



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-7185627

| RESUMEN EJECUTIVO | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|-------------------------------|------------------|---|
| CLIENTE | LUIS ENRIQUE BULLA MARIÑO | FECHA VISITA | 25/05/2024 |
| NIT / C.C CLIENTE | 7185627 | FECHA INFORME | 05/06/2024 |
| DIRECCIÓN | KR 7 # 19 - 32 B LAS AMERICAS | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano Estrato 1 | EDAD (AÑOS) | 6 años |
| BARRIO | Las Américas | REMODELADO | |
| CIUDAD | Arauca | OCUPANTE | Desocupado |
| DEPARTAMENTO | Arauca | TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 | USO ACTUAL | Vivienda |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | |
| VALUADOR | ERIK LEONARDY NAVAS HERNANDEZ | | |
| IDENTIFICACIÓN | 17594966 | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|------------------------------|----------------------------------|-------------|--------|-------|------------|
| PROPIETARIO | Carlos Andrés Suarez Ballesteros | | | | |
| NUM. | 707 EscrituraDe | #NOTARIA | Única | FECHA | 21/06/2019 |
| ESCRITURA | Propiedad | | | | |
| CIUDAD | Arauca | DEPTO | Arauca | | |
| ESCRITURA | 810010102015900360000000000000 | | | | |
| CEDULA CATASTRAL | No suministrada | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | N/A | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | N/A | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | | VRxM2 | |

| | |
|---------------------------|----------------------|
| M. INMOB. | Nº |
| 410-83487 | Casa |
| MATRICULA | NRO. GARAJE |
| Privado-Integral vivienda | Privado-Integral viv |

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble avaluado se encuentra ubicado en la Carrera 7 No. 19 - 32 Barrio Las Américas del municipio de Arauca. El inmueble se ubica a 100 metros del comando de Policía del departamento de Arauca. Cuenta con los servicios públicos de agua, alcantarillado y energía eléctrica. Contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|----------|--------|
| Sala | Sencillo | Bueno. |
| Comedor | Sencillo | Bueno. |
| Cocina | Sencillo | Bueno. |
| Baño | Sencillo | Bueno. |
| Piso | Sencillo | Bueno. |
| Techo | Normal | Bueno. |
| Muro | Normal | Bueno. |
| Carpintería | Sencillo | Bueno. |

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-------------|----------|-----------|----|------------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas | 3 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 1 |
| Cocina | Sencilla | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropa | 1 | BServ | 0 | Jardín | No |
| Patio | 1 | Bsocial | 1 | Balcón | 0 |
| Garajes | 1 | Exclusivo | NO | Sencillo | SI |
| Cubierto | SI | Privado | NO | Doble | NO |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | Servidumb. | |

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Portería | No | Bicicletero | No | Acensores | No |
| Piscinas | No | TerrazaComunal | No | JardinInfantil | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | No | Ginmnasio | No | BombaEyectora | No |
| Porteria | No | Tanque | No | Cancha | No |
| ZonaVerde | No | Shut | No | Citofono | No |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 109,502,600

VALOR ASEGURABLE \$ COP 109,502,600

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

La ocupación del predio está por fuera de los linderos del inmueble, es decir, el predio presenta construcción de 34.41 m² sobre espacio público, el área abarca todo el porche, parte de la primera habitación y parte de la sala-comedor. Nota: El contador de agua no se encuentra al frente del inmueble sino en el predio que colinda por el costado sur. Nota: El inmueble no cuenta con nomenclatura física instalada.

NOMBRES Y FIRMAS


 ERIK LEONARDY NAVAS HERNANDEZ
 Perito Actuante
 C.C: 17594966
 RAA: AVAL-17594966


 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| | |
|------------------------------|---|
| Uso Principal Según Norma | Residencial unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. Comercial tipo 1. |
| Uso Compatible Según Norma | Institucional educativo tipo 1. Institucional seguridad tipo 1. |
| Uso Condicionado Según Norma | Comercial tipo 2 . Servicios tipo 2, 4, y 10. Institucional educativo tipo 2. |
| Uso Prohibido Según Norma | Comercial tipo 3, 4 y 5. Servicios tipo 3, 5, 6, 7, 8 y 9. |

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Amenaza Riesgo Inundacion | Susceptibilidad moderada |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | No |
| Suelos De Proteccion | No |
| Patrimonio | No |

| | | | |
|------------|----------|----------------|--------|
| Área Lote | 90.46 m2 | Frente | 6.28 |
| Forma | Regular | Fondo | 14.52 |
| Topografía | Plana | Rel. Fte./Fdo. | 1:2.31 |

| NORMAS DE USO DE SUELO | |
|-------------------------|--|
| Decreto / Acuerdo | Acuerdo No. 200.02.013 del 09 de septiembre de 2015 |
| Antejardín | No especifica |
| Uso principal | Residencial unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. Comercial tipo 1. |
| Altura permitida pisos | 2 pisos y altillo |
| Aislamiento posterior | 3 ML (Área mínima 9 m2) |
| Índice de ocupación | 0,90 |
| Índice de construcción: | 2,27 |
| No. De Unidades: | 1 |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 90.46 |

| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------------|-------|-------------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 428 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 0 |
| AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | \$6.099.000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|--------|
| AREA TERRENO | M2 | 129.09 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 129.09 |

| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 90.46 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 81.46 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

| | |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demanda / interés | Media |

| | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes | SI | Bueno |
| Sardineles | SI | Bueno |
| Vías Pavimentadas | SI | Bueno |
| Transporte Público | Bueno | |

| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial | Bueno | mas de 500 |
| Escolar | Bueno | mas de 500 |
| Asistencial | Bueno | mas de 500 |
| Estacionamientos | Bueno | 0-100 |
| Áreas verdes | Bueno | mas de 500 |
| Zonas recreativas | Bueno | mas de 500 |

| | Sector | Predio |
|-------------------|--------|--------|
| Acueducto | SI | SI |
| Alcantarillado | SI | SI |
| Energía Eléctrica | SI | SI |
| Gas Natural | NO | NO |

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: NO

Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|----------------------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | VIP Vivienda Interes Prioritario |
| Avance(En construcción) | 100 % |
| Estado de conservación | Bueno |
| N° de Pisos | 1 |
| N° de Sótanos | |
| Vida Útil | 100 años |
| Vida Remanente | 94 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | concreto reforzado |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | KR 7 # 19 - 32 B LAS AMERICAS |

| | |
|-------------------------|------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | teja metálica |
| Fachada | pañete y pintura |
| Ancho Fachada | 6-9 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Casa Continua |
| Año de Construcción | 2018 |

Comentarios de estructura

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.



CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|-------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area de Terreno | Lote | 90.46 | M2 | \$310,000.00 | 25.61% | \$28,042,600.00 |
| Area Construida | Casa | 81.46 | M2 | \$1,000,000.00 | 74.39% | \$81,460,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$109,502,600 |

Valor en letras Ciento nueve millones quinientos dos mil seiscientos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$109,502,600

OFERTA Y DEMANDA

| | |
|---|---|
| Tiempo esperado de comercialización (Meses): | 24 |
| Perspectivas de valoración: | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas |
| Comportamiento Oferta y Demanda: | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es media. |
| Actualidad edificadora: | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato. |

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

Entorno: Sector de uso predominantemente residencial. Cuenta con buena seguridad, teniendo en cuenta que se ubica a aproximadamente 100 metros del Comando de Policía del Departamento de Arauca. En el sector inmediato encontramos la Parroquia El Señor de los Milagros, el supermercado de cadena D1, el parque de Las Américas, la Avenida 5, la doble calzada Juan Isidro Daboín y el Obelisco del Bicentenario.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Porche cubierto en teja metálica y completamente encerrado en rejas metálicas. Piso en cerámica. Puertas y ventanas metálicas. Muros en bloque, pañete y pintura. Pisos interiores en cerámica. En la parte interior la vivienda cuenta con cielo raso en PVC. Baños enchapados en cerámica. Cocina sencilla enchapada en cerámica y con mesón en granito.

