



CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA
NIT. 834.001.887-6

AVALÚO COMERCIAL- 20251226-6326

AJUSTADO A NORMAS INTERNACIONALES DE
INFORMACIÓN FINANCIERA E INTERNATIONAL
VALUATION STANDARDS COMMITTEE
"NIIF - IVS"

PREDIO URBANO
DIRECCION
CARRERA 14 No. 30 – 33/35
BARRIO EL CENTRO
MUNICIPIO DE SARAVERA
DEPARTAMENTO DE ARAUCA

SOLICITADO POR:
INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA
IDEAR
CONTRATO 056 DE 2025

VALOR COMERCIAL: \$95'500.300.00

ARAUCA 26 DE DICIEMBRE DE 2025



CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA
NIT. 834.001.887-6



Arauca, 26 de Diciembre de 2025

Señores.

INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA
(IDEAR)

Apreciados Señores:

De acuerdo a la orden de prestación de servicio por parte del INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA (IDEAR), nos permitimos remitir el informe correspondiente al estudio Valuatorio Comercial practicado al predio urbano, ubicado en la Carrera 14 No. 30 – 33/35 Barrio El Centro perteneciente al Municipio de Saravena (Arauca); de acuerdo con el reglamento interno de avalúos comerciales, aprobado por el Consejo Directivo de la entidad que genera el servicio.

2

=====

CALLE 16 No. 18 – 07 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 41 No. 33 B – 42 B. BARZAL ALTO (VILLAVICENCIO)
CARRERA 65 NO. 103 – 62 B. LOS ANDES (BOGOTA D.C)
CEL. 313-4088855



**CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA**
NIT. 834.001.887-6

Aplicando la NIIF 13 – 16 valor razonable, buscamos la técnica de valuación aplicable dentro de la gama establecida: enfoque de mercado, enfoque de costo y enfoque de ingresos. Igualmente aplicamos las Normas Internacionales de Valuación IVS emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Valuación.

En términos generales aplicamos el nivel jerárquico 2, teniendo en cuenta que existen en el mercado bienes y servicios homogéneos con posibilidades de encontrar compradores y vendedores en concurso plural a precios conocidos, accesibles al público. Eventualmente de no ajustarse al mercado activo acudimos a los otros dos niveles jerárquicos: Nivel de no mercado o variables no observables, considerando modelos de costo o revaluación.

Cumplimos con lo establecido en las normas vigentes en la materia. Entre otras: Ley 1314 de 2009, NIIF 13 y 16 y las IVS aplicables.

Con base en la visita realizada por el evaluador designado Ing. Wilson Fernando Betancourt Murcia con RAA AVAL-17335254 correspondiente a las categoría que lo habilitan para el estudio respectivo, como también la exigencia del contrato que sea un profesional con la categoría respectiva, para este caso urbano; se estudiaron cuidadosamente las características del inmueble, así como las del sector, oferta, demanda y demás elementos necesarios para la valoración del respectivo inmueble objeto de estudio.

La Corporación Lonja Inmobiliaria de la Orinoquia, con la designación del profesional y previa coordinación para su inspección por parte del solicitante, se estudiaron cuidadosamente las características del inmueble, así como las del sector, oferta, demandas actuales y demás elementos necesarios para la valoración inmobiliaria.

Cordialmente;



WILSON FERNANDO BETANCOURT MURCIA
R.L. CLIO



**CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA**
NIT. 834.001.887-6



ESTUDIO TECNICO AVALUO URBANO
No. 20251226-6326 / ORIGINAL

PROPIETARIO:	INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA IDEAR
DIRECCION:	CARRERA 14 No. 30 - 33/35
BARRIO:	CENTRO
MUNICIPIO:	SARAVENA
DEPARTAMENTO:	ARAUCA
SOLICITANTE:	INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA
VALOR COMERCIAL:	\$95' 500.300.00
FECHA:	DICIEMBRE 26 DE 2.025



CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA
NIT. 834.001.887-6

CONTENIDO

NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF 13-16

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.
2. TITULACIÓN.
3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN.
4. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN QUE SE AVALÚA.
5. CUADRO DE ÁREAS.
6. ASPECTO ECONÓMICO.
7. METODOLOGÍA APLICADA PARA EL AVALÚO NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF
8. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO.
9. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALÚO.
10. ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA NORMAS NIIF 13-16
11. VALOR COMERCIAL RAZONABLE NORMAS NIIF 13
12. REGISTRO FOTOGRAFICO.
13. SOPORTES Y ANEXOS ALLEGADOS.



CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA
NIT. 834.001.887-6

**AVALUOS AJUSTADOS A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION
FINANCIERA E INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE
"NIIF - IVS"**

I. CLASE DE AVALUO:

Comercial.

II. IDENTIFICACION:

Principal, Carrera 14 No. 30 - 33/35 Lote 1 B. El Centro.

III. VALORIZACION:

Es una zona de desarrollo para el uso comercial, por normatividad se tiene que está clasificada su actividad como parrea residencial y financiera en el municipio de Saravena; sus dotaciones urbanísticas básicas, las vías de acceso pavimentadas, cuenta con el servicio de transporte público, movilidad suficiente para los diferentes nodos en la ciudad, cerca de la diagonal 30 (vía Saravena-Arauca), al igual que la salida hacia pamplona; actualmente tiene un entorno no muy positivo al encontrarse como vecindario la llamada "zona de tolerancia" que de alguna forma lo hace impactar negativamente en su valoración.

IV. VIDA UTIL ESTIMADA:

Por sus características constructivas en la visita realizada, se trataría de una obra comprendida entre los 70 años de vida útil.

V. VIDA REMANENTE:

Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

Para este caso será de los 70 años de acuerdo al sistema constructivo encontrado.

$$VR = 70 - 38 = 32 \text{ años}$$



**CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA**
NIT. 834.001.887-6

VI. VIDA ECONOMICA:

La vida económica de un inmueble en Colombia es rentable por su valorización (ganancia por apreciación), el arriendo (ingresos pasivos, siendo Colombia un país con alta tasa de alquileres), y como resguardo de capital frente a la inflación, aunque depende de factores como la ubicación, el tipo (residencial, comercial) y la economía del país, con ventajas fiscales y una vida útil que supera los 50 años en viviendas.

VII. VALOR REMANENTE

Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

VIII. VALOR RESIDUAL:

Es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la disposición del elemento, después de deducir los costos estimados por tal disposición, si el activo ya hubiere alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil. El valor residual es descontado al valor razonable, para calcular el saldo a depreciar contable del activo, teniendo en cuenta la vida útil y la vida útil remanente.

IX. COMPONENTES

- FACHADA
- ESTRUCTURA
- TECHOS
- PISOS
- MUROS
- ACABADOS

X. COSTO COMPONENTES:

En un avalúo NIIF, los "costos de componentes" se refieren a la descomposición del inmueble en terreno y construcción para determinar el valor razonable o el costo de reposición, incluyendo precio de adquisición (si aplica), costos de



**CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA**
NIT. 834.001.887-6

preparación del sitio, y estimaciones de desmantelamiento futuro, separando el terreno (no depreciable) de la construcción (depreciable) y sus vidas útiles remanentes para reflejar su valor actual en los estados financieros.

Se detallarán más adelante el valor encontrado tanto del terreno (método de comparación) al igual que su construcción (método de reposición) en cada uno de los ítems que conforman la misma.

