



QR validez del avalúo

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

| Fecha del avalúo | Fecha de visita                                 |
|------------------|---|
|                  | 15/08/2024                                      |
| Dirigido a       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| Dirección        | CARRERA 38C #18C-23                             |
| Barrio           | Porvenir  |
| Ciudad           | Arauca  |
| Departamento     | Arauca  |
| Propietario      | María Griceldina Albarracín Hernández           |

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: ELVIS ANTONIO GUTIÉRREZ ALBARRACIN

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 **María Griceldina Albarracín Hernández** ubicado en la CARRERA 38C #18C-23 Porvenir, 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 \$93,275,000.00 pesos m/cte (Noventa y tres millones doscientos setenta y cinco 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

**VALOR COMERCIAL**

| Tipo de Área    | Descripción  | Área  | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total         |
|-----------------|--|-------|--------|----------------|-------------|---------------------|
| Area de Terreno | Lote   | 98    | M2     | \$330,000.00   | 34.67%      | \$32,340,000.00     |
| Area Construida | Área medida durante la inspección técnica del inmueble | 87.05 | M2     | \$700,000.00   | 65.33%      | \$60,935,000.00     |
| <b>TOTALES</b>  |  |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$93,275,000</b> |

Valor en letras  
Noventa y tres millones doscientos setenta y cinco 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> | <b>Valor UVR</b>                 | 1             |
| Integral                        | 0              | 0                   | Valor del avalúo en UVR          | 93,275,000.00 |
| Proporcional                    | 0              | 93,275,000          | Valor asegurable                 | 93,275,000    |
| % valor proporcional            |                | 100                 | Tiempo esperado comercialización | 12            |
| <b>Calificación garantía</b>    |                |                     |                                  |               |
| <b>Observación calificación</b> |                |                     |                                  |               |
| <b>Observación</b>              |                |                     |                                  |               |

|   |  |                      |  |                      |                        |
|---|--|----------------------|--|----------------------|------------------------|
| <b>Código</b>                               | LRCAJA-11167<br>93731  | <b>Propósito</b>     | Modelo 8-14                            | <b>Tipo avalúo</b>   | valor comercial        |
| <b>Datos del dirigido a:</b>                |  |                      |  |                      |                        |
| <b>Dirigido A</b>                           | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía  |                      |  |                      |                        |
| <b>Tipo identificación</b>                  | NIT.   | <b>Documento</b>     | NIT<br>860021967-7                     | <b>Email</b>         |                        |
| <b>Datos del solicitante:</b>               |  |                      |  |                      |                        |
| <b>Solicitante</b>                          | ELVIS ANTONIO GUTIéRREZ ALBARRACIN   |                      |  |                      |                        |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.   | <b>Documento</b>     | 1116793731                             | <b>Teléfono</b>      | 3142868376             |
| <b>Email</b>                                | eagutierr00015@gmail.com   |                      |  |                      |                        |
| <b>Datos del propietario:</b>               |  |                      |  |                      |                        |
| <b>Propietario</b>                          | María Griceldina Albarracín Hernández  |                      |  |                      |                        |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.   | <b>Documento</b>     | 60276011                               | <b>Ocupante</b>      | Propietario            |
| <b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b> |  |                      |  |                      |                        |
| <b>Dirección</b>                            | CARRERA 38C #18C-23  |                      |  |                      |                        |
| <b>Conjunto</b>                             | No Aplica  |                      |  |                      |                        |
| <b>Ciudad</b>                               | Arauca   | <b>Departamento</b>  | Arauca                                 | <b>Estrato</b>       | 1                      |
| <b>Sector</b>                               | Urbano   | <b>Barrio</b>        | Porvenir                               | <b>Ubicación</b>     | Terreno – Construcción |
| <b>Tipo Inmueble</b>                        | Casa   | <b>Tipo subsidio</b> | VIP Vivienda<br>Interes<br>Prioritario | <b>Sometido a PH</b> | No                     |
| <b>Observación</b>                          | 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. |                      |  |                      |                        |

