

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 2705-949762-86512-0
FECHA: 29/9/2020

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: SANCHEZ MARTINEZ YEIDIS-AITZA identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 68294542 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO:81-ARAUCA
MUNICIPIO:1-ARAUCA
NÚMERO PREDIAL:01-01-00-00-0009-0014-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-01-0009-0014-000
DIRECCIÓN:C 19 25 44 BR LA ESPERANZA
MATRÍCULA:410-11267
ÁREA TERRENO:0 Ha 447.00m ²
ÁREA CONSTRUIDA:0.0 m ²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO:\$ 27,904,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	SANCHEZ MARTINEZ YEIDIS-AITZA	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000068294542
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para A SOLICITUD DEL INTERESADO.

YIRA PÉREZ QUIROZ

JEFE OFICINA DE DIFUSIÓN Y MERCADEO DE INFORMACIÓN.

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB) y Soacha, al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.

Avalúo Remate



**CALLE 19 #25-44 LOTE BARRIO LA ESPERANZA
ARAUCA - ARAUCA**

MARZO 19 DEL 2020

Información del Cliente					
Solicitante	JHONNY ALEXANDER TRIANA RODRIGUEZ				
Tipo de identificación	C.C.	Nº Identificación	79843587		
Teléfonos		Celular		E-mail	

Información del avalúo					
Objeto del avalúo	Originación	Tipo de credito	Diferente vivienda	Código	PRG_2020_449293

Información del Inmueble					
Dirección	CALLE 19 #25-44 LOTE BARRIO LA ESPERANZA				
Departamento	ARAUCA	Municipio	ARAUCA	Cod. DANE	81001
Barrio	LA ESPERANZA		Estrato	3	
Conjunto	N/A		Uso actual	Comercio	
Tipo de inmueble	Casa				
Clase de inmueble	Multifamiliar		Tipo de vivienda	NO VIS	

Ubicación	

Información del Sector							
Barrio legal	Si	Topografía del sector	Plano	Uso predominante	Vivienda	Condiciones de salubridad	Bueno

Servicios públicos	Sector	Inmueble	Amoblamiento Urbano		Impacto ambiental	
Acueducto	Si	Si	Andenes en la vía	Si	Basura	No
Alcantarillado	Si	Si	Sardineles en la vía	Si	Aire	No
Energía	Si	Si	Estado de las vías	Bueno	Agua servida	No
Gas	Si	Si	Vías pavimentadas	Si	Inseguridad	No
Telefonía	Si	Si	Alamedas	No	Ruido	No
					Otro	

Información del Sector			
Amoblamiento urbano			
Parques	Si	Arborización	Si
Paradero	Si	Ciclo rutas	No
Zonas verdes	Si	Transporte	Si
Alumbrado	Si	Otros	

Perspectivas de valorización
ESTABLE: Dada la consolidación de los usos residenciales al interior del sector y comercial sobre los principales ejes de la zona, sin que se observen procesos puntuales o colectivos de renovación urbanísticas

Titulación					
Matriculas inmobiliarias					
Principal 1	410-11267	Principal 2			
Código Catastral 1	810010101000000090014000000000	Chip 2			
Garaje 1		Depósito 1			
Garaje 2		Depósito 2			
Garaje 3		Depósito 3			
Garaje 4		Depósito 4			
Garaje 5		Depósito 5			
Garaje 6		Depósito 6			
Títulos de adquisición					
No. Escritura	1.338	Fecha escritura	27/08/2009	Notaría	Única
Depto. Notaría	ARAUCA	Ciudad notaría		ARAUCA	

Información de la construcción					
Generalidades					
Licencia	120-29.08.0280 del 04/11/2008	Tipo de licencia	NO VIS		
Año construcción	2015	Vetustez	5	Estado de conservación	Bueno
Estado construcción	Usada	En obra	No	% de Avance	100
Coefficiente PH	NO	No. De pisos	3	Remodelado	No
Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno	No. De Sotanos	0

