



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo

## 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: 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)  
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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$77,400,000</b>

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		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	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
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA_1093 746228	<b>Propósito</b>	0	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-----------------------	------------------	---	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

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

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	ALEXIS ARDILA URBINA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1093746228	<b>Teléfono</b>	3115923897
<b>Email</b>	alexis.ardila1873@correo.policia.gov.co				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	Michelle Asbleidy Mendez Ospino				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1116796343	<b>Ocupante</b>	Desocupado

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	UR MARIA EMILIA MZ 19 CASA 18				
<b>Conjunto</b>					
<b>Ciudad</b>	Arauca	<b>Departamento</b>	Arauca	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Urbanización María Emilia	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No

<b>Observación</b>	<b>Inmueble ubicado en:</b> la Urbanización María Emilia MZ 19 CS 18, municipio de Arauca, departamento de Arauca <b>Al inmueble se llega así:</b> Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.
--------------------	--

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s): <b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	18286000

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	64.8
ÁREA CONSTRUIDA 2 NIVEL	M2	15.84			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	M2	101.64			
ÁREA FUERA DE NORMA	M2	13.8			

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.90	0			
Indice construcción	2.27	0			

<b>Forma Geometrica</b>	Regular	<b>Frente</b>	6		
-------------------------	---------	---------------	---	--	--

<b>Fondo</b>	12	<b>Relación frente fondo</b>	1:2		
--------------	----	------------------------------	-----	--	--

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
-----------------------------------	---

<b>Actualidad edificadora</b>	Actualmente se encuentra en procesos de construcción VIS en la Urbanización El Alcaraván. Igualmente proyectos de VIS por parte de la Alcaldía municipal.
-------------------------------	---

<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo No. 200.02.013 del 09 de septiembre de 2015
<b>Area Del Lote</b>	72 m2
<b>Forma Del Lote</b>	Regular
<b>Topografia</b>	Plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	No aplica
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Residencial de Futuro Desarrollo
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. Comercial tipo 1. Servicios tipo 1.
<b>Uso Compatible Norma</b>	Institucional educativo tipo 1 y 2. Institucional seguridad tipo 1. Institucional cultural tipo 1. Industrial tipo 1.
<b>Uso Condicionado Norma</b>	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
<b>Uso Prohibido Norma</b>	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.
<b>Tratamiento</b>	Consolidación
<b>Indice DeOcupacion</b>	0,90
<b>Indice DeContruccion</b>	2,27
<b>Antejardin</b>	No especifica
<b>AislamientoPosterior</b>	3 ML (Área mínima 9 m2)
<b>Aislamiento Lateral</b>	0
<b>Altura Permitida</b>	2 pisos y altillo
<b>Densidad</b>	Sin información
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	Susceptibilidad moderada
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	No
<b>Suelos De Proteccion</b>	No
<b>Patrimonio</b>	No

**Observaciones Reglamentación urbanística:**

Se realiza la medición del inmueble y se obtiene un área de terreno de 85,80 m<sup>2</sup>; un área construida en el primer nivel de 85,80 m<sup>2</sup> y en el segundo nivel de 15,84 m<sup>2</sup>. Área total construida de 101,64 m<sup>2</sup>. Existe un área fuera de Norma de 13,80 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) y el área de construcción medida en terreno luego de descontar el área correspondiente al Aislamiento Posterior (63 m<sup>2</sup>). 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 avaliado 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	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media

<b>Estrato</b>	1	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
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			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	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

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

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	1	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropas</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardín</b>	No	<b>Zona verde</b>	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 ropa: 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 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.</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 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	\$1,400,000	\$100,800,000
3	Playitas	\$110,000,000	0.98	\$107,800,000	3163043214	98	88	\$1,000,000	\$88,000,000
<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	\$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%

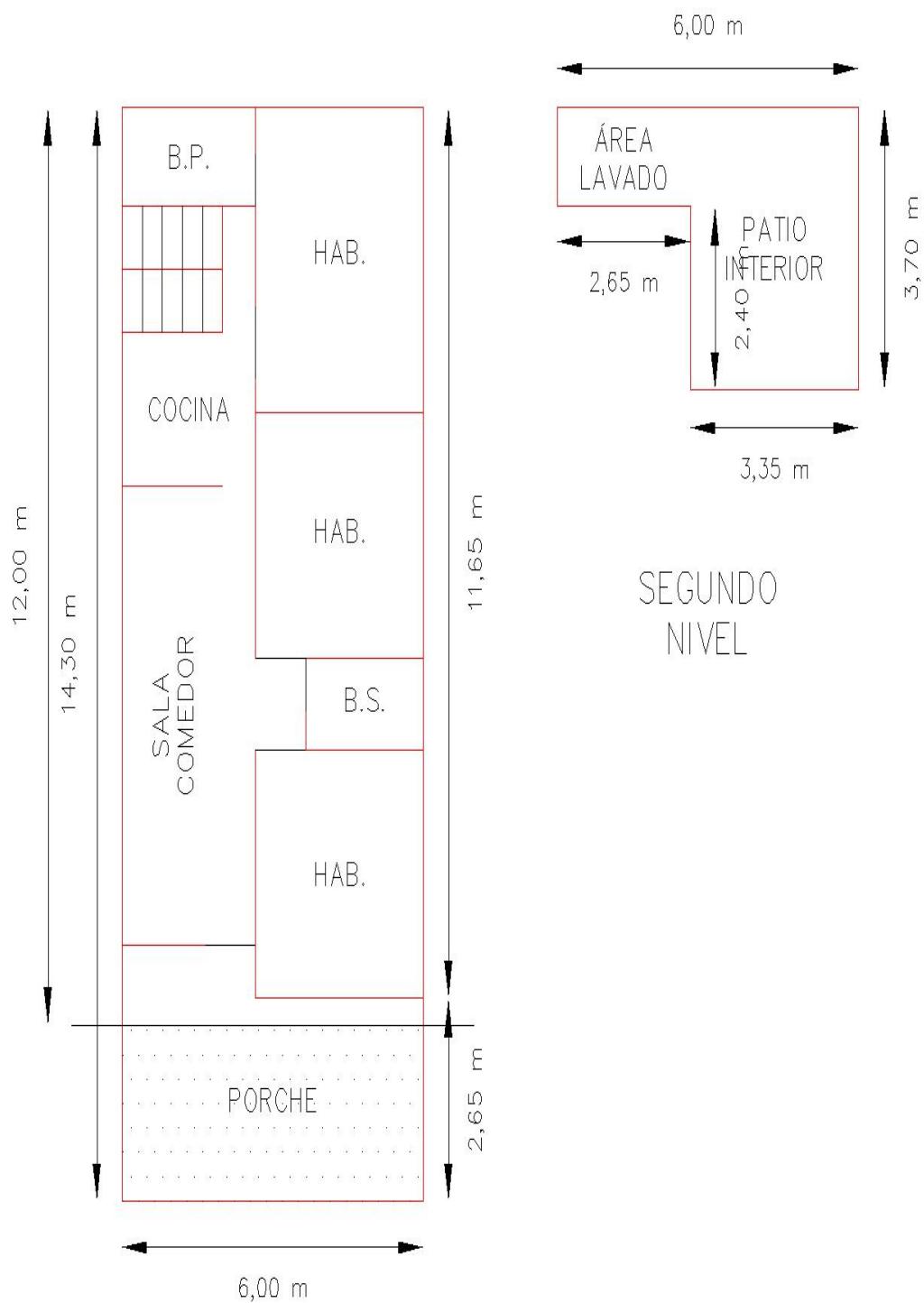
TERRENO	ADOPTADOM2	\$200,000.00	AREA	72	TOTAL	\$14,400,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	63	TOTAL	\$63,000,000.00
VALOR TOTAL		\$77,400,000.00				

**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



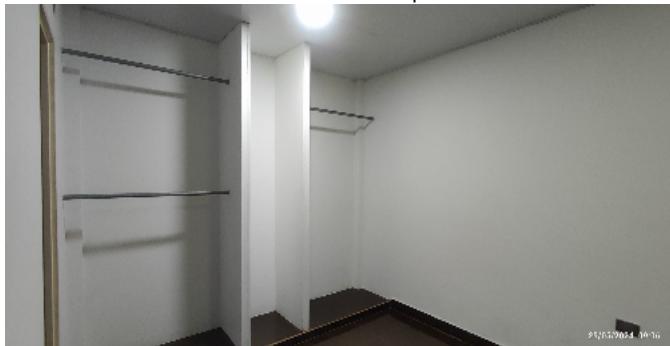
Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Conexion hab. Principal



Baño Privado Hab 1



## FOTOS General

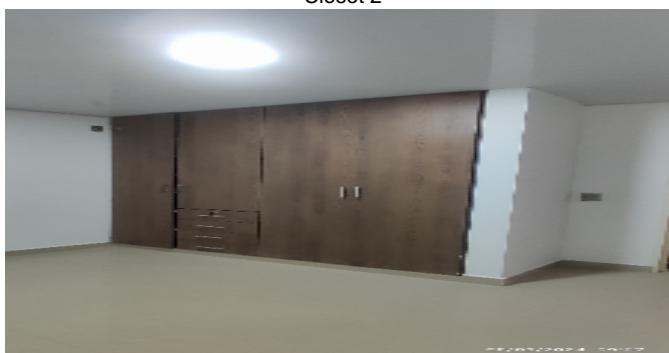
Habitación 2



Habitación 3



Centro Social 2



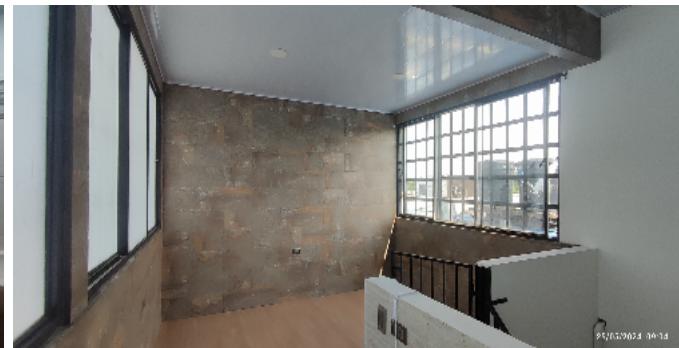
Centro Social 3



Baño Social 1



Patio Interior



Porche

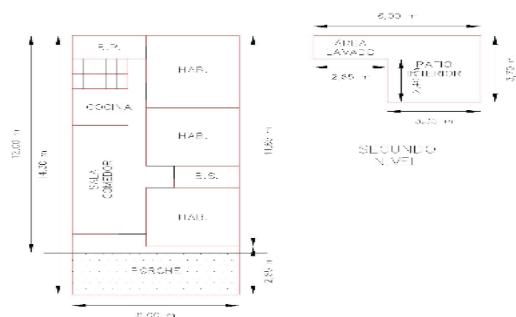


Porche



## 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 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 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 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\_1093746228**



PIN de Validación: d9620e21



<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\_1093746228 M.I.: 410-79371

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas 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

Régimen  
Régimen Asociativo

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Tareas 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

Régimen  
Régimen Asociativo

#### 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

Régimen  
Régimen Asociativo



PIN de Validación: d9620e21



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALLADORES

#### 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

Régimen  
Régimen Académico

*RAA AVALUO: LRCAJA\_1093746228 M.I.: 410-79371*

Fecha de Inscripción  
28 Jun 2020

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica.

Fecha de Inscripción  
28 Jun 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### 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 las numerales anteriores.

Fecha de Inscripción  
08 Ago 2019

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos 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 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: d8620e21



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Fecha de Inscripción  
08 Ago 2018

Regímen  
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 cláusula anterior.

Fecha de Inscripción

Regímen  
Régimen Académico

**RAA AVALUO: LRCAJA\_1093746228 M.I.: 410-79371**

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
28 Jun 2018

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 10: Samovianas y Animales

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
28 Jun 2018

Regímen  
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  
28 Jun 2018

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 12: Intangibles

##### Alcance



PIN de Validación: d8620e21

- Marcas, patentes, nombres comerciales.

Fecha de Inscripción  
28 Jun 2020Régimen  
Régimen Académico

## Categoría 13 Intangibles Especiales

## Alcance

- Daño amargantía, 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\_1093746228 M.I.: 410-79371*Fecha de Inscripción  
28 Jun 2020Régimen  
Régimen Académico

## Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARAUCA, ARAUCA

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

Teléfono: 9163892395

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 Autoreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores ANAV	28 Mayo 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autoreguladora 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 Autoreguladora 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 portátil 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\_1093746228 M.I.: 410-79371*



Firma:  
Antonio Hernando Salcedo Pizano  
Representante Legal