NOTA DE LIQUIDACIÓN: **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 129.09 m² aproximados, válidos por norma: 81.46 m², existe una diferencia de 47.63 m² los cuales corresponden aproximadamente al 36% del área construida total. PARA UN TOTAL DE \$157.132.600 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

NOTA: La medición del inmueble realizada en inspección obtuvo un área de terreno de 129,09 m², y un área construida igual al área de terreno. Existe un área de construcción de 34.41 m² que se encuentra sobre espacio público. Esta área abarca todo el porche, parte de la primera habitación y parte de la sala-comedor. Para la liquidación del presente avalúo se tendrá en cuenta al área de terreno que se encuentra registrado en los documentos suministrados (90,46 m²) y el área de construcción resultante de descontar el área mínima del aislamiento posterior (9 m²), es decir, 81,46 m².

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|-----------------------------------|---------------|------|----------------|------------|--------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | CL 21 No. 13 - 55 B. Las Américas | \$380,000,000 | 0.95 | \$361,000,000 | 3124276709 | 360 | 225 | \$1,060,000 | \$238,500,000 |
| 2 | Cra 25. #6-20, fundadores | \$120,000,000 | 0.95 | \$114,000,000 | 3214790855 | 160 | 65 | \$1,000,000 | \$65,000,000 |
| 3 | Calle 7B # 8-104, B. San Carlos | \$260,000,000 | 0.9 | \$234,000,000 | 3142260464 | 750 | | \$ | \$0 |
| 4 | calle 20 No. 3-03 Barrio Americas | \$130,000,000 | 0.95 | \$123,500,000 | 3219284417 | 130 | 85 | \$1,000,000 | \$85,000,000 |
| 5 | Calle 7B # 8-104, B. San Carlos | \$38,000,000 | 0.9 | \$34,200,000 | 3142260464 | 116.6 | | \$ | \$0 |
| Del inmueble | | | | | | 90.46 | 81.46 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|--------------|
| 1 | \$122,500,000 | \$340,278 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$340,278 |
| 2 | \$49,000,000 | \$306,250 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$306,250 |
| 3 | \$234,000,000 | \$312,000 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$312,000 |
| 4 | \$38,500,000 | \$296,154 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$296,154 |
| 5 | \$34,200,000 | \$293,310 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$293,310 |
| | | | | | PROMEDIO | \$309,598.42 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$18,736.71 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 6.05% |

| | | | | | | |
|--------------|------------|----------------|------|-------|-------|------------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$310,000.00 | AREA | 90.46 | TOTAL | \$28,042,600.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,000,000.00 | AREA | 81.46 | TOTAL | \$81,460,000.00 |
| VALOR TOTAL | | | | | | \$109,502,600.00 |

Observaciones:

Enlaces:

2.- https://www.facebook.com/marketplace/item/398417692814147/?ref=search&referral_cod e=null&referral_story_type=post

3.- <https://inmobiliariarauca.com/property/se-vende-lotes-para-invertir-en-barrio-san-carlos-en-arauca/>

4.- https://www.facebook.com/marketplace/item/409418061942683/?ref=search&referral_cod e=null&referral_story_type=post

5.- <https://inmobiliariarauca.com/property/lotes-para-la-venta-barrio-san-carlos-en-arauca/>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

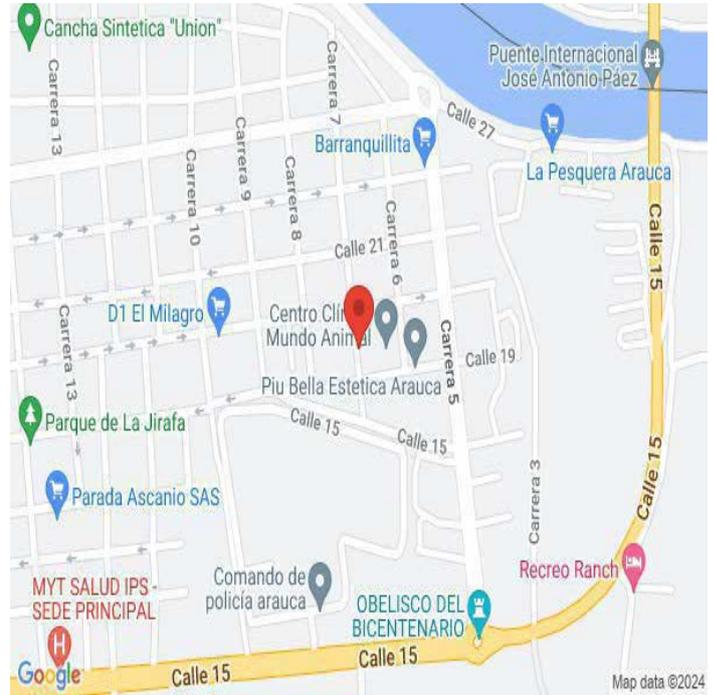
DIRECCIÓN:
 KR 7 # 19 - 32 B LAS AMERICAS | Las Américas | Arauca |
 Arauca

COORDENADAS (DD)

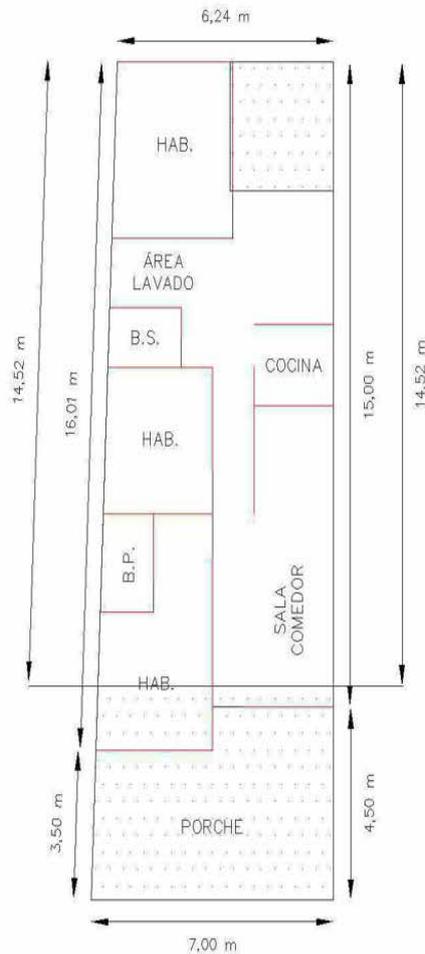
Latitud: 7.085499
Longitud:-70.745647

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 5' 7.7964''
Longitud:70° 44' 44.3292''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



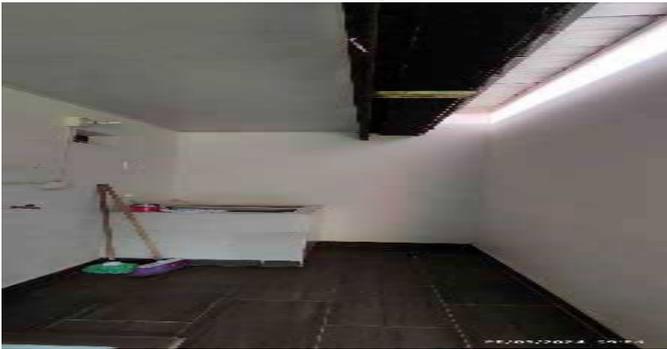
Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS General

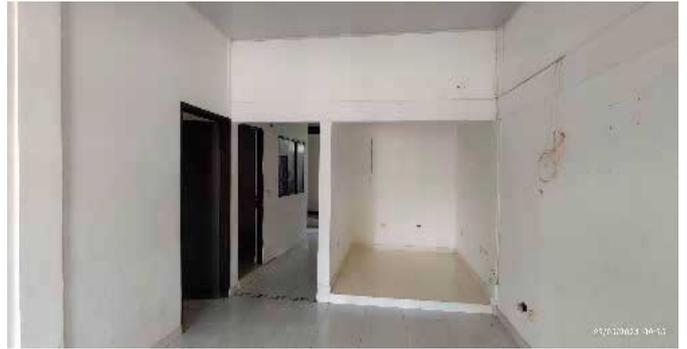
Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