XI. OBLIGACION DE DESMANTELAMIENTO

SI NO: XXXX

XII. METODO DE DEPRECIACION UTILIZADO EN EL ENTORNO:

Línea recta.

XIII. REFERENCIA DEL VALOR RAZONABLE DE ACUERDO A LAS NIIF (13)

El valor razonable, como concepto contable, se define en las NIIF y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo o saldarse un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.

La base del valor razonable es el valor de mercado. Cuando no existe evidencia de un valor de mercado, la medición del valor razonable de un activo especializado puede hacerse usando un enfoque de renta o de costo de reposición depreciado.

Para medir el valor razonable se usan técnicas de valuación consistentes en: Enfoque de Mercado, Enfoque de Ingresos y Enfoque del Costo.

XIV. JERARQUIA QUE FUE UTILIZADA Y POR QUE?

Se utilizo enfoque de mercado y nivel jerárquico 2 mercado activo, se refiere a los precios de oferta de inmuebles similares que son observables ya sea directa o indirectamente.



CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA
NIT. 834.001.887-6

AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO

INTRODUCCIÓN

PROPÓSITO DEL AVALÚO

Estimar el Valor de Mercado del bien inmueble identificado en el numeral 1.5 del siguiente informe valuatorio, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incluir positiva o negativamente en el resultado final.

DEFINICIÓN DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se puede definir así:

"El precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el valor razonable Norma NIIF 13 no es afectado por ningún estímulo indebido".

DERECHO DE PROPIEDAD

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

EL ÓPTIMO Y MEJOR USO

Es aquel que al momento del avalúo es el de mejor aprovechamiento económico.

También se define como el uso y programas disponibles de utilización futura que produzcan el más alto valor sobre la tierra, de acuerdo con las normas urbanísticas y Normas NIIF 13-16, las condiciones del mercado actual y la necesidad que tenga el propietario.

VIGENCIA DEL AVALÚO

El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios aquí analizados.



**CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA**
NIT. 834.001.887-6

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALÚO :

avalúo Comercial.

1.2. SOLICITANTE:

Instituto de Desarrollo de Arauca (Idear).

1.3. TIPO DE INMUEBLE:

Se trata de un predio medianero urbano en una planta, consta de 1 local comercial con acceso independiente y una vivienda en un piso.

1.4. PROPIETARIO:

Instituto de Desarrollo de Arauca (Idear)

1.5. DIRECCIÓN:

Carrera 14 No. 30 – 33 /35 Barrio el Centro.

1.6. DIRECCIONES SECUNDARIAS:

No se tiene.

1.7. MUNICIPIO:

Saravena.

1.8. DEPARTAMENTO:

Arauca.

1.9. DOCUMENTOS BASE:

- Copia de la escritura pública 343 del 3/05/2019.
- Certificado de Tradición y Libertad No. MI 410-2674 12/12/2025.



**CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA**
NIT. 834.001.887-6

2. TITULACIÓN

2.1. ESCRITURA PÚBLICA:

No. 343 del 24/12/2015 de la Notaría Única de Arauca. Con fecha del 03/05/2019.

2.2. MATRICULA INMOBILIARIA:

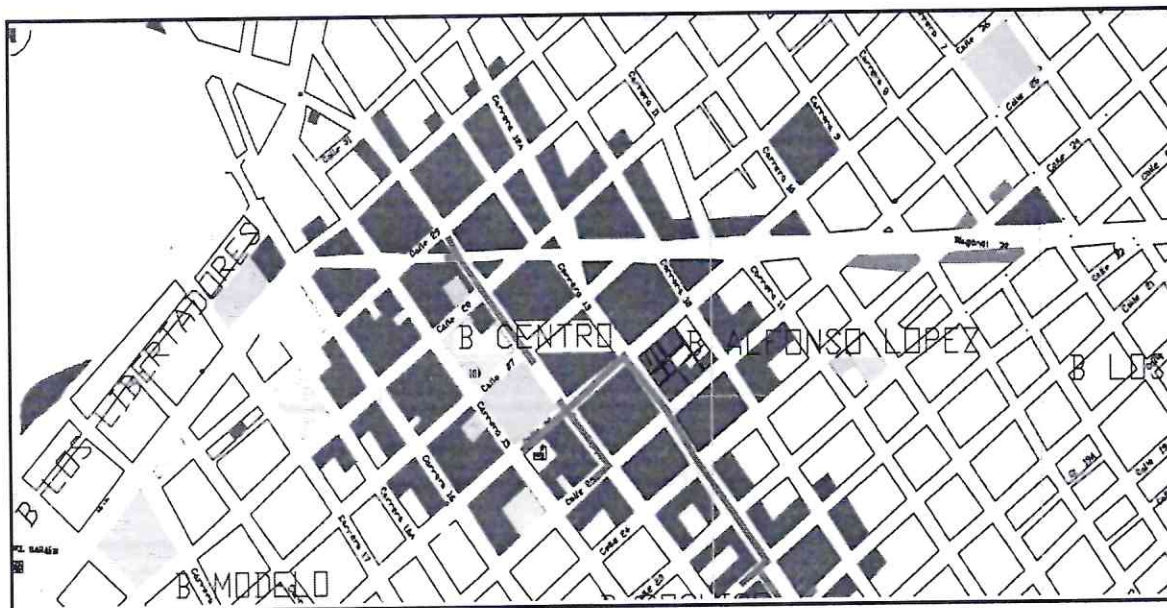
410-2674

2.3. CÉDULA CATASTRAL:

8173601010000009000070000

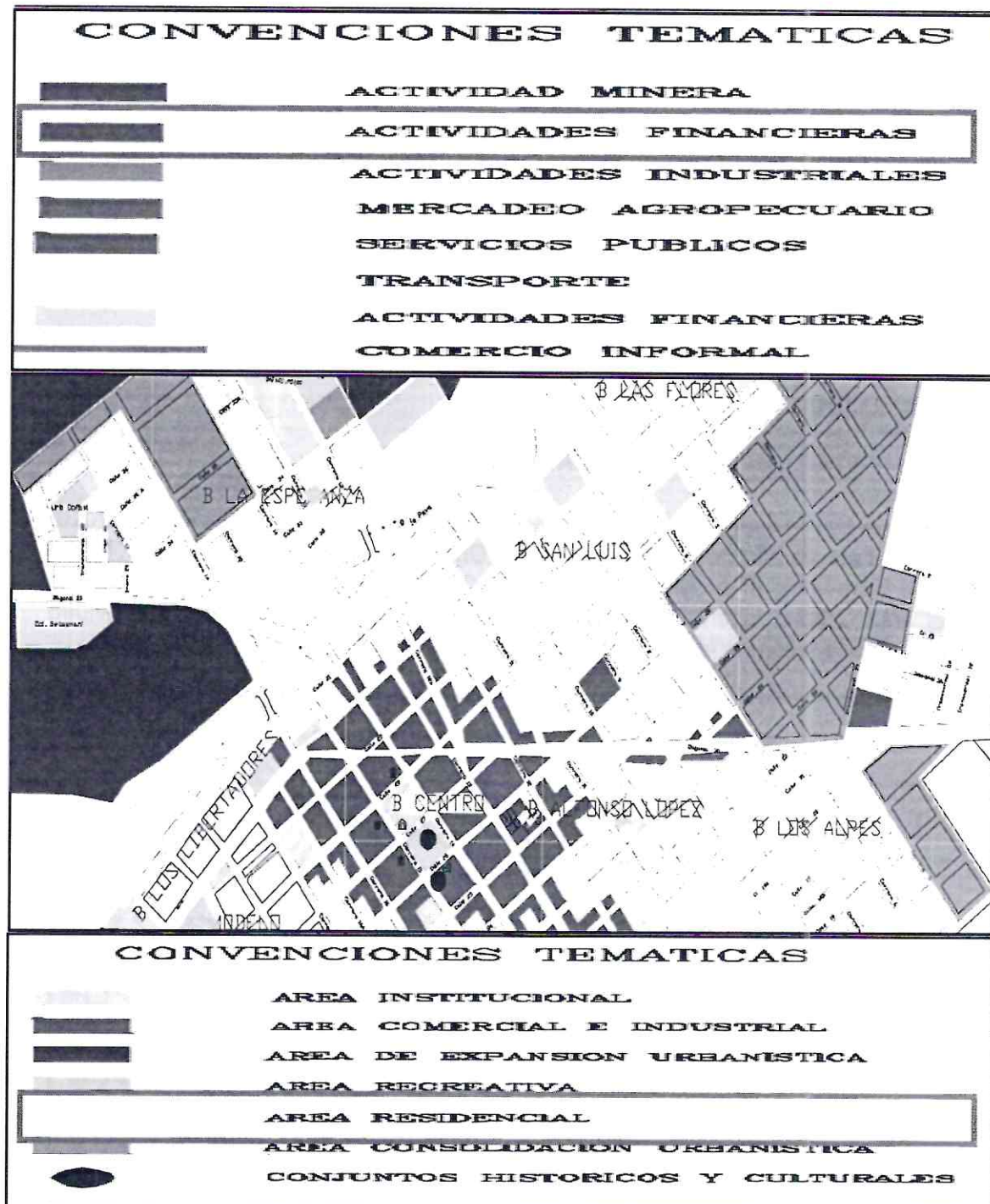
2.4. REGLAMENTACION URBANISTICA:

