

Terminos
Audiencia
171

AVALUO INMUEBLE. RADICADO 50001400300320190003000

NUBIA ALVAREZ BUSTOS <nunualv@gmail.com>

Mar 15/03/2022 4:18 PM

Para: Juzgado 03 Civil Municipal - Meta - Villavicencio <cmpl03vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>

SEÑOR JUEZ

TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO (META)

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO DE SUCESIÓN INTESADA DE EDGAR ELIAS BEJARANO REY
DEMANDANTES: KAREN DAYANA BEJARANO ARGUELLO, YINETH PAOLA BEJARANO ARGUELLO
Y YESICA JASLY BEJARANO ARGUELLO
DEMANDADOS: ANDRES FELIPE BEJARANO MORALES, CARLOS MANUEL BEJARANO MORALES
Y TANIA VALENTINA BEJARTANO BARREIRO
RADICACIÓN: 50001400300320190003000

Respetado Juez:

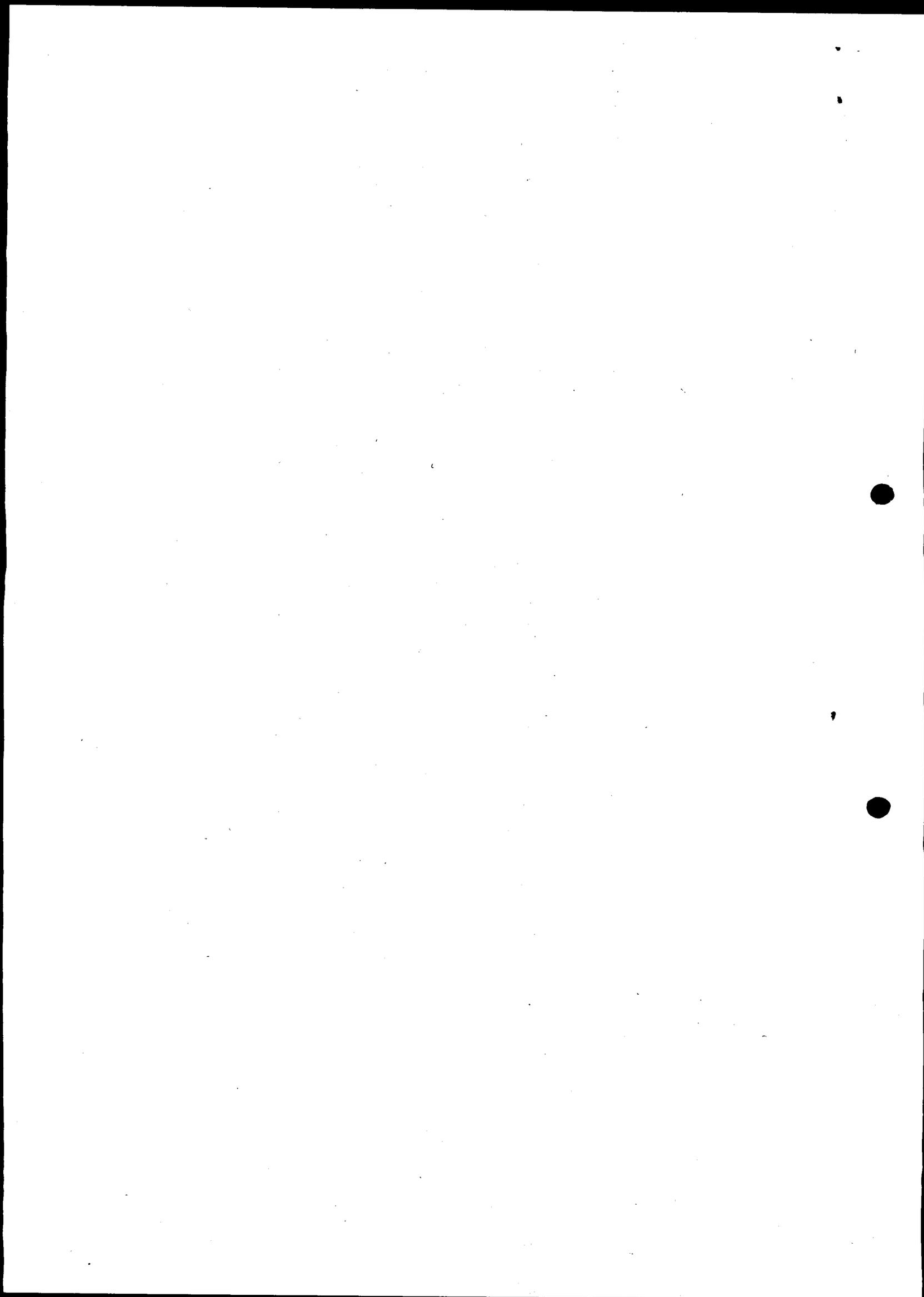
Para su conocimiento y fines pertinentes, conforme a lo dispuesto por su despacho en la Audiencia de Inventarios y Avalúos de fecha 3 de marzo del año 2022, adjunto al presente el Avalúo elaborado por el Perito Avaluador JHON CARLOS ARIAS ARCINIEGAS, Abogado Consultor de la RAA – AVAL 17.335.856.

Del Señor Juez Cordialmente,

NUBIA ALVAREZ BUSTOS

CC. N° 41.743.860 DE BOGOTÁ

T.P. N° 55.524 DEL C.S.J.





172

JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
AVALUADOR-ABOGADO-CONSULTOR
RAA-AVAL 17'335.856
SOLICITANTE: SANDRA LILIANA BARREIRO ACOSTA
C.C. 40.440.620

Villavicencio, 14 de marzo de 2022

Señora

SANDRA LILIANA BARREIRO ACOSTA

Villavicencio - Meta

REFERENCIA: AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE

- CALLE 35 N° 14-59 ESTE MULTIFAMILIAR 1 CASA 13 CONDOMINIO SANTA CATALINA
- MI No. 230-108171
- PROCESO No. 500014003003
- JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO

Respetada Señora:

En atención a su solicitud, adjunto **INFORME VALUATORIO** correspondiente al inmueble identificado en la referencia.

Cordialmente,

JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
C.C. 17'335.856 de Villavicencio
AVALUADOR R.A.A. AVAL-17'335.856



JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
AVALUADOR-ABOGADO-CONSULTOR
RAA-AVAL 17'335.856
SOLICITANTE: SANDRA LILIANA BARREIRO ACOSTA
C.C. 40.440.620

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE

INMUEBLE URBANO
CASA DE HABITACIÓN DE DOS PLANTAS
Calle 35 N° 14-59 Este Multifamiliar 1 Casa 13
Condominio Santa Catalina
Villavicencio - Meta

REALIZADO POR:
JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
R.A.A AVAL-17.335.856

Solicitante: SANDRA LILIANA BARREIRO ACOSTA
C.C. No. 40.440.620



Marzo 14 de 2022 Villavicencio – Meta

John Carlos Arias Arciniegas



173

JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
AVALUADOR-ABOGADO-CONSULTOR
RAA-AVAL 17'335.856
SOLICITANTE: SANDRA LILIANA BARREIRO ACOSTA
C.C. 40.440.620

CONTENIDO

- 1- INFORMACIÓN GENERAL
- 2- DOCUMENTOS SUMINISTRADOS
- 3- INFORMACIÓN JURÍDICA
- 4- DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
- 5- REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
- 6- DESCRIPCIÓN DEL PREDIO
- 7- MÉTODOS VALUATORIOS
- 8- COMPARACIÓN O DE MERCADO
- 9- ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE MUESTRAS
- 10- CONSIDERACIONES GENERALES
- 11- RESULTADO DE AVALÚO
- 12- REGISTRO FOTOGRÁFICO
- 13- PLANOS



JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
AVALUADOR-ABOGADO-CONSULTOR
RAA-AVAL 17'335.856
SOLICITANTE: SANDRA LILIANA BARREIRO ACOSTA
C.C. 40.440.620

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1.	Avalúo Comercial	:	URBANO
1.2.	Tipo de inmueble	:	Casa de habitación de dos plantas
1.3.	Tipo de avalúo	:	Comercial
1.4.	Marco Normativo	:	Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008 y Ley 1673 de 2.013(Código del avaluador)
1.5.	Departamento	:	Meta
1.6.	Municipio	:	Villavicencio
1.7.	Barrio o Vereda	:	Condominio Santa Catalina
1.8.	Dirección	:	Calle 35 N° 14-59 Este Multifamiliar 1 Casa 13
1.9.	Uso actual del inmueble	:	Residencial
1.10.	Cédula catastral No.	:	010708070107801
1.11.	Matrícula Inmobiliaria	:	230-108171 (Septiembre 24 de 2.019)
1.12.	Fecha de Visita	:	09 de marzo de 2.022
1.13.	Fecha de Informe	:	14 de marzo de 2.022

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

2.1	Certificación de Tradición	:	230-108171
2.2	Escritura Pública Tradición	:	2444 del 17 de agosto de 2001 notaría tercera de V/cio.
2.3	Escritura pública RPH	:	1872 del 26 de agosto de 1.999 notaría segunda de V/cio.
2.4	Fotocopia cédula	:	Sandra Liliana Barreiro Acosta

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1	Propietarios	:	Sandra Liliana Barreiro Acosta C.C. 40.440.620 Edgar Elías Bejarano Rey C.C. 17.323.562
3.2	Tradición:	:	Escrituras públicas 2444 del 17/08 de 2.001 y 1872 del 26/08/1.999 notaría segunda de Villavicencio.
3.3	Matrícula Inmobiliaria	:	230-108171.
3.4	Linderos del inmueble	:	Se encuentran consignados en las escrituras públicas citadas.



174

JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
AVALUADOR-ABOGADO-CONSULTOR
RAA-AVAL 17'335.856
SOLICITANTE: SANDRA LILIANA BARREIRO ACOSTA
C.C. 40.440.620

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. Delimitación del sector

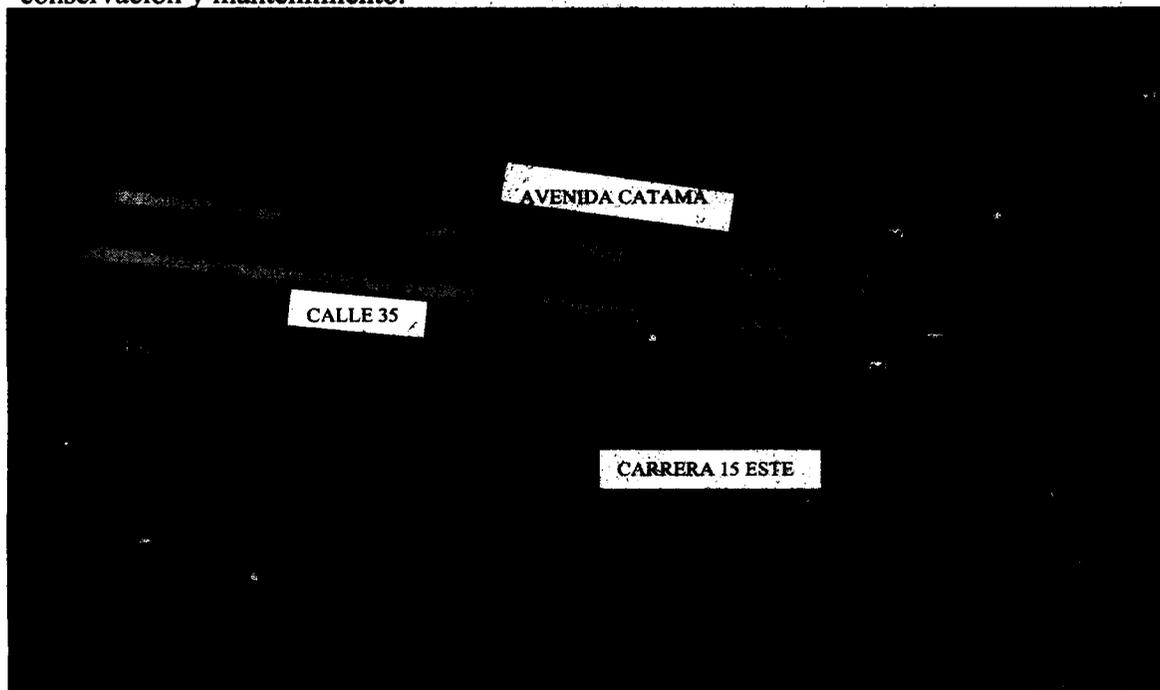
El inmueble se encuentra ubicado en una zona de estrato socioeconómico 2, de mediana valorización, a sobre la vía paralela de la Avenida Catama; en un barrio de mediano tamaño, en un entorno residencial en límites con área de actividad moderada corredor, en donde hay escenarios deportivos, zonas verdes, comercio barrial, instituciones educativas y relativamente cerca de comercio de medianas superficies; con muy buen transporte público.

4.2. Actividad predominante

La actividad predominante del sector es: Residencial en límites con área comercial.

4.3. Vías importantes del sector

Básicamente se encuentra la avenida Catama, calle 35 y carrera 15 este; en buen estado de conservación y mantenimiento.



4.4. Topografía: Levemente Inclinada.

4.5. Servicios públicos: La zona cuenta con red de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y gas.

4.6. Servicios comunales: Escenarios recreacionales, colegios, parques y zonas verdes.



JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
AVALUADOR-ABOGADO-CONSULTOR
RAA-AVAL 17'335.856
SOLICITANTE: SANDRA LILIANA BARREIRO ACOSTA
C.C. 40.440.620

4.7. **Transporte:** Taxis, colectivos, transporte urbano.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Conforme a los artículos 233, 240, 245, 270, 271, 307 y s.s. del acuerdo 287 de 2.015, PBOT de Villavicencio; el sector en donde se localiza el inmueble objeto del avalúo es suelo URBANO, DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE, EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN EN MANZANA, USO PRINCIPAL-RESIDENCIAL, PERMITIDO COMERCIAL.

Clasificación del Suelo Urbano



CONVENCIONES GENERALES

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

CONVENCIONES ESPECÍFICAS

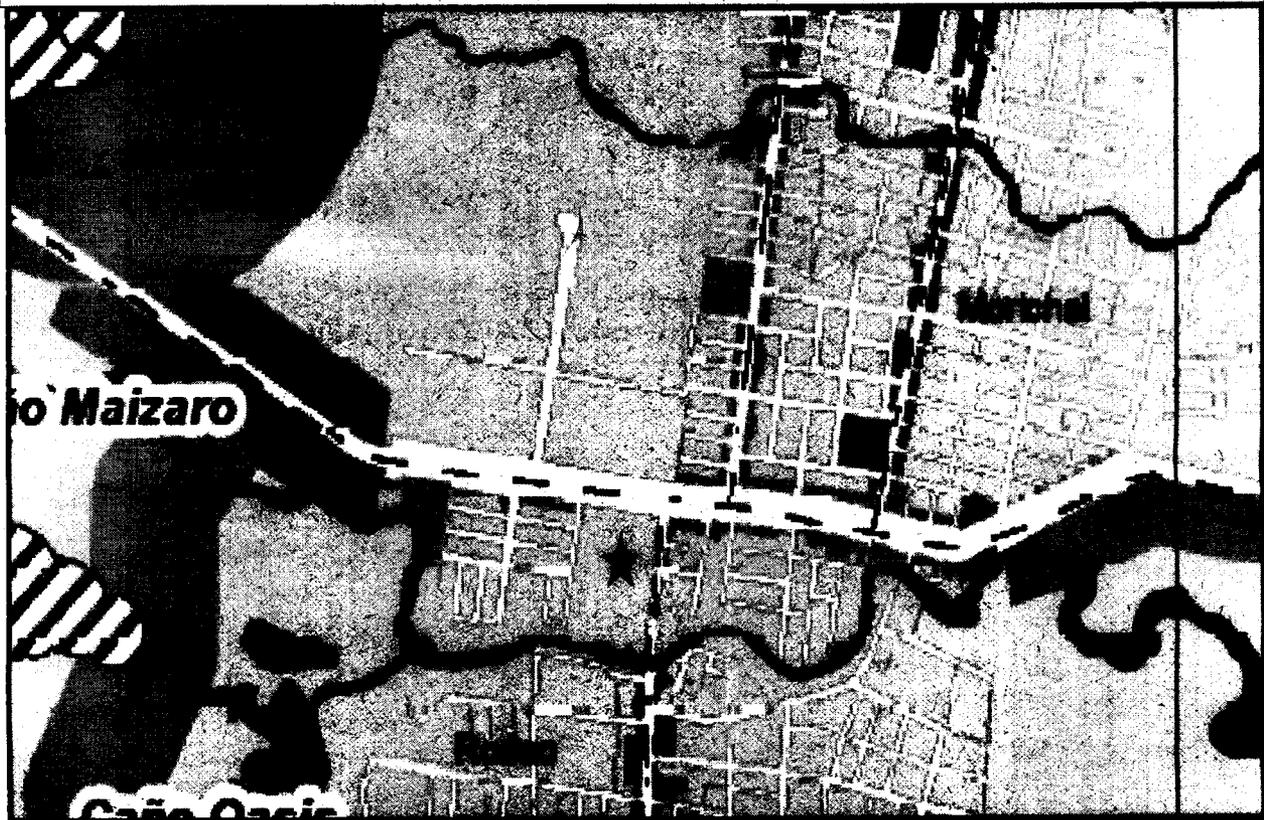
	Suelo de Expansión Urbana		Suelo Urbano
	Franja de Manejo Ambiental (FMA)		Parques y Zonas Verdes
	Franja de Protección Hídrica (FPH)		Sujeto a Plan de Manejo
	Sujeto a Compensación Ambiental		Reserva para la Provisión de Espacio Público
	Suelo de Expansión Para Desarrollo Concertado		



175

JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
AVALUADOR-ABOGADO-CONSULTOR
 RAA-AVAL 17'335.856
SOLICITANTE: SANDRA LILIANA BARREIRO ACOSTA
 C.C. 40.440.620

Categorías de las Areas de Actividad Suelo Urbano



CONVENCIONES GENERALES

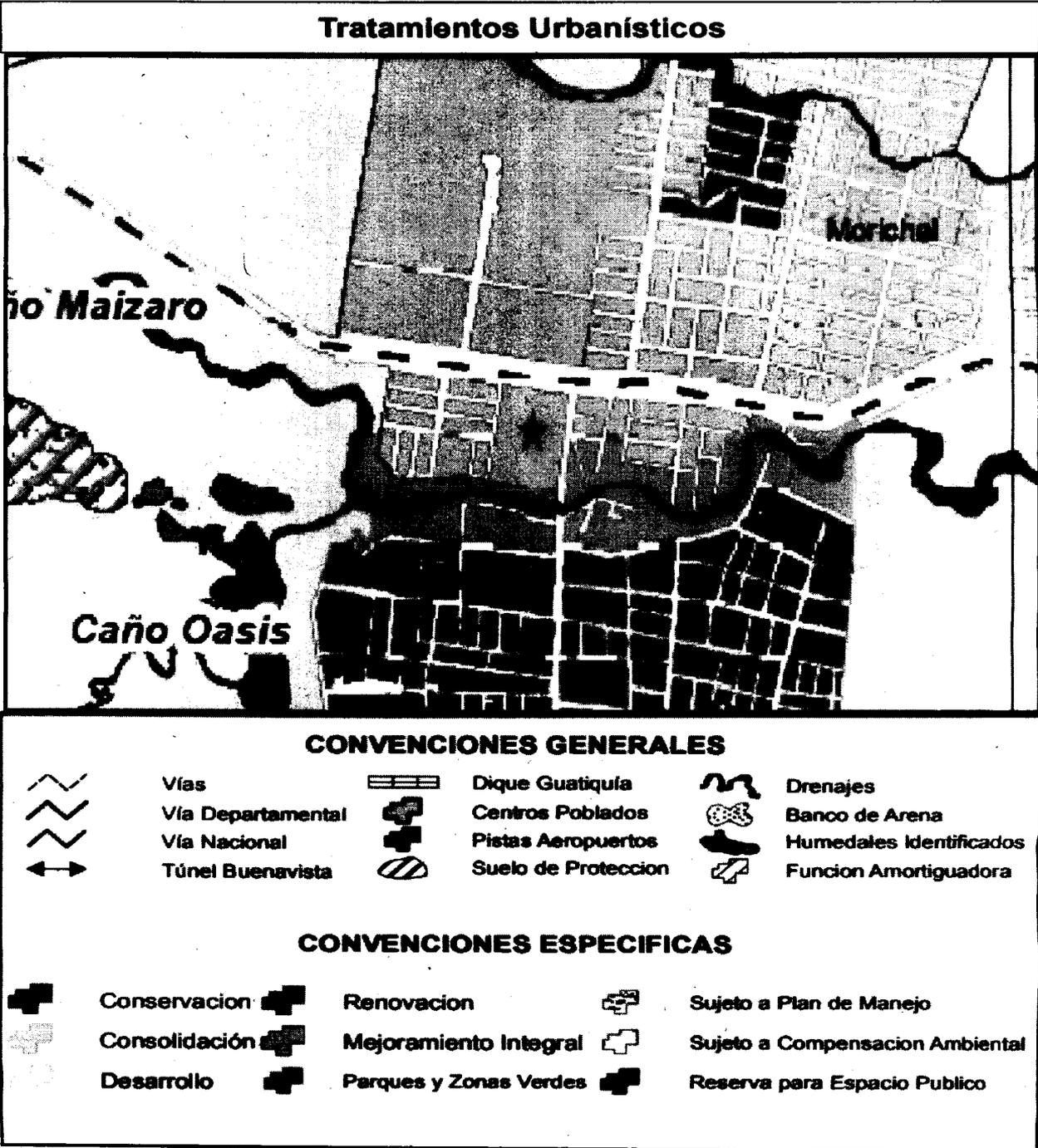
	Vías		Dique Guetiquia		Drenajes
	Vía Departamental		Centros Poblados		Banco de Arena
	Vía Nacional		Pistas Aeropuertos		Humedales Identificados
	Túnel Buenavista		Suelo de Protección		Función Amortiguadora

CONVENCIONES ESPECIFICAS

	Predominante		Centralidad Histórica		Corredor Estratégico
	Eje Comercial		Centralidad Lineal		Equipamientos Estructurantes
	Area Desarrollo Vivienda		Centralidad Periférica		Instituciones Educativas
	Lúdicas				
	Servicios Automotrices y Lujo para Vehículos				



JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
AVALUADOR-ABOGADO-CONSULTOR
RAA-AVAL 17'335.856
SOLICITANTE: SANDRA LILIANA BARREIRO ACOSTA
C.C. 40.440.620





176

JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
AVALUADOR-ABOGADO-CONSULTOR
RAA-AVAL 17'335.856
SOLICITANTE: SANDRA LILIANA BARREIRO ACOSTA
C.C. 40.440.620





JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
AVALUADOR-ABOGADO-CONSULTOR
RAA-AVAL 17'335.856
SOLICITANTE: SANDRA LILIANA BARREIRO ACOSTA
C.C. 40.440.620

6. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

6.1. Ubicación: Sector Sur oriente del casco urbano del municipio de Villavicencio.

Área Privada total Construida: 63.90 m2

	ÁREA EN M2.
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA CERRADA	55.87
ÁREA PRIVADA LIBRE HOY CERRADA	8.03
ÁREA PRIVADA TOTAL	63.90
FUENTE: E.P, folio de matrícula inmobiliaria, E, P, tradición y R.P.H.	

6.2. Características Constructivas

ITEM	DESCRIPCIÓN	CONDICIÓN	DETALLE	CONSERVACIÓN	RECOMENDACIÓN			
Casa de habitación de dos plantas, con una vetustez de 22 años, en excelente estado de conservación.	Inmueble construido en bloque tradicional con zapatas, vigas de arrastre, de amarre y columnas en concreto reforzado para dos plantas. Es un sistema tipo pórtico que transmiten la carga a los cimientos.	En teja de fibro cemento soportado en perfiles metálicos en buen estado de conservación.	Se encuentran pañetados, estucados y pintados, en buen estado de conservación, sin humedades. El inmueble cuenta con cielo raso en madera en el segundo piso.	En cerámica de varios estilos en buen estado de conservación. El inmueble no tiene fachaleta en cerámica.	Puerta de acceso, y ventanas externas e internas en lámina metálica y hierro. Las puertas internas y closets de las habitaciones en madera, en regular estado de conservación.	Una cocina con mesón en concreto y acero inoxidable, con mueble superior e inferior, y lava platos en buen estado de conservación.	Los baños están enchapados en cerámica nacional; con sus unidades sanitarias y lavamanos con mesón en mármol. El baño social del segundo piso tiene división en acero y vidrio templado en la ducha en buen estado de conservación.	sala comedor, tres habitaciones, cocina, dos baños, hall, y patio. El inmueble tiene matrícula de los servicios públicos de acueducto-alcantarillado, luz eléctrica y gas domiciliario

6.3. Servicios públicos: El inmueble cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado; energía eléctrica y gas domiciliario



177

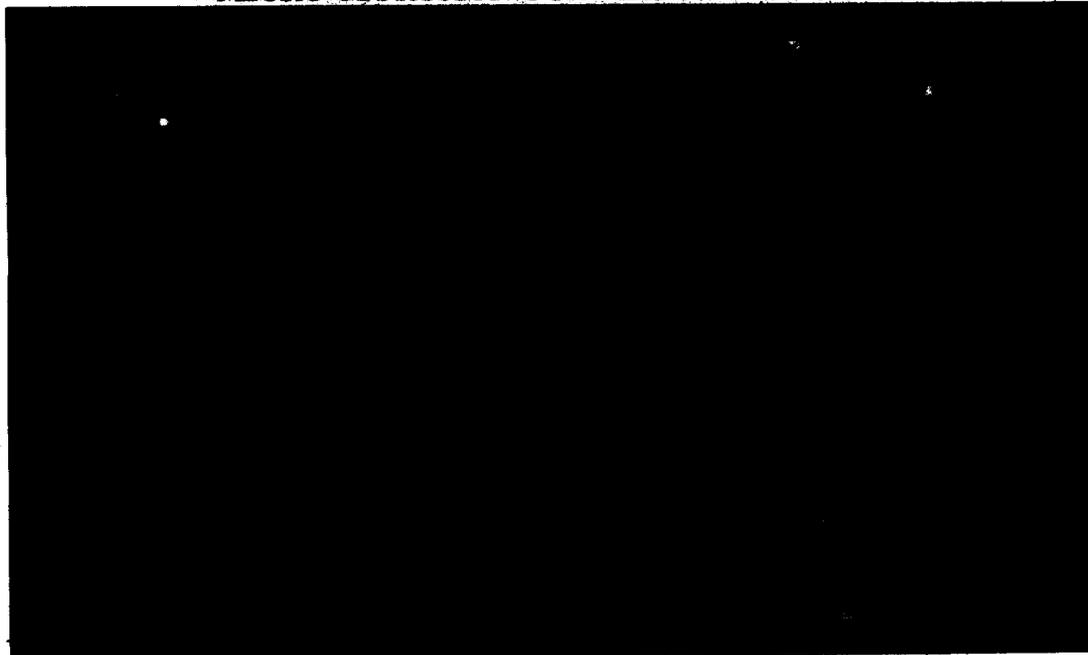
JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
AVALUADOR-ABOGADO-CONSULTOR
RAA-AVAL 17'335.856
SOLICITANTE: SANDRA LILIANA BARREIRO ACOSTA
C.C. 40.440.620

6.4. **Ubicación Satelital:**
4°08'50.5"N 73°36'39.6"W
4.147366, -73.611005

MACRO UBICACIÓN



MICRO UBICACIÓN CON VÍAS PRINCIPALES





JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
AVALUADOR-ABOGADO-CONSULTOR
RAA-AVAL 17'335.856
SOLICITANTE: SANDRA LILIANA BARREIRO ACOSTA
C.C. 40.440.620

7.- MÉTODOS VALUATORIOS UTILIZADOS

Para el desarrollo del presente estudio de avalúo se ha empleado el siguiente método:

.- Para el valor de Terreno-Construcción;

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.

8.- COMPARACIÓN O DE MERCADO

.- Relación de ofertas obtenidas, con depuración y factores de afectación para el M2.

 MÉTODO COMPARATIVO O MERCADO - TERRENO-CONSTRUCCIÓN R.P.H. FACTORES DE ÁREA, ACABADOS Y NEGOCIACIÓN SANDRA LILIANA BARREIRO ACOSTA C.C. 40.440.620 CALLE 35 No. 14-59 ESTE C 13 MULTIF. 1 CONDOMINIO SANTA CATALINA - MM 230-108171						
DIRECCIÓN / BARRIO/ SECTOR	FUENTE	ÁREA P.C. M ²	VALOR OFERTA	FACTOR VALOR	VALOR DEPURADO	VALOR M ² .
CONDOMINIO SANTA CATALINA IV	3164537438	63,00	\$ 130.000.000,00	1,00	\$ 130.000.000	\$ 2.063.492
CONDOMINIO SANTA CATALINA IV	3148680880	63,00	\$ 140.000.000,00	1,00	\$ 140.000.000	\$ 2.222.222
CONDOMINIO SANTA CATALINA IV	3106880045	63,90	\$ 135.000.000,00	1,00	\$ 135.000.000	\$ 2.112.676
CONDOMINIO SANTA CATALINA IV	3143255598	63,00	\$ 125.000.000,00	1,00	\$ 125.000.000	\$ 1.984.127
CONDOMINIO SANTA CATALINA IV	3126807776	63,90	\$ 140.000.000,00	1,00	\$ 140.000.000	\$ 2.190.923
CONDOMINIO SANTA CATALINA IV	3153462792	63,90	\$ 130.000.000,00	1,00	\$ 130.000.000	\$ 2.034.429
CONDOMINIO SANTA CATALINA IV	3173719622	63,90	\$ 145.000.000,00	1,00	\$ 145.000.000	\$ 2.269.171
CONDOMINIO SANTA CATALINA IV	3223836137	63,90	\$ 130.000.000,00	1,00	\$ 130.000.000	\$ 2.034.429
CONDOMINIO SANTA CATALINA IV	3214006227	63,90	\$ 135.000.000,00	1,00	\$ 135.000.000	\$ 2.112.676
CONDOMINIO SANTA CATALINA IV	3102648095	63,90	\$ 135.000.000,00	1,00	\$ 135.000.000	\$ 2.112.676
CONDOMINIO SANTA CATALINA IV	3185477092	63,90	\$ 130.000.000,00	1,00	\$ 130.000.000	\$ 2.034.429
CONDOMINIO SANTA CATALINA IV	3145491744	67,00	\$ 150.000.000,00	1,00	\$ 150.000.000	\$ 2.238.806
CONDOMINIO SANTA CATALINA IV	3124105536	67,00	\$ 150.000.000,00	1,00	\$ 150.000.000	\$ 2.238.806
CONDOMINIO SANTA CATALINA IV	3224314832	67,00	\$ 150.000.000,00	1,00	\$ 150.000.000	\$ 2.238.806
		14,00			\$ 137.500.000	\$ 29.887.668
Promedio Aritmético		2.134.833,40				
Desviación Estándar		96.387,98				
Coefficiente de Variación (%)		4,52				
Valor M ² . Integral		2.134.833,40				
Factor Comercialización		0,95				
		2.028.092				
ÁREA P. CONSTRUIDA CERRADA	55,87	\$ 113.309.485,07	100,00%		ÁREA PRIVADA CERRADA VALOR PLENO	
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA ABIERTA HOY CERRADA	8,03	\$ 16.285.576,61	100,00%		ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA ABIERTA - HOY CERRADA	
VALOR TOTAL M2	63,90	\$ 129.595.061,68			SUMA VALOR ÁREA PRIVADA C, CERRADA Y ABIERTA	



178

JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
AVALUADOR-ABOGADO-CONSULTOR
RAA-AVAL 17'335.856
SOLICITANTE: SANDRA LILIANA BARREIRO ACOSTA
C.C. 40.440.620

9. ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE MUESTRAS

Para el análisis de los datos obtenidos; se tuvo en cuenta las muestras del mismo condominio, las cuales son comparables, con características similares al objeto de avalúo, tales como estrato, área construida, antigüedad, uso del suelo, densidad, área de actividad, tratamiento, normatividad urbanística; e igualmente los valores con bajo rango de Dispersión. De las muestras tomadas, que fueron 20, al ser estudiadas, afectadas y homogenizadas, concluimos en 14 de ellas; las cuales se afectan por negociación en 0.5% y se adopta un valor muy cercano al promedio obtenido CÁLCULOS VALOR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN.

Es muy importante dejar constancia, que el inmueble tiene el área privada abierta o libre y que corresponde al patio y zona de ropas, completamente cubierta, con plancha y construida como prolongación del segundo piso (8.03 m²), con su correspondiente cubierta; sin embargo, está misma construcción no aparece incorporada en las áreas establecidas para el inmueble, en el Reglamento de propiedad horizontal; en consecuencia es un área no legalizada, a la cual se le dará un valor por m², pero no se liquidará dentro del valor total de inmueble.

Debe entenderse, que la normatividad urbanística existente, exige que, para agregar áreas construidas a inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, debe realizarse modificación de dicho régimen y escritura pública con la correspondiente modificación del coeficiente; y en el mismo sentido debe dejarse las constancias del caso en los avalúos de los inmuebles que presenten estos casos e inconsistencias.





JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
AVALUADOR-ABOGADO-CONSULTOR
RAA-AVAL 17'335.856
SOLICITANTE: SANDRA LILIANA BARREIRO ACOSTA
C.C. 40.440.620



10. CONSIDERACIONES GENERALES

En términos generales se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- Ubicación particular del predio en área de Actividad Residencial Predominante en tratamiento de Consolidación; características del sector en cuanto al equipamiento público urbano, instituciones educativas, comercio, escenarios deportivos y otros.
- Las características del predio propiamente dichas como su topografía ligeramente inclinada y su cabida superficial de área y construcción. Oferta y demanda de inmuebles en el sector. Normas urbanísticas vigentes, uso actual del inmueble, vías de acceso, entre otros.
- En esta evaluación se tiene en cuenta el tipo el tipo de inmueble y el área ocupada, las características, uso actual y explotación del predio. Fácil acceso, ya que se encuentra cerca a varias vías principales, de alto flujo vehicular. La infraestructura de servicios públicos y red vial con que cuenta el sector
- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia máxima de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan; a partir del 8 de febrero de 2.022.
- **El informe valuatorio es con destino a trámite JUDICIAL y no será válido para otras finalidades distintas; entre ellas, que sirva de prueba ante la DIAN, entidades financieras o crediticias y como actualización NIIF; y tiene carácter reservado y está prohibida su divulgación, copia o comercialización, y será necesario el permiso expreso del suscrito.**



139

JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
AVALUADOR-ABOGADO-CONSULTOR
RAA-AVAL 17'335.856
SOLICITANTE: SANDRA LILIANA BARREIRO ACOSTA
C.C. 40.440.620

11. RESULTADO O LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO

RESULTADO FINAL DEL AVALÚO O VALOR COMERCIAL INMUEBLE			
 SANDRA LILIANA BARREIRO ACOSTA C.C. 40.440.620 CALLE 35 No. 14-59 ESTE C 13 MULTIF. 1 CONDOMINIO SANTA CATALINA - MIB 230-108171			
INMUEBLE	ÁREA M ² .	VALOR M ² .	VALOR TOTAL
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA CERRADA	55,87	\$ 2.028.092	\$ 113.309.485
ÁREA PRIVADA LIBRE-HOY CONSTRUIDA	8,03	\$ 2.028.092	\$ 16.285.577
ÁREA PRIVADA LIBRE-HOY CONSTRUIDA			\$ 16.285.577
VALOR TOTAL			\$ 129.595.062
VALOR NETO AVALÚO COMERCIAL			\$ 129.595.000
SON: CIENTO VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS COLOMBIANOS MWCTE.			

“El valor comercial del presente inmueble, es su valor en un mercado inmobiliario, es decir, el precio que obtendría en una operación normal de venta en que ninguna de las partes esté obligada o apremiada”.

En el presente avalúo no se ha intentado rendir una opinión de tipo jurídico, ni cualquier otra materia de carácter legal y se efectúa bajo juramento.

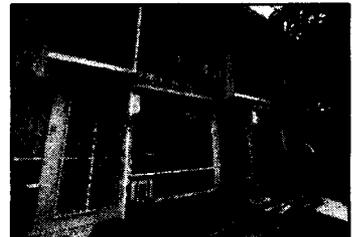
CERTIFICO QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AVALUADO CON LAS CARACTERISTICAS ANTERIORMENTE DESCRITAS, ES DE: CIENTO VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$129'595.000)

JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
R.A.A -AVAL 17.335.856



JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
AVALUADOR-ABOGADO-CONSULTOR
RAA-AVAL 17'335.856
SOLICITANTE: SANDRA LILIANA BARREIRO ACOSTA
C.C. 40.440.620

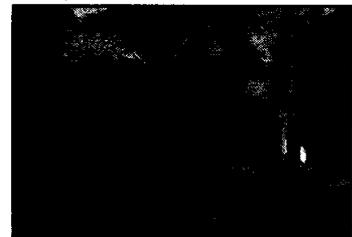
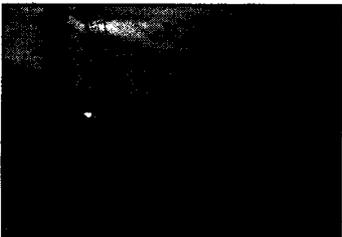
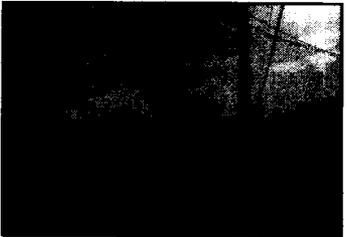
12. REGISTRO FOTOGRAFICO (1)
FACHADA CASA



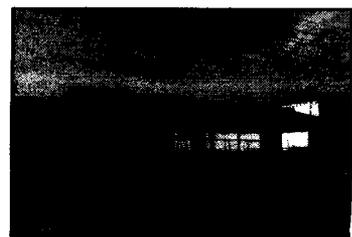
FACHADA CONDOMONIO



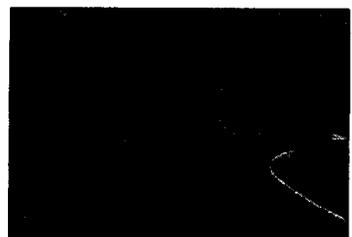
VÍAS DE ACCESO



ZONAS COMUNES



ZONAS COMUNES



John Carlos Arias Arciniegas

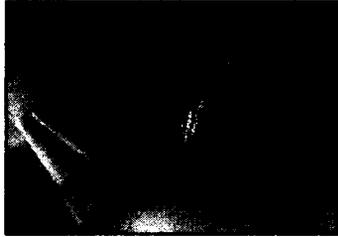


180

JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS
AVALUADOR-ABOGADO-CONSULTOR
RAA-AVAL 17'335.856
SOLICITANTE: SANDRA LILIANA BARREIRO ACOSTA
C.C. 40.440.620

REGISTRO FOTOGRAFICO (2)

SALA



COMEDOR-COCINA



COCINA



BAÑO SOCIAL PISO 2



HALL 2 PISO



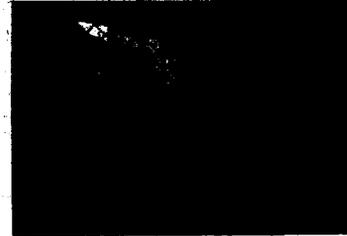
HABITACIÓN 2



HABITACIÓN 3



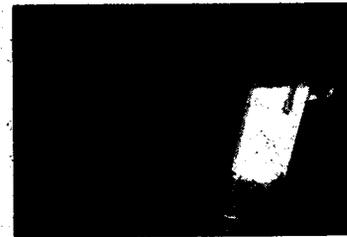
HABITACIÓN 1



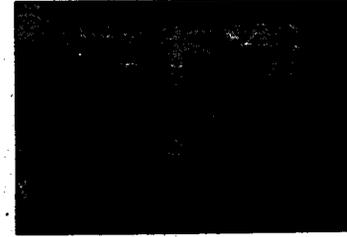
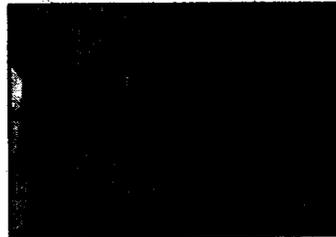
HABITACIÓN 3



AMPLIACIÓN NO LEGALIADA



CONTADORES DE SERVICIOS PÚBLICOS

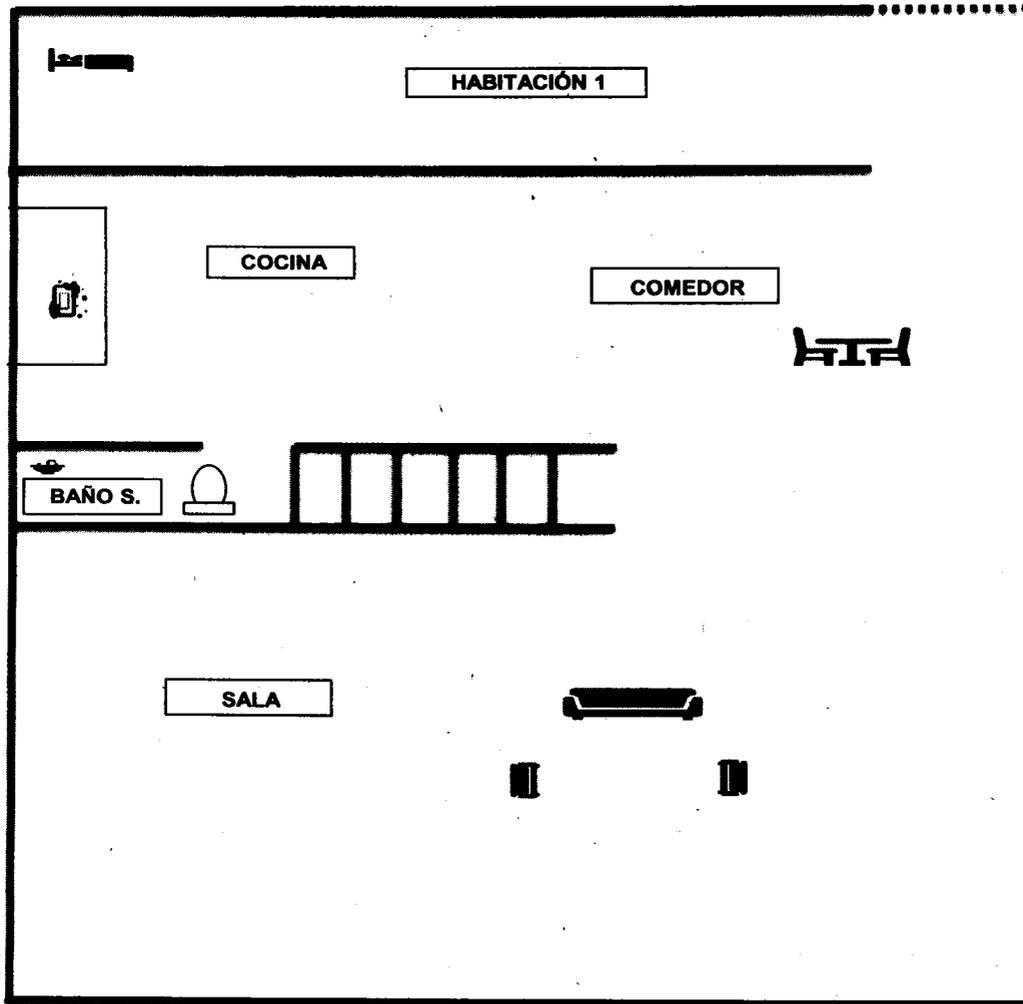




SOLICITANTE
 Cédula No. 40.440.620
SANDRA LILIANA BARREIRO ACOSTA

13. CROQUIS DEL INMUEBLE
 Dirección: Calle 35 N° 14-59 este
 Multifamiliar 1 Casa 13
 Condominio Santa Catalina IV- V/cio

PISO 1



Habitaciones	0	Sala	1	Comedor	1	Depósito:	0	Carpintería	MADERA
Estudio	1	Cuartos	0	Patio	1	Estructura:	VIGAS-MAMPOSTERIA	Cubierta:	PLACA CONCRE
Solar	0	Bodega	0	Garaje	0	Muros:	FLEXA-PAÑETE-PINTURA	Pisos	CERAMICA
Escalera	1	Alc. Servicio	0	Lote	0	Cimientos:	BASE-SOBREBASE	No. de pisos	2
Baños	1	Cocina	1	Antejardin	0	Acabados:	NORMALES	Area P. T.	63,90 M2

Observaciones **INMUEBLE UBICADO EN CONJUNTO CERRADO CON USO DEL SUELO RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN EN MANZANA.**

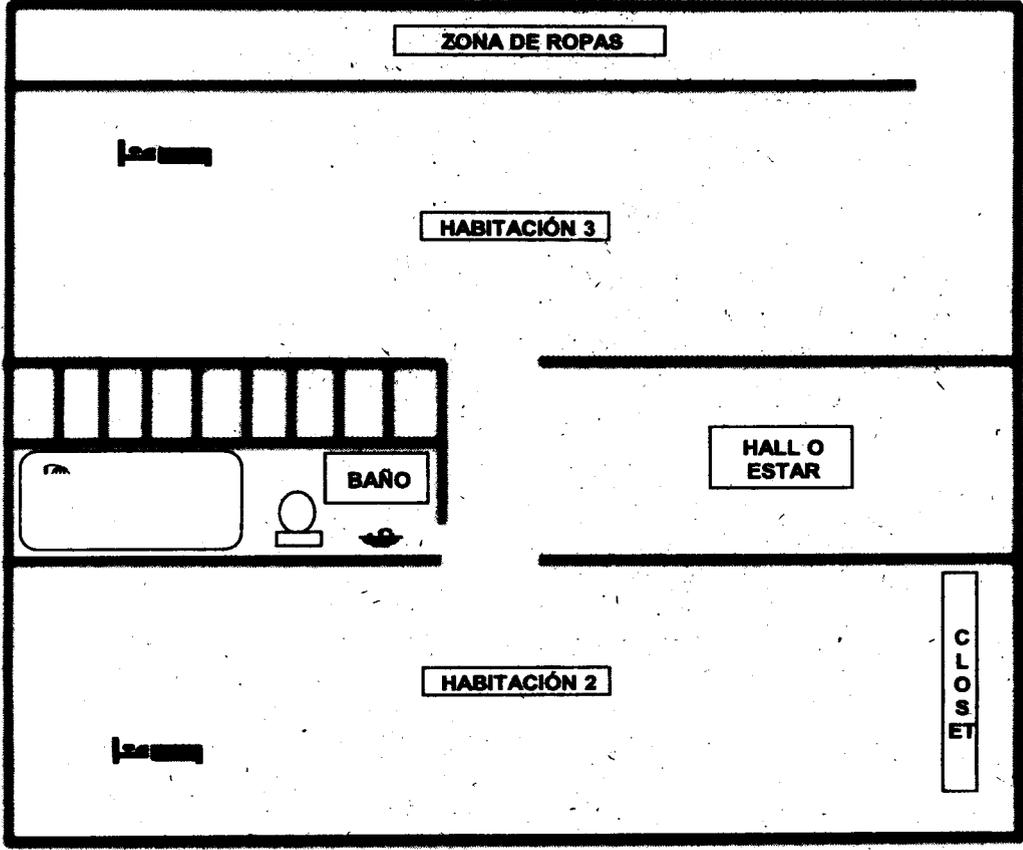
Perito: **Ab. JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS**
 R.A.A. - AVAL 17.335.856

ESCALA: 1 : 100

181

	SOLICITANTE	13. CROQUIS DEL INMUEBLE
	Cédula No. 40.440.620	Dirección: Calle 35 N° 14-59 este Multifamiliar 1 Casa 13
	SANDRA LILIANA BARREIRO ACOSTA	Condomonio Santa Catalina IV- V/cio

PISO 2



Habitaciones	<input type="text" value="2"/>	Sala	<input type="text" value="0"/>	Comedor	<input type="text" value="0"/>	Depósito:	<input type="text" value="0"/>	Carpintería:	MADERA
Estudio	<input type="text" value="0"/>	Cuartos	<input type="text" value="0"/>	Patio	<input type="text" value="0"/>	Estructura:	VIGAS-MAMPOSTERIA	Cubierta:	FIBROCEMENTO
Solar	<input type="text" value="0"/>	Balcón	<input type="text" value="0"/>	Garaje	<input type="text" value="0"/>	Muros:	FLEXA-PARETE-PINTURA	Pisos:	CERAMICA
Escalera	<input type="text" value="1"/>	Alc. Servicio	<input type="text" value="0"/>	Lote	<input type="text" value="0"/>	Cimientos:	BASE-SOBREBASE	No. de pisos	<input type="text" value="2"/>
Baños	<input type="text" value="1"/>	Cocina	<input type="text" value="0"/>	Antejardín	<input type="text" value="0"/>	Acabados:	NORMALES	Área P. T.	<input type="text" value="63,90"/> M2

Observaciones: **INMUEBLE UBICADO EN CONJUNTO CERRADO CON USO DEL SUELO RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN EN MANZANA.**

Perito:	Ab. JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS R.A.A. - AVAL 17.335.856	ESCALA:	1 : 100
---------	---	---------	----------------



PIN de Validación: a46709d6



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JOHN CARLOS ARIAS ARCINIEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17335856, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-17335856.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
07 Feb 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
23 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a46709d6



182

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: a46709d6



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.



183

PIN de Validación: a46709d6

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

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

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

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

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

Régimen de Transición, Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
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 del Tribunal Disciplinario 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 la 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



PIN de Validación: a46709d6

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



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

a46709d6

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 Marzo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal