



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA\_1093746228

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ALEXIS ARDILA URBINA	FECHA VISITA	25/05/2024
NIT / C.C CLIENTE	1093746228	FECHA INFORME	31/05/2024
DIRECCIÓN	UR MARIA EMILIA MZ 19 CASA 18	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 1	EDAD (AÑOS)	9 años
BARRIO	Urbanización María Emilia	REMODELADO	
CIUDAD	Arauca	OCCUPANTE	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	Michelle Asbileidy Mendez Ospino			
NUM. ESCRITURA	1794 EscrituraRe #NOTARIA solucion	NOTARIA	Alcaldía Municipal	FECHA 14/12/2015
CIUDAD ESCRITURA	Arauca	DEPTO		Arauca
CEDULA CATASTRAL	010106140025000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	Nº
410-79371	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: la Urbanización María Emilia MZ 19 CS 18, municipio de Arauca, departamento de Arauca  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

## VALOR COMERCIAL \$ COP 76,500,000

## VALOR ASEGURABLE \$ COP 76,500,000

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

## Observación de Favorabilidad

NO SUBSANABLE: NOTA 1: El Porche se encuentra construido sobre espacio público, por fuera de los linderos del predio. NOTA 2: Según PBOT, en los antejardines no se pueden cubrir ni construir. NOTA 3: Solicitar actualización, nomenclatura y registrarla en certificado de tradición. NOTA 4: Aportar plano catastral donde ubique predio en la manzana catastral como complementación para el caso.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## 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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

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

Área Lote	72 m2	Frente	6
Forma	Regular	Fondo	12
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2

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.
Altura permitida pisos	2 pisos y altillo
Aislamiento posterior	3 ML
Índice de ocupación	No especifica
Índice de construcción:	No especifica
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
ÁREA DE TERRENO	M2	72	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$18.286.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
ÁREA DE TERRENO	M2	85.8	ÁREA DE TERRENO	M2	72
ÁREA CONSTRUIDA 1 NIVEL	M2	85.8	ÁREA CONSTRUIDA	M2	54
ÁREA CONSTRUIDA 2 NIVEL	M2	15.84			

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	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

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si NO

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida útil	70 años
Vida remanente	61
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	UR MARIA EMILIA MZ 19 CASA 18

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metálica
Fachada	Enchaptes o fachaletas
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2015

## 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 oculitos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	72	M2	\$200,000.00	18.82%	\$14,400,000.00
Area Construida	Casa	54	M2	\$1,150,000.00	81.18%	\$62,100,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$76,500,000</b>
Valor en letras	Setenta y seis millones quinientos mil Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL** **\$76,500,000**  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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 baja.

Actualmente se encuentra en procesos de construcción VIS en la Urbanización El Alcaraván. Igualmente proyectos de VIS por parte de la Alcaldía municipal.

### SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación Nro. 02 (Prohibición de transferencia vigente), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

**Entorno:** Sector de uso predominantemente residencial. Encontramos la Urbanización El Alcaraván, las torres de Playitas, la Urbanización las Palmeras. Actualmente, se encuentran en proceso de construcción proyectos de VIS por parte de la Alcaldía municipal.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. Adicionalmente, el predio cuenta con porche, el cual se encuentra construido sobre espacio público.

**Acabados:** Muros en bloque, pañete, estuco y pintura. Pisos en porcelanato. Cubierta en teja metálica con cielo raso en PVC. Baños con pisos y muros enchapados en cerámica. Puertas interiores en madera entamborada. Ventanas con carpintería metálica y vidrio liso. Zona de ropa con pisos y muros enchapados en cerámica, cielo raso en PVC, ventanas con carpintería metálica y vidrio liso. Escaleras enchapadas en cerámica con pasamanos en tubos metálicos. Cocina sencilla con mesones en concreto enchapados en cerámica.

**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: 101.64 m<sup>2</sup> aproximados, válidos por norma: 54 m<sup>2</sup>, existe una diferencia de 47.64 m<sup>2</sup> los cuales corresponden aproximadamente AL 46.87% del área construida total. PARA UN TOTAL DE \$131.286.000 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

### 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 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.

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Playitas	\$20,000,000	0.95	\$19,000,000	3123658241	98	0	\$0	\$0
2	Urb. María Emilia	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3228797806	72	72	\$1,380,000	\$99,360,000
3	Playitas	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	3163043214	98	85	\$1,000,000	\$85,000,000
4	Pedro Nel Jiménez	\$154,000,000	0.95	\$146,300,000	3203509888	200	98	\$1,080,000	\$105,840,000
<b>Del inmueble</b>						<b>72</b>	<b>63</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$19,000,000	\$193,878	1.0	1.0	1.00	\$193,878
2	\$14,640,000	\$203,333	1.0	1.0	1.00	\$203,333
3	\$19,500,000	\$198,980	1.0	1.0	1.00	\$198,980
4	\$40,460,000	\$202,300	1.0	1.0	1.00	\$202,300
					<b>PROMEDIO</b>	\$199,622.62
					<b>DESV. STANDAR</b>	\$4,256.64
					<b>COEF. VARIACION</b>	2.13%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$200,000.00	AREA	72	TOTAL	\$14,400,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	63	TOTAL	\$63,000,000.00
VALOR TOTAL		\$77,400,000.00				

## Observaciones:

## Enlaces:

4-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-centauro/arauca/10831110>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

UR MARIA EMILIA MZ 19 CASA 18 | Urbanización María Emilia | Arauca | Arauca

### COORDENADAS (DD)

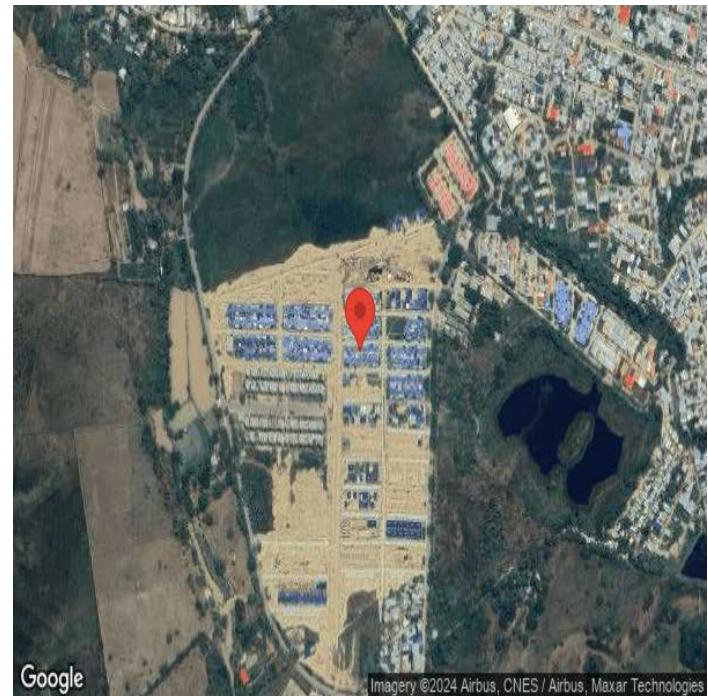
Latitud: 7.071093820466345

Longitud: -70.77592666061537

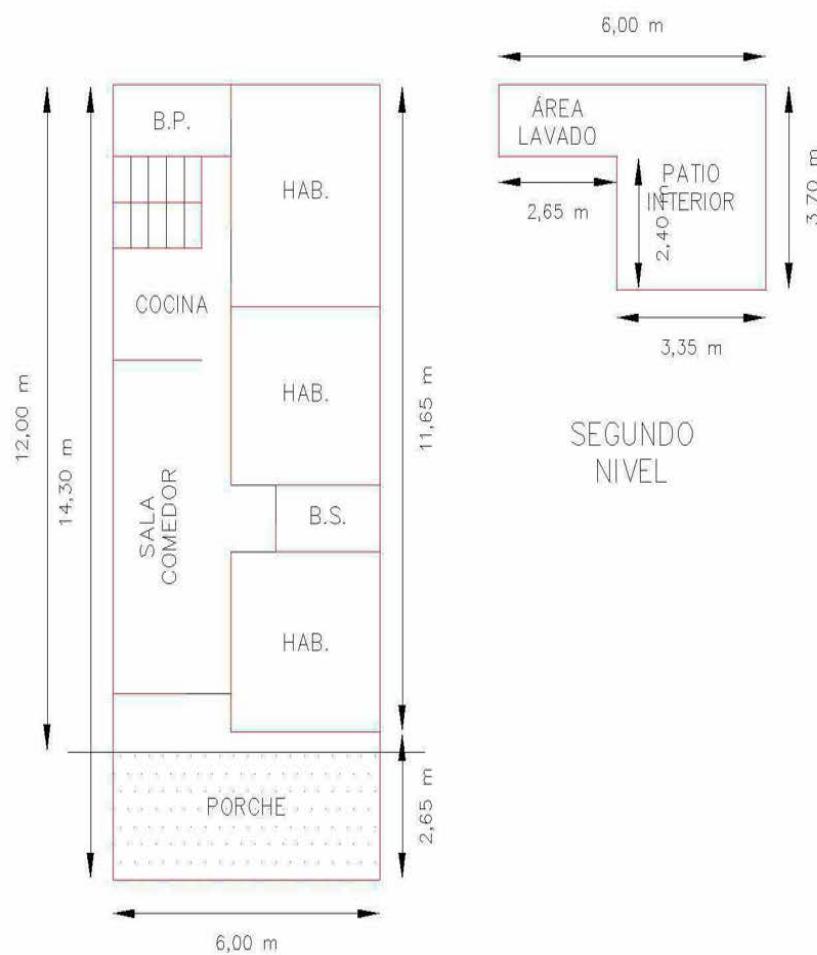
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 4' 15.9384''

Longitud: 70° 46' 33.3366''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Sala Comedor



Sala Comedor



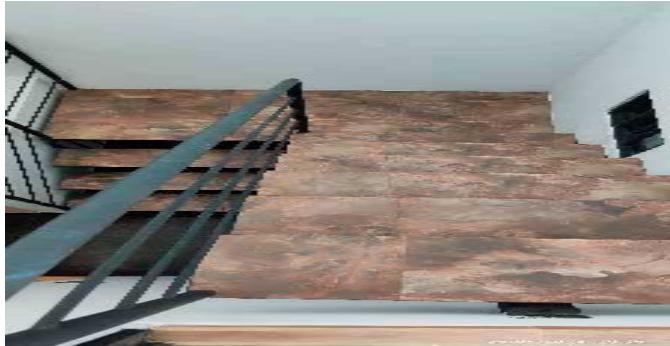
Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Conexion habitacion



Baño Privado Hab 1



## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Clóset 2



Clóset 3



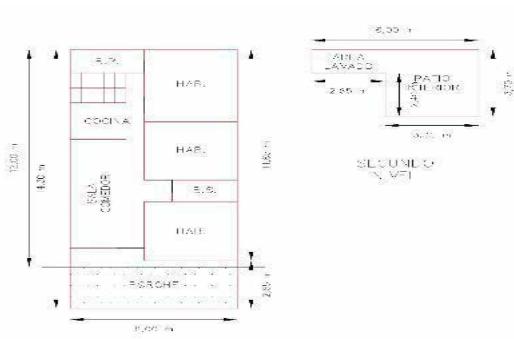
Baño Social 1



Patio Interior



Plano



Porche



## FOTOS General

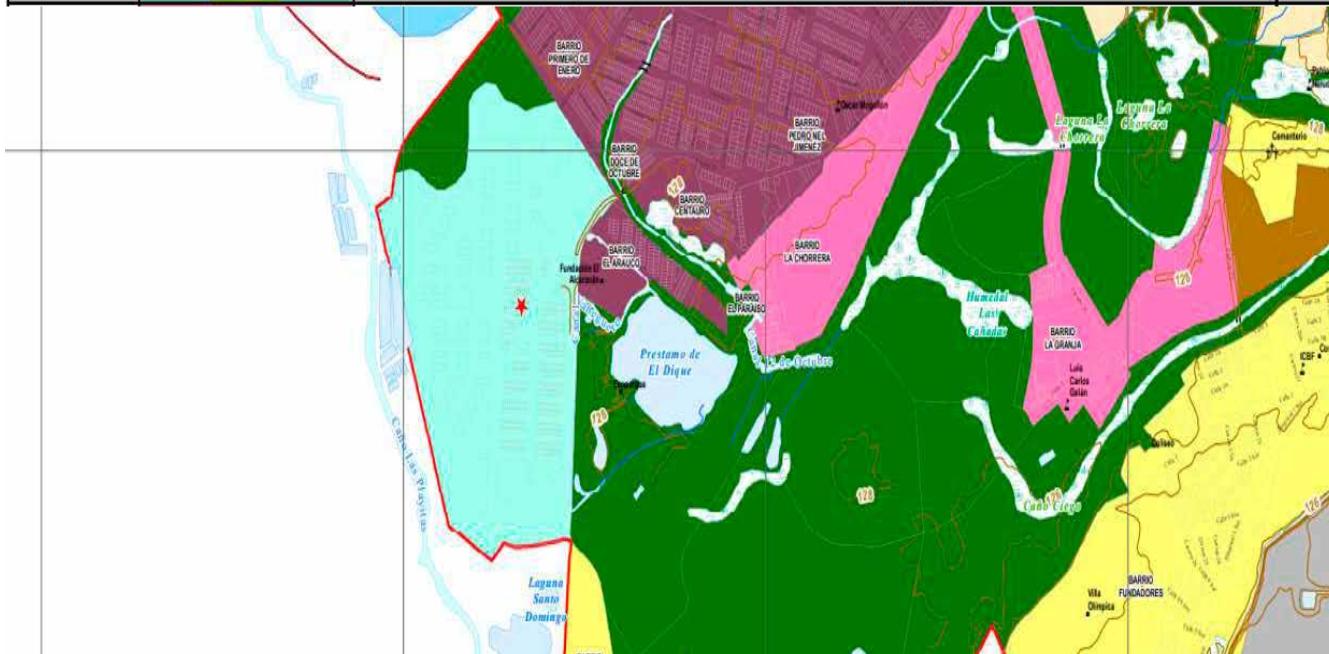
Porche



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Plano Tratamiento urbanístico

Desarrollo	Desarrollo	Terrenos que se habilitaran para el desarrollo urbano futuro del municipio de Arauca en suelo de expansión urbana.	312,34
	Autónomo	Predios cuyo desarrollo está ligado a las condiciones de política nacional y que no requiere de permisos municipales.	189,46
	Con Restricciones	Predios que tienen algún grado de restricción e influencia por la presencia de las instalaciones del aeropuerto Santiago Pérez	172,76
	Prioritario	Áreas que serán destinadas a suplir las necesidades de vivienda de interés social principalmente en el costado occidental urbano.	37,66



### Indices Norma

#### 4. ANTEJARDIN.

- 1.1. No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- 1.2. Los antejardines en áreas residenciales deberán ser empradizados y arborizados, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.
- 1.3. Los antejardines no se pueden cubrir ni construir.
- 1.4. No se permiten escaleras ni rampas en los antejardines.

## 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 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 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 él 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\_1093746228



PIN de Validación: a3620a21

### 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 evaluador 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

## 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**

## Categoría 10 Semicuentes y Animales

### Alcance

- Semicuentes, 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

- 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.

RRA AVALUO: HRCAJA\_1093746228 M.I.: 410-79371  
Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE ARAUCA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 410-79371

Impreso el 17 de Mayo de 2024 a las 01:54:00 pm

**"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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 410 ARAUCA DEPTO: ARAUCA MUNICIPIO: ARAUCA VEREDA: ARAUCA

FECHA APERTURA: 18/04/2016 RADICACION: 2016-2356 CON: RESOLUCION DE 11/04/2016

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

MZ 19 CASA 18 CON AREA DE SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (72 M<sup>2</sup>) CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES  
OBTRAN EN RESOLUCION NRO.1794 DE FECHA 14-12-2015 EN ALCALDIA MUNICIPAL DE ARAUCA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA  
LEY 1579 DE 2012) NORTE: CON VIA PROYECTADA, EN EXTENSION DE 6 MTS. SUR: CON LOTE 5, EN EXTENSION DE 6  
MTS. ORIENTE: CON LOTE 19, EN EXTENSION DE 12 MTS. OCCIDENTE: CON LOTE 17, EN EXTENSION DE 12 MTS Y  
ENCIERRA.-

**LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:**

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

**COMPLEMENTACIÓN:**

01.- 25-10-1988 RESOLUCION 01306 DEL 28-09-1988 INCORA DE SARAVENA ADJUDICACION DE BALDIOS DE: INCORA , A:  
MONROY LEGUIZAMON LUIS HUMBERTO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 15119.- 02.- 28-06-1991 ESCRITURA 776 DEL  
20-06-1991 NOTARIA UNICA DE ARAUCA COMPROVVENTA PARCIAL 59.851 M<sup>2</sup> DE: MONROY LEGUIZAMON LUIS HUMBERTO, A:  
MUNICIPIO DE ARAUCA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 15119.- 03.- 28-11-1996 RESOLUCION 5213 DEL  
05-11-1996 INCORA DE BOGOTA ADJUDICACION DE BALDIOS DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA .  
A: PINZON DE MONROY MARIA ALBERTINA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 34702.- 04.- 24-01-2006 ESCRITURA  
067 DEL 23-01-2006 NOTARIA DE ARAUCA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 173,481,360.00 DE: PINZON DE MONROY MARIA  
ALBERTINA, A: MUNICIPIO DE ARAUCA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 34702.- 05.- 07-11-86 RESOLUCION 0538 DEL  
12-07-85 INCORA ADJUDICACION DE: INCORA, A: AVILA GIRALDO LUIS JORGE. 06.- 12-07-1988 ESCRITURA 595 DEL  
08-07-1988 NOTARIA UNICA DE ARAUCA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 300,000.00 DE: AVILA GIRALDO LUIS JORGE, A:  
CELIS BARRERA SILVANO, 07.- 04-06-2001 ESCRITURA 605 DEL 30-05-2001 NOTARIA UNICA DE ARAUCA  
COMPROVVENTA MODO DE ADQUIRIR", POR VALOR DE \$ 17,870,000.00 DE: CELIS BARRERA SILVANO, A: RODRIGUEZ ROJAS JOSE  
GERMAN, REGISTRADA EN LA MATRICULA 44419.- 08.- 23-04-2004 ESCRITURA 340 DEL 03-04-2004 NOTARIA UNICA  
DE ARAUCA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 27,361,000.00 DE: RODRIGUEZ ROJAS JOSE GERMAN, A: LINDARTE JORGE  
ELIECER, REGISTRADA EN LA MATRICULA 44419.- 09.- 26-05-2004 ESCRITURA 523 DEL 20-05-2004 NOTARIA  
UNICA DE ARAUCA OTROS DE: CELIS BARRERA SILVANO, RODRIGUEZ ROJAS JOSE GERMAN, A: LINDARTE JORGE ELIECER,  
REGISTRADA EN LA MATRICULA 44419.- 10.- 11-10-2005 ESCRITURA 1394 DEL 07-10-2005 NOTARIA DE ARAUCA  
COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 455,220,990.00 DE: LINDARTE JORGE ELIECER, A: MUNICIPIO DE ARAUCA , REGISTRADA  
EN LA MATRICULA 44419.- 11.- 14-12-2009 ESCRITURA 1871 DEL 27-11-2009 NOTARIA DE ARAUCA RELOTEO A:  
MUNICIPIO DE ARAUCA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 60207.-

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) UR MARIA EMILIA MZ 19 CASA 18

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRÍCULA(s) (En caso de Integración y otros)

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE ARAUCA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA****Nro Matrícula: 410-79371**

Impreso el 17 de Mayo de 2024 a las 01:54:00 pm

**"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 última página

410-60207

---

**ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 11/04/2016 Radicación 2016-410-6-2356**  
DOC: RESOLUCION 1794 DEL: 14/12/2015 ALCALDIA MUNICIPAL DE ARAUCA VALOR ACTO: \$ 41.992.454,17  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0172 TRANSFERENCIA DE DOMINIO BIENES FISCALES  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
DE: MUNICIPIO DE ARAUCA NIT# 8001025040  
A: MENDEZ OSPINO MICHELLE ASBLEIDY CC# 1116796343 X

---

**ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 11/04/2016 Radicación 2016-410-6-2356**  
DOC: RESOLUCION 1794 DEL: 14/12/2015 ALCALDIA MUNICIPAL DE ARAUCA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991 - - 10 A/OS  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
A: MENDEZ OSPINO MICHELLE ASBLEIDY CC# 1116796343 X

---

**ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 11/04/2016 Radicación 2016-410-6-2356**  
DOC: RESOLUCION 1794 DEL: 14/12/2015 ALCALDIA MUNICIPAL DE ARAUCA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
DE: MUNICIPIO DE ARAUCA NIT# 8001025040  
A: MENDEZ OSPINO MICHELLE ASBLEIDY CC# 1116796343 X

---

**ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 11/04/2016 Radicación 2016-410-6-2356**  
DOC: RESOLUCION 1794 DEL: 14/12/2015 ALCALDIA MUNICIPAL DE ARAUCA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
A: MENDEZ OSPINO MICHELLE ASBLEIDY CC# 1116796343 X

---

**ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 11/04/2016 Radicación 2016-410-6-2356**  
DOC: RESOLUCION 1794 DEL: 14/12/2015 ALCALDIA MUNICIPAL DE ARAUCA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
DE: MENDEZ OSPINO MICHELLE ASBLEIDY CC# 1116796343 X  
A: A SU FAVOR Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARA TENER  
A: PEREZ OSPINO HARY MARIANGEL CC# 1091356664

---

**ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 14/05/2024 Radicación 2024-410-6-2771**  
DOC: CERTIFICADO 413 DEL: 22/04/2024 NOTARIA CUARTA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$ 0  
Se cancela la anotación No. 5  
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - PATRIMONIO DE FAMILIA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
A: MENDEZ OSPINO HARY MARIANGEL  
A: MENDEZ OSPINO MICHELLE ASBLEIDY CC# 1116796343 X

---

**ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 14/05/2024 Radicación 2024-410-6-2771**  
DOC: CERTIFICADO 413 DEL: 22/04/2024 NOTARIA CUARTA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$ 0

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE ARAUCA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 410-79371

Impreso el 17 de Mayo de 2024 a las 01:54:00 pm

**"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 última página

Se cancela la anotación No. 3

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - CONDICIÓN RESOLUTORIA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: MENDEZ OSPINO MICHELLE ASBLEIDY CC# 1116796343 X

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 14/05/2024 Radicación 2024-410-6-2771

DOC: CERTIFICADO 413 DEL: 22/04/2024 NOTARIA CUARTA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No. 4

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - DERECHO DE PREFERENCIA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: MENDEZ OSPINO MICHELLE ASBLEIDY CC# 1116796343 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

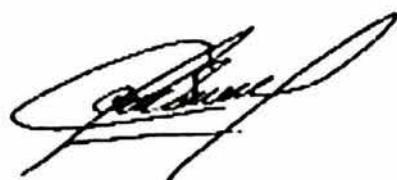
USUARIO: 88043. Impreso por: 88040

TURNO: 2024-410-1-14765 FECHA:14/05/2024

NIS: ytCStGQqqKToQqHbFaNmtuLX5/BYQCssddxHff82G/T5s72tRMh93w==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: ARAUCA



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL (E) WILDER ENRIQUE SALTARIN UTRIA