Impuesto Predial - Información del contribuyente

| Datos Básicos | | | | | |
|-------------------|---------------------------|------------------|---------------------------------|-------------------|-------------|
| Número de Cuenta: | 29476 | Código Predial: | 01-02-0159-0036-000 | Avaluo: | \$6,099,000 |
| Doc. Propietario: | 9910758 | Propietario: | CARLOS ANDRES SUAREZ BALLESTROS | | |
| Dirección: | K 7 19 32 BR LAS AMERICAS | | Estrato: | LOTES HASTA 500M2 | |
| Destino: | LOTE URBANIZADO NO COM | Área Territorio: | 428 M2 | Área Construida: | M2 |

Generar Factura / Pago PSE

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-7185627



PIN de Validación: a3620a21



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ERIK LEONARDY NAVAS HERNÁNDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17594966, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-17594966.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERIK LEONARDY NAVAS HERNÁNDEZ 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
08 Ago 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
08 Ago 2019

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
20 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a3620a21

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

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
08 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

- Puentes, túneles.

Fecha de inscripción
29 Jun 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción
29 Jun 2023

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
08 Ago 2019

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.



PIN de Validación: a3620a21

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

Fecha de inscripción
08 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, muebles con valor histórico, cultural.

Fecha de inscripción
29 Jun 2023

Regimen
Régimen Académico

RAA AVALUADOR CAJA-7185627 M.I.: 410-83487

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Jun 2018

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
29 Jun 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance



PIN de Validación: a3620a21

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

- Marcas, patentes, nombres comerciales.

Fecha de inscripción
29 Jun 2023

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
29 Jun 2023

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARAUCA, ARAUCA

Dirección: CARRERA 23 NO. 26 B - 21 BARRIO MIRAMAR

Teléfono: 3163832395

Correo Electrónico: erikleonardo2@yahoo.es

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

Técnico Laboral Por Competencias En Avalúos De Bienes Muebles (Maquinaria Y Equipos) E Inmuebles Urbanos-Rurales Y Especiales - Tecni-incas

Técnico Laboral por Competencias En Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial

TRASLADOS DE ERA

| ERA Origen | ERA Destino | Fecha traslado |
|--|--|----------------|
| Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA | Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV | 23 Mayo 2019 |

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ERIK LEONARDY NAVAS HERNÁNDEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 17594966 El(la) señor(a) ERIK LEONARDY NAVAS HERNÁNDEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN de Validación: a3620a21



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



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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

a3620a21

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 catorce (14) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: 
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUADORES CAJA-7185627 M.I.: 410-83487



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240326502391566288

Nro Matrícula: 410-83487

Pagina 1 TURNO: 2024-410-1-9634

Impreso el 26 de Marzo de 2024 a las 10:03:49 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 410 - ARAUCA DEPTO: ARAUCA MUNICIPIO: ARAUCA VEREDA: ARAUCA
FECHA APERTURA: 19-12-2018 RADICACIÓN: 2018-6793 CON: ESCRITURA DE: 18-12-2018
CODIGO CATASTRAL: 81001010201590036000000000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 1 JUNTO CON LA VIVIENDA EN EL CONSTRUIDA CON AREA DE 90.46 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN
ESCRITURA NRO.1553 DE FECHA 30-11-2018 EN NOTARIA UNICA DE ARAUCA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) LINDEROS:
NORTE: CON PREDIO DE PLUTARCO RIOS, EN EXTENSION DE 14 MTS CON 52 CM; SUR: CON PREDIO DE YARKEY YAJAIRA LONDO/O SIERRA, EN
EXTENSION DE 14 MTS CON 52CM; ORIENTE: CON PREDIO DE YARKEY YAJAIRA LONDO/O SIERRA; EN EXTENSION DE 6 METROS CON 26 CM;
OCCIDENTE: CON CARRERA 8 HOY CARRERA 7, EN EXTENSION DE 6 MTS CON 28 CM Y ENCIERRA###

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.- 17-04-2017 ESCRITURA 747 DEL 06-04-2017 NOTARIA UNICA DE ARAUCA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 30,000,000.00 DE: LONDO/O
SIERRA YARLEY YAJAIRA, A: PRIETO ACOSTA EDGAR ANDRES, REGISTRADA EN LA MATRICULA 10842.-- 02.- 29-06-2006 ESCRITURA 851 DEL 20-
06-2006 NOTARIA DE ARAUCA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 4,060,000.00 DE: ESPINOSA BRAGA DAGOBERTO, SARMIENTO PALACIOS YOLIMA,
A: LONDO/O SIERRA YARLEY YAJAIRA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 10842.-- 03.- 23-02-2004 ESCRITURA 118 DEL 17-02-2004 NOTARIA UNICA
DE ARAUCA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 2,371,000.00 DE: MORA DE RIOS ROSALBA, A: ESPINOSA BRAGA DAGOBERTO, SARMIENTO
PALACIOS YOLIMA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 10842.-- 04.- 31-01-1986 ESCRITURA 035 DEL 20-01-1986 NOTARIA DE ARAUCA
COMPRAVENTA GRATUITA. DE: MUNICIPIO DE ARAUCA , A: MORA DE RIOS ROSALBA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 10842.-- 05.- 01-01-1901
SIN INFORMACION SN CONGRESO DE COLOMBIA DE BOGOTA ADJUDICACION EJIDOS MUNICIPALES (LEY 137 DE 1959) DE: LA NACION , A:
MUNICIPIO DE ARAUCA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 10842.-- 06.- 25-10-2018 ESCRITURA 1361 DEL 24-10-2018 NOTARIA UNICA DE
ARAUCA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 30,000,000.00 DE: PRIETO ACOSTA EDGAR ANDRES, A: LONDO/O SIERRA YARLEY YAJAIRA,
REGISTRADA EN LA MATRICULA 10842.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
1) LOTE UNO PROVISIONAL
2) KR 7 # 19 - 32 B LAS AMERICAS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

410 - 10842

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-12-2018 Radicación: 2018-410-6-6793

Doc: ESCRITURA 1553 DEL 30-11-2018 NOTARIA UNICA DE ARAUCA

VALOR ACTO: \$



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240326502391566288

Nro Matrícula: 410-83487

Pagina 2 TURNO: 2024-410-1-9634

Impreso el 26 de Marzo de 2024 a las 10:03:49 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: LONDOÑO SIERRA YARLEY YAJAIRA

CC# 68293983 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-12-2018 Radicación: 2018-410-6-6793

Doc: ESCRITURA 1553 DEL 30-11-2018 NOTARIA UNICA DE ARAUCA

VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: LONDOÑO SIERRA YARLEY YAJAIRA

CC# 68293983 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-06-2019 Radicación: 2019-410-6-3500

Doc: ESCRITURA 0707 DEL 21-06-2019 NOTARIA UNICA DE ARAUCA

VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJÁ PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, NO TRANSFERIR ANTES DE DOS (2) A/OS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LONDOÑO SIERRA YARLEY YAJAIRA

CC# 68293983

A: SUAREZ BALLESTEROS CARLOS ANDRES

CC# 9910758 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-06-2019 Radicación: 2019-410-6-3500

Doc: ESCRITURA 0707 DEL 21-06-2019 NOTARIA UNICA DE ARAUCA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: LONDOÑO SIERRA JHOJANA PAOLA

CC# 49698073

A: SUAREZ BALLESTEROS CARLOS ANDRES

CC# 9910758 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-03-2024 Radicación: 2024-410-6-1274

Doc: ESCRITURA 0152 DEL 22-02-2024 NOTARIA UNICA DE ARAUCA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0900 OTRO CANCELACIÓN A LA PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA DE NO ENAJENAR POR EL TERMINO DE DOS AÑOS, INCLUIDA EN LA ANOTACIÓN N° 2.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: SUAREZ BALLESTEROS CARLOS ANDRES

CC# 9910758 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 01-03-2024 Radicación: 2024-410-6-1274

Doc: ESCRITURA 0152 DEL 22-02-2024 NOTARIA UNICA DE ARAUCA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240326502391566288

Nro Matrícula: 410-83487

Pagina 3 TURNO: 2024-410-1-9634

Impreso el 26 de Marzo de 2024 a las 10:03:49 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: LONDOÑO SIERRA JHOJANA PAOLA

CC# 49698073

A: SUAREZ BALLESTEROS CARLOS ANDRES

CC# 9910758 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-410-1-9634

FECHA: 26-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

WILDER ENRIQUE SALTARIN UTRIA

REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública