



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1116793731

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|------------------------------------|
| CLIENTE | ELVIS ANTONIO GUTIÉRREZ ALBARRACIN |
| NIT / C.C CLIENTE | 1116793731 |
| DIRECCIÓN | KR 38 C # 18 C - 23 BARR PORVENIR |
| SECTOR | Urbano Estrato 1 |
| BARRIO | Porvenir |
| CIUDAD | Arauca |
| DEPARTAMENTO | Arauca |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | ERIK LEONARDY NAVAS HERNANDEZ |
| IDENTIFICACIÓN | 17594966 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 15/08/2024 |
| FECHA INFORME | 12/08/2024 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 13 años |
| REMODELADO | |
| OCUPANTE | Propietario |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|------------------------------|---------------------------------------|-------------|-------|--------|------------|
| PROPIETARIO | ALBARRACIN HERNANDEZ MARIA GRICELDINA | | | | |
| NUM. | 1584 Escritura De | NOTARIA | UNICA | FECHA | 12/09/2017 |
| ESCRITURA | Propiedad | | | | |
| CIUDAD | Arauca | | DEPTO | Arauca | |
| ESCRITURA | | | | | |
| CEDULA | 81001010103470008000 | | | | |
| CATASTRAL | | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | No suministrada | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | No Aplica | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | | VRxM2 | |

| | |
|-----------|------|
| M. INMOB. | Nº |
| 410-65934 | Casa |

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble avaluado se encuentra ubicado en la Carrera 38C No. 18C - 23 Barrio El Porvenir del municipio de Arauca (Arauca). El inmueble se ubica al frente del Colegio Divino Niño. En el sector inmediato encontramos el Centro de Salud de la Comuna 3, la Urbanización Laureles y La Urbanización Sabanales. El inmueble cuenta con los servicios públicos de agua, alcantarillado, energía eléctrica y gas domiciliario. **En frente tiene una lámina de enramada, de fácil remoción, en terreno no propio. Se recomienda será retirado. También se recomienda no realizar ningún tipo de construcción en esta zona.**

DEPENDENCIAS

| | | | | | |
|-------------|----------|-----------|----|------------|----|
| Sala | 1 | Estudio | 0 | Alcobas | 4 |
| Comedor | 1 | Estar | 0 | B. priv | 1 |
| Cocina | Sencilla | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropa | 1 | BServ | 0 | Jardín | No |
| Patio | 1 | Bsocial | 1 | Balcón | 0 |
| Garajes | | Exclusivo | NO | Sencillo | |
| Cubierto | NO | Privado | NO | Doble | |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | Servidumb. | |

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. |
| Carpinteria | 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 111,604,248

VALOR ASEGURABLE \$ COP 111,604,248


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA


FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14.

NOMBRES Y FIRMAS


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


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

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| | |
|-----------------------------------|--|
| Uso Principal Según Norma | Residencial unifamiliar |
| Uso Compatible Según Norma | Institucional educativo tipo 1 y 2. |
| 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 | 98 m2 | Frente | 7 |
| Forma | Regular | Fondo | 14 |
| 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 |
| Altura permitida pisos | 2 pisos y altito |
| Aislamiento posterior | 3 ML (Área mínima 9 m2) |
| Índice de ocupación | 0,90 |
| Índice de construcción: | 2,27 |
| No. De Unidades: | 1 |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 98 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 82.53 |

| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------------|-------|-----------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 98 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 64 |
| AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 9.319.000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|
| ÁREA DE TERRENO | M2 | 98 |
| ÁREA CONSTRUIDA | M2 | 87.05 |
| ÁREA LIBRE | M2 | 10.95 |
| PORCHE ESPACIO PUBLICO | M2 | 20 |

| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| ÁREA DE TERRENO | M2 | 98 |
| ÁREA CONSTRUIDA | M2 | 87.05 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

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

| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial | Bueno | 100-200 |
| Escolar | Bueno | 0-100 |
| Asistencial | Bueno | mas de 500 |
| Estacionamientos | Bueno | 300-400 |
| Áreas verdes | Bueno | 300-400 |
| Zonas recreativas | Bueno | 300-400 |

| | 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: NO Zonas verdes: Si Arborización: NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|-----------------------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | VIP Vivienda Interes Prioritario |
| Avance(En construcción) | 100 |
| Estado de conservación | Bueno |
| N° de Pisos | 1 |
| N° de Sótanos | |
| Vida Util | 100 años |
| Vida Remanente | 87 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Bloque |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | KR 38 C # 18 C - 23 BARR PORVENIR |

| | |
|-------------------------|------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | teja metalica |
| Fachada | pañete y pintura |
| Ancho Fachada | 6-9 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Casa Continua |
| Año de Construcción | 2011 |

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.
La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.



CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|-------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area de Terreno | Lote | 98 | M2 | \$330,000.00 | 28.98% | \$32,340,000.00 |
| Area Construida | | 87.05 | M2 | \$910,560.00 | 71.02% | \$79,264,248.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$111,604,248 |

Valor en letras Ciento once millones seiscientos cuatro mil doscientos cuarenta y ocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$111,604,248

OFERTA Y DEMANDA

| | |
|---|---|
| Tiempo esperado de comercialización (Meses): | 12 |
| Perspectivas de valoración: | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas |
| Comportamiento Oferta y Demanda: | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es baja. |
| Actualidad edificadora: | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato. |

SALVEDADES

En frente tiene una lámina de enramada, de fácil remoción, en terreno no propio. Se recomienda será retirado. También se recomienda no realizar ningún tipo de construcción en esta zona.

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

Garaje: El inmueble avaluado no cuenta con garaje.

Entorno: Sector predominantemente de uso residencial. El inmueble se ubica a 100 metros aproximadamente de la Calle 18, vía sobre la cual en los últimos años se ha venido consolidando el uso comercial y de servicios. Sobre esta vía encontramos locales comerciales de venta de ropa, salones de belleza, restaurantes, fruterías, ferreterías, panaderías, etc. Encontramos también en el sector inmediato la Urbanización Laureles, la Urbanización Sabanales y Villa María. En el sector se ubica el puesto de salud de la Comuna 3. Frente al inmueble se ubica la Institución Educativa Divino Niño.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en cemento esmaltado, muros en bloque, pañete y pintura, cubierta en teja metálica, cocina sencilla con mesones en concreto, baños enchapados en cerámica.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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.

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCI ON M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|--------------|--|--------------|------|-------------------|------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1 | Barrio La Granja | \$50,000,000 | 0.97 | \$48,500,000 | 3123424250 | 150 | | \$ | \$0 |
| 2 | CL 7B No. 8 - 104 B. San Carlos | \$38,000,000 | 0.95 | \$36,100,000 | 3142260464 | 116.16 | | \$ | \$0 |
| 3 | CL 13A ENTRE CR 36 Y 37 B. El Bosque | \$65,000,000 | 0.93 | \$60,450,000 | 3142260464 | 170.4 | | \$ | \$0 |
| 4 | CR 33 No. 14A - 28 B. Villa San Juan | \$48,000,000 | 0.90 | \$43,200,000 | 3142260464 | 120 | | \$ | \$0 |
| 5 | Urb. El Arauco | \$30,000,000 | 0.9 | \$27,000,000 | 3124897395 | 87.75 | | \$ | \$0 |
| 6 | CLL 18 CON CR 7 B. Las Américas | \$48,000,000 | 0.9 | \$43,200,000 | 3176727909 | 130 | | \$ | \$0 |
| Del inmueble | | | | | | 98 | 87.05 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$48,500,000 | \$323,333 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$323,333 |
| 2 | \$36,100,000 | \$310,778 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$310,778 |
| 3 | \$60,450,000 | \$354,754 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$354,754 |
| 4 | \$43,200,000 | \$360,000 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$360,000 |
| 5 | \$27,000,000 | \$307,692 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$307,692 |
| 6 | \$43,200,000 | \$332,308 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$332,308 |
| | | | | | PROMEDIO | \$331,477.52 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$21,984.16 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 6.63% |

| | | | | | | |
|--------------|-----------------|--------------|------|-------|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$330,000.00 | AREA | 98 | TOTAL | \$32,340,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$ | AREA | 87.05 | TOTAL | \$0.00 |
| VALOR TOTAL | \$32,340,000.00 | | | | | |

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION

CONSTRUCCIÓN

Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Area construida total | 87.05 |
| Area construida vendible | 87.05 |
| Valor M2 construido | \$1,200,000 |
| Valor reposición M2 | \$104,460,000 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$1,200,000 |
| Fuente | PRESUPUESTO |
| Factor ajuste % | % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,200,000 |
| Calificación estado conservación | 3 |
| Vida útil | 100 |
| VetusTez | 13 |
| Edad en % de vida útil | 13 % |
| Fito y corvin % | 24.12 % |
| Valor reposición depreciado | \$910,560 |
| Valor adoptado depreciado | \$910,560 |
| Valor total | \$79,264,248 |



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 38 C # 18 C - 23 BARR PORVENIR | Porvenir | Arauca | Arauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.077599056349101

Longitud: -70.77169982766058

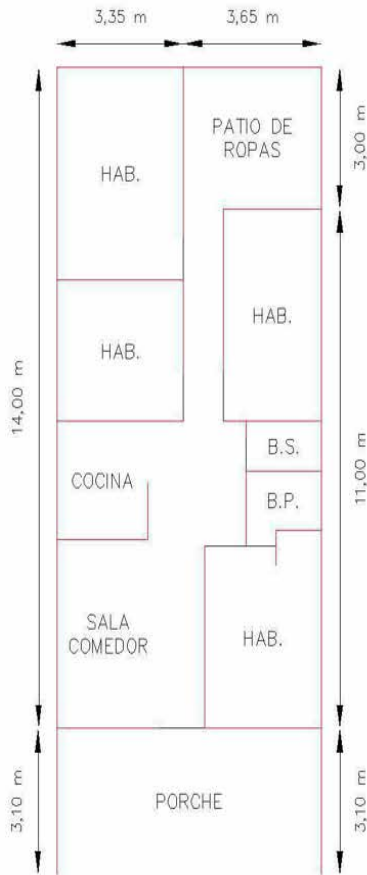
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 4´ 39.3564´´

Longitud: 70° 46´ 18.1194´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble

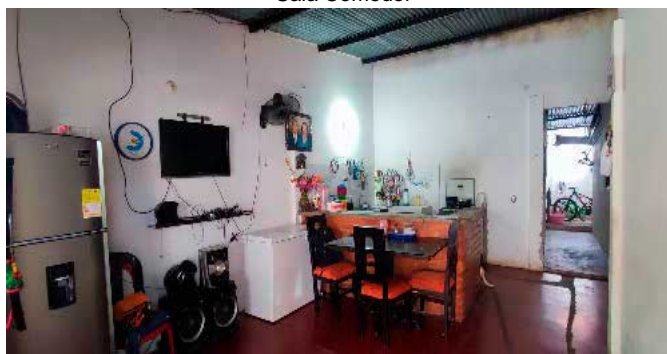


FOTOS General

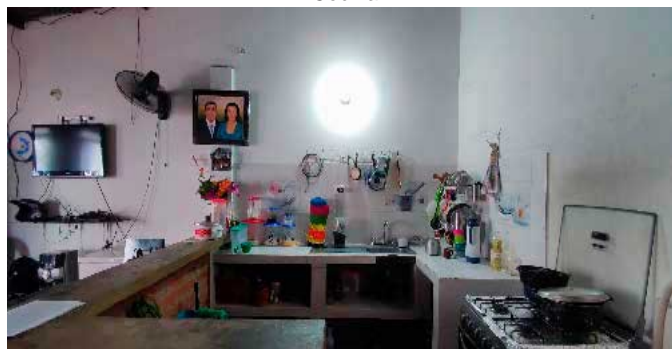
Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



FOTOS General

Baño Social 1



Patio Interior



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 --- **Eta**

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 avaluador 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-1116793731



PIN de Validación: b4030a9f



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERIK LEONARDY NAVAS HERNÁNDEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
08 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
08 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
20 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4030a9f



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: b4030a9f



<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 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
29 Jun 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance



PIN de Validación: b4030a9f



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



- Marcas, patentes, nombres comerciales.

Fecha de inscripción
29 Jun 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Jun 2023

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARAUCA, ARAUCA

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

Teléfono: 3163832395

Correo Electrónico: erikleonardo2@yahoo.es

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

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

Técnico Laboral por Competencias En Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial

TRASLADOS DE ERA

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

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una



PIN de Validación: b4030a9f



<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

b4030a9f

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 veintitres (23) días del mes de Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-TT-16793731 M.I.: 410-65934

Firma: _____

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240726795498132422

Nro Matrícula: 410-65934

Pagina 1 TURNO: 2024-410-1-23609

Impreso el 26 de Julio de 2024 a las 06:03:40 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 ultima página

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

FECHA APERTURA: 21-11-2011 RADICACIÓN: 2011-6578 CON: RESOLUCION DE: 18-11-2011

CODIGO CATASTRAL: 810010101000003470008000000000 COD CATASTRAL ANT: 81001010103470008-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN RESOLUCION NRO 0637 DE FECHA 09-09-2011 EN MUNICIPIO DE ARAUCA DE ARAUCA LOTE KRA 38C CON AREA DE 98 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 98 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 82 CENTIMETROS: CUADRADOS53

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01. 23.01.58 RESOLUCION N. 4153 DE 26.12.57 MINISTERIO DE AGRICULTURA BOGOTA ADJUDICACION DE BALDIOS DE; MINISTERIO DE AGRICULTURA BOGOTA A; CARO SANDOVAL, JORGE 02.- 06-10-1992 ESCRITURA 1404 DEL 30-09-1992 NOTARIA UNICA DE ARAUCA VENTA, POR VALOR DE \$ 67,500,000.00 DE: CARO SANDOVAL JORGE, A: MUNICIPIO DE ARAUCA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 23941.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 38 C # 18 C - 23 BARR PORVENIR

DETERMINACION DEL INMUEBLE: CASA

DESTINACION ECONOMICA:

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

410 - 23941

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-11-2011 Radicación: 2011-410-6-6578

Doc: RESOLUCION 0637 DEL 09-09-2011 MUNICIPIO DE ARAUCA DE ARAUCA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA, NO PUEDE TRANSFERIR EL DOMINIO ANTES DE 5 A/OS LEY 3/91

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

DE: MUNICIPIO DE ARAUCA

NIT# 800102504

A: GUTIERREZ MENDOZA VITELMO

CC# 13450541 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-11-2011 Radicación: 2011-410-6-6578

Doc: RESOLUCION 0637 DEL 09-09-2011 MUNICIPIO DE ARAUCA DE ARAUCA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 240726795498132422

Nro Matrícula: 410-65934

Pagina 3 TURNO: 2024-410-1-23609

Impreso el 26 de Julio de 2024 a las 06:03:40 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 ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-410-1-23609

FECHA: 26-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

WILDER ENRIQUE SALTARIN UTRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública