



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

AVALUO: LRCAJA_1093746228			
Fecha del avalúo		Fecha de visita	25/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	UR MARIA EMILIA MZ 19 CASA 18		
Barrio	Urbanización María Emilia		
Ciudad	Arauca		
Departamento	Arauca		
Propietario	Michelle Asbleidy Mendez Ospino		

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: ALEXIS ARDILA URBINA

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 **Michelle Asbleidy Mendez Ospino** ubicado en la UR MARIA EMILIA MZ 19 CASA 18 Urbanización María Emilia, 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 \$77,400,000.00 pesos m/cte (Setenta y siete millones cuatrocientos 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	72	M2	\$200,000.00	18.60%	\$14,400,000.00
Area Construida		63	M2	\$1,000,000.00	81.40%	\$63,000,000.00
TOTALES					100%	\$77,400,000

Valor en letras
Setenta y siete millones cuatrocientos 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	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	77,400,000.00
Proporcional	0	77,400,000	Valor asegurable	77,400,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA_1093746228	Propósito	0	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	ALEXIS ARDILA URBINA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1093746228	Teléfono	3115923897
Email	alexis.ardila1873@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	Michelle Asbleidy Mendez Ospino				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1116796343	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	UR MARIA EMILIA MZ 19 CASA 18				
Conjunto					
Ciudad	Arauca	Departamento	Arauca	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	Urbanización María Emilia	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: la Urbanización María Emilia MZ 19 CS 18, municipio de Arauca, departamento de Arauca Al inmueble se llega así: Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

CARACTERISTICAS GENERALES					
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de 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 ; 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.				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	72	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	18286000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
ÁREA DE TERRENO			M2	85.8	
ÁREA CONSTRUIDA 1 NIVEL			M2	85.8	
ÁREA CONSTRUIDA 2 NIVEL			M2	15.84	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			M2	101.64	
ÁREA FUERA DE NORMA			M2	13.8	
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
ÁREA DE TERRENO			M2	72	
ÁREA CONSTRUIDA			M2	64.8	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.90	0	
Indice construcción			2.27	0	
Forma Geometrica	Regular	Frente	6		
Fondo	12	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 medias				
Actualidad edificadora	Actualmente se encuentra en procesos de construcción VIS en la Urbanización El Alcaraván. Igualmente proyectos de VIS por parte de la Alcaldía municipal.				
Comportamien to 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	72 m2
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	No aplica
Clasificacion Del Suelo	Residencial de Futuro Desarrollo
Uso Principal Norma	Residencial unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. Comercial tipo 1. Servicios tipo 1.
Uso Compatible Norma	Institucional educativo tipo 1 y 2. Institucional seguridad tipo 1. Institucional cultural tipo 1. Industrial tipo 1.
Uso Condicionado Norma	Comercial tipo 2 y 5. Servicios tipo 2, 3, 4, 5, y 10. Institucional educativo tipo 3 y 4. Institucional salud tipo 1, 2 y 3. Institucional seguridad tipo 3. Institucional administrativo. Industri
Uso Prohibido Norma	Comercial tipo 3 y 4. Servicios tipo 6, 7, 8 y 9. Institucional seguridad tipo 2. Institucional cultural tipo 2. Industrial tipo 3 y 4.
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 realiza la medición del inmueble y se obtiene un área de terreno de 85,80 m2; un área construida en el primer nivel de 85,80 m2 y en el segundo nivel de 15,84 m2. Área total construida de 101,64 m2. Existe un área fuera de Norma de 13,80 m2 correspondientes al porche. Al aplicar la Normatividad (Índice de Ocupación y Aislamiento Posterior) se afectaría la construcción del segundo nivel. Por lo anterior, para la liquidación del presente avalúo solo se tendrá en cuenta el área de terreno que registra en los documentos suministrados (72 m2) y el área de construcción medida en terreno luego de descontar el área correspondiente al Aislamiento Posterior (63 m2). No se valora el porche ni el segundo nivel. El porche se encuentra construido sobre espacio público. La Norma no permite el techado ni encerramiento total del porche.
--	--

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1794	EscrituraResolucion	14/12/2015	Alcaldía Municipal de Arauca	Arauca

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
410-79371	17/05/2024		

Observación

De acuerdo con la Anotación No. 2 de fecha 11 de abril de 2016, el predio posee una limitación al dominio de acuerdo con el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012: *"Causales de restitución del Subsidio Familiar de Vivienda. El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento"*.

El predio se adquirió mediante Resolución No. 1794 de fecha 14 de diciembre de 2015, por tanto, la Anotación No. 2 aún sigue vigente.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El predio avaluado no cuenta con garaje.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media

Estrato	1	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. 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.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	Enchapes o fachaletas	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2015	Edad Inmueble	9 años	Vida útil	70 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	No suministrada				
Observación					

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	1	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	<p>Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Adicionalmente, el predio cuenta con porche, el cual se encuentra construido sobre espacio público.</p>				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	<p>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 carpitería metálica y vidrio liso. Zona de ropas 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.</p>							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.071093820466345
GEOGRAFICAS : 7° 4' 15.9384''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -70.77592666061537
GEOGRAFICAS : 70° 46' 33.3366''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON 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	\$1,400,000	\$100,800,000
3	Playitas	\$110,000,000	0.98	\$107,800,000	3163043214	98	88	\$1,000,000	\$88,000,000
Del inmueble						72	63		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$19,000,000	\$193,878	1.0	1.0	1.00	\$193,878
2	\$13,200,000	\$183,333	1.0	1.0	1.00	\$183,333
3	\$19,800,000	\$202,041	1.0	1.0	1.00	\$202,041
					PROMEDIO	\$193,083.90
					DESV. STANDAR	\$9,378.96
					COEF. VARIACION	4.86%

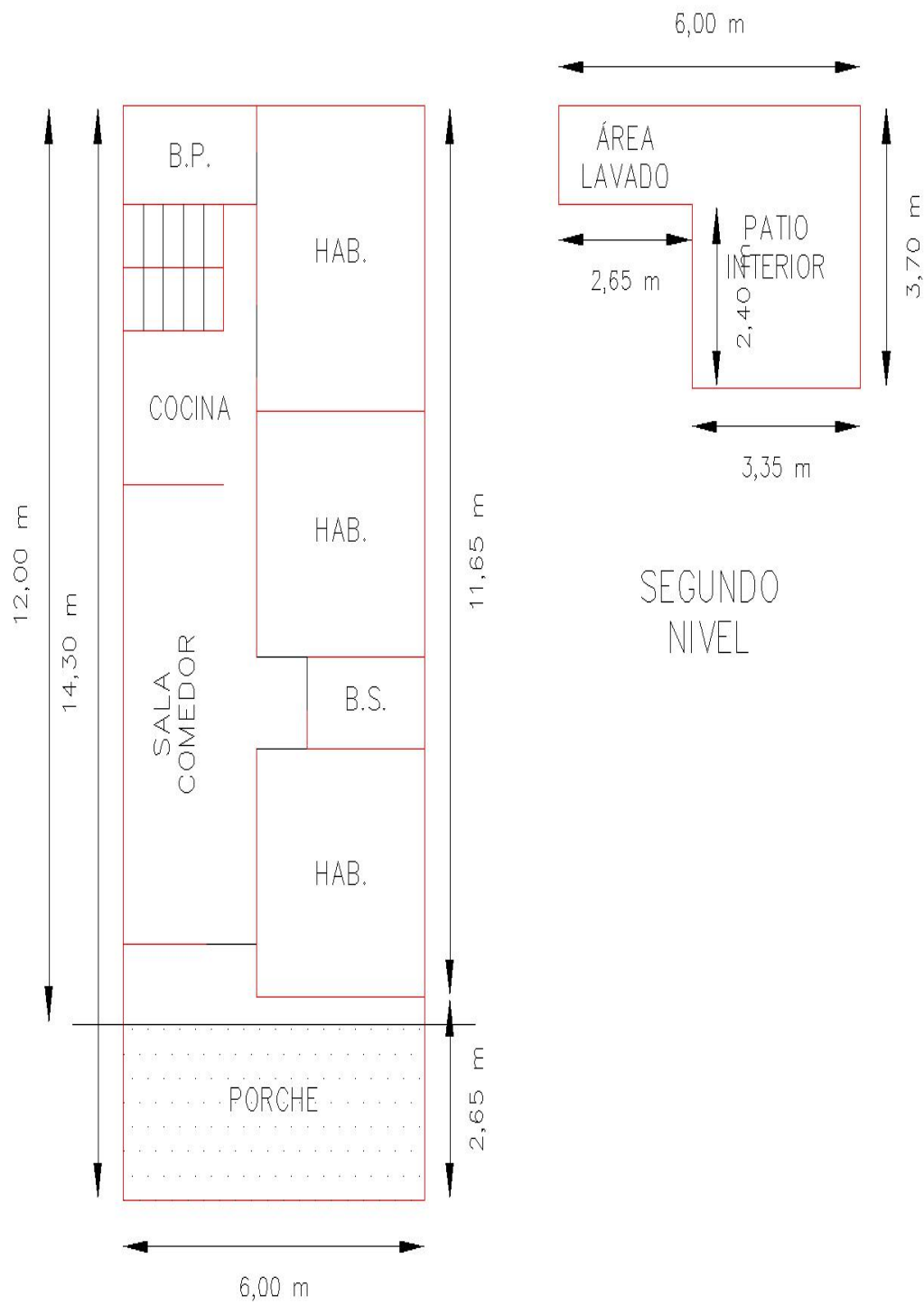
TERRENO	ADOPTADOM2	\$200,000.00	AREA	72	TOTAL	\$14,400,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	63	TOTAL	\$63,000,000.00
VALOR TOTAL	\$77,400,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



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



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



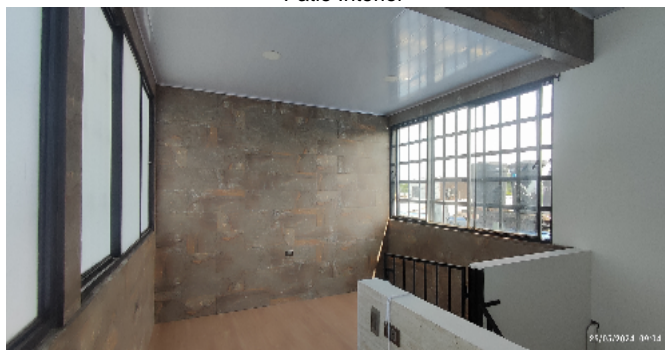
Closet 3



Baño Social 1



Patio Interior



Porche

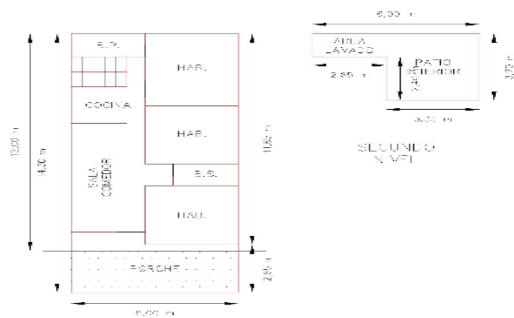


Porche



FOTOS General

Plano



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 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 SALVEDADE 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 evaluador 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 valorar 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_1093746228

	 <p>Registro Abierto de Avaluadores</p>	 <p>CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES</p>		
<p>PIN de Validación: 68620e21</p> <p>https://www.raa.org.co</p>				
<p align="center">Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV NIT: 800870027-5</p> <p align="center">Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 25403 del 18 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio</p>				
<p>El señor(a) ERIK LEONARDO NAVAS HERNÁNDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17594889, 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-17594889.</p>				
<p>RAA AVALUO: LRCAJA_1093746228 M.I.: 410-79371</p>				
<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en su proceso de expansión con plan parcial adoptado. <table border="0"> <tr> <td>Fecha de inscripción 08 Ago 2018</td> <td>Régimen Régimen Asociativo</td> </tr> </table>			Fecha de inscripción 08 Ago 2018	Régimen Régimen Asociativo
Fecha de inscripción 08 Ago 2018	Régimen Régimen Asociativo			
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en su proceso de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. <table border="0"> <tr> <td>Fecha de inscripción 08 Ago 2018</td> <td>Régimen Régimen Asociativo</td> </tr> </table>			Fecha de inscripción 08 Ago 2018	Régimen Régimen Asociativo
Fecha de inscripción 08 Ago 2018	Régimen Régimen Asociativo			
<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables y daños ambientales. <table border="0"> <tr> <td>Fecha de inscripción 20 Jun 2018</td> <td>Régimen Régimen Asociativo</td> </tr> </table>			Fecha de inscripción 20 Jun 2018	Régimen Régimen Asociativo
Fecha de inscripción 20 Jun 2018	Régimen Régimen Asociativo			
<p align="right">Página 1 de 5</p>				

	 RAA Registro Abierto de Avaluadores	 CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES
PIN de Validación: 6862De21 https://www.raa.org.co		
<p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, puentes, aeropuertos, muelles, dáms, construcciones civiles de Infraestructura similar. <p>Fecha de inscripción: 08 Ago 2019 Régimen: Régimen Asociativo</p> <p>Puentes, túneles.</p> <p>RAA AVALUO: LRCAJA_1093746228 M.I.: 410-79371</p> <p>Fecha de inscripción: 29 Jun 2019</p>		
<p>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de Conservación arqueológicas. <p>Fecha de inscripción: 29 Jun 2019 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colgios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. <p>Fecha de inscripción: 08 Ago 2019 Régimen: Régimen Asociativo</p>		
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos de Infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motonieves, motobombas, cuatrimotos, bicicletas y similares. <p>Página 2 de 5</p>		

	 Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co	 CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES
PIN de Validación: c862De21		
Fecha de Inscripción 08 Ago 2019	Regimen Régimen Asociativo	
<p>Categoría 8: Maquinaria y Equipos Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Navas, 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 Asociativo	
<p>RAA AVALUO: LRCAJA_1093746228 M.I.: 410-79371</p> <p>Categoría 9: Obras de Arte, Orfebrería, Patrimonial y Similares</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artes, joyas, muebles con valor histórico, cultural. 		
Fecha de Inscripción 28 Jun 2019	Regimen Régimen Asociativo	
<p>Categoría 10: Samovianas y Animales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Samovianas, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 		
Fecha de Inscripción 28 Jun 2019	Regimen Régimen Asociativo	
<p>Categoría 11: Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 		
Fecha de Inscripción 28 Jun 2019	Regimen Régimen Asociativo	
<p>Categoría 12: Intangibles</p> <p>Alcance</p>		
Página 3 de 5		




RAA
 Registro Abierto de Avaluadores


 CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PIN de Validación: a862De21 <https://www.raa.org.co>

• Marcas, patentes, nombres comerciales.

Fecha de Inscripción
28 Jun 2019

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, sanidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás daños por de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases

RAA AVALUO: LRCAJA_1093746228 M.I.: 410-79371

Fecha de Inscripción
28 Jun 2019

Régimen
Régimen Asociativo

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARAUCA, ARAUCA
 Dirección: CARRERA 23 NO. 28 B - 21 BARRIO MIRAMAR
 Teléfono: 3183832385
 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 - Tacn-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	28 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(los) señor(a) ERIK LEONARDY NAVAS HERNÁNDEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 17584986 B(los) 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 pueda escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una

Página 4 de 5





Registro Abierto de Avaluadores

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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PIN de Validación: a862De21

aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando al PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

a862De21

RAA AVALUO: LRCAJA_1093746228 M.I.: 410-79371

El presente certificado se expide en Bogotá, Colombia, de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los cuales se le otorga validez a partir del 1 de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 90 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:
Antonio Hariberto Salgado Pizarro
Representante Legal

Página 5 de 5