratamiento Urbanístico: Mejoramiento Integral

No presenta Áreas con Condición de Amenaza y Riesgo por Inundación.

Presenta condición de Amenaza y Riesgo por Fenómenos de Remoción en Masa.

Plano POT_2015_04A Plano de Zonificación de Áreas con Condición de Amenaza y Riesgo por Inundación Suelo Urbano



CONVENCIONES ESPECIFICAS

Condición de Amenaza y Riesgo a Inundación

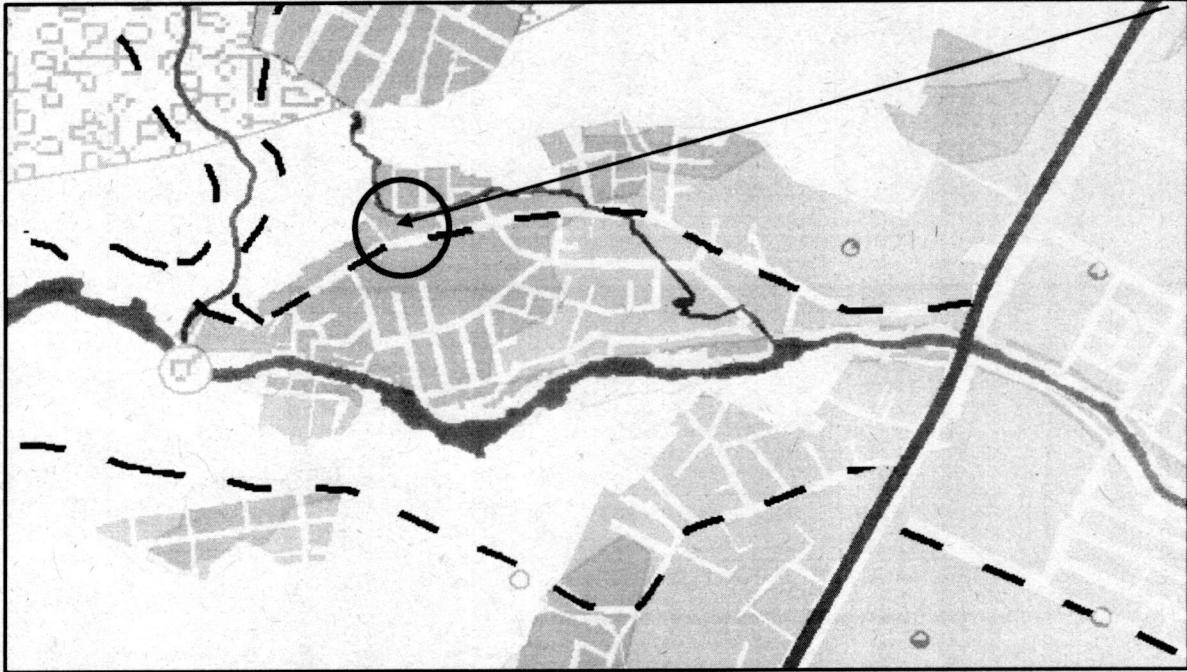


Áreas con Condición de Amenaza por Inundación

Áreas con Condición de Riesgo por Inundación

92

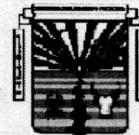
Plano POT_2015_06A Plano Zonificación de Áreas con Condición de Amenaza y Riesgo por Fenómenos de Remoción en Masa Suelo Urbano



CONVENCIONES ESPECIFICAS

Condición de Amenaza y Riesgo a Remocion en Masa

-  Areas con Condicion de Amenaza por Remocion en Masa
-  Areas con Condicion de Riesgo por Remocion en Masa



Nit. 800 104 048-2

ACUERDO No 287 DEL 2015
(29 de Diciembre)**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL NUEVO PLAN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO Y SE DICTAN OTRAS
DISPOSICIONES"****EL CONCEJO MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO**

En uso de sus facultades Constitucionales y Legales, en especial las conferidas por el Artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, Ley 136 de 1994, Ley 1551 de 2012, Ley 152 de 1994, Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003, Ley 902 de 2004, Ley 1454 de 2011, Decreto Ley 019 de 2012, Decretos 1076 y 1077 de 2015, Ley 1757 de 2015, Acuerdo 263 de 2015 y demás normas concordantes.

Artículo 75°. - Clasificación del Suelo.

El suelo del Municipio se clasifica en suelo urbano, suelo de expansión urbana, y suelo rural de conformidad con lo preceptuado en la Ley 388 de 1997. Al interior de estas clases se establecen las categorías suburbano en suelo rural, y de protección en todas las clases de suelo.

La clasificación del suelo se encuentra delimitada en el Plano No. 10 "Clasificación del Suelo Rural" y detallada en el anexo 1 "Cartera de Coordenadas" que hace parte integral del presente Acuerdo.

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".

Parágrafo. Serán objeto de incorporación al perímetro urbano mediante la Actualización de la Cartografía Oficial definida en el presente Plan, los predios que cumplan con una de las siguientes condiciones:

1. Todos aquellos predios que durante la vigencia del presente Plan cuenten con la Plan Parcial aprobado y acrediten la calidad de áreas urbanizadas, 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

93

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:

1. Área de Actividad Residencial (A.A.R.)
2. Área de Actividad Moderada (A.A.M.)
3. Área de Actividad Intensiva (A.A.I.)
4. Área de Actividad Limitada (A.A.L.)

Artículo 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:

1. Área de Actividad Residencial Predominante.

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

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 329°. - Índice de ocupación.

Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio. El área no ocupada en primer piso por una edificación, conlleva a una relación volumétrica entre edificaciones más armoniosa, y especial, habilita áreas para ser tratadas como zonas blandas emperadizadas que fomentan la capacidad de absorción de aguas lluvias del suelo, el mejoramiento de las condiciones climáticas y paisajísticas a nivel peatonal, y la reducción del efecto isla de calor. El índice de ocupación sobre área útil según el uso y el área del lote del proyecto es el siguiente:

Tabla 44. Índice de ocupación

	Menor a 500	0.80
Vivienda	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

94

El área no ocupada por la(s) construcción(es) en primer piso se destinará en orden prioritario:

1. A las áreas necesarias para el cumplimiento de los requerimientos de volumetría como aislamientos y antejardines.
2. Al cumplimiento de las áreas de cesión que exige el presente Plan cuando se pretenda densificar.
3. Al cumplimiento de las obligaciones de áreas comunes en propiedad horizontal.
4. A las áreas de circulación a nivel peatonal.
5. A las zonas de amortiguación o áreas que cumplan la función de mitigar o aislar los impactos negativos en la movilidad o en el ambiente del sector.
6. A las áreas de transición entre el área pública y el área privada del equipamiento.
7. Al cumplimiento de la cuota de estacionamientos al aire libre. En todo caso del área no ocupada deberá estar arborizada y bajo sombra por lo menos en un 80% con el fin de mejorar las condiciones de temperatura a nivel peatonal que contribuye a mitigar el efecto isla de calor en el entorno.

Parágrafo. Para los proyectos de vivienda, comercio y equipamiento que cuenten con un área de lote superior a 1.000 metros cuadrados se les hará exigible Mínimo el 40% del área no ocupada en primer piso tratada como zona verde arborizada y empradizada.

Tabla 37 Índice de construcción básico para tratamientos en áreas desarrolladas

Tratamiento Urbanístico		Edificabilidad		Observación
Consolidación	Manzana	1.50 I.C. sobre Unico	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 autorizadas 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

CONCLUSIÓN NORMATIVA:

El inmueble se encuentra sobre suelo urbano de la ciudad de Villavicencio, en tratamiento de Mejoramiento Integral con Área de Actividad Residencial. No presenta Áreas con Condición de Amenaza y Riesgo por Inundación, sin embargo, presenta condición de Amenaza y Riesgo por Fenómenos de Remoción en Masa. Se adoptan las áreas construidas susceptibles a legalización.

CONDICIONES GENERALES**Del sector:**

El sector se caracteriza por tener una sola vocación de uso residencial, sobre la avenida principal se puede evidenciar algo de comercio aledaño, conformado por diferentes tipos de predios como conjuntos cerrados y de predios unifamiliares, estaciones de servicio y escuelas.

De localización:

El predio cuenta con una ubicación con buenas posibilidades de acceso por vías Nacionales pavimentadas y principales de la ciudad, con fácil acceso desde la ciudad de Bogotá y los municipios cercanos.

De terreno:

El predio cuenta con una topografía Plana.

De comercialización (Tiempo esperado de comercialización):

Se considera con una dinámica inmobiliaria estable, tanto para los predios en venta como en arriendo.. Se estima un tiempo esperado de comercialización de aproximadamente 12 meses.

Comportamiento de Oferta y Demanda:

Se considera equilibrado tanto para inmuebles en venta como en arriendo

Actualidad Edificadora:

Actualmente, se observa el desarrollo de algunos proyectos nuevos, además se adelantan algunos proyectos de auto construcción en suelo propio, así como remodelaciones y modificaciones de vivienda existente.

Especial:

Ninguna

95

METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No 0620 del 23 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método de reposición.

Método comparación de mercado:

Se consultaron ofertas de predios comparables en el mismo conjunto Residencial con similares características de construcción y áreas similares y finalmente se realizó manejo estadístico de la información para adoptar el valor más probable por m².

ESTUDIO DE MERCADO

No	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURA C.	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION	VALOR TERRENO	AREA TERRENO M2	AREA CONST. M2	VALOR M2 TERRENO	FACTOR TAMAÑO	VALOR M2 TERRENO HOMOGENEIZADO
1	Playa Rica	3115125592 Teresa	\$ 120.000.000	5%	\$ 114.000.000	\$ 72.000.000	\$ 42.000.000	90,0	90,0	\$ 466.667	1,00	\$ 466.667
2	Playa Rica	3132538248 Martha	\$ 45.000.000	5%	\$ 42.750.000	\$ 0	\$ 42.750.000	81,0	0,0	\$ 527.778	0,95	\$ 501.389
3	Playa Rica	3125259546 Armando	\$ 95.000.000	5%	\$ 90.250.000	\$ 55.610.000	\$ 34.640.000	75,0	67,0	\$ 461.867	0,95	\$ 438.773
4	Playa Rica	3134773678 Andres	\$ 95.000.000	5%	\$ 90.250.000	\$ 49.000.000	\$ 41.250.000	90,0	70,0	\$ 458.333	1,00	\$ 458.333
5	Playa Rica	3114633071 Brayan Martínez	\$ 40.000.000	5%	\$ 38.000.000	\$ 0	\$ 38.000.000	90,0	0,0	\$ 422.222	1,00	\$ 422.222

PROMEDIO M2	\$ 457.477
DESVIACION	\$ 30.026
COEF. DE VARIACION	6,56%
NÚMERO DE DATOS	5
RAIZ	2,236
t(N)	1,746
LIMITE SUPERIOR	\$ 480.922
LIMITE INFERIOR	\$ 434.032

Se adopta un valor por m2 de \$ 435.000

Enlaces de las Ofertas:

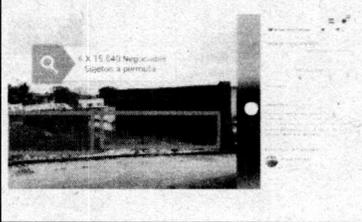
Oferta 1: Oferta Directa

Oferta 2: Oferta Directa

Oferta 3: <https://cutt.ly/qEO4v0T>

Oferta 4: <https://cutt.ly/MEO4lcR>

Oferta 5: <https://cutt.ly/EEO4G3Z>

OBSERVACIONES OFERTAS			
DATO	OBSERVACIONES	FACTOR TAMAÑO	FOTOGRAFIA / IMAGEN
OFERTA 1	Casa de 1 piso, usada como bodega.	No se aplica ningún factor puesto que no se considera necesario.	
OFERTA 2	Casa de 1 piso, sala, comedor, cocina sencilla, 3 habitaciones, 1 baño social.	Se aplica factor tamaño dado que el inmueble ofertado tiene menor area respecto al inmueble objeto de estudio.	
OFERTA 3	Casa de 1 piso, sala, comedor, cocina sencilla, 3 habitaciones, 1 baño social.	Se aplica factor tamaño dado que el inmueble ofertado tiene menor area respecto al inmueble objeto de estudio.	
OFERTA 4	Casa de 1 piso, consta de garaje, sala comedor, cocina 3 habitaciones 1 baño.	No se aplica ningún factor puesto que no se considera necesario.	
OFERTA 5	Lote de 90 m2 con servicios basicos instalados Medianero.	No se aplica ningún factor puesto que no se considera necesario.	

96

Valor de la construcción:

Método de Reposición como nuevo

Este método de avalúo busca establecer el valor comercial de un inmueble, partir de calcular cuánto cuesta, hoy, producir una construcción equiparable en términos funcionales, número de espacios, de baños, y demás elementos que la conformen, con los materiales y técnicas usuales en el momento de hacer el avalúo y no necesariamente con las características que tenga el bien, por cuanto en muchas oportunidades en su fabricación se emplearon materiales y técnicas no disponibles en el momento.

Lógicamente que si el bien, por ejemplo, se trata de una casa con muros de carga, en ladrillo, cubierta en asbesto cemento, con muros interiores con pañete, pisos en baldosa de cemento, cocina y baños en los cuales se emplearon materiales disponibles en el mercado, el cálculo deberá referirse a los mismos elementos, pero tomando como precio los que tengan dichos materiales en el momento de hacer el avalúo (precios de hoy). Para obtener un valor real del inmueble (m2) se tiene en cuenta el estado de conservación y se utilizará las Normas de tasación Urbana de FITTO Y CORVINI.

Como el inmueble objeto de avalúo ya ha sido utilizado durante un período de tiempo es necesario descontarle este tiempo, aplicando un método de depreciación.

Calificaciones:

- 1 NUEVO SIN REPARACIONES.
- 2 ESTADO BUENO DE CONSERVACIÓN, REQUIERE ALGUNAS REPARACIONES DE POCA IMPORTANCIA.
- 3 REQUIERE REPARACIONES SENCILLAS.
- 4 NECESITA REPARACIONES IMPORTANTES.
- 5 SIN VALOR

Fitto y Corvini										
DESCRIPCIÓN	Área m2	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CALIFICACION ESTADO	DEPREC	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASA	74,99	25	70	35,71%	2,5	30,33%	\$ 1.000.000	\$303.349	\$696.651	\$ 700.000

ANALISIS DE RESULTADOS Y CONSIDERACIONES

- Se realizó un análisis de mercado con inmuebles de características similares, ubicados en el mismo sector.
- Para efectos del presente informe de avalúo se liquidan las áreas susceptibles a legalizar, esto teniendo en cuenta que el informe de avalúo se realiza de fachada ya que no obtuvo acceso al inmueble.
- Como no se logró ingresar al inmueble se tuvo en cuenta la información contenida en el acta de diligencia de secuestro y la información suministrada por la secuestre.
- El valor promedio arrojado por las muestras corresponde al área de terreno, según la información obtenida en la investigación de mercado.
- Se adopta como valor más probable el límite inferior de la muestra.
- El presente informe de avalúo se realizó mediante visita física al predio, teniendo en cuenta todas las recomendaciones y exigencias de bioseguridad para afrontar las crisis de salubridad actual a causa del COVID-19.

VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONOMICAS

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal, la inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnicos existentes al momento de la inspección.

Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macroeconómico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

97

El presente informe de avalúo se realizó mediante visita física al predio, teniendo en cuenta todas las recomendaciones y exigencias de bioseguridad para afrontar las crisis de salubridad actual a causa del COVID-19.

El avalúo es practicado por el perito Daniel Valderrama y revisado por la Ing. Jenniffer Lara Abello, quien hace parte de la Empresa APPRAISER S.A.S., por lo cual también es firmado por la Ing. Érika Celemín, quien figura como Gerente General, inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores. R.A.A.

Este informe corresponde al "VALOR COMERCIAL" del respectivo inmueble, expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda, con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

El presente avalúo cumple con las directrices establecidas en las Normas Internacionales de Valuación IVS 2020, (Marco conceptual IVS 101, 102, 103 y 104) así como las Normas Técnicas Sectoriales NTS S03 y NTS M01 y los protocolos internacionales de las entidades valuatorias reconocidas.

Descripción	Datos
Valor total inmueble	\$ 93.269.900
Valor proporcional terreno	\$ 40.776.900
Valor proporcional construcción	\$ 52.493.000
Porcentaje de terreno	43,72%
Porcentaje de construcción	56,28%
Edad aproximada (Años)	25
Vida remanente (Años)	45
Vida útil (Años)	70
Valor reposición a nuevo	\$ 74.990.000
Valor UVR día	286,1156
Valor avalúo UVR	325.986,77

AVALÚO COMERCIAL

CERTIFICACIÓN DE AVALÚO
CALLE 22 SUR # 56 -10/12
BARRIO PLAYA RICA
VILLAVICENCIO – META

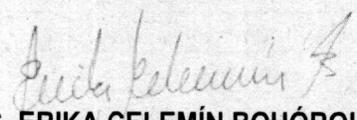
DESCRIPCION	AREA		VALOR UNITARIO	TOTAL
TERRENO	93,74	m2	\$ 435.000	\$ 40.776.900
CONSTRUCCIÓN	74,99	m2	\$ 700.000	\$ 52.493.000
TOTAL AVALUO				\$ 93.269.900
INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION				\$ 1.243.765

Por medio del presente certificamos que:

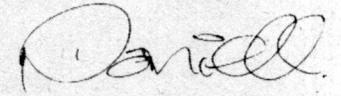
No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad avaluada.

No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de **Septiembre de 2021** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **NOVENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$93.269.900 M/C).**


ING. ERIKA CELEMÍN BOHÓRQUEZ
Representante legal
RAA AVAL – 52148032




DANIEL ALBERTO VALDERRAMA
Perito actuante
RAA AVAL – 1120355330


ING. JENNIFFER LARA ABELLO
Revisión del avalúo
RAA AVAL – 1016068098

98

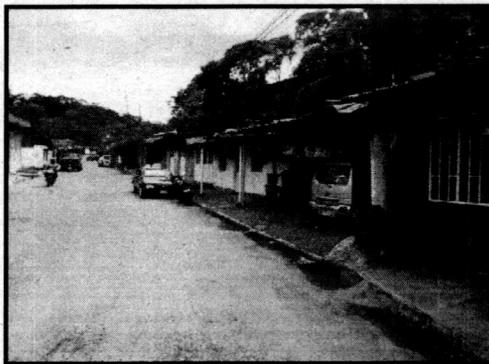
REGISTRO FOTOGRAFICO



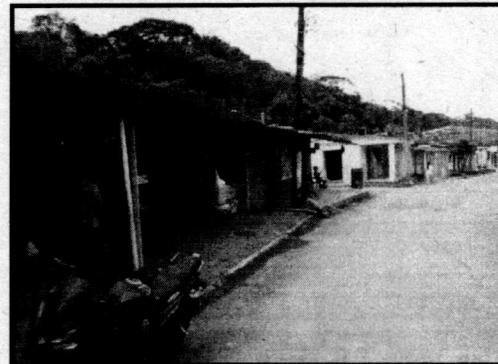
FACHADA



FACHADA



ENTORNO



ENTORNO

CONSULTA CATASTRAL

Consulta Catastral
✕

Departamento: 50 - META

Municipio: 001 - VILLAVICENCIO

Código Predial Nacional: 500010106000000740025000000000

Código Predial: 50001010600740025000

Destino económico: A - HABITACIONAL

Dirección: C 22 SUR 56 19 12 BR PLAYA RICA

Área de terreno: 93 m²

Área construida: 30 m²

Construcción 1

LOCALIZACIÓN



99



INFORMACIÓN DEL PERITO QUE DA EL DICTAMEN

Por medio del presente documento certificamos que:

La identidad es como quedó indicada en el presente dictamen pericial realizado al bien inmueble objeto de avalúo.

A la fecha no he sido designado en procesos anteriores o en curso de la misma parte o apoderado.

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

Actualmente no he realizado publicaciones en materia pericial en los últimos diez (10) años.

La dirección de notificación es en la Calle 37 # 4-24 Barrio Manantial, Villavicencio.

Información del perito actuante quien que da el dictamen:

- **Nombre: DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO**
- **RAA-AVAL: 1120355330**
- **C.C.: 1120355330**
- **Dirección de Residencia: Carrera 33 # 5b-20 Barrio La Vega**
- **Ciudad de Residencia: Villavicencio**
- **Celular: 3123661758**
- **Profesión: Avaluador**

Información de Gerente General APPRAISER SAS quien que da el dictamen:

- **Nombre: Erika Celemín Bohórquez**
- **RAA-AVAL: 52148032**
- **C.C.: 52148032**
- **Dirección de residencia: Calle 152 58-51 Interior 2, apartamento. 804**
- **Ciudad de Residencia: Bogotá D.C.**
- **Celular: 3102055756**
- **Profesión: Ingeniera Industrial**

En referencia al numeral 7 del artículo 226 del Código General del Proceso, no se tienen restricciones asociadas.

Con respecto a los numerales 8 y 9 del art. 226 del Código General del Proceso, las metodologías aplicadas se basan en lo contenido en la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

100

Los métodos utilizados en la realización de avalúos, empleados en el presente informe, son los mismos métodos usados con anterioridad en la realización de otros avalúos y los aceptados según la normatividad vigente (Resolución 620/2008).

Teniendo en consideración el numeral 6 del artículo 226 del Código General del Proceso, el cual indica que se mencione si "ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte", se mencionan los casos en los que se ha sido designado para la elaboración de un dictamen.

FECHA ENTREGA	FINALIDAD SERV	CLIENTE	DIRECCION	CIUDAD
28/01/2020	REMATE	CLAUDIA CESPEDEZ ZAMORA	CARRERA 4 ESTE #38-56	CUNDINAMARCA- SOACHA
31/01/2020	REMATE	NADIN TAMARA RODRIGUEZ	CALLE 19 N #15E-30 URBANIZACION ZULIMA - Apto 404 Torp A	N SANTANDER - CUCUTA
4/12/2019	REMATE	JORGE HUMBERTO RENDON HENANO	KR. 5 NO 13190 TO 2 APTO 1204	BOGOTA
6/12/2019	REMATE	KAROLINA SANCHEZ CORTEZ	VEREDA SANTALUCIA LOTE MIRAMAR A ALGECIRAS (H)	HUILA- ALGECIRAS
6/12/2019	REMATE	WALTER NUÑEZ MOSQUERA	Manzana 10 Lote 8-Calle 62 A No. 65-03 - (Lote Esquinero) Urbanización Los Chocobos, Coroba	ANTIOQUIA- CAREPA
10/12/2019	REMATE	JOSE MANUEL TORRES RODRIGUEZ	PARQUE INDUSTRIAL SAN JORGE LOTE 74 MANZANA P 7 EN MOSQUERA CUNDINAMARCA	CUNDINAMARCA- MOSQUERA
10/12/2019	REMATE	CARLOS ROCHA MENDEZ	CRA 44A No 18-85 LOTE 19 MZNA1A BUQUE	META- VILLAVICENCIO
11/12/2019	REMATE	GIRALDO Y GARCIA INGENIERIA SAS	APARTAMENTO 603 TORRE B Y PARQUEADERO 5 CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORIDA	BAGUE
27/12/2019	REMATE	SIGIFREDO RAAD GARCIA	CALLE 99 NO. 56 - 41, APARTAMENTO 152 PARQUEADEROS 150 Y 152	ATLANTICO -BAFRANCUILLA
31/12/2019	REMATE	LEONCIO ENRIQUE VALENCIA	Calle 13 # 12-32 Calle Bolívar	NARIÑO - TUMACO
5/11/2019	REMATE	MARCO QUINTERO GARCÉS	CALLE 60 NUMERO 1-48 BARRIO ALTOS DE LA PRADERA	FRACERA
7/11/2019	REMATE	JOSE WILLIAM MORENO BARRETO	Ampio No. 2	NEVA
12/11/2019	REMATE	JUAN CAMILO CORRALES SALEME	LOTE RURAL LA ANGOSTURA-SAN SEBASTIAN DE URABA	LORICA
12/11/2019	REMATE	KATHERINE GOMEZ PABON	CALLE 43 No 31-54 SECTOR MAMATOCO - LOTE 9 MZA 28 URB ANDREA CAROLINA ETAPA 2 TPO 2	SANTA MARTA
12/11/2019	REMATE	EDGAR PEREZ RIVERA	CASA LOTE # 21 MANZANA 5 CARRERA 3 C # 13-77 URBANIZACION LA LIBERTAD	PURIFICACION
13/11/2019	REMATE	ALEXANDER JIMENEZ RODRIGUEZ	TRANSVERSAL 4B No. 3 - 64 CASA 398 CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE APAN MZ 7	SOACHA
14/11/2019	REMATE	LIZARDY ANTONIO LOZANO COGOLLO	CALLE 28 Nº 23-11 BLOQUE Nº 12 APARTAMENTO NUMERO 12-102	ANTIOQUIA- CAJICASA
15/11/2019	REMATE	AGUEDITA MURCIA MORA	CARRERA 116 # 152-80 INTERIOR 7 CASA 8	BOGOTA
18/11/2019	REMATE	JOSE DE JESUS PORTELA CALLEJAS	CALLE 45 SUR No 65 - 76 INTERIOR 8 APARTAMENTO 503	BOGOTA
18/11/2019	REMATE	ESTHER LUISA PEREZ VANEGAZ	CARRERA 29 C NUMERO 33-32 IDENTIFICADO CON EL NUMERO 15 DE LA MANZANA 14	CASANARE - YOPAL
18/11/2019	REMATE	ALVARO GONZALEZ MURILLO	PARQUE RESIDENCIAL EL PALMAR, CASA LOTE 8 MANZANA E	PURIFICACION
19/11/2019	REMATE	JAVIER QUJANO ALOMIA	CALLE 15 NUMERO 121 C 150 CASA 4- GARAJE Y JARDIN PRIVADO ALTAMIRA CONDOMINIO CAMPESTRE	CALI
25/11/2019	REMATE	DANIEL ARMANDO URIBE GUTIERREZ	CARRERA 12 #6-07 APTO 503 BLOQUE B Y PARQUEADERO 32 DE LA CALERA	CUNDINAMARCA- LA CALERA
28/11/2019	REMATE	Roberto Carlos Mahecha Gonzalez	CARRERA 9 ESTE No. 35-80, lote 1, casa 24	CUNDINAMARCA- SOACHA



Teléfono: +57 (0)212 3330331



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



Asociación Nacional de Registradores de Avaluadores
Calle 45 No. 1A - 3000000
Bogotá D.C. - Colombia
Teléfono: +57 (0)212 3330331
E-mail: RNA@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) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52148032, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52148032.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	24 Oct 2017	Regimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	24 Oct 2017	Regimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	24 Oct 2017	Regimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

101



PIN de validación: ad5c0a81



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



ANA

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, 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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE129B#55-20INT3APT302
Teléfono: 3102055756
Correo Electrónico: erikaceleminb@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52148032.

El(la) señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ 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.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ad5c0a81

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 2 de 3



https://www.raa.org.co



Asociación Nacional de Avaluadores
Calle 106 54-78 Of. 601
Bogotá - Colombia
Teléfono: 3163116610 - 3182823160
Correo: servicioalcliente@appraiser.com.co

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

102



Entidad Reconocida en 2021



https://www.raa.org.co



https://www.ana.gov.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) JENNIFFER LARA ABELLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1016068098, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1016068098.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JENNIFFER LARA ABELLO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	03 Sep 2021	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	03 Sep 2021	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	03 Sep 2021	Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	03 Sep 2021	Régimen Académico

Página 1 de 4



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
03 Sep 2021

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, 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
03 Sep 2021

Regimen
Régimen
Académico

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
03 Sep 2021

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
03 Sep 2021

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.

Fecha
03 Sep 2021

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos

Fecha
03 Sep 2021

Regimen
Régimen

103



PIN de Validación: ac060a11



herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 104 C 16H 33, CASA 5
Teléfono: 3118024524
Correo Electrónico: jenlarabello@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniería Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JENNIFFER LARA ABELLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1016068098.

El(la) señor(a) JENNIFFER LARA ABELLO 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.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ac060a11

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 tres (03) días del mes de Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Página 3 de 4



Alexandra Suarez
Representante Legal

104



Perfil de Avaluador a: 112035330



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) **DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1120355330, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-1120355330**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	02 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	15 Jun 2018	Régimen de Transición
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	15 Jun 2021	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 	09 Mar 2021	Régimen Académico

Página 1 de 4