



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

FALTA NOMENCLATURA

Observación

Jurídica: 1-Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Anotación No. 5. Afectación a vivienda familiar
Entorno: Sector de uso predominantemente residencial.
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 ropas: 1, Balcón: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno
Acabados: Acabados en buen estado.

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|-----------------|---------------|------------------------|
| Código | LRCAJA-1140825340 | 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 | Primer Nivel: Porche, sala, comedor, cocina, baño social, jardín interior, área de lavado, patio de ropas, escales de acceso al segundo nivel. Segundo Nivel: Hall de acceso a las habitaciones, baño social, 3 habitaciones, la principal con baño privado y vestier. El inmueble cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica. Un contador de agua y un contador de luz. | | | | |

| | | | | | |
|------------------------------|--|-----------------------|-------|-------------------|-----------------------------|
| 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 | |
| AREA DE TERRENO | | | M2 | 120.12 | |
| AREA CONSTRUIDA | | | M2 | 136.22 | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | | | UND | VALOR | |
| Área de terreno | | | M2 | 120.12 | |
| Área construida | | | M2 | 136.22 | |
| ÁREAS POR NORMA | | | | VALOR | |
| Indice ocupación | | | 0.9 | 0 | |
| Indice construcción | | | 2.27 | 0 | |
| ÁREAS CATASTRAL | | | UND | VALOR | |
| AVALUO CATASTRAL 2025 | | | PESOS | | |
| ÁREAS VALORADAS | | | UND | VALOR | |
| Área de terreno | | | M2 | 120.12 | |
| Área construida | | | M2 | 136.22 | |
| 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 atillo |
| 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 | | | AMOBAMIENTO 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. | | | | |

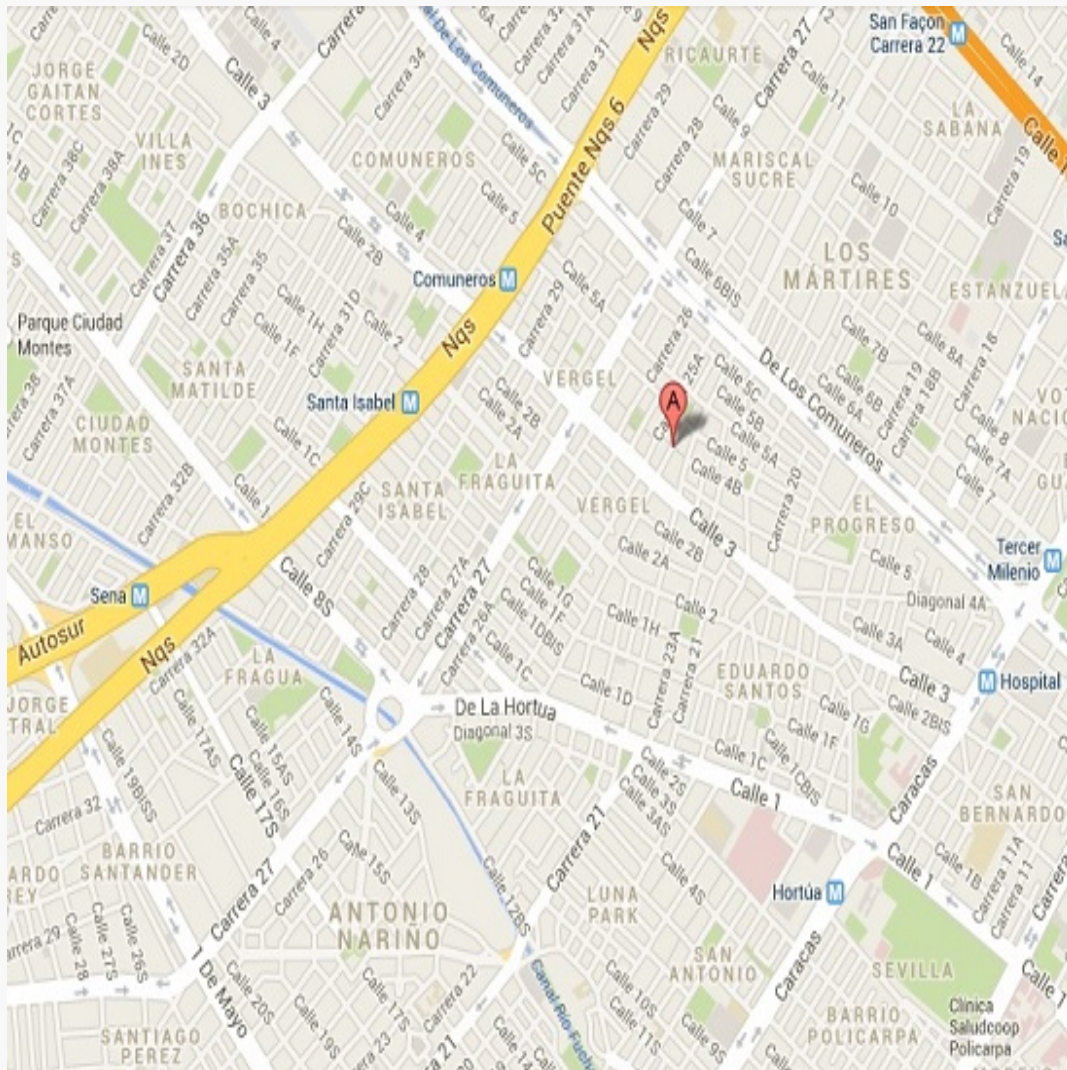
| | | | | | |
|---------------------------|---|----------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | SI |
| Material construcción | concreto reforzado | Tipo estructura | 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 | Tipologia vivienda | Casa Aislada | Otro tipologia vivienda | |
| Año construcción | 2025 | Edad Inmueble | 0 aÑ±os | Vida útil | 100 aÑ±os |
| 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 ropas | 1 | Local | 0 |
| Balcón | 1 | Jardin | 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 ropas: 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 CONSTRUCCI ON 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 TAMANO | 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

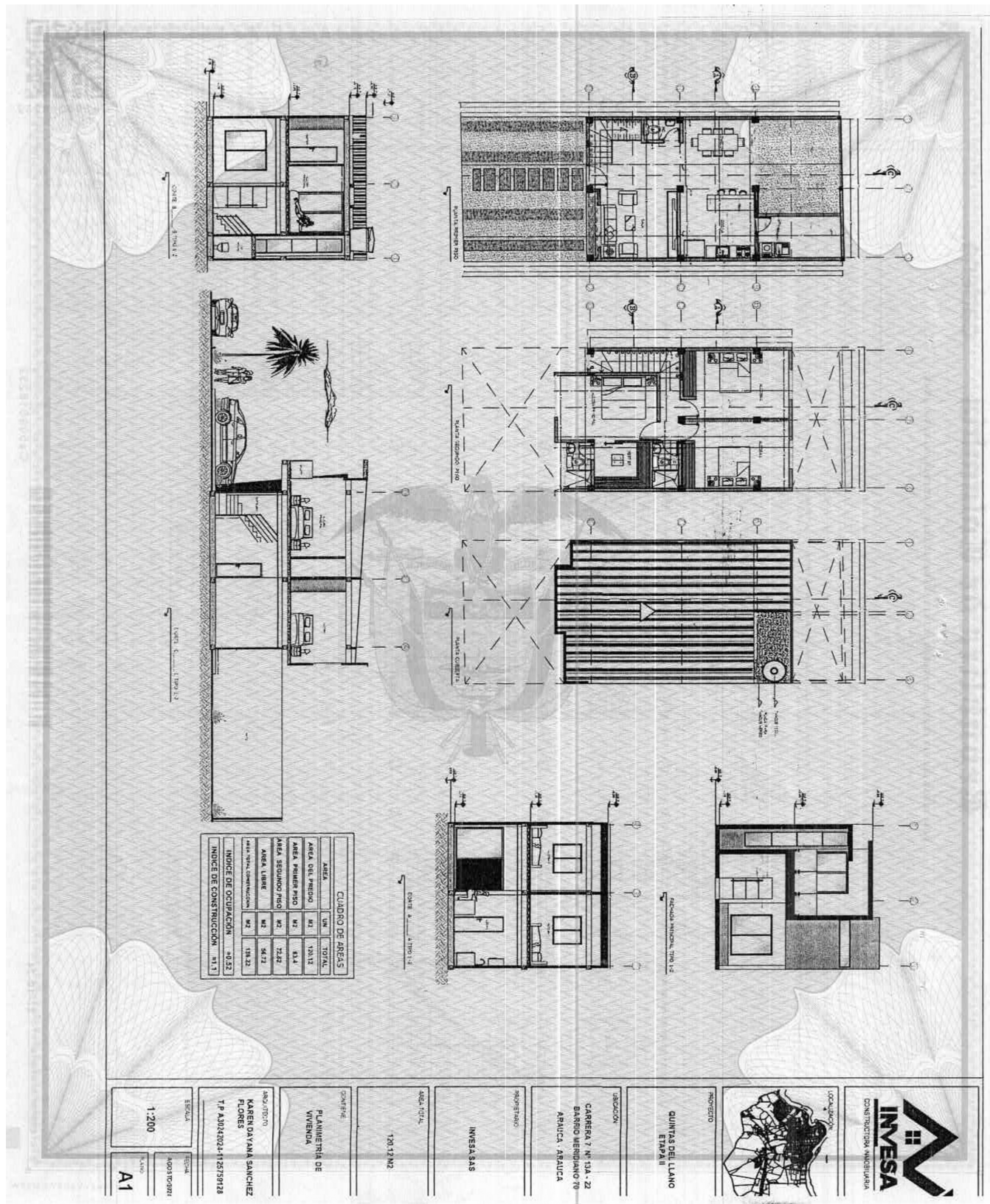
| | |
|----------------------------------|---------------|
| Area construida total | 136.22 |
| Area construida vendible | 136.22 |
| Valor M2 construido | \$2,000,000 |
| Valor reposición M2 | \$272,440,000 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$2,000,000 |
| Fuente | |
| Factor ajuste % | 10 % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,800,000 |
| Calificación estado conservación | 2 |
| Vida útil | 100 |
| VetusTez | 0 |
| Edad en % de vida útil | 0 % |
| Fito 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 | ANTIOQUIA | NORTE | SUR |
| COSTO DIRECTO \$1.860.620 | COSTO DIRECTO \$1.898.679 | COSTO DIRECTO \$1.909.434 | COSTO DIRECTO \$1.860.829 |
| COSTO TOTAL \$2.140.000 | COSTO TOTAL \$2.183.000 | COSTO TOTAL \$2.196.000 | COSTO TOTAL \$2.140.000 |

Plano



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



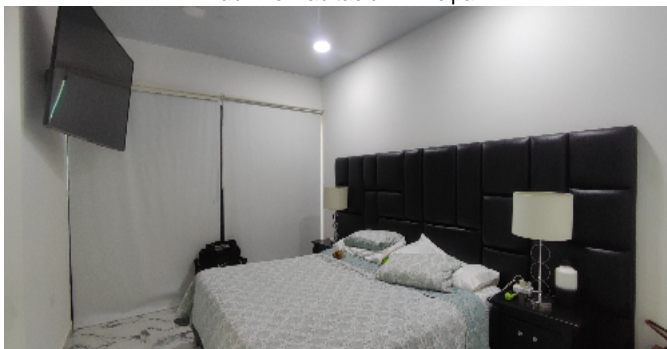
Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 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 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.

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.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1140825340



PIN de Validación: a0070313



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 avaluador AVAL-17594966.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERIK LEONARDY NAVAS HERNÁNDEZ se encuentra actualizado y cuenta 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: a0070313



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: a0070313



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 autos, camiones, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motocicletas, 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: a0070313



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

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 - Tecnincas

Técnico Laboral por Competencias En Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial



PIN de Validación: a00709f3



TRASLADOS DE ERA

| ERA Origen | ERA Destino | Fecha traslado |
|---|--|----------------|
| Corporación Autorreguladora 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 cuota de autorregulación con AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ARAV (ANTES 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 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 sobre 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

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:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

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 PUBLICA, 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 SARAVERA 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 COMPRAVENTA, 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 COMPRAVENTA DE: HENRY EUCARDO REQUINIVA ALMEIDA, A: YENABELL 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) MATRÍCULA(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

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 COMPRAVENTA 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: INVESA 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: INVESA 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 COMPRAVENTA - 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: INVESA 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

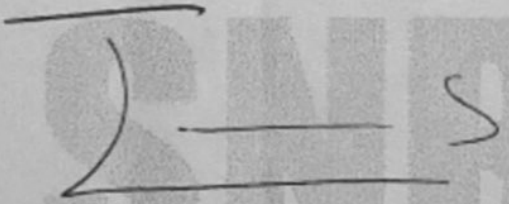
USUARIO: 88043 impreso por: 88040

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

NIS: KFwQMMIOaMZ9ybvbEB5LCcxieBuvWIEmuBSY7NmYGos=

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

EXPEDIDO EN: ARAUCA


El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL (E) JHON DOUGLAS GUERRERO MATEUS

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
la guarda de la fe pública

Inicio () / PQR (https://kawak.com.co/zonavirtual/pqrs/pqrs_form.php)

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>)