|  |  |                              |                        |                          |              |
|--|--|------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------|
| <b>Uso actual</b>                      | Vivienda   | <b>Piso inmueble</b>         | 1                      |                          |              |
| <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):</p> <p><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> |                              |                        |                          |              |
| <b>ÁREAS JURÍDICAS</b>                 | <b>UND</b>   | <b>VALOR</b>                 | <b>ÁREAS CATASTRAL</b> | <b>UND</b>               | <b>VALOR</b> |
| AREA DE TERRENO                        | M2   | 98                           | AREA DE TERRENO        | M2                       | 98           |
| AREA CONSTRUIDA                        | M2   | 82.53                        | AREA CONSTRUIDA        | M2                       | 64           |
| <b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>         | <b>UND</b>   | <b>VALOR</b>                 | <b>ÁREAS VALORADAS</b> | <b>UND</b>               | <b>VALOR</b> |
| ÁREA DE TERRENO                        | M2   | 98                           | ÁREA DE TERRENO        | M2                       | 98           |
| ÁREA CONSTRUIDA                        | M2   | 87.05                        | ÁREA CONSTRUIDA        | M2                       | 87.05        |
| ÁREA LIBRE                             | M2   | 10.95                        |                        |                          |              |
| <b>ÁREAS POR NORMA</b>                 |  | <b>VALOR</b>                 |                        |                          |              |
| Indice ocupación                       | 0.90   | 0                            |                        |                          |              |
| Indice construcción                    | 2.27   | 0                            |                        |                          |              |
| <b>Forma Geometrica</b>                | Regular  | <b>Frente</b>                | 7                      |                          |              |
| <b>Fondo</b>                           | 14   | <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 bajas   |                              |                        |                          |              |
| <b>Actualidad edificadora</b>          | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.   |                              |                        |                          |              |
| <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 media, y se considera que la demanda es baja.  |                              |                        |                          |              |

|   |  |
|---|--|
| <b>Acuerdo Decreto</b>                                      | Acuerdo No. 200.02.013 del 09 de septiembre de 2015  |
| <b>Area Del Lote</b>  | 98 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:**

El inmueble cumple con la Normatividad Urbanística vigente para el municipio de Arauca.

**ESCRITURAS**

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|--------|
| 0726           | EscrituraDePropiedad | 14/06/2024 | 1       | Arauca |

**MATRÍCULAS**

| Nro. Matrícula | Fecha      | Cédula catastral     | Detalle |
|----------------|------------|----------------------|---------|
| 410-65934      | 26/07/2024 | 81001010103470008000 | Casa    |

**Observación**

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

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

**INFORMACIÓN GARAJES**

| Número | Tipo                | Matrícula | Area(mts <sup>2</sup> ) | Unidad | Capacidad | Forma | Cubierto | Servidumbre | Total Garajes |
|--------|---------------------|-----------|-------------------------|--------|-----------|-------|----------|-------------|---------------|
| 0      | Común uso exclusivo |           |                         | Mt2    |           |       | No       |             |               |

**Observación**

El inmueble avaliado no cuenta con garaje.

**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  | NO     |

| 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  | 300-400                   | Andenes                    | SI   | Bueno        |
| Áreas verdes      | Bueno  | 300-400                   | Sardineles                 | SI   | Bueno        |
| Estacionamiento   | Bueno  | 300-400                   | Vías pavimentadas          | SI   | Bueno        |
| Asistencial       | Bueno  | mas de 500                | Tipo de vía                | Calzada en concreto con doble carril y doble sentido de circulación. |              |
| Escolar           | Bueno  | 0-100                     |                            |  |              |
| Comercial         | Bueno  | 100-200                   |                            |  |              |
| IMPACTO AMBIENTAL |  |                           |                            |  |              |
| Aire              | NO   | Basura                    | NO                         | Inseguridad  | NO           |
| Ruido             | NO   | Aguas                     | NO                         | Otro   | NO           |
| Observación:      | 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. |                           |                            |  |              |

|                           |   |                            |                       |                         |               |
|---------------------------|---|----------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------|
| Estado de la conservación | Bueno   | Estructura                 | Tradicional           | Estructura reforzada    | SI            |
| Material construcción     | Bloque  | Tipo estructura            | Mampostería Confinada |                         |               |
| Daños por Sismos          | NO  | Ajustes sismos resistentes | NO                    | Cubierta                | teja metalica |
| Fachada                   | pañete y pintura  | Ancho fachada              | 6-9 metros            | Irregularidad planta    | No            |
| Irregularidad altura      | No  | Tipología vivienda         | Casa Continua         | Otro tipología vivienda |               |
| Año construcción          | 2011  | Edad Inmueble              | 13 años               | Vida útil               | 70 años       |
| Estado construcción       | Usada   | %Avance                    |                       |                         |               |
| Licencia construcción     | No suministrada   |                            |                       |                         |               |
| Observación               | <p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p> |                            |                       |                         |               |

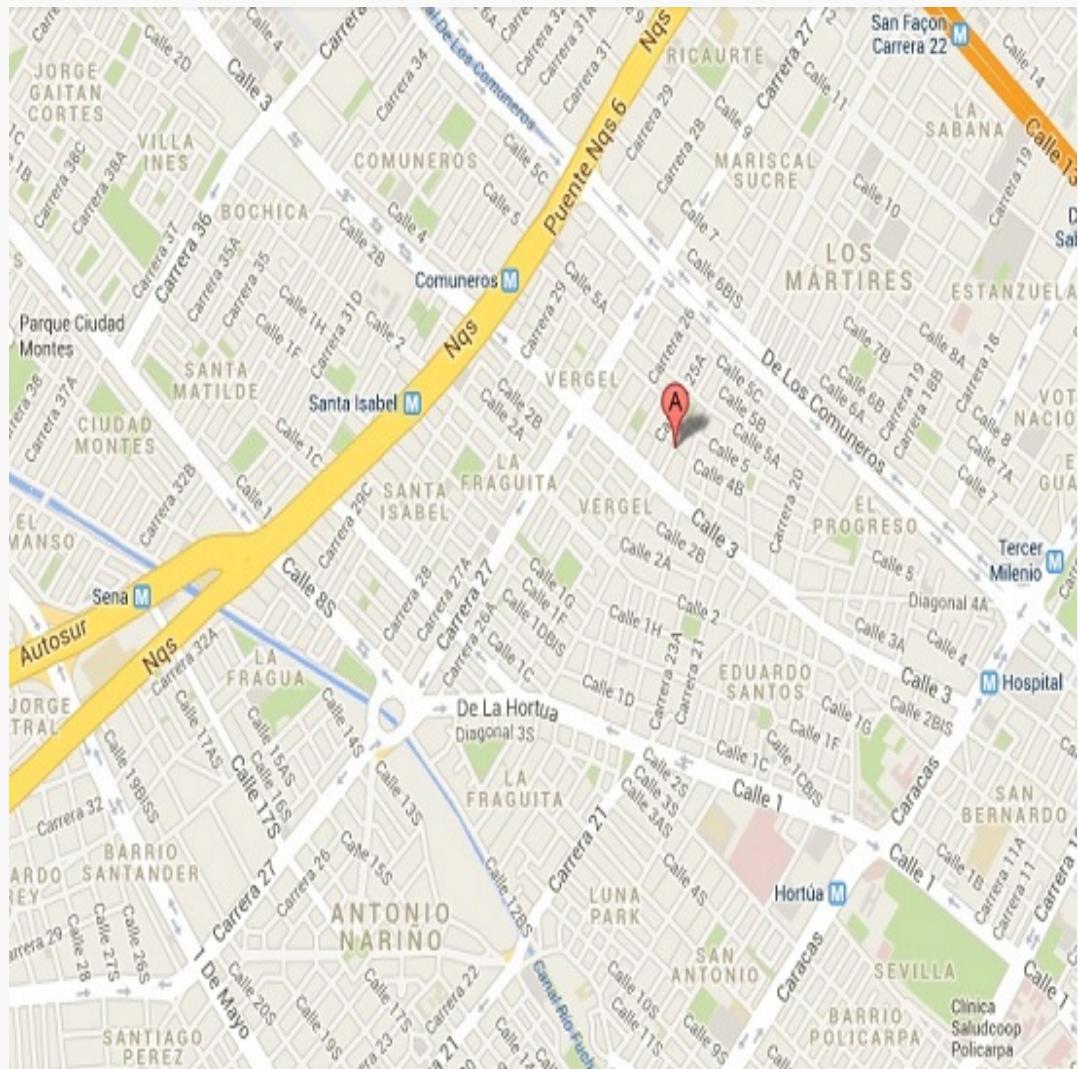
| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS |   |                |   |                 |          |
|--------------------------|---|----------------|---|-----------------|----------|
| Sala                     | 1 | Comedor        | 1 | Cocina          | Sencilla |
| Baños Sociales           | 1 | Patio interior | 1 | Habitaciones    | 4        |
| Closet                   | 0 | Baños privados | 1 | Estar           | 0        |
| Bodega                   | 0 | Estudio        | 0 | Cuarto servicio | 0        |

|                |   |             |       |             |       |
|----------------|---|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 0   | Zona ropa   | 1     | Local       | 0     |
| Balcón         | 0   | Jardín      | No    | Zona verde  | No    |
| Oficina        | 0   | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación    | Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno |             |       |             |       |

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

**Dirección:** CARRERA 38C #18C-23 | Porvenir | Arauca | Arauca



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.077599056349101  
GEOGRAFICAS : 7° 4' 39.3564''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -70.77169982766058  
GEOGRAFICAS : 70° 46' 18.1194''

| #            | DIRECCION                            | VALOR VENTA  | NEG  | VALOR DEPURADO | TELEFONO   | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION 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 TAMAÑO | 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 | \$700,000.00    | AREA | 87.05 | TOTAL | \$60,935,000.00 |
| VALOR TOTAL  |            | \$93,275,000.00 |      |       |       |                 |

**Observaciones:**

Se adopta un valor comercial por área de terreno de \$330.000, y un valor comercial por área de construcción de \$700.000 teniendo en cuenta las características actuales del inmueble.

Enlaces:

Plano

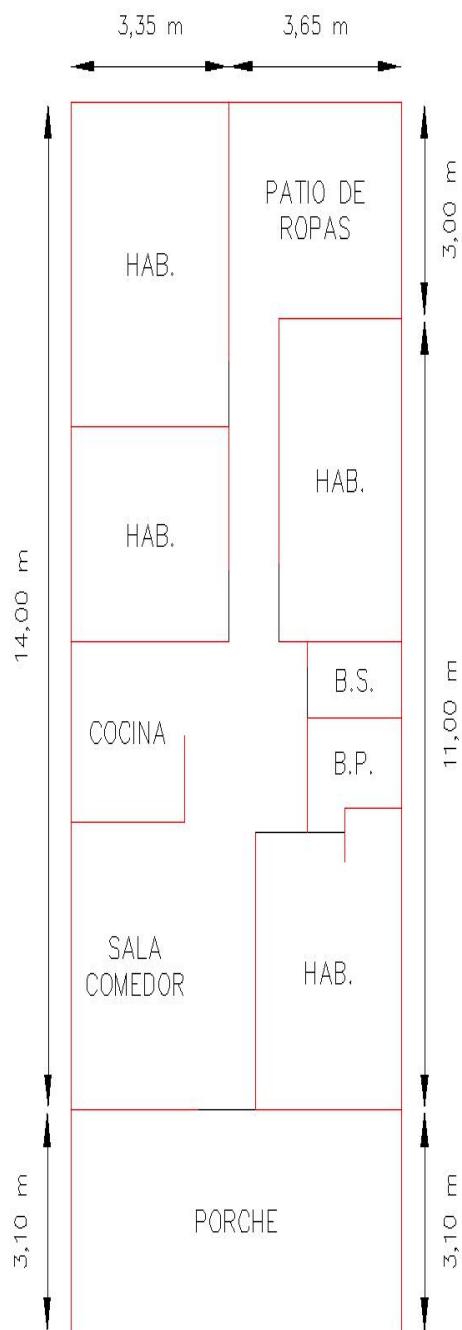


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



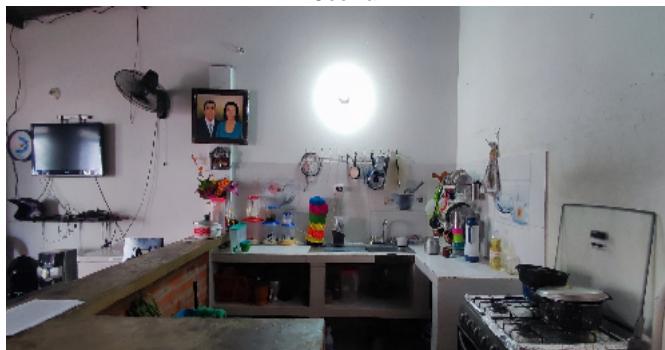
Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



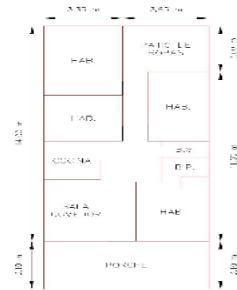
Habitación 4



Baño Social 1



Patio Interior



**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1116793731**



PIN de Validación: b4031e91



<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 avalador 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

Regímen  
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

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b4031e91



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



#### 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

Regímen  
Régimen Académico

Puentes, túneles.

Fecha de inscripción  
29 Jun 2023

Regímen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción  
29 Jun 2023

Regímen  
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

Regímen  
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: b4031e91

Fecha de inscripción  
08 Ago 2019

Régimen  
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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Jun 2018

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance



PIN de Validación: b4031e91

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

- Marcas, patentes, nombres comerciales.

Fecha de inscripción  
29 Jun 2023Régimen  
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 de derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
29 Jun 2023Régimen  
Régimen Académico

*RAA AVALUO: LRCAJA-1116793731 M.I.: 410-65934*

**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 - Techincas

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 dia 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 Oficina de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veintimil (20.000) días del mes de Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal