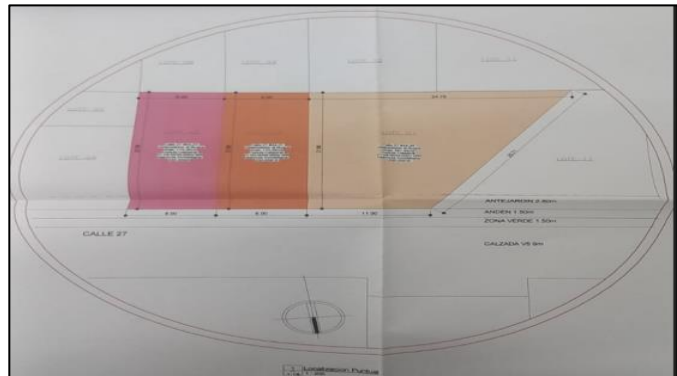


ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289



AVALUO PLUSVALIA Y CESIONES No 13122024
LOTES 1, 2 Y 3, MANZANA IA
CALLE 27 No 44 – 23 / 31 / 39 URBANIZACION EL BUQUE
MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO
DEPARTAMENTO DEL META
COLOMBIA
DICIEMBRE 13 DE 2024

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

OBJETO DEL AVALÚO.

Determinar el valor comercial de las áreas de cesión para efectos de compensación en dinero y calcular la liquidación del efecto plusvalía para el proyecto de un edificio de cinco pisos y sótano con destino comercial y residencial, de acuerdo al numeral 3 del artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Municipal 019 de 2022.

1. METODOLOGIA:

Para la determinación del valor comercial del inmueble en referencia, se realizó el correspondiente análisis en el sector donde se localiza y dentro de este proceso se tuvieron presentes los siguientes aspectos:

1.1 FACTORES DE CARÁCTER GENERAL:

Se identificaron todos los factores, tanto del inmueble como del sector, que permiten determinar los procesos de valorización o desvalorización y que inciden sobre el inmueble en estudio.

1.2 FACTORES DE CARÁCTER ESPECIFICO:

Permiten conocer y analizar los aspectos específicos del predio, relacionados con la estructura, si es que la tiene, disponibilidad de servicios públicos, inversión pública, el estado de conservación y otros aspectos inherentes a las áreas significativas.

1.3 FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL:

El estudio se compone de evaluaciones de tipo objetivo (términos del negocio) basados en la experiencia, en el conocimiento del mercado y en las diferentes perspectivas de la zona, los cuales son de vital importancia en la calificación y descripción de detalles.

1.4 Marco legal para la elaboración del presente avalúo.

- Ley 1673 de 2013 "Del evaluador"
- Decreto 422 del 2000
- Acuerdo No 287 de 2015 "por medio del cual se adopta el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villavicencio y se dictan otras disposiciones"

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

- Decreto 1420 de 1998. Por el cual se señalan las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos.
- Resolución IGAC 620 -2008 Por el cual se establecen los procedimientos para los avalúos de la Ley 388 del 97.
- NTS-S-03 (Nota Técnica Sectorial S-03) contenido de informe de valuación.
- NTS-1-01 Contenido de informe de valuación de bienes inmuebles urbanos.
- GTS-G-02 (Guía Técnica Sectorial G-02), concepto y principios generales de valuación.

1.5 Documentación Consultada.

- Certificado de tradición y libertad de la matricula inmobiliaria N° 230-25918
- Certificado de tradición y libertad de la matricula inmobiliaria N° 230-25919.
- Certificado de tradición y libertad de la matricula inmobiliaria N° 230-25920.
- Solicitud de compensación de áreas de cesión y plusvalía.
- Escritura publica No 4226 del 24 de Agosto de 2.006

2 MEMORIA DESCRIPTIVA

- 2.3 FECHA DE VISITA:** 9 de Diciembre de 2024
- 2.4 FECHA DE INFORME:** 13 de Diciembre de 2024
- 2.5 SOLICITANTE:** Alcaldía de Villavicencio
- 2.6 PROPIETARIO:** Henry Walter Palma Becerra
- 2.7 CLASE DE INMUEBLE:** Tres (3) lotes urbanos no urbanizados.
- 2.8 LOCALIZACION:** Oriente de la ciudad de Villavicencio.

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com **Cel 3143144868**
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

CARACTERISTICAS DEL PREDIO A AVALUAR EN RELACION A LA ZONA

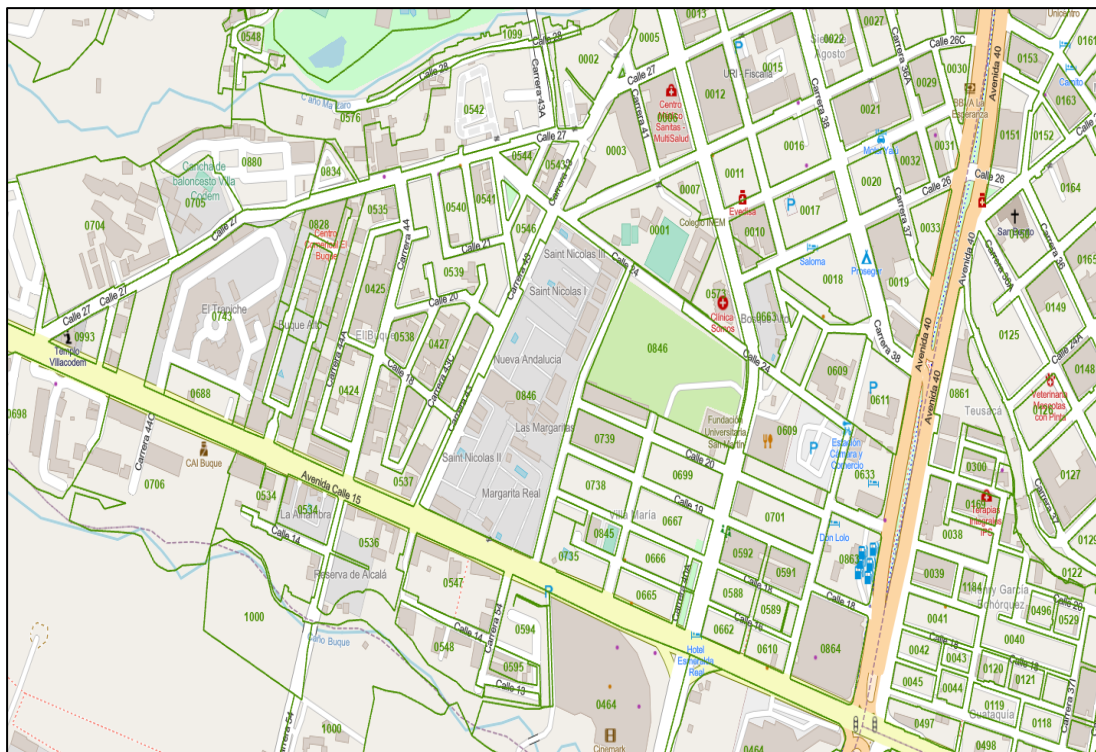
Se trata de tres predios (lotes) con matrículas inmobiliarias independientes, contiguos, medianeros.

2.9 VIAS DE ACCESO:

DEL SECTOR: Avenida 40, Avenida Calle 15.

DEL PREDIO: Calle 27.

2.9.1 TRANSPORTE:



Vehicular de todo tipo. Transporte público sobre la Avenida 40 y la Avenida Calle 15.

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

2.9.2 SERVICIOS PUBLICOS:

ACUEDUCTO:	EAAV.
ALCANTARILLADO:	EAAV.
ENERGIA ELECTRICA:	EMSA.
ASEO PUBLICO:	Bioagícola del Llano S.A.
GAS:	Llanogas S.A.
ANDENES:	Si.
SARDINELES:	Si.
VIAS:	Asfaltadas.

3. ASPECTO JURIDICO

3.1. TITULOS OBSERVADOS:

Predios comprados bajo escritura pública N. 4226 de agosto 24 de 2006, Notaria 24 de Bogotá.

DE:	Clementina Infante Contreras.
A:	Henry Walter Palma Becerra
ACTO:	Compraventa.

MAT. INMOBILIARIA	CED. CATASTRAL.
230-25918	01-04-0535-0001-000
230-25919	01-04-0535-0002-000
230-25920	01-04-0535-0003-000

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

4. DETALLES DEL TERRENO.

4.1 AREA DE LOS INMUEBLES QUE HACEN PARTE DEL PROYECTO

MAT. INMOBILIARIA	CED. CATASTRAL.	AREA M2
230-25918	01-04-0535-0001-000	376.67
230-25919	01-04-0535-0002-000	173.28
230-25920	01-04-0535-0003-000	173.28

4.2 TOPOGRAFIA Plana

4.3 FORMA GEOMETRICA Polígono irregular.

4.4 AREA PRIVADA: 100%

4.5 LINDEROS:

Para los predios identificados con la Matriculas inmobiliarias 230-25918, 230-25919 y 230-25920, los linderos se encuentran estipulados en la escritura pública N° 4226 del 24 de Agosto de 2006 de la Notaria 24 de Bogotá.

5. CONSIDERACIONES GENERALES

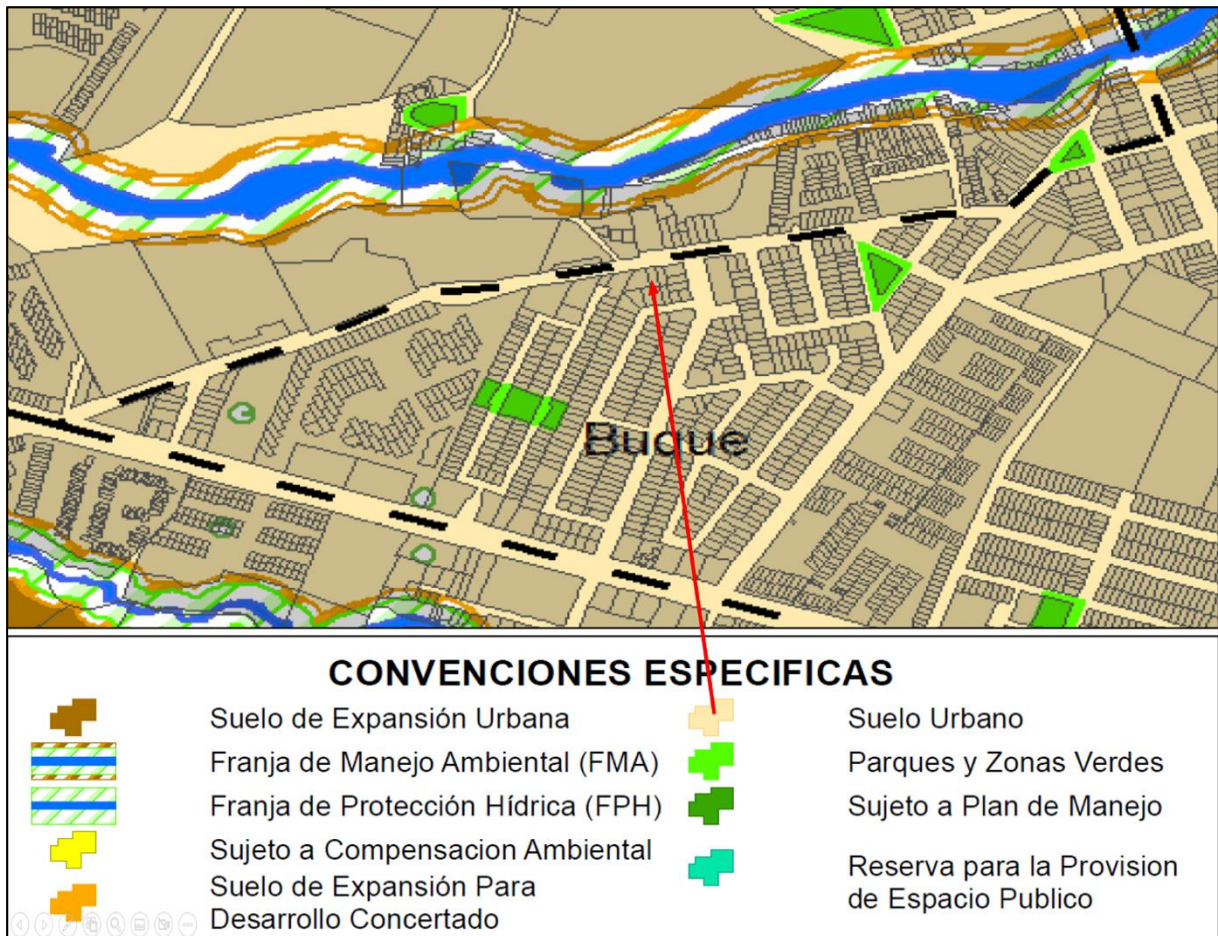
5.1 UBICACION: El predio se ubica hacia el oriente de la Ciudad de Villavicencio, en la Urbanización El Buque. Este sector ha venido teniendo un crecimiento con construcciones de estrato 1, 2 y tres, y ha venido obteniendo un desarrollo residencial para estrato medio, medio bajo. Pero es innegable que ha tenido sobre el Camino Ganadero, desarrollo comercial, influenciado por inversiones gubernamentales en suelo de uso dotacional.

5.2 VECINDARIO:

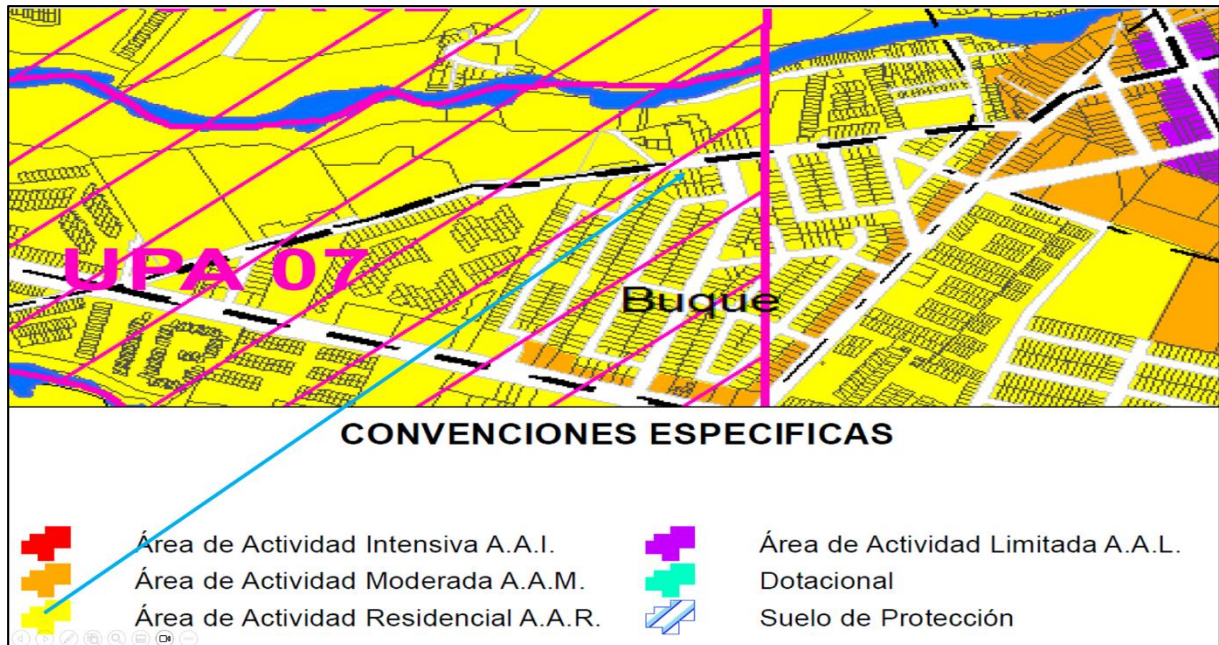
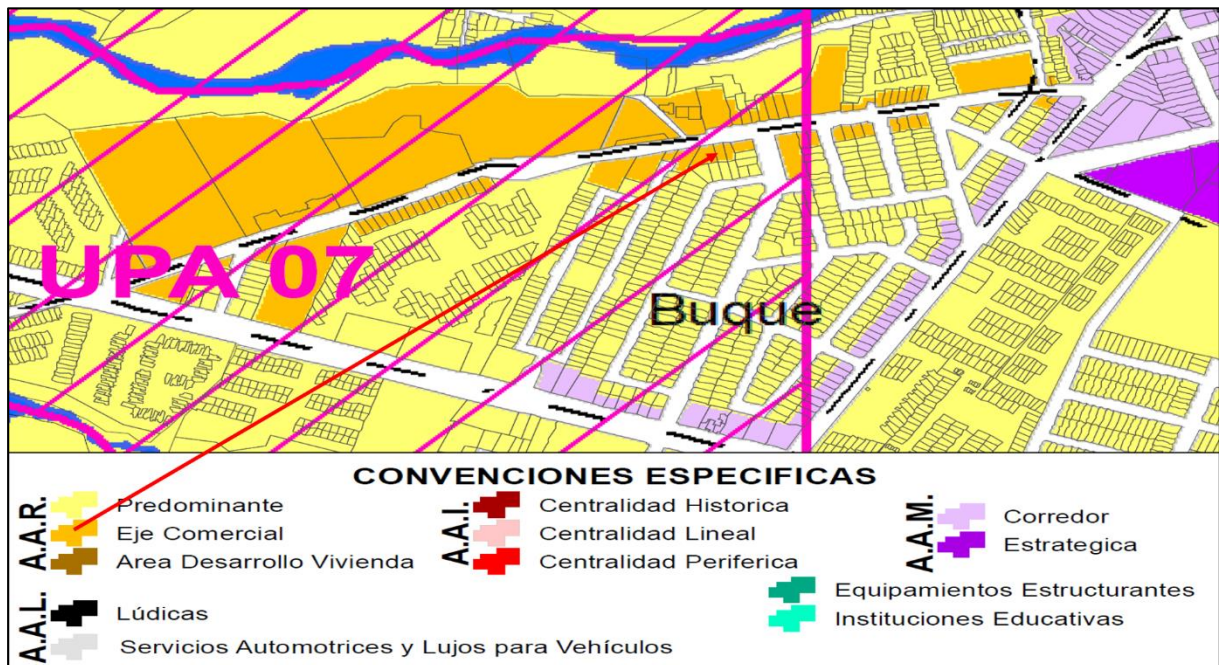
En el sector observamos desarrollos sometidos al Régimen de propiedad horizontal, conjuntos cerrados de casas y edificios, de condición media – alta, de la misma forma centros comerciales como Primavera urbana, Villa Centro y Llano Centro, de la misma forma comercios y prestación de servicios barriales y colegios privados.

6. USOS DEL SUELO:

Los lotes 1, 2 y 3 de la Manzana 1A de la urbanización el Buque, se encuentran según el POT de la ciudad en suelo urbano (Plano 10 A), Área de actividad Residencial AAR (Plano 11 C), categoría de las áreas de actividad del suelo urbano Eje Comercial (Plano 11 D), Tratamiento urbanístico de Consolidación (Plano 12), tratamiento urbanístico de consolidación, Plataforma. (Plano 12 A), Hecho generador de plusvalía, autorización de mayor aprovechamiento Hecho No 3 (Plano 18), según las siguientes imágenes:

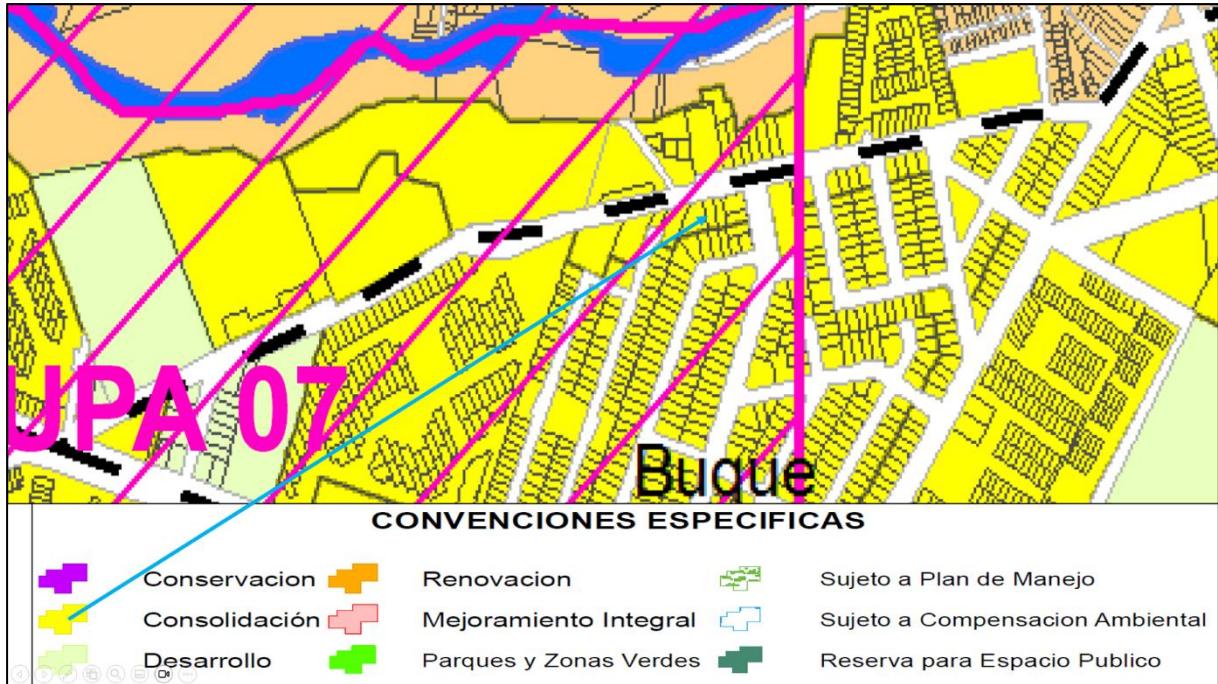
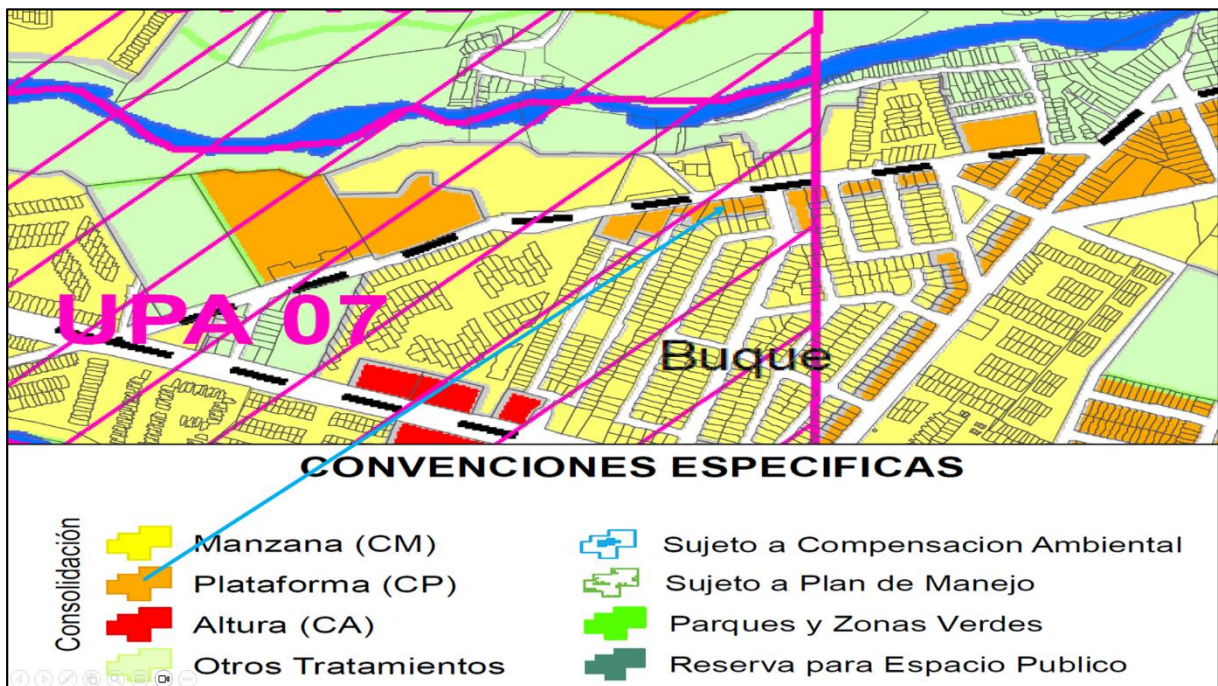


ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
 ESPECIALISTA EN AVALÚOS
 REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289



MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
 Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
 ESPECIALISTA EN AVALÚOS
 REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289



MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
 Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289



MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

6.1 DESCRIPCION DEL INMUEBLE

NOMENCLATURA: Calle 27 No 44 – 23 / 31 / 39
 URBANIZACION: El Buque
 BARRIO: El Buque

Los inmuebles objeto de valoración están ubicados al costado sur de la Calle 27, entre carreras 44 y 47. Las coordenadas aproximadas de ubicación del predio son Latitud Norte 04°08'21.44", Longitud Oeste 73°38'36.83" (Fuente: Google Earth).

6.2 ACCESO

Partiendo desde el Centro comercial Primavera Urbana con sentido Occidental se recorren aproximadamente 930 metros por la Avenida 15, hasta llegar a la Calle 27, la cual se toma hacia el Nor Oriental por espacio aproximado de 537 metros, donde se encuentran los inmuebles al costado sur.

6.3 AREAS

Cuadro de áreas del proyecto

CUADRO DE AREAS		
DESCRIPCION	AREA PARCIALES	AREA TOTAL (m2)
Areas lotes		734.05
Area lote 1	387.49	
Area lote 2	173.28	
Area lote 3	173.28	
Area Sotano		380.24
Area 1er piso		515.78
Comercial	443.11	
Residencial	72.67	
Area 2do Piso		335.97
Comercial	207.97	
Residencial	128.00	
Area 3er Piso		290.70
Area 4to Piso		290.70
Area 5to Piso		290.70
Restauracion Ambiental 20%	Exigido: 132.93	168.00
Area Construida Comercial		651.08
Area Construida Residencial		1072.77
Area Total Construida		1723.85
Area Libre		218.27
Indice de ocupacion		0.70
Indice de Construccion		2.348

Fuente: Planeación Municipal de Villavicencio

6.4 CALCULO AREAS DE CESIONES Y EL INDICE DE CONSTRUCCION

CALCULO DE CESIONES	
USO ASIGNADO AL PREDIO	RESIDENCIAL Y COMERCIAL
NORMA ASIGNADA EN LA LICENCIA	ACUERDO 287 DE 2015 - POT
INDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO - ART. 298	1.50
INDICE DE CONSTRUCCIÓN FINAL DEL PROYECTO	2.348
INDICE DE MAYOR APROVECHAMIENTO	0.848
$CESION = (((ICP - ICB) \times AL) \times 0.25)$	155,618 M2
CESIONES PARA COMPENSAR	155,618

Las cesiones y el índice de construcción del proyecto fueron calculadas por la Curaduría urbana No 2 de Villavicencio e informadas a la Secretaría de Planeación del Municipio por medio del oficio CU2-CE-0369-24

6.5 CALCULO DEL INDICE DE CONSTRUCCION ANTES DEL HECHO GENERADOR

Se realizo una revisión del marco normativo iniciando por la Ley 388 de 1997, el Decreto 353 del 2000 (POT), el Acuerdo 021 del 2002, el Decreto 146 de 2010, el Decreto 235 del 2011 y el Decreto 263 del 2012.

Fruto de dicho ejercicio se ha observado que para establecer el P1 del hecho generador 3, dentro del cálculo del valor de la Plusvalía, el Decreto 235 del 2011, por medio del cual se establece la norma general que determina los aprovechamientos básicos y máximos se reglamentan las cargas urbanísticas para mayores aprovechamientos urbanísticos y se dictan otras disposiciones para el Municipio de Villavicencio. Será la norma indicada para tal fin.

Específicamente el artículo 4 del Decreto Municipal 235 del 2011, define:

APROVECHAMIENTO BASICO: Derecho potencial de ocupación y de construcción de un predio, en metros cuadrados (M2), establecido en los actos administrativos que dieron origen o reglamentaron el desarrollo de la urbanización, y/o los que se adoptan en el presente Decreto el cual no generara cargas urbanísticas.

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

De la misma forma los artículos 9, 10 y 11 de la precitada norma establecen:

Artículo 9º.-INDICES URBANÍSTICOS. Para todos los casos los índices urbanísticos autorizados para el Municipio de Villavicencio serán el resultado de la aplicación de las tablas No. 1 y 2 VOLUMETRIAS, del presente Decreto.

Artículo 10º.-INDICE BÁSICO. En los desarrollos urbanísticos aprobados y/o que hacen parte de un proceso de legalización, que no cuenten con reglamentación específica de aprovechamientos, se entenderá para todos los casos que el índice básico será los metros cuadrados (M2) resultantes de la aplicación de las Tablas No. 1 y 2 denominadas Volumetrías, para dos (2) pisos de altura.

Artículo 11.-MAYOR APROVECHAMIENTO. Se entiende que existen mayores aprovechamientos de que trata el artículo 24 del acuerdo 021 de 2002 cuando el aprovechamiento urbanístico planteado por el interesado, es superior al aprovechamiento otorgado por los indicadores urbanísticos básicos de que trata el presente Decreto o en su defecto la norma original.

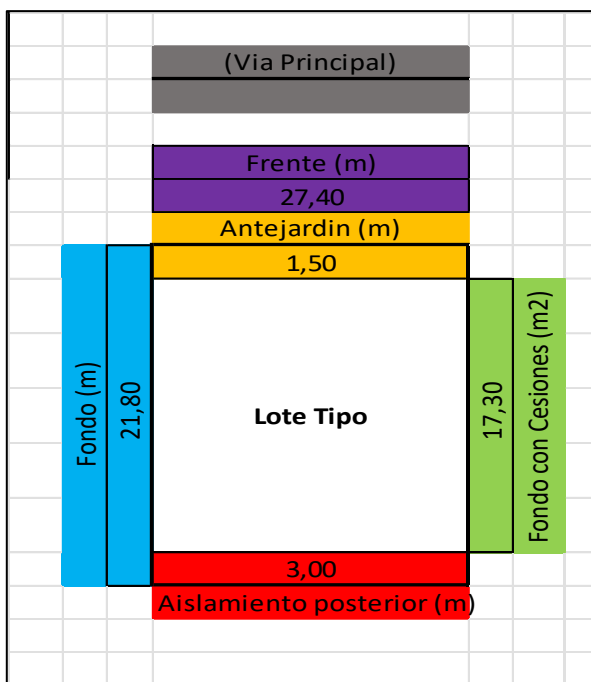
Artículo 16.- VOLUMETRÍAS: Para efectos de aplicación del presente Decreto incorpórese las Tablas No. 1 y 2 Volumetrías que aparecen a continuación.

Tabla No 1. Volumetrías para uso Residencial, Comercial grupo 1 y 2 y Dotacional grupo 1 y 2

USO	RESIDENCIAL COMERCIAL Y DOTACIONAL GRUPOS 1 Y 2	UNID.	ALTURAS MAXIMAS DE EDIFICACION									
			2 y 3 PISOS	4 PISOS	5 PISOS	6 PISOS	7 PISOS	8 PISOS	9 PISOS	10 PISOS	11 PISOS	Entre 12 y 15 PISOS
AISLAMIENTOS	ANTERIOR	ML	ANTEJARDIN	ANTEJARDIN		ANTEJARDIN		ANTEJARDIN		ANTEJARDIN		ANTEJARDIN
	POSTERIOR	ML	3	4,50		7,50		9,50		11,50		1/3 de la altura
	LATERAL:											
	* Sin servidumbre visual	ML	No se exige	4,00		4,00		4,00		5,00		5,50
	* Con servidumbre visual	ML	3,00	4,5		4,50		4,50		5,50		6,00
ALEROS Y/O VOLADIZOS	* Sobre anden y/o zona verde	%	No aplica	No aplica		No aplica		No aplica		No aplica		No aplica
	* Sobre antejardin		40	40		40		40		40		40
PATIO	* Area minima	M2	9,00	15,00		18,00		21,00		24,00		28,00
	* Lado minimo	ML	3,00	3,00		3,60		4,00		4,50		4,50
FRENTE	* Minimo de predio	ML	6	9	12	15	18	21	24	27	30	Más de 33

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

CALCULO INDICE DE CONSTRUCCION					LOTE OBJETO		
LOTE BASE		USADOS		MATEMATICA	Modificar siguientes datos	Cantidad	Unidad
Area lote en bruto (m2)	597,32			x	Frente	27,40	m
Area lote con cesiones primer piso (m2)	474,02			x	Fondo	21,80	m
Antejardin 40 % (m2)	16,44			x	Antejardin Frontal	1,50	m
Area total 2 piso + Antejardin (m2)	490,46			+	Aislamiento posterior	3,00	m
Area total 3 al 5 piso + Antejardin (m2)	0,00			+			
Area total construida (m2)	964,48			+			
I.C	1,61468			/			



N°	NOTAS	CANTIDAD	UNIDAD
1	Antejardin vias Principales (Doble Calzada)	3	metros
2	Antejardin vias Internas Barrios (Una Calzada)	1,5	metros
3	Los metros lineales son de acuerdo al frente del lote y la via principal		
4	Antejardin posterior es de acuerdo a los metros lineales del frente usado		
5	La altura minima por piso es de 3 metros		
6	Cuando se tenga que calcular el aislamiento posterior mayor a 33 metros lineales de frente , se calculara de la siguiente manera = $3 \times 12 = 36 / 3 = 12$ metros de antejardin		
7	De acuerdo al Decreto 235 de 2011 - Artículo 16 identificar en que tipo de suelo y subcategoria se encuentra para usar la Tabla 1: Residencial , Comercial grupo 1 y 2 y dotacional grupo 1 y 2 ó Tabla 2: Comercial grupo 3 y 4 y dotacional grupo 3 y 4.		

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

De lo anterior se puede concluir que el índice de construcción anterior al hecho generador 3, corresponde a 1.61468

De la misma forma y de acuerdo a la información entregada por el solicitante el índice de construcción actual del proyecto corresponde a 2.348

6.6 CALCULO DE AREAS PARA LIQUIDAR LA PLUSVALIA HECHO GENERADOR 3

AREA DE TERRENO TOTAL	734,05
I.C ANTES DEL HECHO GENERADOR	1,6146789
AREA CONSTRUIDA ANTES HECHO GENERADOR	1185,26
I.C. PROYECTO	2,348
AREA CONSTRUIDA M2 APROBADA CURADURIA	1723,85
MAYOR APROVECHAMIENTO EN AREA M2	538,59

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

6.7 CALCULO DEL PRECIO COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

ESTUDIO DE MERCADO DE INMUEBLES EN EL SECTOR BUQUE DE VILLAVICENCIO META.													
No	IMAGEN	SECTOR	UBICACIÓN	FUENTE	TIPO	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUIDA	Vlr M2 CONSTRUIDO	VIROFERTA	NEGOCIACIÓN10%	UBICACIÓN	VLR M2 HOMOGENIZADO	OBSERVACIONES
1		BUQUE	Cra 43 A con Cl 47: 4°08'23.3"N 73°38'28.1"W	3107857653	N.P.H.	144	0	0	\$ 460.800.000	\$ 414.720.000	\$ 373.248.000	\$ 2.592.000	Frente de 10 por 11 fondo, lote, sin construcciones, medianero.
2		BUQUE	Calle 27 con Cra 43 B: 4°08'23.5"N 73°38'31.1"W	3138073353	N.P.H.	162	0	0	\$ 430.000.000	\$ 387.000.000	\$ 387.000.000	\$ 2.388.889	Frente de 9 por 18 fondo, lote, sin construcciones, medianero.
3		BUQUE	CRA 45 A CON CLL 15: 4°08'16.2"N 73°38'50.7"W	3213276559	N.P.H.	176	0	0	\$ 460.000.000	\$ 460.000.000	\$ 414.000.000	\$ 2.352.273	Frente de 8 por 22 fondo, lote, sin construcciones, medianero.
MEDIA ARITMETICA				\$ 2.444.387									
DESVIACION ESTÁNDAR				129.141									
COEFICIENTE DE ASIMETRIA				0.64									
COEFICIENTE DE VARIACION				5.28%									
Maximo				\$ 2.573.528									
Minimo				\$ 2.315.246									
VALOR ADOPTADO				\$ 2.444.387									

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

Observaciones:

Se hallaron 3 ofertas de inmuebles (lotes), ubicadas en el sector el Buque, se realizó comunicación con cada uno de los oferentes, fruto de dichas conversaciones se obtuvieron los datos de cada uno de los inmuebles, los vendedores de los inmuebles No 1 y 2 comunicaron estar dispuestos a una negociación del 10%, en cuanto al inmueble No 3 informaron que se trataba de un valor fijo, estos respectivos porcentajes fueron plasmados dentro del cálculo estadístico.

De la misma forma se considero que las ofertas No 1 y 3, están ubicadas sobre vías con inferior tráfico e importancia comercial que el objeto del estudio, por lo que fueron homogeneizadas restándoles un 10%, por el contrario la oferta No 2 esta ubicada sobre la Calle 27 (misma ubicación que los predios evaluados) por lo que el índice ubicación se consideró en 0.

Al realizar los cálculos estadísticos se halló una media aritmética de \$2'444.387 pesos, una desviación estándar de \$129.141 pesos, un coeficiente de asimetría positivo de 0.64 y un coeficiente de variación de 5.28%.

El rango estadístico posee un límite superior de \$2'573.528 pesos y un límite inferior de \$2'315.246 pesos.

Teniendo en cuenta el coeficiente de variación obtenido se estima un valor por metro cuadrado que coincide con la media de \$2'444.387 por metro cuadrado de terreno.

6.8 CALCULO DEL PRECIO DEL INMUEBLE ANTERIOR A LA ACCION URBANISTICA GENERADORA DE PLUSVALIA

De acuerdo al estudio de mercado se determino que el valor actual por metro cuadrado para el terreno estudiado corresponde a \$2'444.387.

Requiriéndose conocer este valor, para el momento anterior a la aprobación del POT de Villavicencio, el cual corresponde al Decreto 287 del 29 de Diciembre de 2015

Para tal efecto se acude a las series de empalme del IPC que publica el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE y se deflacta el valor de la siguiente manera:

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289



DANE

Total, Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Índices - Serie de empalme

Base Diciembre de 2018 = 100,00

Mes	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Enero	79,95	83,00	89,19	94,07	97,53	100,60	104,24	105,91	113,26	128,27	138,98
Febrero	80,45	83,96	90,33	95,01	98,22	101,18	104,94	106,58	115,11	130,40	140,49
Marzo	80,77	84,45	91,18	95,46	98,45	101,62	105,53	107,12	116,26	131,77	141,48
Abril	81,14	84,90	91,63	95,91	98,91	102,12	105,70	107,76	117,71	132,80	142,32
Mayo	81,53	85,12	92,10	96,12	99,16	102,44	105,36	108,84	118,70	133,38	142,92
Junio	81,61	85,21	92,54	96,23	99,31	102,71	104,97	108,78	119,31	133,78	143,38
Julio	81,73	85,37	93,02	96,18	99,18	102,94	104,97	109,14	120,27	134,45	143,67
Agosto	81,90	85,78	92,73	96,32	99,30	103,03	104,96	109,62	121,50	135,39	143,67
Septiembre	82,01	86,39	92,68	96,36	99,47	103,26	105,29	110,04	122,63	136,11	144,02
Octubre	82,14	86,98	92,62	96,37	99,59	103,43	105,23	110,06	123,51	136,45	143,83
Noviembre	82,25	87,51	92,73	96,55	99,70	103,54	105,08	110,60	124,46	137,09	144,22
Diciembre	82,47	88,05	93,11	96,92	100,00	103,80	105,48	111,41	126,03	137,72	

Fuente: DANE.

Nota:

La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema

Actualizado el 6 de diciembre de 2024

VLR A DEFLACTAR	=	\$ 2.444.387
IPC ACTUAL	=	144,22
IPC INICIAL	=	87,51
INDICE	=	0,606781306
VLR DEFLACTADO	=	\$ 1.483.208

Por lo tanto el precio comercial por metro cuadrado antes de la acción urbanística generadora de plusvalía o valor de referencia corresponde a \$1´483.208 pesos por metro cuadrado.

6.9 PROCEDIMIENTO PARA EL CALCULO DEL EFECTO PLUSVALIA RESULTADO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO

Se acude a lo descrito en el artículo 77 de la Ley 388 de 1997

“ARTICULO 77. EFECTO PLUSVALIA RESULTADO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO.

Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.
2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.
3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la anticipación en la plusvalía.”

PRECIO DE REFERENCIA POR M2	\$ 1.483.208	
	IC1	IC2
INDICE DE CONSTRUCCION	1,615	2,348
AREA DE TERRENO	734,05	
AREA CONSTRUIDA INDICE ANTERIOR	1185,26	
AREA CONSTRUIDA NUEVO INDICE		1723,85
POTENCIAL ADICIONAL DE EDIFICACION	538,59	
MONTO TOTAL DEL MAYOR VALOR	\$ 798.848.593	
EFECTO PLUSVALIA POR M2	\$ 1.483.208	

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

6.10 CALCULO DEL VALOR DE LAS AREAS DE CESION

6.11 NORMATIVIDAD AL RESPECTO

Resolución No.620 de 2008 (IGAC).

Capítulo V. AVALÚO DE ÁREAS DE CESIÓN

Artículo 28°.- Avalúo de Áreas de Cesión. Cuando sea necesario avaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 7o de la Ley 9ª de 1989, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto.

Acuerdo Municipal 292 de 2.016

Artículo 6°.- Avalúo en la Compensación de Áreas de Cesión. La determinación del valor a compensar por la no entrega material de las áreas de cesión urbanística deberá tener en cuenta los siguientes parámetros:

1. El avalúo deberá realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto.
2. En el cálculo del valor del metro cuadrado a compensar, se incluirá el valor de la construcción y dotación del espacio público efectivo, para el cálculo de la exigencia de equipamiento comunal, en el cual solo se incluirá el valor del metro cuadrado del suelo.
3. La suma de los valores anteriores, determinará el valor del metro cuadrado de suelo a compensar, el cual se multiplicará por los metros cuadrados autorizados a compensar y ello constituirá el valor final de la compensación de cesiones del proyecto.

6.12 PROCEDIMIENTO

Del numeral 6.4 tenemos que las cesiones del proyecto fueron calculadas por la Curaduría urbana No 2 de Villavicencio e informadas a la Secretaría de Planeación del Municipio por medio del oficio CU2-CE-0369-24.

Las cesiones a compensar corresponden a 155.618 M2, el valor unitario a aplicar es el resultante del estudio de mercado realizado cuyo valor por metro cuadrado correspondió a \$2´444.387

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

6.13 VALOR DE AREAS DE CESION A COMPENSAR

$$= 155.618 \text{ M2} \times \$2'444.387 = \$380'390.648$$

6.14 DOTACION DEL ESPACIO PUBLICO

Adicional al valor del terreno se debe incluir el valor de la construcción y la dotación del espacio público efectivo

