



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-7185627

Fecha del avalúo	Fecha de visita	25/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	KR 7 # 19 - 32 B LAS AMERICAS	
Barrio	Las Américas	
Ciudad	Arauca	
Departamento	Arauca	
Propietario	Carlos Andrés Suarez Ballesteros	

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: LUIS ENRIQUE BULLA MARIÑO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **Carlos Andrés Suarez Ballesteros** ubicado en la KR 7 # 19 - 32 B LAS AMERICAS Las Américas, de la ciudad de Arauca.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$102,702,000.00 pesos m/cte (Ciento dos millones setecientos dos mil).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	90.46	M2	\$550,000.00	48.44%	\$49,753,000.00
Area Construida	Área susceptible de legalización	81.46	M2	\$650,000.00	51.56%	\$52,949,000.00
TOTALES					100%	\$102,702,000

Valor en letras
Ciento dos millones setecientos dos mil Pesos Colombianos

Perito actuante



ERIK LEONARDY NAVAS HERNANDEZ
RAA Nro: AVAL-17594966
C.C: 17594966

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	0	0	102,702,000	Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0	0	102,702,000	Valor asegurable
% valor proporcional		100		Tiempo esperado comercialización
Calificación garantía				24
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	LRCAJA-71856 27	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
---------------	--------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

Datos del dirigido a:

Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	

Datos del solicitante:

Solicitante	LUIS ENRIQUE BULLA MARIÑO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	7185627	Teléfono	3115923897
Email	luis.bulla3114@correo.policia.gov.co				

Datos del propietario:

Propietario	Carlos Andrés Suarez Ballesteros				
Tipo identificación	C.C.	Documento	9910758	Ocupante	Desocupado

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	KR 7 # 19 - 32 B LAS AMERICAS				
Conjunto					
Ciudad	Arauca	Departamento	Arauca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Las Américas	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No

Observación	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.				
--------------------	---	--	--	--	--

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1	
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND
AREA DE TERRENO	M2	90.46	AREA DE TERRENO	M2
				428
				0
				6099000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND
AREA TERRENO	M2	129.09	AREA DE TERRENO	M2
AREA CONSTRUIDA	M2	129.09	AREA CONSTRUIDA	M2
AREA SOBRE ESPACIO PÚBLICO	M2	34.41	AREA DE TERRENO	90.46
				81.46
ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.90	81.414		
Indice construcción	2.27	205.3442		
Forma Geométrica	Regular	Frente	6.28	
Fondo	14.52	Relación frente fondo	1:2	
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas			
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.			
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.			

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo No. 200.02.013 del 09 de septiembre de 2015
Area Del Lote	90.46 m2
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	No aplica
Clasificacion Del Suelo	Residencial Consolidada
Uso Principal Norma	Residencial unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. Comercial tipo 1. Servicios tipo 1.
Uso Compatible Norma	Institucional educativo tipo 1. Institucional seguridad tipo 1. Institucional cultural tipo 1. Industrial tipo 1.
Uso Condicionado Norma	Comercial tipo 2 . Servicios tipo 2, 4, y 10. Institucional educativo tipo 2.
Uso Prohibido Norma	Comercial tipo 3, 4 y 5. Servicios tipo 3, 5, 6, 7, 8 y 9. Institucional educativo tipo 3 y 4. Institucional salud tipo 1, 2 y 3. Institucional seguridad tipo 2 y 3. Institucional cultural tipo 2. I
Tratamiento	Consolidación
Indice DeOcupacion	0,90
Indice DeContruccion	2,27
Antejardin	No especifica
AislamientoPosterior	3 ML (Área mínima 9 m2)
Aislamiento Lateral	0
Altura Permitida	2 pisos y altillo
Densidad	Sin información
Amenaza Riesgo Inundacion	Susceptibilidad moderada
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

Observaciones Reglamentación urbanística:

Se realizó la medición del inmueble y se 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. Ver croquis. 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.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

MATRÍCULAS

Observación Revisado el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble objeto de avalúo, se encontró que este no presenta afectaciones, servidumbres y/o limitaciones.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación El inmueble evaluado no cuenta con garaje.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	NO	NO	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno

Áreas verdes	Bueno	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Una calzada con doble carril de circulación	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación:	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. Nota: El contador de agua no se encuentra al frente del inmueble sino en el predio que colinda por el costado sur.
---------------------	---

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2015	Edad Inmueble	9 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. 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.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	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

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Normal	Normal	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	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.							
-------------	--	--	--	--	--	--	--	--

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.085499
GEOGRAFICAS : 7° 5' 7.7964''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -70.745647
GEOGRAFICAS : 70° 44' 44.3292''

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	0.90	\$342,000,000	3124276709	360	193	\$800,000	\$154,400,000
2	CR 5 ENTRE CLL 19 Y 20 B. Las Américas	\$95,000,000	0.90	\$85,500,000	3214790855	169		\$	\$0
3	CR 11 CLL 16 ESQUINA B. Las Américas	\$250,000,000	0.90	\$225,000,000	3126341195	400		\$	\$0
4	CL 18 ENTRE CR 14 Y 15 B. Las Américas	\$120,000,000	0.85	\$102,000,000	3132083339	180		\$	\$0
5	CL 16 ENTRE CR 26 Y 27 B. Los Guarataros	\$75,500,000	0.85	\$64,175,000	3166266719	114		\$	\$0
Del inmueble					90.46	81.46			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$187,600,000	\$521,111	1.0	1.0	1.00	\$521,111
2	\$85,500,000	\$505,917	1.0	1.0	1.00	\$505,917
3	\$225,000,000	\$562,500	1.0	1.0	1.00	\$562,500
4	\$102,000,000	\$566,667	1.0	1.0	1.00	\$566,667
5	\$64,175,000	\$562,939	1.0	1.0	1.00	\$562,939
					PROMEDIO	\$543,826.71
					DESV. STANDAR	\$28,234.52
					COEF. VARIACION	5.19%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$550,000.00	AREA	90.46	TOTAL	\$49,753,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$650,000.00	AREA	81.46	TOTAL	\$52,949,000.00
VALOR TOTAL		\$102,702,000.00				

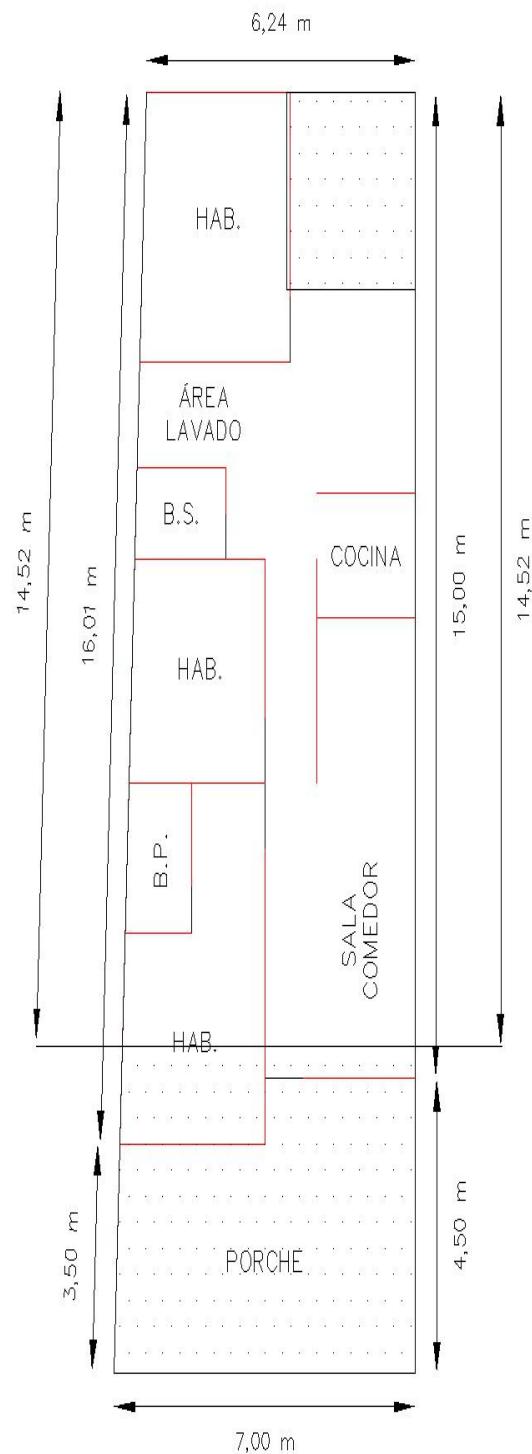
Observaciones:

