



QR validez del avalúo

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



Fecha del avalúo	Fecha de visita	16/05/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CARRERA 7 # 13A-22	
Barrio	Meridiano 70	
Ciudad	Arauca	
Departamento	Arauca	
Propietario	Jehison David Gómez Monsalve	

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JEHISON DAVID GÓMEZ MONSALVE

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 **Jehison David Gómez Monsalve** ubicado en la CARRERA 7 # 13A-22 Meridiano 70, 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 \$321,143,856 pesos m/cte (Trescientos veintiún millones ciento cuarenta y tres mil ochocientos cincuenta y seis).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		120.12	M2	\$683,298.00	25.56%	\$82,077,755.76
Area Construida		136.22	M2	\$1,755,000.00	74.44%	\$239,066,100.00
TOTALES					100%	\$321,143,856

Valor en letras

Trescientos veintiún millones ciento cuarenta y tres mil ochocientos cincuenta y seis Pesos Colombianos

Perito actuante

ERIK LEONARDY NAVAS HERNANDEZ
 RAANro: AVAL-17594966 C.C: 17594966
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-05-23 10:24:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 C.C.:88229287
 RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	1,774,033	1,564,358	Valor del avalúo en UVR	321,143,855.76
Proporcional	82,084,370	321,143,856	Valor asegurable	321,143,856
% valor proporcional	25.56	74.44	Tiempo esperado comercialización	24

Calificación garantía

Observación calificación

Observación	<p>Jurídica: 1-Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Anotación No. 5. Afectación a vivienda familiar</p> <p>Entorno: Sector de uso predominantemente residencial.</p> <p>Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Bodega: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Acabados: Acabados en buen estado.</p>
-------------	---

Código	LRCAJA-11408 25340	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JEHISON DAVID GÓMEZ MONSALVE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1140825340	Teléfono	3003039665
Email	jehison.gomez2232@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	Jehison David Gómez Monsalve				
Tipo identificación	C.C.	Documento	11400825340	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 7 # 13A-22				
Conjunto	No Aplica				
Ciudad	Arauca	Departamento	Arauca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Meridiano 70	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	<p>Primer Nivel: Porche, sala, comedor, cocina, baño social, jardín interior, área de lavado, patio de ropa, escales de acceso al segundo nivel.</p> <p>Segundo Nivel: Hall de acceso a las habitaciones, baño social, 3 habitaciones, la principal con baño privado y vestier.</p> <p>El inmueble cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica. Un contador de agua y un contador de luz.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	120.12	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	
AREA CONSTRUIDA	M2	136.22			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
Área de terreno	M2	120.12	Área de terreno	M2	120.12
Área construida	M2	136.22	Área construida	M2	136.22
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.9	0			
Indice construcción	2.27	0			
Forma Geometrica	Regular	Frente	7		
Fondo	17,16	Relación frente fondo	1:2		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas				
Actualidad edificadora	Urbanización en proceso de construcción				
Comportamiento Oferta y	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es baja.				

Demanda

Acuerdo Decreto	Acuerdo No. 200.02.013 del 09 de septiembre de 2015
Area Del Lote	120,12
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Institucional
Uso Condicionado Norma	Comercial y servicios
Uso Prohibido Norma	Industrial
Tratamiento	Desarrollo
Indice DeOcupacion	0.9
Indice DeContruccion	2.27
Antejardin	NA
AislamientoPosterior	9 m2
Aislamiento Lateral	NA
Altura Permitida	2 pisos y altillo
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	Uso del suelo: Residencial consolidado

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
0249	EscrituraDePropiedad	03/03/2025	1	Arauca

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
410-91592	29/04/2025	Sin información	Casa

Observación 1-Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Anotación No. 5. Afectación a vivienda familiar

Observación**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	NO	NO	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Interna del conjunto	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	400-500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Sector de uso predominantemente residencial.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
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 Aislada	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2025	Edad Inmueble	0 aÑos	Vida útil	100 aÑos
Estado construcción	Nueva	%Avance	100%		
Licencia construcción	No. 125 del 19 de septiembre de 2024				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

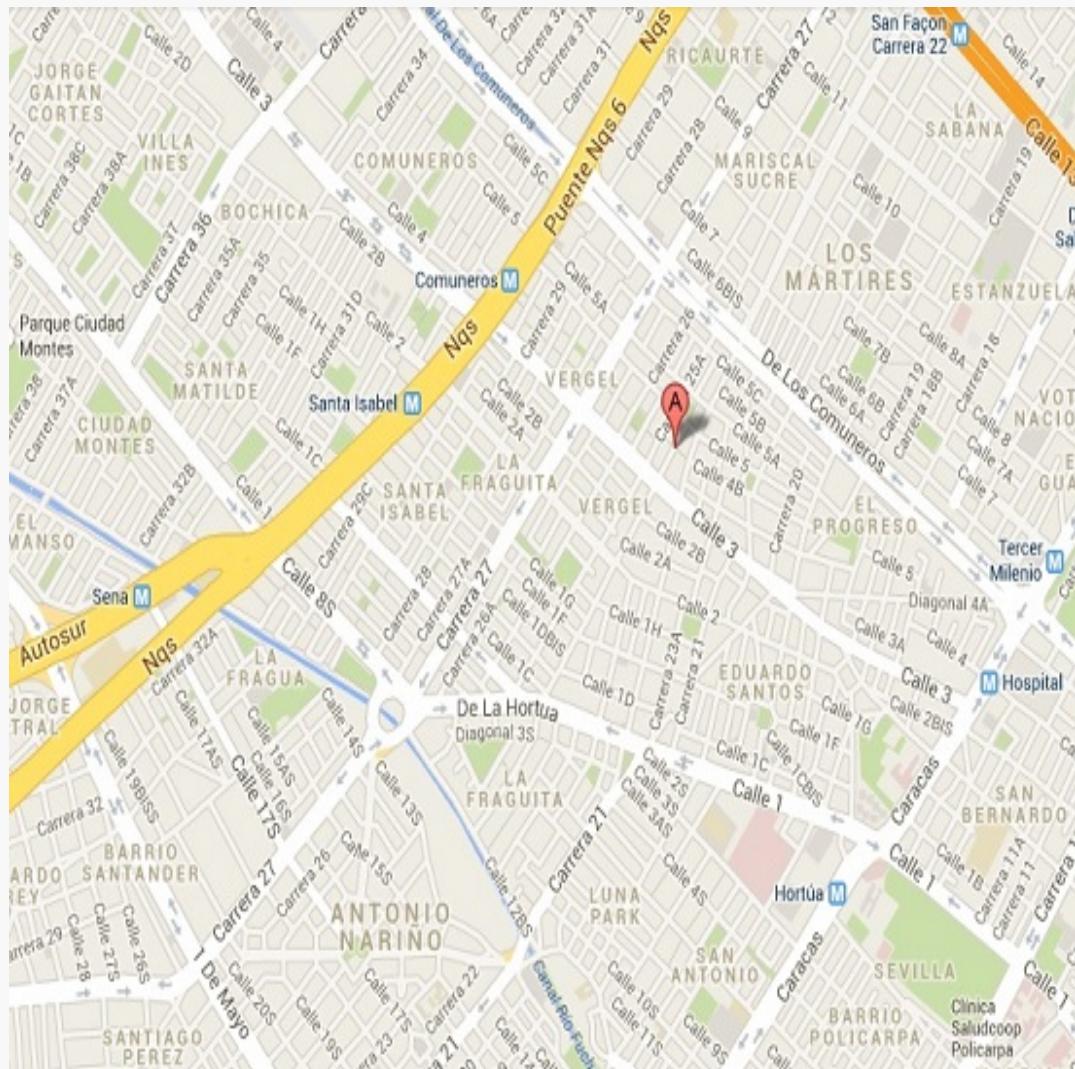
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	Si	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Bodega: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Jardín: Si, 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	Acabados en buen estado.
-------------	--------------------------

Dirección: CARRERA 7 # 13A-22 | Meridiano 70 | Arauca | Arauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.080215176842787

GEOGRAFICAS : 7° 4' 48.7734''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -70.74504493122299

GEOGRAFICAS : 70° 44' 42.162''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CL 16 ENTRE CR 26 Y 27	\$75,500,000	0.97	\$73,235,000	3133445729	114		\$	\$0
2	CR 7A No. 13 - 190	\$230,000,000	0.97	\$223,100,000	3142260464	147	138	\$900,000	\$124,200,000
3	Urb. Palma Real	\$80,000,000	0.90	\$72,000,000	3173539928	98		\$	\$0
Del inmueble					120.12	136.22			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$73,235,000	\$642,412	1.0	1.0	1.00	\$642,412
2	\$98,900,000	\$672,789	1.0	1.0	1.00	\$672,789
3	\$72,000,000	\$734,694	1.0	1.0	1.00	\$734,694
				PROMEDIO	\$683,298.42	
				DESV. STANDAR	\$47,029.86	
				COEF. VARIACION	6.88%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$683,298.00	AREA	120.12	TOTAL	\$82,077,755.76
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	136.22	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$82,077,755.76				

Observaciones:

Enlaces:

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	136.22
Área construida vendible	136.22
Valor M2 construido	\$2,000,000
Valor reposición M2	\$272,440,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,000,000
Fuente	
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,800,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
Vetus Tez	0
Edad en % de vida útil	0 %
Fitto y corvin %	2.5 %
Valor reposición depreciado	\$1,755,000
Valor adoptado depreciado	\$1,755,000
Valor total	\$239,066,100

Observaciones:



INTERMEDIO T03

Vivienda en Tipo 03, con un Área construida promedio hasta 150 m², con acabados típicos del tipo, de dos 02 piso(s) de altura, sistema portante Estructura en concreto, muros en bloque, pañete y acabado en vinilo, de 3 habitación(es), cuenta con 2 baño(s), y dos (2) cocina(s) y la Cubierta en teja de asbesto cemento.

CENTRO

COSTO DIRECTO	\$1.860.620
COSTO TOTAL	\$2.140.000

ANTIOQUIA

COSTO DIRECTO	\$1.898.679
COSTO TOTAL	\$2.183.000

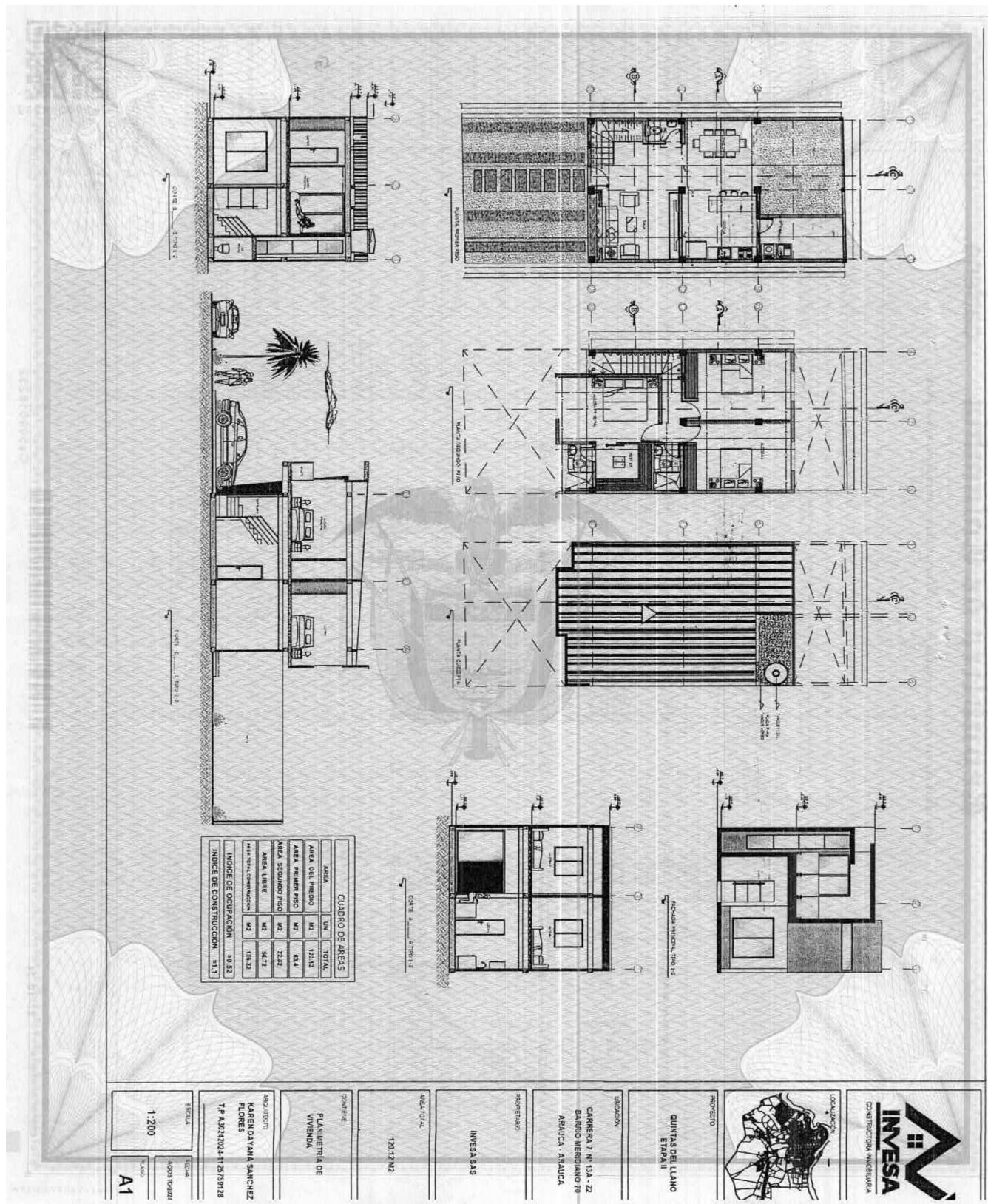
NORTE

COSTO DIRECTO	\$1.909.434
COSTO TOTAL	\$2.196.000

SUR

COSTO DIRECTO	\$1.860.829
COSTO TOTAL	\$2.140.000

Plano



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Conexion hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Guardarropa 2



Baño Social 1



Baño Social 2



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-1140825340



PIN de Validación: a0070913



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Ago 2019

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a0070913

<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

Régimen
Régimen Académico

Puentes, túneles.

Fecha de inscripción
29 Jun 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción
29 Jun 2023

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a0070913

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

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, motonetas, bicicletas y similares.

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



PIN de Validación: a0070913



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



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

- Marcas, patentes, nombres comerciales.

Fecha de inscripción
29 Jun 2023

Régimen
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

Régimen
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

Titulos 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



PIN de Validación: a00709f3

<https://www.raa.org.co>**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	23 Mayo 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la ~~Parte de autorregulación con AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ARAV (ANTES ANAV)~~.

Con el fin de que el destinatario ~~verifique~~ verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo que con acceso a internet, descargando previamente una 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 con la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

**PIN DE VALIDACIÓN**

a00709f3

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 doce (12) días del mes de Mayo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE ARAUCA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA****Nro Matrícula: 410-91592**

Impreso el 29 de Abril de 2025 a las 09:52:26 am

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 410 ARAUCA DEPTO: ARAUCA MUNICIPIO: ARAUCA VEREDA: ARAUCA
FECHA APERTURA: 13/12/2022 RADICACION: 2022-410-6-7179 CON: ESCRITURA DE 14/07/2022

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL:

COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

LOTE 8 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 0954, 2022/07/14, NOTARIA UNICA ARAUCA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012 ÁREA: CIENTO VEINTE PUNTO DOCE METROS CUADRADOS (120.12M2) Y LINDEROS ACLARADOS SEGÚN ESCRITURA NO 1829 DEL 24-11-2022. DE LA SIGUIENTE MANERA: NORTE, CON LOTE 9, EN EXTENSIÓN DE DIECISIETE METROS CON DIECISÉIS CENTÍMETROS (17.16MTS) SUR: CON LOTE 7, EN EXTENSIÓN DIECISIETE METROS CON DIECISÉIS CENTÍMETROS (17.16MTS); ORIENTE: CON PREDIO DE HENRY REQUINIVA EN EXTENSIÓN DE SIETE METROS (7.00MTS), OCCIDENTE: CON VÍA PÚBLICA, EN EXTENSIÓN DE SIETE METROS (7.00MTS) Y ENCIERRA###

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:**AREA Y COEFICIENTE**

AREA: 0 HECTAREAS 120 METROS CUADRADOS 12 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA PRIVADA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA CONSTRUIDA: 136 METROS CUADRADOS 22 CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE:**COMPLEMENTACIÓN:**

01.- 03-11-1970 RESOLUCION 01895 DEL 04-05-1970 INCORA DE SARAVENA ADJUDICACION DE BALDIOS DE: INCORA, A: GARRIDO VESCANCE EDUARDO, 02.- 18-07-2002 ESCRITURA 726 DEL 16-07-2002 NOTARIA UNICA DE ARAUCA DIVISION MATERIAL A: GARRIDO VESCANCE ANGEL EDUARDO, 03.- 19-09-2002 ESCRITURA 799 DEL 30-07-2002 NOTARIA UNICA DE ARAUCA COMPROVANTA, POR VALOR DE \$ 55,574,000.00 DE: GARRIDO VESCANCE ANGEL EDUARDO, A: REQUINIVA ALMEIDA HENRY EUCARDO, 04.- 07-10-2002 ESCRITURA 1122 DEL 03-10-2002 NOTARIA UNICA DE ARAUCA DIVISION MATERIAL A: REQUINIVA ALMEIDA HENRY EUCARDO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 46018.- 05. -ESCRITURA 1232 DEL 6/7/2017 NOTARIA UNICA DE ARAUCA REGISTRADA EL 25/9/2017 POR COMPROVANTA DE: HENRY EUCARDO REQUINIVA ALMEIDA, A: YENABEL RODRIGUEZ ESTEVEZ, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 410-81671.-

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: CASA

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) LT LOTE 8

2) KR 7 # 13 A - 22 BR MERIDIANO 70

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s)

(En caso de Integración y otros)

410-81671

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 02/12/2022 Radicación 2022-410-6-7179

DOC: ESCRITURA 0954 DEL: 14/07/2022 NOTARIA UNICA DE ARAUCA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0924 RELOTEO

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

A: RODRIGUEZ ESTEVEZ YENABELL CC# 63357231 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 02/12/2022 Radicación 2022-410-6-7179

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

DE ARAUCA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 410-91592

Impreso el 29 de Abril de 2025 a las 09:52:26 am

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

DOC: ESCRITURA 0954 DEL: 14/07/2022 NOTARIA UNICA DE ARAUCA VALOR ACTO: \$ 475.000.000
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0307 COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA - ESTE Y VEINTITRÉS (23) MAS.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RODRIGUEZ ESTEVEZ YENABELL CC# 63357231 X
A: INVERSA SAS CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ZOMAC NIT# 9011321920 X 50%

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 22/04/2025 Radicación 2025-410-6-2478

DOC: ESCRITURA 0249 DEL: 03/03/2025 NOTARIA UNICA DE ARAUCA VALOR ACTO: \$ 160.000.000
ESPECIFICACION: OTRO : 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: INVERSA SAS CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ZOMAC NIT# 9011321920 X
A: RODRIGUEZ ESTEVEZ YENABELL CC# 63357231 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 22/04/2025 Radicación 2025-410-6-2478

DOC: ESCRITURA 0249 DEL: 03/03/2025 NOTARIA UNICA DE ARAUCA VALOR ACTO: \$ 305.000.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPROVENTA - CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA
PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA QUE ADQUIERE POR
EL TERMINO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DEL PRESENTE SUBSIDIO, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL
ARTICULO 2.6.2.1.1.1.16 DEL DECRETO 1070/2015 MODALIDAD NOVIS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: INVERSA SAS CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ZOMAC NIT# 9011321920
DE: RODRIGUEZ ESTEVEZ YENABELL CC# 63357231
A: GOMEZ MONSALVE JEHISON DAVID CC# 1140825340 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 22/04/2025 Radicación 2025-410-6-2478

DOC: ESCRITURA 0249 DEL: 03/03/2025 NOTARIA UNICA DE ARAUCA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: GOMEZ MONSALVE JEHISON DAVID CC# 1140825340 X
A: VILORIA MOLINA JUANA IRIS CC# 1004424643

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5***SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2024-410-3-258 Fecha: 26/06/2024

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA LEY 1579/12 ART 59 VALE

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

Nro Matrícula: 410-91592

Impreso el 29 de Abril de 2025 a las 09:52:26 am

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 88043 impreso por: 88040

TURNO: 2025-410-1-12807 FECHA:22/04/2025

NIS: KFwQMMIOaMZ9ybvbEB5LCcxieBuvWIEmuBSY7NmYGos=

Verificar en: <http://10.34.0.39:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: ARAUCA

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO**
La guarda de lo público

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL (E) JHON DOUGLAS GUERRERO MATEUS

Jehison David Gómez monsalve | [ESPAÑOL](#)

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avalúo casa (caja honor V14)

Nombre del pagador: Jehison David Gómez monsalve

Identificación: 1140825340 (tel:1140825340)

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: NEQUI

Transacción CUS: 1460761258 (tel:1460761258)

Cód. del pedido: 1088

Id pago: 3161

Ticket: 1741101088 (tel:1741101088)

Fecha de pago: 05/05/2025 11:23:42.0

Imprimir

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Diseño, desarrollo y soporte Zona Virtual S.A. Copyright © (<http://www.zonavirtual.com>)