Estructura					
Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	No disponible		
Material de construcción	Mampostería	Material/tipo de estructura	Pórticos		
Pisos	No reforzado	Ajuste sismoresistente	No disponible		
Daño por sismos	No disponible	Cubierta	Teja plástica		
Fachada	Pañete y pintura	Tipo de fachada	De 3 a 6 metros		
Irregularidad de planta	No disponible	Irregularidad de altura.	No disponible		
Dependencias					
Sala	5	Habitaciones	11	Estudio	1
Comedor	5	Closet	11	Cuarto servicio	
Cocina	6	Baño privado	1	Baño servicio	
Baño social	6	Estar		Zona de ropas	5
Terraza		Balcon	2	Jardin	
Zona verde privada		Patio interior	1	Bodega	

Información de la construcción							
Parqueaderos y depósitos							
Tipo	Tipo	Número	Características				Servidumbre
Acabados							
	Cocina	Baños	Carpintería madera	Carpintería metal	Muros	Techos	Pisos
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno
Propiedad horizontal							
Sometido PH	No		Conjunto o agrup.			No. Edificios	
Unidades por piso			Ubicación inmueble			Total unidades	
Portería			Club house			Piscina	
Tanque de agua			Bomba Eyectora			Juegos infantiles	
Cancha multiple			Gimnasio			Cancha squash	
Zonas verdes			Golfito			Salón social	
Shut de basuras			Bicicletero			Ascensor	
Citéfono			Garaje visitantes			No. Ascensores	
Aire acondicionado			Planta eléctrica			Equipo de presión	
Otros							
Conceptos técnicos							
Metodología de valuación							
Metodo comparativo	Justificación: 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., Concepto: " Técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de los bienes, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables a los del objeto del avalúo. además este se acoge a esta metodología ya que esta tipología de inmueble tiene información suficiente para extraer valores reales y en el mismo sector.						
Actualidad edificadora							
PASIVA: Es un sector de vivienda popular, en donde con anterioridad se han desarrollado proyectos de similares características arquitectónicas, En los últimos años se ha consolidado en actividades tipo residencial y comercial. Este sector se viene desarrollando en viviendas unifamiliares de una y dos plantas y multifamiliares de una y más plantas con lotes de buen frente y fondo que originaron la formación del barrio.							
Comportamiento de oferta y demanda							
EQUILIBRADA: Si bien es claro que los precios catalogados por algunos como especulativos, no se desplomarán de un momento a otro, las estadísticas de una vivienda en conjunto cerrado con características sociales comienzan a evidenciar los efectos de la menor demanda y la aceleración económica en la oferta							

Valor Razonable						
Descripción	Nombre	Área	Unidad de medida	Valor unitario	Valor total	%
TERRENO	LOTE	414,00	M2	\$ 800.000	\$ 331.200.000	31,78%
CONSTRUCCIÓN	PRIMER PISO	204,61	M2	\$ 1.220.000	\$ 249.624.200	23,95%
CONSTRUCCIÓN	SEGUNDO PISO	181,64	M2	\$ 1.270.000	\$ 230.682.800	22,13%
CONSTRUCCIÓN	TERCER PISO	181,64	M2	\$ 1.270.000	\$ 230.682.800	22,13%
Valor razonable					\$ 1.042.189.800	100,00%
Valor asegurable					\$ 728.026.500	

Valor UVR día	272,9240
Valor avalúo UVR	3.818.608,11

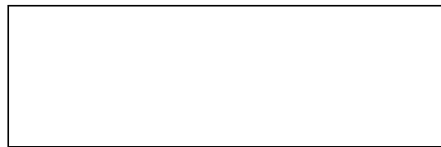
Tipos de área	Área totales	Integral	Proporcional	% de valor
Terreno	414,00	\$ 2.517.367	\$ 331.200.000	31,78%
Construcción	567,89	\$ 1.835.197	\$ 710.989.800	68,22%

Valor de reposición				
Tipos de área	Nombre	Área	Valor reposición	
CONSTRUCCIÓN	PRIMER PISO	204,61	\$	255.762.500,00
CONSTRUCCIÓN	SEGUNDO PISO	181,64	\$	236.132.000,00
CONSTRUCCIÓN	TERCER PISO	181,64	\$	236.132.000,00

Calificación de la garantía	Favorable	Tiempo esperado de comercialización	12 a 18 Meses
-----------------------------	-----------	-------------------------------------	---------------

Observaciones generales	
Se trata de un inmueble medianero no sometido a propiedad horizontal destinado a vivienda y comercio, localizado un sector de uso mixto, en el Barrio La Esperanza del municipio de Arauca, Arauca. La propiedad se distribuye en 3 pisos y cuenta con 2 locales comerciales y un apartamento en primer piso, 2 apartamentos en segundo piso de los cuales uno es usado como oficina y 2 apartamento más en tercer piso. No se tuvo acceso a 2 de los apartamentos. Las dependencias se toman de la escritura pública, ya que no se pudieron verificar en su totalidad. NOTAS: 1. En el certificado de tradición y libertad registra un área de lote de 414,00 m2, lo cual coincide con lo registrado en la escritura N° 863 del 22 de junio de 2015 notaría única de Arauca, en la que se constituyó la hipoteca a favor de Bancolombia S.A. En dicha escritura registran unos linderos que no coinciden con los reales, ni con los registrados en la escritura de compraventa. Se recomienda realizar la corrección de linderos en la escritura de hipoteca. 2. En sitio se aportó la escritura pública N° 609 del 5 de mayo de 2015, la cual no se encuentra registrada en el certificado de tradición y libertad, y corresponde a una División Material en la que el lote mencionado se subdivide en 2 lotes independientes. Sin embargo, dicha escritura no tiene validez legal al no estar debidamente registrada en el CTL. No fue posible verificar el área catastral por limitaciones en el sistema. Por lo anterior, se toma el área de 414 m2 para liquidar, acorde con los documentos suministrados inicialmente. 3. En el certificado de tradición y libertad y la escritura de hipoteca se encuentra declarada un área construida de 567,89 m2, lo cual coincide aproximadamente con el área construida medida in situ. No obstante, en la Licencia de construcción 120-29.08.0280, se aprobó un área construida de 270,98 m2 y mediante la Resolución N° 04 del 6 de mayo de 2015 se reconocieron 181,64 m2 adicionales, para un total de 452,62 m2. La diferencia entre el área declarada y el área aprobada en licencia es de 115,27 m2. Para el presente avalúo se liquida el área construida declarada en documentos.	

Otras direcciones y anexos:	
-----------------------------	--

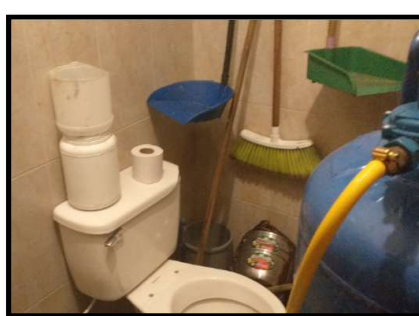


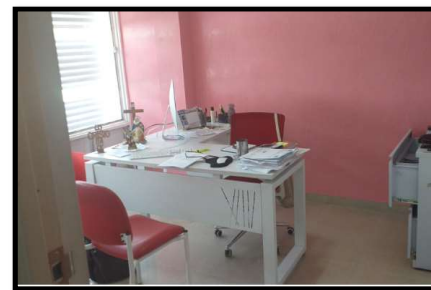
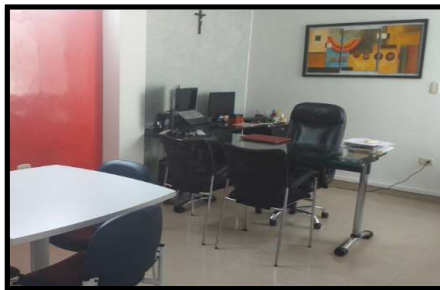
Perito actuante

Revisó:	Kelly Johana Jácome López
---------	---------------------------


ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ
APPRAISER SAS

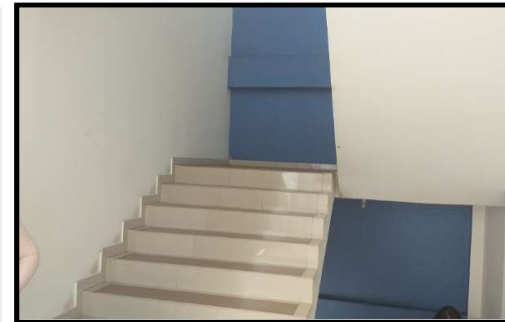
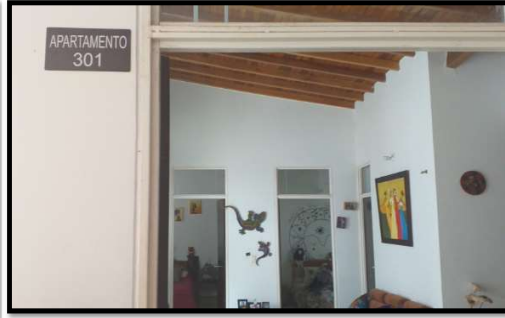
Registro fotografico













**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ARAUCA - MUNICIPIO DE ARAUCA
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN**

En cumplimiento de lo preceptuado en el Decreto Nacional 564 del 24 de Febrero de 2006, Decreto # 1058 de 1.998, El Estatuto Urbanístico (Acuerdo Municipal # 031 de 1.997 y el Acuerdo Municipal # 026 de 2000 (P. B. O. T.)

**120.29.08
00280**

LICENCIA DE CONSTRUCCION

LICENCIA DE CONSTRUCCION: CONSTRUCCIÓN LOCAL COMERCIAL Y VIVIENDA NUEVA MULTIFAMILIAR.

PROPIETARIO: RUBEN DARIO LARA BUSTAMANTE Y JHONNY ALEXANDER TRIANA.

DIRECCION: CALLE 19 # 25 - 44.

BARRIO: LA ESPERANZA.

NOMBRE DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES: Arq. MARLON RODRIGUEZ. MATRICULA PROFESIONAL #: A68212001-88092350.

DESCRIPCION DE LA OBRA: PRIMER PISO: LOCAL COMERCIAL, APARTAESTUDIO 1, JARDIN INTERIOR, Apto 101: SALA, COMEDOR, COCINA TIPO AMERICANO, 1 BAÑO, 2 ALCOBAS, PATIO ROPAS - SEGUNDO PISO APARTAMENTOS: Apto 201: SALA, COMEDOR, COCINA TIPO AMERICANO, 1 BAÑO, VACIO DE VENTILACIÓN INTERIOR, 2 ALCOBAS, ÁREA ROPAS - Apto 202 Duplex: SALA, COMEDOR, COCINA, 2 BAÑOS, VACIO DE VENTILACIÓN INTERIOR, 3 ALCOBAS, ESCALERAS, ÁREA ROPAS, Anillo: ESTUDIO.

ÁREA CONSTRUIDA: DOSCIENTOS SETENTA Y TRES METROS CON NOVENTA Y OCHO CENTÍMETROS CUADRADOS (270.98 M2).

DEMARCACIÓN No.: 0474 NOVIEMBRE 14 DE 2006.

IMPUESTO PAGADO: \$ 1.054.105.00.

ARAUCA, 04 DE NOVIEMBRE DE 2008.

VALIDA HASTA: 04 DE NOVIEMBRE DE 2010.

ADVERTENCIAS: Esta licencia y los planos deben permanecer en la obra y estar a disposición de los inspectores de Planeación cuando lo requieran.

NOTA: - La presente licencia contempla solo las áreas liquidadas sobre vivienda multifamiliar, no contempla las áreas restantes por lo que el interesado deberá solicitar la liquidación de dichas áreas ante estas Oficinas para otorgar nueva licencia.

- Esta edificación deberá contar con las áreas mínimas de aislamiento sobre las vías, permitiendo la libre circulación sobre el espacio público. En ningún caso se podrá intervenir dicho espacio, al igual que

"POR LA ARAUCA QUE QUEREMOS"

Centro Administrativo Municipal
Cra. 34 entre calles 18 y 19 - Tels: 097 8855188 Exts. 106 y 107 - 8857188 - Fax: 097 8855188
E-mail: Alcaldia@arauca.gov.co



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ARAUCA - MUNICIPIO DE ARAUCA
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN

En cumplimiento de lo preceptado en el Decreto Nacional 564 del 24 de Febrero de 2006, Decreto # 1058 de 1.998, El Estatuto Urbanístico (Acuerdo Municipal # 031 de 1.997 y el Acuerdo Municipal # 028 de 2000 (P. B. O. T.)

PAGINA 2

CONTINUACIÓN LICENCIA No. 120.29.08.0280
PROPIETARIOS RUBEN DARIO LARA BUSTAMANTE Y JHONNY ALEXANDER TRIANA

los componentes físicos de la fachada (toldos, carpas, etc) que impidan la libre lectura de la tipología arquitectónica de la edificación.

DECRETO 564 DE 2006 (febrero 24)
 Artículo 41. Vigencia de las licencias. Las licencias de urbanización, parcelación y construcción, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas.



Arq. NELVA MARLENY MANOSALVA CARO
 Jefe (e) Oficina Asesora de Planeación Municipal

Proyecto: Arq. Iván Fuentes Arquitecto Contratista. Revisó: Arq. Marleny M. Dignó: Arq. M.

"POR LA ARAUCA QUE QUEREMOS"
 Centro Administrativo Municipal
 Cms. 24 entre calles 18 y 19 - Tel: 097 8853186 Exts. 106 y 107 - 8857189 - Fax: 097 8853186
 E-mail: Alcaldia@arauca.gov.co

RESOLUCION No. 04 DEL 06 DE MAYO DEL 2015	
"POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE UNA LICENCIA DE RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCION EXISTENTE"	
Anexo 1	
PREDIO CON NÚMERO CATASTRAL	No.010100090014000
MATRICULA INMOBILIARIA	No. 410-11267
UBICADO EN	CALLE 19 No 25-44 del BARRIO LA ESPERANZA.
NOMBRE PROPIETARIO	YEIDIS AITZA SANCHEZ.
DOCUMENTO DE IDENTIDAD	C.C No.68.294.542.
PROFESIONAL RESPONSABLE	Ing. JHONY ALEXANDER TRIANA RODRIGUEZ.
TARJETA PROFESIONAL	No 25202091120CND
AREA CONSTRUIDA A RECONOCER.	181.64 M2 SOLO EL TERCER PISO.
AREA TOTAL LOTE.	414.00 M2.
PAGO LIQUIDADO.	\$562.420.00
QUE OPONGA DE	SE AUTORIZA EL RECONOCIMIENTO DE LA CONSTRUCCION EN UNA ESTRUCTURA SOLO EN EL TERCER PISO DE DOS APARTAMENTOS QUE SE COMPONEN CADA UNO DE SALA, COMEDOR, COCINA, DOS ALCOBAS, UN BAÑO, Y PATIO DE LABORES.
INDICE DE OCUPACION	100%.
INDICE DE CONSTRUCCION	43.67%.
FECHA EXPEDICION	
FECHA DE VENCIMIENTO	
AMPLIACIÓN DE ÁREA	No solicita
REFUERZO ESTRUCTURAL	No solicita
La construcción debe corresponder a los planos, Licencias y otros deben ser presentados al personal de esta Oficina cuando así lo amerite. Debe ceñirse a las Normas legales Vigentes sobre Sismo resistencia (Ley 400 de 1997, Decreto 33 de 1998, NSR 98), Técnicos Constructores (Ley 14175 y Ley 64/93) y Técnicos Electricistas (Ley 19 de 1.990 y Decreto Reglamentario 891 de 1991). Debe acoger las recomendaciones del Peritaje Técnico. El incumplimiento de las normas es causal de suspensión de la obra y aplica sanciones estipuladas en la Ley	
VALIDA POR UN TÉRMINO DE DOS AÑOS A PARTIR DE SU EXPEDICION Queda bajo la supervisión de las autoridades competentes.	
ANQ. MANUEL LEWIS CARRILLO.	



PIN de Validación: b7910afa


Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52148032, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52148032.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	24 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	24 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	24 Oct 2017	Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

Página 1 de 3



PIN de Validación: b7910afa



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE129B#55-20INT3APT302
Teléfono: 3102055756
Correo Electrónico: erikaceleminb@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52148032.

El(la) señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.


PIN DE VALIDACIÓN
b7910afa

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 seis (06) días del mes de Enero del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 2 de 3



PIN de Validación: b7910afa



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

ESTUDIO DE MERCADO

No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION	VALOR TOTAL TERRENO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA	VALOR M2 TERRENO	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR TAMAÑO	VALOR M2 TERRENO HOMOGENIZADO
1	ARAUCA CENTRO K 11 # 21	3176654971 FINCA RAIZ: 4841339	\$ 150.000.000	10,00%	\$ 135.000.000	\$ 33.750.000	\$ 101.250.000	106,00	50,00	\$ 955.189	1,05	0,88	\$ 882.594
2	ARAUCA SANTA BARBARA	3183878339 - METRO CUADRADO	\$ 300.000.000	10,00%	\$ 270.000.000	\$ 153.900.000	\$ 116.100.000	130,00	110,00	\$ 893.077	1,05	0,90	\$ 843.958
3	ARAUCA ARAGUANAY K 10 # 13	3209911331 FINCA RAIZ: 5055132	\$ 270.000.000	10,00%	\$ 243.000.000	\$ 106.920.000	\$ 136.080.000	190,00	150,00	\$ 716.211	1,10	0,95	\$ 748.440
4	ARAUCA MIRAMAR K 20 #26A – 47/51/53	3142260464 INMOBILIARIA ARAUCA	\$ 1.300.000.000	10,00%	\$ 1.170.000.000	\$ 877.500.000	\$ 292.500.000	310,00	934,00	\$ 943.548	0,90	0,98	\$ 832.210

PROMEDIO M2	\$ 826.800
DESVIACION	56.501
COEFICIENTE DE VARIACION	6,83%
NÚMERO DE DATOS	4
RAIZ	2,000
t(N)	1,858
LIMITE SUPERIOR	\$ 879.289
LIMITE INFERIOR	\$ 774.311

Fitto y Corvini

DESCRIPCIÓN	ÁREA CONSTRUIDA	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CALIFICACION ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
PRIMER PISO	204,61	5	100	5,00%	1	2,62%	1.250.000	\$32.730	\$1.217.270	\$ 1.220.000
SEGUNDO PISO	181,64	5	100	5,00%	1	2,62%	1.300.000	\$34.039	\$1.265.961	\$ 1.270.000
TERCER PISO	181,64	5	100	5,00%	1	2,62%	1.300.000	\$34.039	\$1.265.961	\$ 1.270.000

Información perito que dicta el dictamen
Identidad de quien que dicta el dictamen
Erika Celemin Bohórquez
RAA AVAL- 52148032
C.C. No. 52148032
Dirección
Calle 152 58-51 Int 2 Ap 804, La Colina
Ciudad de residencia
Bogotá D.C.
Contacto
Cel: 310 205 5756
Profesión
Ingeniera Industrial

En referencia al numeral 7 del artículo 226 del Código General del Proceso, no se tienen restricciones asociadas.

Con respecto a los numerales 8 y 9 del art. 226 del Código General del Proceso, las metodologías aplicadas se basan en lo contenido en la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Los métodos utilizados en la realización de avalúos, empleados en el presente informe, son los mismos métodos usados con anterioridad en la realización de otros avalúos y los aceptados según la normatividad vigente (Resolución 620/2008).

Teniendo en consideración el numeral 6 del artículo 226 del Código General del Proceso, el cual indica que se mencione si "ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte", se mencionan los casos en los que se ha sido designado para la elaboración de un dictamen.

FECHA ENTREGA	FINALIDAD SERV	CLIENTE	DIRECCION	CIUDAD
28/01/2020	REMATE	CLAUDIA CESPEDEZ ZAMORA	CARRERA 4 ESTE #38-56	CUNDINAMARCA - SOACHA
31/01/2020	REMATE	NADIN TAMARA RODRIGUEZ	CALLE 19 N #15 E-30 URBANIZACION ZULIMA - Apto 404 Torra A	N.SANTANDER - CUCUTA
4/12/2019	REMATE	JORGE HUMBERTO RENDON HENANO	KR 5 NO 131 90 TO 2 APTO 1204	BOGOTA
6/12/2019	REMATE	KAROLINA SANCHEZ CORTEZ	VEREDA SANTA LUCIA LOTE MIRAMAR A.ALGECIRAS (H)	HUILA - ALGECIRAS
6/12/2019	REMATE	WALTHER NUÑEZ MOSQUERA	Manzana 10 Lote 6-Calle 62 A No. 65-03 – (Lote Esquinero) Urbanización Los Chococitos, Carepa	ANTIOQUIA - CAREPA
10/12/2019	REMATE	JOSE MANUEL TORRES RODRIGUEZ	PARQUE INDUSTRIAL SAN JORGE LOTE 74 MANZANA P 7 EN MOSQUERA CUNDINAMARCA	CUNDINAMARCA - MOSQUERA
10/12/2019	REMATE	CARLOS ROCHA MENDEZ	CRA 44A No 18-85 LOTE 19 MZNA1A BUQUE	META - VILLAVICENCIO
11/12/2019	REMATE	GIRALDO Y GARCIA INGENIERIA SAS	APARTAMENTO 603 TORRE B Y PARQUEADERO 5 CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORIDA.	IBAGUE
27/12/2019	REMATE	SIGIFREDO RAAD GARCIA	CALLE 99 NO. 56 - 41, APARTAMENTO 152, PARQUEADEROS 150 Y 152	ATLANTICO - BARRANQUILLA
31/12/2019	REMATE	LEONCIO ENRIQUE VALENCIA	Calle 13 # 12-32 Calle Bolívar	NARIÑO - TUMACO
5/11/2019	REMATE	MARCO QUINTERO GARCES	CALLE 6C NUMERO 1-48 BARRIO ALTOS DE LA PRADERA	PRADERA
7/11/2019	REMATE	JOSE WILLIAM MORENO BARRETO	Arroyo No. 2	NEIVA
12/11/2019	REMATE	JUAN CAMILO CORRALES SALEME	LOTE RURAL LA ANGOSTURA -SAN SEBASTIAN DE URABA	LORICA
12/11/2019	REMATE	KATHERINE GOMEZ PABON	CALLE 43 No.31-54 SECTOR MAMATOCO -LOTE 9 MZA 28 URB ANDREA CAROLINA ETAPA 2 TIPO 2	SANTA MARTA
12/11/2019	REMATE	EDGAR PEREZ RIVERA	CASA LOTE # 21 MANZANA 5 CARRERA 3 C # 13-77 URBANIZACION LA LIBERTAD	PURIFICACION
13/11/2019	REMATE	ALEXANDER JIMENEZ RODRIGUEZ	TRANSVERSAL 4B No. 3 - 64 CASA 396 CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE APAN MZ 7	SOACHA
14/11/2019	REMATE	LIZARDY ANTONIO LOZANO COGOLLO	CALLE 28 N° 23-11 BLOQUE N° 12 APARTAMENTO NUMERO 12-102	ANTIOQUIA - CAUCASIA
15/11/2019	REMATE	AGUEDITA MURCIA MORA	CARRERA 116 # 152-80 INTERIOR 7 CASA 8	BOGOTA
18/11/2019	REMATE	JOSE DE JESUS PORTELA CALLEJAS	CALLE 45 SUR No. 65 - 76 INTERIOR 8 APARTAMENTO 603	BOGOTA
18/11/2019	REMATE	ESTHER LUISA PEREZ VANEGAZ	CARRERA 29C NÚMERO 33-32 IDENTIFICADO CON EL NUMERO 15 DE LA MANZANA 14	CASANARE - YOPAL
18/11/2019	REMATE	ALVARO GONZALEZ MURILLO	PARQUE RESIDENCIAL EL PALMAR CASA LOTE 8 MANZANA E	PURIFICACION
19/11/2019	REMATE	JAVIER QUIJANO ALOMIA	CALLE 15 NUMERO 121 C 150 CASA 4- GARAJE Y JARDIN PRIVADO *ALTAMIRA CONDOMINIO CAMPESTRE	CALI
25/11/2019	REMATE	DANIEL ARMANDO URIBE GUTIERREZ	CARRERA 12 #6-07 APTO 503 BLOQUE B Y PARQUEADERO 32 DE LA CALERA	CUNDINAMARCA - LA CALERA
28/11/2019	REMATE	Roberto Carlos Mahecha Gonzalez	CARRERA 9 ESTE No. 35-80, lote 1, casa 24	CUNDINAMARCA - SOACHA