Las 4 primeras ofertas corresponden a inmuebles actualmente en venta, ubicados en el Barrio Las Américas. La quinta oferta corresponde a un lote de terreno en venta ubicado en el Barrio Los Guarataros.

Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



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

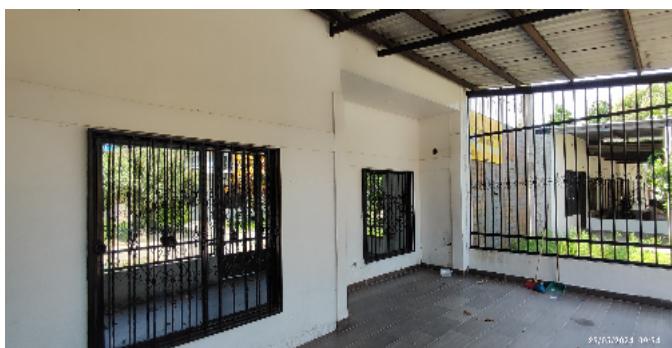
Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



25/03/2023 06:57

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 prevalecientes 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 --- Etapa: 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 valuaria 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 valuaria 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 valuador 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: 02620621



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 800070027-5

Entidad Reconocida de Autoregulación mediante la Resolución 26408 del 10 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. 17594888, 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 avalador AVAL-17594888.

RAA AVALUO: LRCAJA-7185627

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrazas 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
06 Ago 2018

Regímen
Regímen Aprobatorio

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrazas rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, 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
06 Ago 2018

Regímen
Regímen Aprobatorio

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 Jun 2018

Regímen
Regímen Aprobatorio



PIN de Validación: 09620621



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura.

Alcance

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

Fecha de Inscripción
08 Ago 2019

Regímen
Regímen Aduanero

RAA AVALUO: LRCAJA-7185627

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica.

Fecha de Inscripción
29 Jun 2020

Regímen
Regímen Aduanero

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitalas, clínicas y avanza de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de Inscripción
08 Ago 2019

Regímen
Regímen Aduanero

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 a 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 radio comunicación. 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: d8620e21



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



Fecha de Inscripción
08 Ago 2018

Regímen
Regímen Aduanero

Categoría 8: Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de Inscripción

Regímen
Regímen Aduanero

RAA AVALUO: LRCAJA-7185627

Categoría 9: Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de Inscripción
28 Jun 2018

Regímen
Regímen Aduanero

Categoría 10: Samovianas y Animales

Alcance

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

Fecha de Inscripción
28 Jun 2018

Regímen
Regímen Aduanero

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 Jun 2018

Regímen
Regímen Aduanero

Categoría 12: Intangibles

Alcance



PIN de Validación: d8620a21



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

- Marcas, patentes, nombres comerciales.

Fecha de Inscripción
29 Jun 2020

Regímen
Regímen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

RAA AVALUO: LRCAJA-7185627

Fecha de Inscripción
29 Jun 2020

Regímen
Regímen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Nombre: ARAUCA, ARAUCA

Dirección: CARRERA 29 NO. 28 B - 21 BARRIO MIRAMAR

Teléfono: 3163892395

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 - Tachí-Incas

Técnico Laboral por Competencias En Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	29 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(s) señor(es) ERIK LEONARDY NAVAS HERNÁNDEZ, Identificado(s) con Cédula de Ciudadanía No. 17504966. El(s) señor(es) 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 pueda escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a Internet, descargando previamente una



PIN de Validación: 00620021



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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 se porta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

00620021

RAA AVALUO: LRCAJA-7185627

El presente certificado se expide a nombre de Colombia de conformidad con la información que se pone en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los 20 días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:
Antonio Hernando Salcedo Pizano
Representante Legal