En concordancia con lo estipulado por el acuerdo Municipal No. 04 del 1 marzo del 2010, por medio del cual se adoptó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T) del Municipio de Saravena; el predio objeto del presente avalúo se encuentra localizado dentro del área Urbana vigente del Municipio y esta zonificado dentro de la actividad rotacional (vivienda y comercio)



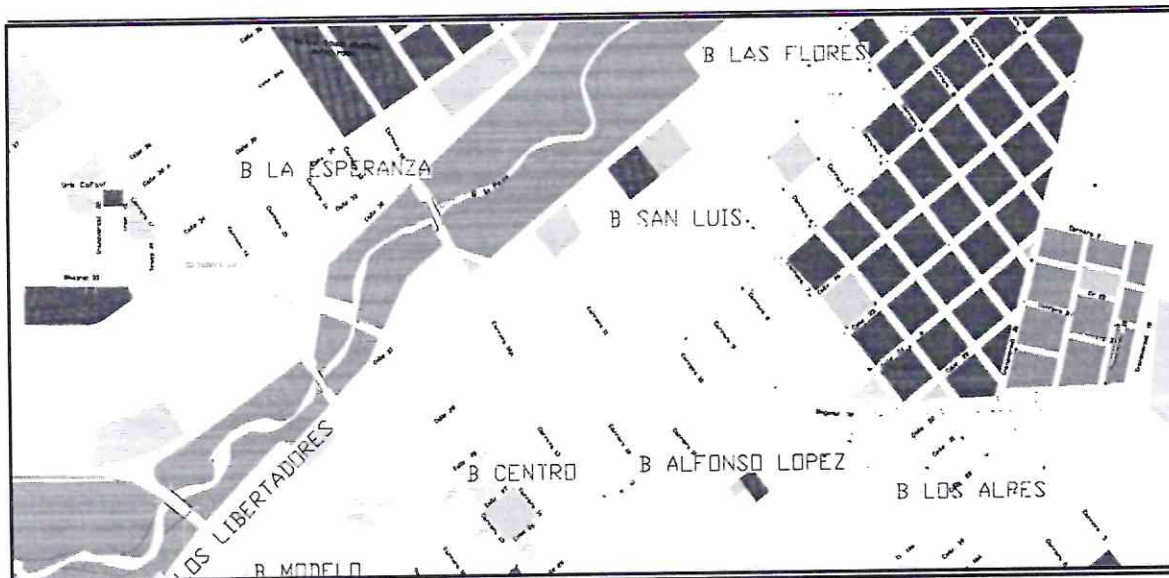


**CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA
NIT. 834.001.887-6**





**CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA**
NIT. 834.001.887-6



CONVENCIONES TEMATICAS

	AREA INSTITUCIONAL
	AREA EDUCATIVA
	AREA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
	AREA DE PROTECCION Y RECREACION
	AREA RECREATIVA
	AREA RESIDENCIAL
	AREA INDUSTRIAL

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ARAUCA
MUNICIPIO DE SARAVENA
CONCEJO

TRD 200.02

ACUERDO No. 04
(1º de Marzo de 2010)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PARA EL MUNICIPIO DE SARAVENA, DEPARTAMENTO DE ARAUCA Y SE DAN
UNAS FACULTADES AL SEÑOR ALCALDE**

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE SARAVENA EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES, EN ESPECIAL LAS QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 313, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA, LA LEY 136 DE 1994, LA LEY 388 DE 1997, EL DECRETO 879 DE 1998 Y DEMÁS DECRETOS REGLAMENTARIOS.

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

3.1. NORMATIVIDAD

ARTICULO 73. CLASIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE ARAUCA

13

=====

CALLE 16 No. 18 – 07 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 41 No. 33 B – 42 B. BARZAL ALTO (VILLAVICENCIO)
CARRERA 65 NO. 103 – 62 B. LOS ANDES (BOGOTA D.C)
CEL. 313-4088855



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA

NIT. 834.001.887-6

ARTÍCULO 92. ÁREAS DE ACTIVIDAD: Las áreas de actividad pueden ser y corresponder a (Ver Plano 9 USOS DEL SUELO URBANO):

- Área Intensiva de Vivienda (AIV): Es aquella prevista para uso predominantemente residencial y conformada alrededor de áreas y ejes de actividad intensiva en empleo.
- Área Mixta, Vivienda – Comercio (AVC): Es aquella que por su localización y función urbana tiene tendencia a una mayor mezcla de usos.
- Área Intensiva en Empleo (AIE): Es aquella que por ser o estar prevista como centro de empleo y por su localización estratégica dentro de la Ciudad, se constituye en sector de atracción de actividades urbanas que generan empleo.
- Área de Actividad Especializada (AAE): Son aquellas que, por las características de las actividades que en ellas se desarrollan, o por el impacto que generan en los alrededores, requieren de una localización específica y/o restricción de las relaciones con respecto a áreas de otros usos.

ARTÍCULO 93. ÁREAS DE ACTIVIDAD – REGLAMENTACIÓN: Los tipos de uso del suelo para las diferentes Áreas de Actividad son:

- Usos para áreas intensivas en vivienda (AIV).
 - Usos principales: Vivienda bifamiliar y unifamiliar.
 - Usos Compatibles: Comercio, Tipo 1; Institucional, Tipo 1 y 2; Recreacional, Tipo 1 y 2; y Pequeña Industria, Tipo 1.
 - Usos condicionados: Comercio Tipo 2 y Pequeña Industria, Tipo 2.
 - Usos prohibidos: Comercio tipo 4; Mediana Industria tipo 2.
- Usos para áreas mixtas, vivienda – empleo (AVE).
 - Usos principales: Comercio, Tipo 1 y 2; Institucional, Tipo 1 y 2; Recreacional, Tipo 1; y Pequeña Industria, Tipo 1 y 2.
 - Usos compatibles: Recreacional, Tipo 2; y Mediana Industria, Tipo 1.
 - Usos condicionados: Mediana Industria, Tipo 2.
 - Usos prohibidos: Comercio tipo 4.
- Usos para áreas intensivas en empleo (AIE).
 - Usos principales: Comercio, Tipo 1 y 2; Pequeña Industria, Tipo 1 y 2; Institucional, Tipo 1 y 2; y Recreacional, Tipo 1 y 2.
 - Usos compatibles: Comercio Tipo 3; y Mediana Industria Tipo 2.
 - Usos condicionados: Servicios municipales; y Mediana industria, Tipo 2.

Permitidos Residencial, Comercial y el institucional de salud.

Condicionados Institucional de Salud Tipo 3 (SA-3) y los demás de comercio no contemplados anteriormente a los permitidos.

No permitidos Comercio tipo 3 y mediana industria tipo 2.

ARTICULO 78. NORMAS URBANISTICAS Y VOLUMETRICAS.

Las siguientes fichas normativas constituyen el marco de referencia para orientar la ocupación y aprovechamiento de los diferentes tratamientos urbanísticos identificados en el área urbana del Municipio de Saravena:

ARTÍCULO 95. NORMAS URBANÍSTICAS: Las densidades, índice máximo de ocupación, índice máximo de construcción, alturas máximas permitidas y aislamientos obligatorios, corresponden al Plano 9 USOS DEL SUELO URBANO, son:

NORMAS URBANÍSTICAS POR SECTORES - SARAENA

ÁREAS	COLOR	Tamaño mínimo del lote m ²	Densidad máxima vivienda/Ha	Índice máximo de ocupación %	Índice máximo de construcción	Altura máxima		Aislamiento	
						Plata	Mts	Laterales	Posterior
A.I.E		Indefinido	10	85	3,7	5	20	4:1	20%
A.V.E		200	50	80	2,4	3	12	4:1	20%
A.I.V.		140	54	80	1,8	2	8	4:1	20%
A.A.E									
COMERCIAL									

*De todas maneras **Proporcional a la altura total del área del lote
A.I.E Área Intensiva de empleo
A.V.E Área Intensiva de vivienda
A.I.V. Área Intensiva de vivienda
A.A.E Área de actividades especiales
COMERCIAL Área de construcción

3.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

Predomina el uso Rotacional (Residencial, Institucional y Comercial).

3.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estratificación Socio-Económica 2.

4. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN QUE SE AVALÚA

En visita ocular al inmueble, se trata de un lote de terreno con algunas mejoras tipo local comercial y vivienda con frente sobre la carrera 14 y sus coordenadas geográficas; sus coordenadas geográficas son 6°57'34.5"N 71°52'37.5"W.



Fuente: Google Maps 2025.



CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA
NIT. 834.001.887-6

4.1. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

TOPOGRAFÍA: Plana.

FORMA GEOMÉTRICA: Regular.

4.2. VALORIZACION:

Es una zona de desarrollo para el uso comercial, por normatividad se tiene que está clasificada su actividad como zona residencial y financiera en el municipio de Saravena; sus dotaciones urbanísticas básicas, las vías de acceso pavimentadas, cuenta con el servicio de transporte público, movilidad suficiente para los diferentes nodos en la ciudad, cerca de la diagonal 30 (vía Saravena-Arauca), al igual que la salida hacia Pamplona; actualmente tiene un entorno no muy positivo al encontrarse como vecindario la llamada "zona de tolerancia" que de alguna forma lo hace impactar negativamente en su valoración.

4.3. VIDA UTIL ESTIMADA:

70 – 100 años; para este caso aplicaremos 70 años, cuyo sistema constructivo son muros de carga.

4.4. VALOR RESIDUAL $[VF = VP (1 - 2/n)^n]$

El valor residual es descontado al valor razonable, para calcular el saldo a depreciar contable del activo, teniendo en cuenta la vida útil y la vida útil remanente.

4.5. VIDA ECONOMICA

Condicionada, El inmueble comprendido de un local comercial en buenas condiciones y la vivienda que se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento.

Indeterminada para su terreno.

4.6. LINDEROS Y DIMENSIONES

Sus linderos obran en la escritura No. 343 del 24/12/2015 de la Notaría Única de Arauca, así:



CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA
NIT. 834.001.887-6

NORTE: Colinda con predios del señor Gilberto N en extensión de (32) metros.
ORIENTE: Colinda con la vía pública carrera 14, extensión de (8) metros.
SUR: Colinda con predios del señor Abelardo González, en extensión de (32).
OCCIDENTE: Colinda con predios del Señor José Alben Lozano extensión de ocho (8) metros encierra.

**4.7. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN VIDA REMANENTE VIDA
UTIL NIIF13-16**

CIMENTACION: Vigas con zapatas, vida útil 70 años.
ESTRUCTURA: Columnas y Vigas, vida útil 70 años.
FACHADA: Muros en bloques de cemento con pañete y vinilo blanco, puerta sencilla metálica como acceso a la vivienda, el local con un portón metálico a doble hoja color blanco y ventanas amplias con sus rejas metálicas, y pisos en cerámica en tableta de gres grafilada, vida útil 70 años.
MUROS INTERNOS: Bloques de cemento con pañete simple en vinilo blanco, vida útil 70 años.
PISOS: Concreto y tableta de gres, vida útil 70 años.
PUERTAS: Metálicas con arco metálico, vida útil 50 años.
CUBIERTA: En fibrocemento sobre estructura metálica, vida útil 50 años.
VETUSTEZ: De acuerdo a información suministrada, es de 40 años aproximadamente.
ESTADO DE CONSERVACION: De acuerdo a visita realizada al inmueble, la parte de su vivienda se encuentra en estado regular, en cuanto al



**CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA**
NIT. 834.001.887-6

local en mejores condiciones, pero requiere de algunas mejoras al mismo.

CALIDAD DE ACABADOS: Sencillos en regulares condiciones.

4.8. OBLIGACION DE DESMANTELAMIENTO SI NO XXX

Nota: En lo visto desde la parte externa del inmueble, requiere la intervención de algunas áreas del inmueble, como cubierta, muros, pisos, puertas entre otros.

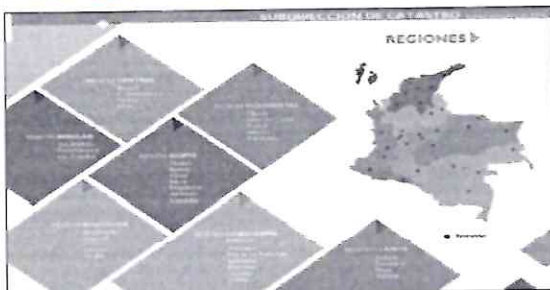
4.9. COSTO COMPONENTES:

En un avalúo NIIF, los "costos de componentes" se refieren a la descomposición del inmueble en terreno y construcción para determinar el valor razonable o el costo de reposición, incluyendo precio de adquisición (si aplica), costos de preparación del sitio, y estimaciones de desmantelamiento futuro, separando el terreno (no depreciable) de la construcción (depreciable) y sus vidas útiles remanentes para reflejar su valor actual en los estados financieros.

Con el apoyo de la revista construdata No. 206 como la tabla de bases de tipológicas del IGAC indexadas 218 a 2022, tenemos:

ÍNDICES DE COSTOS			
Bogotá			
UNIFAMILIAR VPT	MULTIFAMILIAR VPT	ESTRUTURA EN CONCRETO	CONSTRUCCIÓN ESTRUCTURAL
COSTO \$ 1.523.240 IVA \$ 1.751.720	COSTO \$ 1.458.080 IVA \$ 1.676.732	COSTO \$ 498.510 IVA \$ 573.287	COSTO \$ 856.136 IVA \$ 784.597
UNIFAMILIAR VTA	MULTIFAMILIAR VTA	ESTRUTURA EN CONCRETO	CONSTRUCCIÓN ESTRUCTURAL
COSTO \$ 1.791.514 IVA \$ 1.988.581	COSTO \$ 1.682.566 IVA \$ 1.936.101	COSTO \$ 2.276.260 IVA \$ 2.617.639	COSTO \$ 1.894.975 IVA \$ 2.179.221
UNIFAMILIAR MERO	MULTIFAMILIAR MERO	ESTRUTURA EN CONCRETO	CONSTRUCCIÓN ESTRUCTURAL
COSTO \$ 2.552.266 IVA \$ 2.835.106	COSTO \$ 2.517.727 IVA \$ 2.895.388	COSTO \$ 2.276.260 IVA \$ 2.617.639	COSTO \$ 1.894.975 IVA \$ 2.179.221

**CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA**
NIT. 834.001.887-6



**BASE DE TIPOLOGIAS IGAC
INDEXADAS 2018 A DICIEMBRE DE
2022**

CONSTRUCCIONES URBANAS

No Tipología	Item IGAC	CLASE	Descripción	Imagen	Unidad	Precio por Región						
						Central	Occidental	Norte	Insular	Magdalena Medio	Llanos	Amazonia
1	1.00	RESIDENCIAL	VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) DE UN PISO, MUROS A LA VISTA, PISO ARMADO, CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO, BAÑO CON BICHARPEO X 0.2, FACHADA CON MUROS ARMADOS Y PINTURA, VENTANAS CON MARCO DE ALUMINIO COM VIDRIO PLANO		m²	\$ 609.105	\$ 620.454	\$ 606.297	\$ 843.780	\$ 610.461	\$ 584.195	\$ 635.928
2	1.01	RESIDENCIAL	VIVIENDA ESTRATO 2 ESTRUCTURA EN CONCRETO, ENTREPOSO EN PLACA MACIZA, SIN PAÑETE NI PINTURA, CUBIERTA TEJA DMC, DOS PISOS, BICHARPEO EN BAÑO Y COCINA SENCILLAS		m²	\$ 725.234	\$ 685.741	\$ 679.542	\$ 1.028.354	\$ 727.470	\$ 694.613	\$ 759.377
3	1.15	RESIDENCIAL	VIVIENDA ESTRATO 2 ESTRUCTURA EN CONCRETO, ENTREPOSO EN PLACA MACIZA, SIN PAÑETE NI PINTURA, CUBIERTA TEJA FIBROCEMENTO, DOS PISOS, BICHARPEO EN BAÑO Y COCINA SENCILLAS		m²	\$ 739.020	\$ 725.272	\$ 705.596	\$ 1.043.696	\$ 741.320	\$ 707.853	\$ 773.817

Unidad	Precio por Región						
	Central	Occidental	Norte	Insular	Magdalena Medio	Llanos	Amazonia
m²	\$ 609.105	\$ 620.454	\$ 606.297	\$ 843.780	\$ 610.461	\$ 584.195	\$ 635.928
	\$ 725.234	\$ 685.741	\$ 679.542	\$ 1.028.354	\$ 727.470	\$ 694.613	\$ 759.377
m²	\$ 739.020	\$ 725.272	\$ 705.596	\$ 1.043.696	\$ 741.320	\$ 707.853	\$ 773.817

Fuente: Bases tipología IGAC indexadas 2018 a diciembre 2022.



CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA
NIT. 834.001.887-6

4.10. DETALLES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN COMPONENTES NORMAS NIIF 13-16

LOCAL COMERCIAL

Armazón en concreto, con muros de carga en bloque de cemento en buen estado de conservación y mantenimiento; techo en láminas de eternit sobre estructura de madera y metálica; muros en bloque de cemento debidamente pañetados y pintados; pisos en concreto cubierto con tableta de gress; puertas de acceso, ventanas y marcos metálicos. En general se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento.

VIVIENDA

Armazón en concreto, con muros de carga en bloque de cemento en buen estado de conservación y mantenimiento; techo en láminas de eternit sobre estructura de madera y metálica; muros en bloque de cemento debidamente pañetado y pintado, pisos en concreto cubierto con tableta de gress; puertas de acceso y ventanas metálicas en marco metálico; cocina en mesón de concreto enchapados con cerámica y lavaplatos en acero inoxidable; baños con paredes y pisos enchapados con cerámica, piezas sanitarias sencillas: su distribución interna es : 4 habitaciones 2 de ellas con baño privado, cuarto de san alejo, baño social, cocina, sala, comedor, zona húmeda y patio. En general se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento.

Nota: En la inspección realizada externamente el 20/12/2025 acompañado del coordinador de Saravena Dr. Hugo Freddy Méndez, ya que no pudimos ingresar al inmueble por parte de los que hoy día residen y niegan el acceso al mismo; por ende, estas características que se describen, es con base del acceso directamente en el mes de noviembre del año 2020, el cual fue uno de los inmuebles relacionados en la prestación del servicio No. 037 de 2020 que suscribimos con el IDEAR; con ello resaltando que se mantiene toda la edificación y se considera los años de vetustez mayor y un estado más desfavorable de lo que se vio visualmente desde su fachada (anexamos al estudio los o fotográficos para ese periodo).

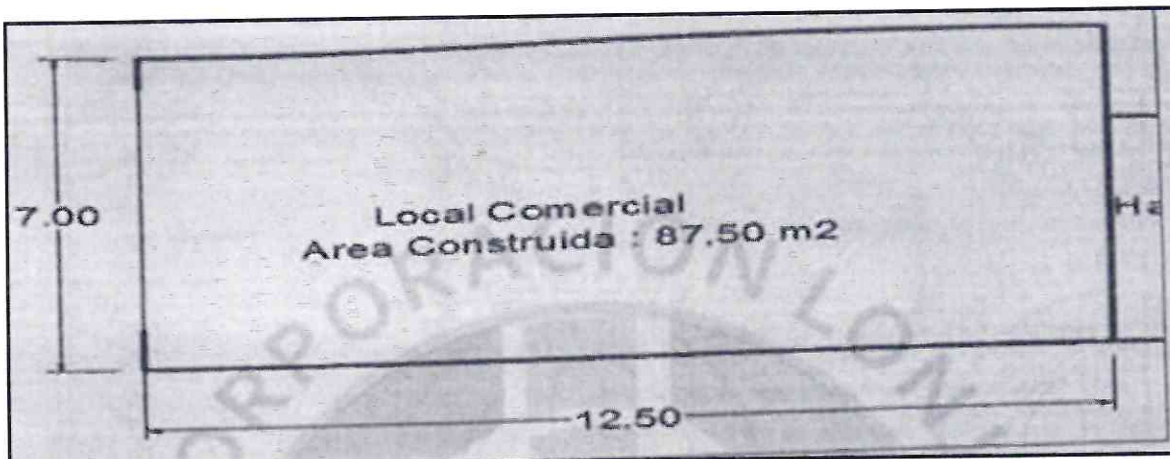
4.11. SERVICIOS PUBLICOS

El predio objeto del avalúo, cuenta con los siguientes servicios públicos:

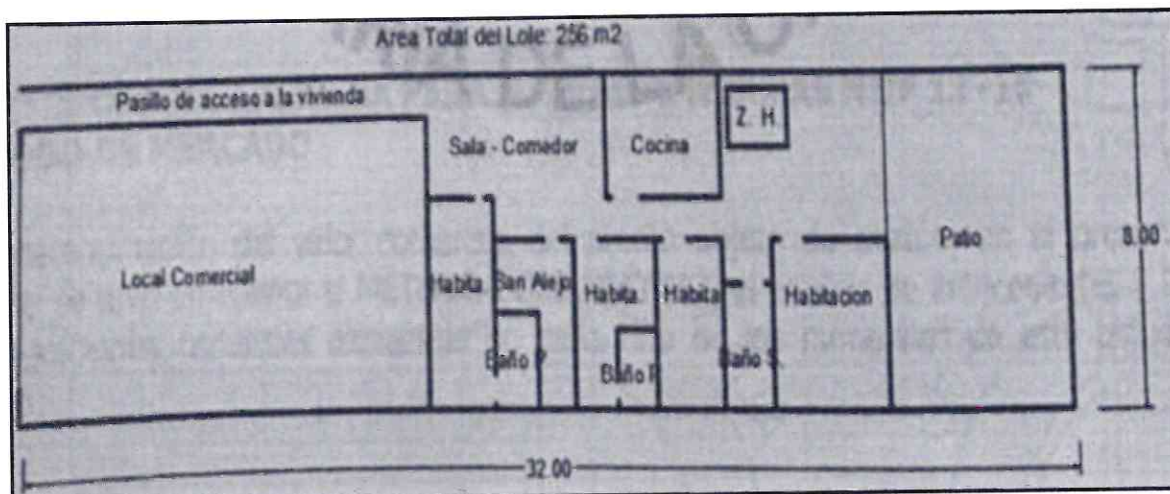
Se evidencio 2 contadores de luz, 2 medidores de agua; al parecer cada unidad (vivienda y local) tienen sus servicios independientes.

5. CUADRO ÁREAS

En las siguientes imágenes se puede analizar las mismas, teniendo como base el levantamiento realizado a cinta año 2021 de las áreas construidas en el predio, así:



Fuente: Imagen tomada al avalúo comercial que presentamos en el año 2021.



Fuente: Imagen tomada al avalúo comercial que presentamos en el año 2021.

Área del terreno del lote: 256 m² según escritura 343 del 03 / 05 / 2019, de la Notaria Única de Arauca y su certificado de tradición y libertad con MI 410-2674.

Área Construida:



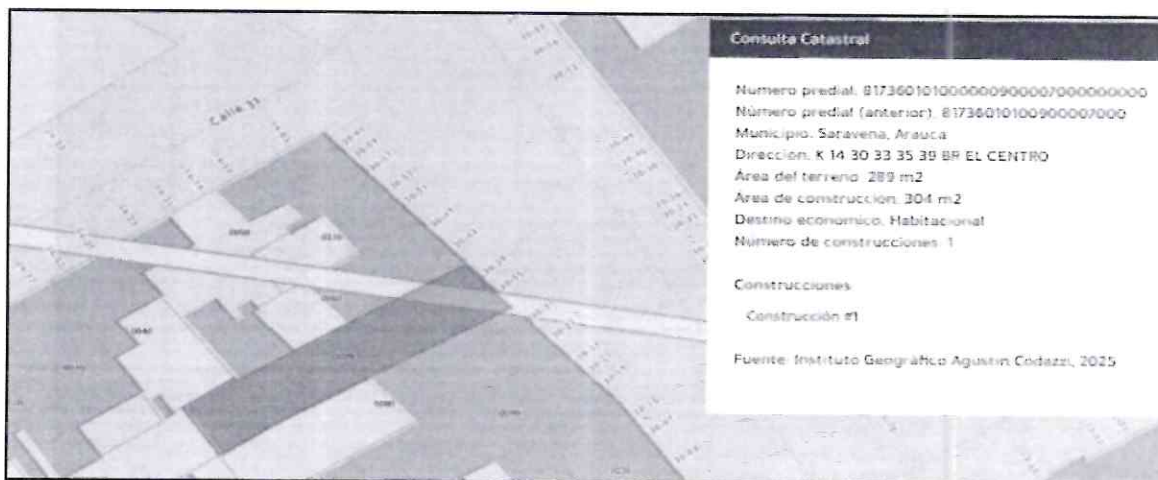
**CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA**
NIT. 834.001.887-6

Área Local Comercial = 87,50 m².

Área de la Vivienda = 85,60 m².

Total, área construida = 173,10 m².

Consulta Catastral
Número predial: 81736010100000009000007000000000
Número predial (anterior): 8173601010009000007000
Municipio: Saravena, Arauca
Dirección: K 14 30 33 35 39 BR EL CENTRO
Área del terreno: 289 m ²
Área de construcción: 304 m ²
Destino económico: Habitacional
Número de construcciones: 1
Construcciones:
<u>Construcción #1</u>
Área: 304 m ²
Uso: VIVIENDA HASTA 3 PISOS
Puntaje: 31
Números de pisos: 1
Números de habitaciones: 6
Números de locales: 1
Números de baños: 1



Fuente: Imagen tomada en consulta catastral del IGAC 2025.

6. ASPECTO ECONÓMICO

6.1. UTILIZACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE



CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA
NIT. 834.001.887-6

Según visita ocular; la utilización económica para el local, se tiene arrendada como bodega o almacenamiento a la empresa de salud Medytec y la otra parte es para uso habitacional; no se pudo ingresar para este año 2025 pero ya se había realizado una inspección completa en el año 2020 servicios que fueron contratados con nosotros y por ende se puede considerar el pleno reconocimiento de las construcciones y podríamos proyectar su depreciación a las mismas de acuerdo a lo que se evidencio este diciembre de 2025 desde su fachada.

6.2. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA

La zona presenta moderada actividad edificadora, dirigida principalmente, a la construcción y/o remodelaciones, ampliaciones y mejoramientos de inmuebles para el comercio y otros servicios como proyectos de viviendas unifamiliares.

6.3. OFERTA Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLES EN LA ZONA

De la investigación económica de inmuebles en el sector, se presenta una oferta media, sus transacciones o tiempo esperado puede estar alrededor de los 18 meses.

7. METODOLOGÍA APLICADA PARA EL AVALÚO NORMAS NIIF 13 -16 METODO DE MERCADO

Para la determinación del valor comercial del predio objeto de avalúo, en el presente informe se tuvo en cuenta además del método comparativo y el método de reposición, el análisis de antecedentes y las consideraciones generales expuestas en cada uno de los numerales en este estudio técnico.

Para determinar el Justiprecio del terreno (Lote) se tomó en cuenta el Método de Comparación de mercado, con lo cual se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles con características similares al que se avalúa. Para poder lograr el justiprecio se indagó el mercado inmobiliario mediante investigaciones directas e indirectas para lotes de terrenos y estructuras ubicados en el sector y zonas con características y condiciones físicas similares al del predio.

Para el análisis económico de la construcción por el método de costo de reposición, se tuvo en cuenta la participación de cada una de las áreas construidas presentes en el inmueble al momento del avalúo según el tipo de construcción, a la edad de construcción, calidad de los materiales, acabados existentes en la edificación y el estado de conservación.



**CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA
NIT. 834.001.887-6**

7.1. MÉTODO DE DEPRECIACION UTILIZADO EN EL ENTORNO

Tabla de FITTO y CORVINI, depreciación total para su construcción en % de su valor a nuevo, debido a su edad y estado de conservación para tenerlos en cuenta en la homogenización de los datos comparables encontrados.

7.2. REFERENCIA DEL VALOR RAZONABLE DE ACUERDO A LAS NIIF (13)

El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición de la entidad, se usa frecuentemente en informes sobre valores tanto de mercado como no basados en el mercado para la elaboración de estados financieros, si puede establecerse el valor de mercado de un activo, entonces este será igual al valor razonable.

El valor razonable se encontró de acuerdo al estudio de mercado de los distintos inmuebles que se comercializan en la zona, este valor real y razonable es el que refleja en la tabla de análisis de mercado encontrado para este estudio.

7.3. JERARQUIA QUE FUE UTILIZADA Y POR QUE?

Se utilizó enfoque de mercado y nivel jerárquico 2, Se utilizo enfoque de mercado y nivel jerárquico 2 mercado activo, se refiere a los precios de oferta de inmuebles similares que son observables ya sea directa o indirectamente.

8. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO

- Factor de ubicación y localización.
- Facilidad de transporte publico
- Disponibilidad de servicios públicos
- Estado de conservación actual.
- Tipología de la construcción
- Uso potencial del inmueble y sus perspectivas de valorización.

9. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALÚO

1º. El presente avalúo no tiene en cuenta aspectos jurídicos de ninguna especie; el justiprecio se circunscribe a la propiedad en el estado en que se observó al momento del avalúo.



CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA
NIT. 834.001.887-6

2°. En la realización de este informe se aplicaron procedimientos o técnicas valuatorias universalmente establecidas, de manera clara, precisa y objetiva.

3°. El avalúo se fundamentó sobre el área privada, las áreas reportadas se tomaron de acuerdo a información complementaria suministrada por el solicitante y corroborado en sitio por el profesional designado en compañía de un auxiliar de campo, debido a que en los documentos allegados no se especifica en área del predio.

4°. El valor establecido corresponde a un valor de equilibrio dentro del mercado inmobiliario de la zona; sin embargo, este debe adoptarse como un valor probable, toda vez que durante el proceso de negociación pueden presentarse situaciones circunstanciales que influyan notoriamente en dicho valor.

5°. El evaluador designado, advierte que no tiene interés personal ni por interpuesta persona sobre el bien avaluado; el concepto emitido obedece a un criterio sano e imparcial en los que se integran su experiencia y el conocimiento pleno de la zona.

6°. Para el concepto final en cuanto al valor comercial, además de los criterios analizados en los capítulos anteriores, se tuvieron en cuenta básicamente los siguientes aspectos: la edad, el estado general de conservación y las posibilidades de comercialización de inmueble en un tiempo relativamente corto.

10. ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA VALOR RAZONABLE NORMAS NIIF 13-16

ESTUDIO DE MERCADO URBANO										
COMPARACION DE MERCADO										
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO		VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	FUENTE Y/O TELEFONO	VR. M2 DE CONSTRUCCION	VR M2 TERRENO	OBSERVACIONES
1	CALLE 35 CRA 17 A B. COFAVI	CASA	66,70	66,70	\$ 71.000.000	\$ 65.320.000	https://www.cincuenta.com/inmuebles/venta-en-bogota-saravene-3535690	\$ 796.842	\$140.517	Se vende casa para vivir en Saravene, Arauca, ubicada en el barrio La Esperanza. Esta propiedad de una planta, con 66,70 m², dispone de 2 habitaciones, 1 baño, sala, comedor, cocina y un patio funcional. El inmueble, que incluye vigilancia para su tranquilidad, es una excelente opción en Saravene por \$71.000.000. Ideal para iniciar una nueva etapa en la ciudad. Para más detalles o coordinar una visita puede comunicarse por WhatsApp, enlazar contacto o consultar los teléfonos.
2	Calle 26 Cra 20 B. Modelo	CASA	149,60	149,60	\$ 194.000.000	\$ 178.480.000	https://www.cincuenta.com/inmuebles/venta-en-bogota-saravene-3549490	\$ 1.052.968	\$140.082	Sala, Comedor, 3 Habitaciones, 2 Baños, Cocina, Patio Interior, Patio de Rosas, Garaje
3	CRA 21 # 19-23	CASA	144,00	116,00	\$ 120.000.000	\$ 108.000.000	https://www.cincuenta.com/inmuebles/venta-en-bogota-saravene-3549490	\$ 748.374	\$147.144	Casa en Saravene en Venta 20.000.000 pesos colombianos (833.333 pesos colombianos / m²) - dirección: Cra. 21# 9-03 (Saravene) Arauca Casa Esquina En Construcción 1º Piso: Local Comercial Con Baño, Sala, Cocina, Comedor, Garaje 2º Piso: 3 Habitaciones, Baño Social, garaje

25

=====

CALLE 16 No. 18 – 07 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 41 No. 33 B – 42 B. BARZAL ALTO (VILLAVICENCIO)
CARRERA 65 NO. 103 – 62 B. LOS ANDES (BOGOTA D.C)
CEL. 313-4088855



CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA
 NIT. 834.001.887-6

EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	
22	70	31%	2,5	27,05%	\$ 1.092.007,00	\$ 295.364,98	\$ 796.642,02	
15	100	15%	2,5	16,01%	\$ 1.253.730,00	\$ 200.763,55	\$ 1.052.966,45	
26	70	37%	2,5	31,47%	\$ 1.092.007,00	\$ 343.633,48	\$ 748.373,52	
EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	
38	70	54%	2,5	46,53%	\$ 699.428,00	\$ 325.450,87	\$ 373.977,13	LOCAL
38	70	54%	3	52,40%	\$ 699.428,00	\$ 366.502,11	\$ 332.925,89	VIVIENDA
CALCULOS PARA LAS CONSTRUCCIONES						VALOR ADOPTADO		
PROMEDIO		\$142.581						
DESV. ESTAND.		\$3.957						
COEF. VARIAC.		2,78%						
LIM. SUP.		\$146.538						
LIM. INF.		\$165.000						
VALOR ADOPT.		\$143.000						

Cuando el coeficiente de variación es inferior al 7.5% la media aritmética se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien por unidad, si es mayor al 7.5% no es conveniente utilizarla y se debe reforzar la muestra, para este caso lo aplicaremos al resultar un 2.78%.

11. AVALUO COMERCIAL RAZONABLE NORMAS NIIF 13

El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad.

El Valor Razonable se usa frecuentemente en informes sobre valores tanto de mercado como no basados en el mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el valor de mercado de un activo, entonces este valor será igual al valor razonable.

El valor razonable, como concepto contable, se define en las NIIF y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo o saldarse un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.

La base del valor Razonable es el valor de Mercado. Cuando no existe evidencia de un valor de Mercado, la medición del Valor Razonable de un activo especializado puede hacerse usando un enfoque de renta o de costo de reposición depreciado.



CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA
NIT. 834.001.887-6

Para medir el valor razonable se usan técnicas de valuación consistentes en enfoque de mercado, enfoque de mercado, enfoque de ingresos y enfoque del costo.

AREA TERRENO	256	\$ 143.000	\$ 36.608.000
AREA CONSTRUIDA (LOCAL)	81,25	\$ 374.000	\$ 30.387.500
AREA CONSTRUIDA (VIVIENDA)	85,6	\$ 333.000	\$ 28.504.800
VALOR COMERCIAL			\$ 95.500.300

SON: NOVENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL TRESCIENTOS PESOS
MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$95' 500.300.00).

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

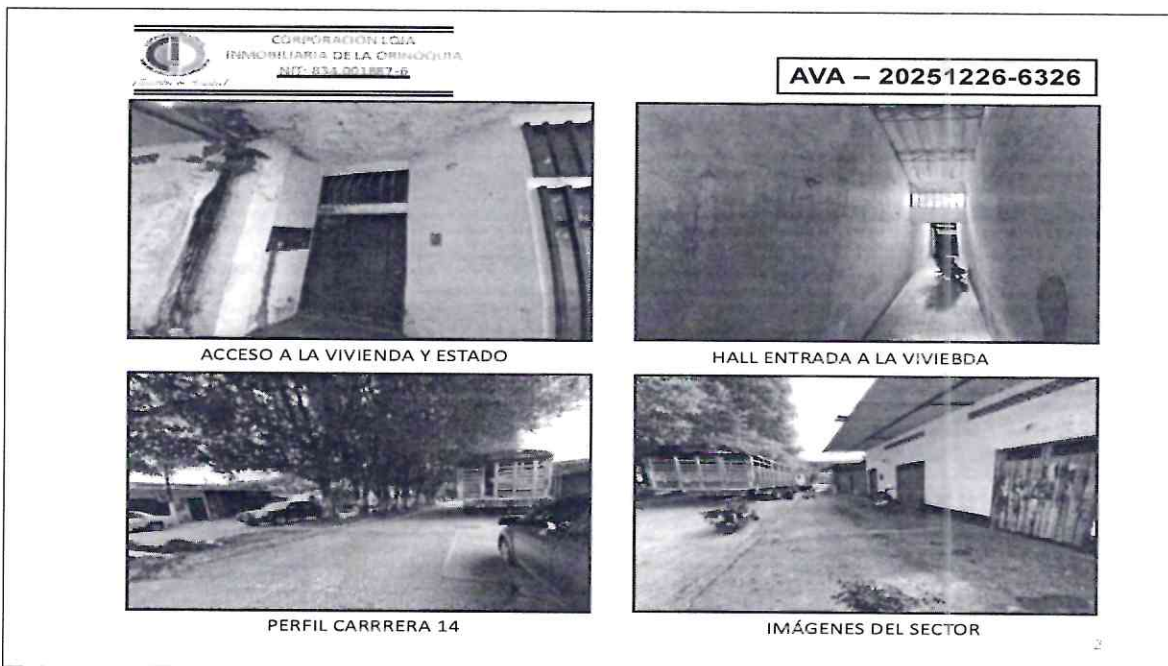
Avaluador designado:

Ing. Wilson Fernando Betancourt Murcia
RAA AVAL-17335254

Cordialmente,

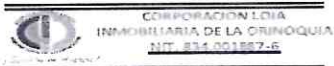
WILSON FERNANDO BETANCOURT MURCIA
Representante Legal CLIO
Avaluador
R.A.A AVAL-17335254

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO





**CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA**
NIT. 834.001.887-6



AVA – 20251226-6326

**SIGUIENTES REGISTROS TOMADOS EN EL AÑO 2020
PERTENECEN A LA MISMA LONJA**

3



HALL DE ACCESO



SALA - COMEDOR



HABITACION 1



BAÑO PRIVADO HABITACION 1

29

=====

CALLE 16 No. 18 – 07 ARAUCA (ARAUCA)
CARRERA 41 No. 33 B – 42 B. BARZAL ALTO (VILLAVICENCIO)
CARRERA 65 NO. 103 – 62 B. LOS ANDES (BOGOTA D.C)
CEL. 313-4088855



**CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA**
NIT. 834.001.887-6

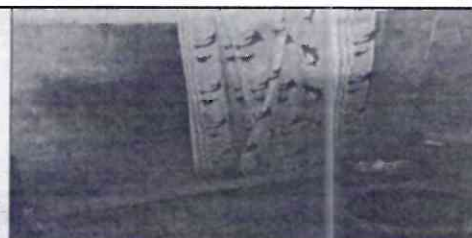


CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA
NIT. 834.001.887-6

AVA – 20251226-6326



HABITACION 2



BAÑO PRIVADO – HABITACION 2



HABITACION 3



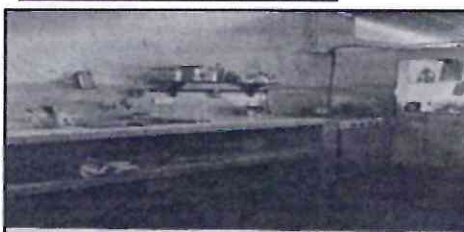
BAÑO PRIVADO – HABITACION 3

5



CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA
NIT. 834.001.887-6

AVA – 20251226-6326



COCINA



BAÑO SOCIAL



ZONA HUMEDA



PATIO

6

12. SOPORTES Y ANEXOS ALLEGADOS



URL de Verificación: <https://www.raa.org.co/verificar>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900798614-2

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

El señor(a) WILSON FERNANDO BETANCOURT MURCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17335254, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-17335254.

Al momento de expedición de este certificado al registro del señor(a) WILSON FERNANDO BETANCOURT MURCIA 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
23 Mar 2018

Régimen
Régimen de Transición

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
09 Jul 2021

Régimen
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
09 Jul 2021

Régimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



17% de Verificación, adjúntelo:



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 Investigación:
09 Jul 2021

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance:

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Investigación:
09 Jul 2021

Régimen:
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 Investigación:
09 Jul 2021

Régimen:
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: Microcomputadoras, 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, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Investigación:
20 Dic 2018

Régimen:
Régimen Académico

Página 2 de 5



**CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA**
NIT. 834.001.887-6



URL de Verificación: verificar.raa.org.co



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance:

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

Fecha de inscripción
09 Jul 2021

Régimen
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
09 Jul 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance:

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

Fecha de inscripción
09 Jul 2021

Régimen
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
09 Dic 2016

Régimen
Régimen Académico

Página 3 de 5



17N de Verificación: ebf00a0c



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
29 Jul 2021

Régimen
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
29 Jul 2021

Régimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Real: Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 04 de Agosto de 2017 hasta el 03 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META

Dirección: CALLE 15 # 47 - 21 B. BUQUE CASA 6 CONJUNTO RESIDENCIAL GUADUALES

Teléfono: 3134088855

Correo Electrónico: betanwf@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

Ingeniero Industrial - Universidad Antonio María

Especialista en Alta Gerencia y Economía Solidaria- Universidad Cooperativa de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(a) WILSON FERNANDO BETANCOURT MURCIA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 17335254.

Página 4 de 5



**CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA**
NIT. 834.001.887-6



PIN de Validación: **ad5c0a5d**



El(la) señor(a) **WILSON FERNANDO BETANCOURT MURCIA** 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 aquí contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ad5c0a5d

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Diciembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firmar: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5