No.	ITEM PRECIOS INFRAESTRUCTURA- ALCALDÍA	ACTIVIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	1818	LOCALIZACIÓN Y REPLANTEO ARQUIT (MANUAL) INCLUYE PLANO	M2	1.444,75	9.566,00	13.820.478,50
2	1404	DESCAPOTE MANUAL CON TRASIEGO DE MATERIAL SOBRANTE	M2	107,35	7.932,00	851.500,20
3	72	EXCAVACIÓN SECA CONGLOMERADO MANUAL INCLUYE RETIRO 5KM, H = 0,2M	M2	107,35	13.542,00	1.453.733,70
4	84	BASES EN CONCRETO 2000 PSI, H= 0,20M	M2	107,35	133.924,80	14.376.827,28
5	1851	CERRAMIENTO PROVISIONAL PARA DESARROLLO DE ACTIVIDADES DE OBRA (POLISOMBRA + LONA VERDE + PARAL VARA EUCALIPTO + LISTONES + PUNTILLAS	ML	41,44	44.337,00	1.837.325,28
6	1522	SIEMBRA CESPEDÓN GRAMA E= 5CM, CAPA TIERRA NEGRA 7 CM	M2	719,04	24.873,00	17.884.681,92
7	120	PLACA EN CONCRETO REFORZADO 20,7 MPA (3000 PSI), E=0,15M Y ANCHO= 0,90M	M2	96,52	155.430,30	15.002.132,56
8	1451	ACERO DE REFUERZO FIGURADO (4200 MPA)	KG	1.449,30	9.454,00	13.701.682,20
9	911	ADOQUÍN ECOLÓGICO 20X20X4, INCLUYE BASE 4CM ARENA NIVELADA	M2	96,52	157.559,00	15.207.594,68
10	1828	ADOQUÍN EN CONCRETO 20X10X6 INC BASE 4 CM ARENA	M2	96,52	137.584,00	13.279.607,68
11	684	SUMINISTRO E INSTALACIÓN BANCA M-30 (CON ESPALDAR)	UN	2,00	1.134.296,00	2.268.592,00
12	695	SUMINISTRO E INSTALACIÓN BOLARDO BAJO T M- 62	UN	2,00	366.340,00	732.680,00
13	685	SUMINISTRO E INSTALACIÓN EN CANECA M-120	UN	5,00	521.694,00	2.608.470,00
14	669	SUMINISTRO E INSTALACIÓN PARQUE INFANTIL CYGNUS (INCLUYE LOCALIZ Y EXCAV)	UN	1,00	19.285.368,00	19.285.368,00
15	1658	SUMINISTRO E INSTALACIÓN CALISTENIA TRX 003	UN	1,00	18.709.960,00	18.709.960,00
16	1789	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE REFLECTOR RGB 200 W CON FUNCIÓN AUTÓNOMA; INCLUYE PEDESTAL EN CONCRETO Y ESTRUCTURA DE PROTECCIÓN	UN	4,00	2.415.740,00	9.662.960,00
TOTAL						160.683.594,00

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

Para este fin se toman un análisis de precios unitarios (APU) para la construcción y dotación de un parque que posee 1.444.75 m2, el valor total de la dotación corresponde a \$160'683.594, por lo que se puede deducir que cada metro cuadrado de construcción y dotación del parque corresponde a \$111.188 pesos.

Sabiendo que el área a compensar corresponde a 155.618 m2 x \$111.188 = \$17'302.825

AREA TOTAL M2	1444,75
VALOR TOTAL	\$ 160.638.594
VLR UNITARIO M2	\$ 111.188
AREA A DOTAR M2	155,618
VALOR DOTACION	\$ 17.302.825

6.15 TOTAL AREAS DE CESION

AREA TERRENO CESION	VALOR COMERCIAL TERRENO	VALOR TOTAL DE LAS AREAS DE CESION
155,618	\$ 2.444.387	\$ 380.390.648
AREA A DOTAR	VALOR M2 DOTACION	VALOR TOTAL DOTACION
155,618	\$ 111.188	\$ 17.302.825
VALOR TOTAL DEL TERRENO Y SU DOTACION		\$ 397.693.473

7. CONSIDERACIONES FINALES:

7.1. ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA: VALORIZACION:

Se observan desarrollos habitacionales en altura en el sector, como el proyecto Santa Maria del Buque, que desarrolla la Constructora Amarillo y el proyecto Edificio El Trapiche, el sector posee una trayectoria de valorización positiva.

7.2. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLE EN LA ZONA:

Demanda: Media Oferta: Media.

8. CALCULO DEL VALOR

Para calcular los valores a emplear en el cálculo del valor del inmueble, procedemos de acuerdo a la resolución 620 del 2008, artículo 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.

9. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El valor probable calculado se entiende actual, por lo tanto, factores como nuevas obras, mejoras o cambios en el sector o en el inmueble, alteración del orden público y fluctuaciones del mercado, harán que la valuación pueda perder vigencia en el tiempo. En condiciones normales del mercado se considera que la presente valuación tiene una vigencia de un (1) año.

Respecto al aspecto jurídico, se observaron los documentos tanto

suministrados como consultados y se hace referencia de ellos; no obstante, se deja constancia que bajo ningún punto de vista se trata de un estudio de títulos y por consiguiente no existe ninguna responsabilidad sobre aspectos legales del inmueble. En el valor comercial determinado prima el valor establecido por unidad de medida, y no se asume responsabilidad por los valores de áreas suministrados por el propietario y/o solicitante.

10. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

“Queda terminantemente prohibida la publicación parcial o total del presente informe, cualquier referencia al mismo, a sus cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.”

11. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Bajo la presente declaración se deja constancia que:

Las descripciones de los hechos presentes en este 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.

El valuador no tienen intereses en el bien objeto de estudio.

Los honorarios no dependen de aspecto alguno del informe.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El valuador han cumplido los requisitos de formación de su profesión/actividad.

El valuador tienen experiencia en el mercado regional y la tipología de bienes que se están valorando.

El valuador ha realizado una visita personal al bien objeto de valoración.

12. CUADRO DE VALORES

12.1 MONTO TOTAL DEL MAYOR VALOR RESULTADO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO

AREA OBJETO DE PARTICIPACION EN PLUSVALIA	EFFECTO PLUSVALIA POR METRO CUADRADO	MONTO TOTAL DEL MAYOR VALOR
538,59	\$ 1.483.208	\$ 798.848.593

12.2 VALOR TOTAL DE LAS AREAS DE CESION Y SU DOTACION

AREA TERRENO CESION	VALOR COMERCIAL TERRENO	VALOR TOTAL DE LAS AREAS DE CESION
155,618	\$ 2.444.387	\$ 380.390.648
AREA A DOTAR	VALOR M2 DOTACION	VALOR TOTAL DOTACION
155,618	\$ 111.188	\$ 17.302.825
VALOR TOTAL DEL TERRENO Y SU DOTACION		\$ 397.693.473

13. INVESTIGACION ECONOMICA

13.1 INVESTIGACION DIRECTA

El avalúo se basa en la información recolectada directamente en las zonas aledañas a la del inmueble objeto del avalúo.

13.2 INVESTIGACION INDIRECTA

Como apoyo al Método de Comparación o de Mercado, se consultó a corredores inmobiliarios de la región, revistas especializadas, páginas web y a la revisión de datos de visitas y avalúos anteriores de predios cercanos al inmueble avaluado y localizados en zonas homogéneas.

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

**CERTIFICACION DE VALUACION COMERCIAL MONTO TOTAL DEL MAYOR VALOR
RESULTADO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO**

AVALUO NUMERO: 13122024
FECHA: Diciembre 13 de 2024.
SOLICITANTE: Alcaldía de Villavicencio
CLASE DE INMUEBLE: Lotes urbanizables no urbanizados
DIRECCION: Calle 27 No 44 – 23/31/39 Mz IA Lotes 1,2 y 3
Urbanización El Buque
Villavicencio - Meta.
MATRÍCULAS: 230-25918, 230-25919 y 230-25920

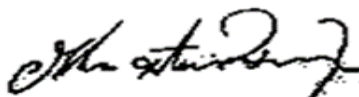
AREA OBJETO DE PARTICIPACION EN PLUSVALIA	EFFECTO PLUSVALIA POR METRO CUADRADO	MONTO TOTAL DEL MAYOR VALOR
538,59	\$ 1.483.208	\$ 798.848.593

C E R T I F I C O

El valor correspondiente al monto total del mayor valor resultado del mayor aprovechamiento del suelo, ha sido obtenido con el desarrollo del método, de comparación de mercado. No se ha intentado rendir una opinión sobre los títulos observados, ni cualquier otra materia de carácter legal. He asumido que los datos suministrados y su área corresponden a la realidad.

De igual manera el valor calculado se entiende actual, por consiguiente, factores como nuevas obras, mejoras o cambios en los activos, desgaste natural y fluctuaciones del mercado hacen que el avalúo pueda perder vigencia con el tiempo. El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año.

CERTIFICO QUE EL VALOR CORRESPONDIENTE AL MONTO TOTAL DEL MAYOR VALOR RESULTADO DE LA MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO MAS PROBABLE ES DE SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS MONEDA LEGAL. (\$798'848.593)



ANDRÉS MARTÍN RAMÍREZ RUÍZ
Especialista en Avalúos U. Distrital e IGAC
Valuador R.A.A. AVAL-79778289

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

**CERTIFICACION DE VALUACION COMERCIAL DE LA COMPENSACION EN DINERO
DE AREAS DE CESION Y LA DOTACION DEL ESPACIO PUBLICO**

AVALUO NUMERO: 13122024
FECHA: Diciembre 13 de 2024.
SOLICITANTE: Alcaldía de Villavicencio
CLASE DE INMUEBLE: Lotes urbanizables no urbanizados
DIRECCION: Calle 27 No 44 – 23/31/39 Mz IA Lotes 1,2 y 3
Urbanización El Buque
Villavicencio - Meta.
MATRÍCULAS: 230-25918, 230-25919 y 230-25920

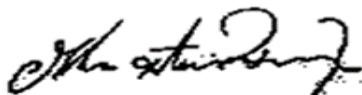
AREA TERRENO CESION	VALOR COMERCIAL TERRENO	VALOR TOTAL DE LAS AREAS DE CESION
155,618	\$ 2.444.387	\$ 380.390.648
AREA A DOTAR	VALOR M2 DOTACION	VALOR TOTAL DOTACION
155,618	\$ 111.188	\$ 17.302.825
VALOR TOTAL DEL TERRENO Y SU DOTACION		\$ 397.693.473

C E R T I F I C O

El valor correspondiente a la compensación en dinero de áreas de cesión y la dotación del espacio público, ha sido obtenido con el desarrollo del método, método de comparación de mercado. No se ha intentado rendir una opinión sobre los títulos observados, ni cualquier otra materia de carácter legal. He asumido que los datos suministrados y su área corresponden a la realidad.

De igual manera el valor calculado se entiende actual, por consiguiente, factores como nuevas obras, mejoras o cambios en los activos, desgaste natural y fluctuaciones del mercado hacen que el avalúo pueda perder vigencia con el tiempo. El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año.

CERTIFICO QUE EL VALOR CORRESPONDIENTE A LA COMPENSACION EN DINERO DE AREAS DE CESION Y DOTACION DEL ESPACIO PUBLICO MAS PROBABLE ES DE TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS MONEDA LEGAL. (\$397'693.473)



ANDRÉS MARTÍN RAMÍREZ RUÍZ
Especialista en Avalúos U. Distrital e IGAC
Valuador R.A.A. AVAL-79778289

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

FOTOS DEL INMUEBLE



Sector y vías de acceso



Vista interna

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289



Vista interna



Vista interna

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289



Vista interna

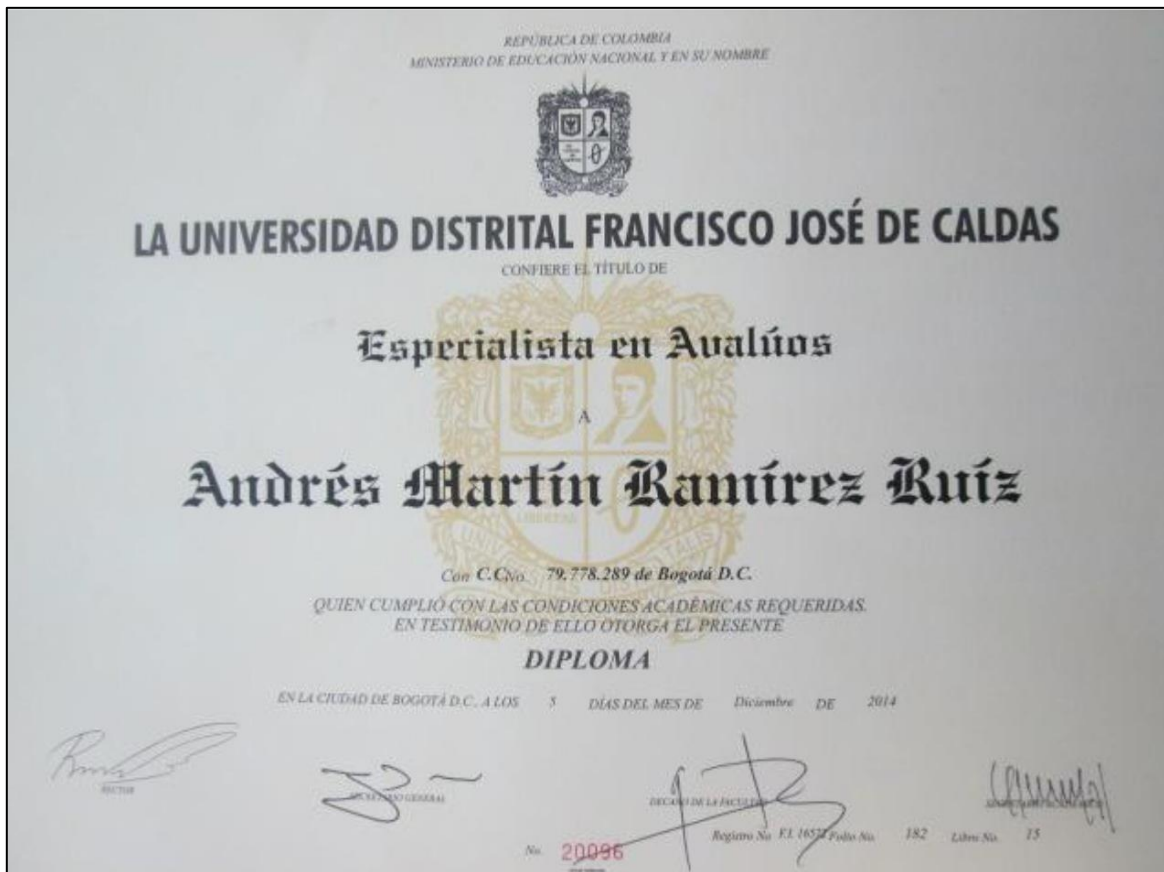


Sector y vías de acceso

MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289

DOCUMENTOS DEL AVALUADOR



MAIL: andresmartinramirezruiz@gmail.com Cel 3143144868
Carrera 15 No 19 – 09 Cs 17 Cumaral - Meta

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289



PIN de Validación: a28e09c8



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) **ANDRÉS MARTÍN RAMÍREZ RUÍZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79778289, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-79778289**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ANDRÉS MARTÍN RAMÍREZ RUÍZ** 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
28 Feb 2017

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
28 Feb 2017

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
28 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289



PIN de Validación: a28e09c8



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
28 Feb 2017

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
28 Feb 2017

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
28 Sep 2018

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 de inscripción
28 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289



PIN de Validación: a28e09c8



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



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
28 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CRA 12 NO 140 - 35 INTERIOR 17
Teléfono: 3143144868
Correo Electrónico: andresmartinramirezruiz@gmail.com

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

Administración de Empresas - Universidad EAN.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

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) **ANDRÉS MARTÍN RAMÍREZ RUÍZ**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79778289

El(la) señor(a) **ANDRÉS MARTÍN RAMÍREZ RUÍZ** 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

a28e09c8

Página 3 de 4

ANDRES MARTIN RAMIREZ RUIZ
ESPECIALISTA EN AVALÚOS
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-79778289



PIN de Validación: af660a76



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 Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal