



Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones
Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia – F. E. C. O. D. A
NIT 901019088 - 1

Resolución **OBRPUN6552024** del 15 de noviembre de 2024 del Ministerio del Interior

SOS

FEDERACIÓN FECODA

AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO SELECCIONADO

NIT: 901019088-1

Dirección: Calle 17 N° 24-34 Barrio Esperanza Arauca

Email: secretariatecnicafecoda@gmail.com

fecodarauca@gmail.com

Teléfono: 3138837940

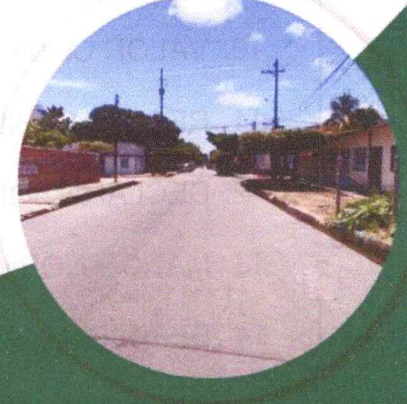
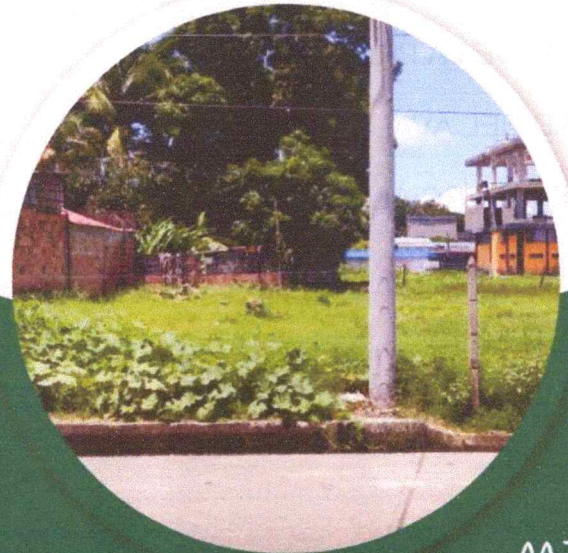
"La identidad, la dignidad, el respeto y el trabajo colectivo son nuestra razón de ser"



Avalúo Comercial

Categoría 1

Inmuebles Urbanos



Erik Navas
 Ingeniero Avaluador
 RAA No. AVAL-17594966

MZ A LT 7 Provisional
 MZ A LT 8 Provisional
 Barrio La Esperanza
 Municipio de Arauca
 Departamento de Arauca

2 de Septiembre de 2025



CONTENIDO

- 1. INFORMACIÓN GENERAL 3
- 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS 5
- 3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA 5
- 4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA 7
- 5. INFORMACIÓN DEL SECTOR..... 10
- 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 13
- 7. MÉTODOS VALUATORIOS UTILIZADOS 15
- 8. DESARROLLO DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO 16
- 9. CONSIDERACIONES GENERALES 18
- 10. VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD 19
- 11. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR 20
- 12. DECLARACIÓN DE IMPARCIALIDAD Y CUMPLIMIENTO..... 22
- 13. MARCO NORMATIVO 23
- 14. DEFINICIONES 23
- 15. REGISTRO FOTOGRÁFICO 25
- 16. ANEXOS..... 28

2

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. TIPO DE INMUEBLE

Los inmuebles objeto de avalúo corresponden a dos lotes de terreno que forman parte de un predio de mayor extensión, localizados dentro del perímetro urbano del municipio de Arauca. Estos terrenos se encuentran deslindados como unidades independientes, conservando las características propias de lotes urbanizables con acceso a la infraestructura y servicios públicos del sector.

1.2. USO ACTUAL DEL INMUEBLE

Sin uso actual.

1.3. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

- Manzana A, Lote 7 (Provisional), Barrio La Esperanza, Municipio de Arauca, Departamento de Arauca.
- Manzana A, Lote 8 (Provisional), Barrio La Esperanza, Municipio de Arauca, Departamento de Arauca.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO

Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia – FECODA.
NIT. 901019088-1.

1.5. TIPO DE AVALÚO

Comercial.

1.6. CATEGORIA VALUATORIA - ALCANCE

Categoría 1: Inmuebles Urbanos. 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.

1.7. DESTINO DEL AVALÚO

Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia – FECODA.
NIT. 901019088-1.

3

1.8. OBJETO O PROPÓSITO DEL AVALÚO

El presente avalúo tiene por objeto determinar el valor comercial de los inmuebles descritos, con el fin de que dicho valor sirva como insumo dentro de un proceso de compraventa destinado a la construcción, dotación y fortalecimiento del Centro Comunitario Etnocultural de las comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras del municipio de Arauca.

1.9. BASE DE LA VALORACIÓN

Esta valuación se realiza con base en el valor comercial del inmueble y el valor de mercado de los bienes asociados, considerando las condiciones actuales del mercado inmobiliario.

El avalúo comercial se encuentra enmarcado dentro de los principios establecidos por la normatividad y legislación nacional vigente, así como en los estándares internacionales de valoración, garantizando criterios de objetividad, transparencia y rigor técnico.

1.10. FECHA DE INSPECCIÓN DEL INMUEBLE

12 de agosto de 2025.

1.11. FECHA DE PRESENTACIÓN DEL INFORME

02 de septiembre de 2025.

1.12. ELABORADO POR

Ingeniero Erik Leonardy Navas Hernández, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 17.594.966 de Arauca, con Registro Abierto de Avaluador (RAA) No. AVAL-17594966, habilitado para el ejercicio profesional de la actividad valuatoria conforme a la normativa vigente en Colombia.

1.13. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Queda expresamente prohibida la reproducción, publicación total o parcial de este informe de valuación, así como cualquier referencia a su contenido, a las cifras resultantes del avalúo, al nombre del profesional avaluador o a sus afiliaciones profesionales, sin la autorización previa y por escrito del mismo.

1.14. VIGENCIA DEL AVALÚO

De conformidad con lo establecido en el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de 2000 y en el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, el presente avalúo tendrá una vigencia de



un (1) año, contado a partir de la fecha de su expedición o desde la fecha en que se resuelva una eventual revisión o impugnación.

Nota: Durante este período, pueden presentarse cambios en las condiciones intrínsecas del inmueble o en factores extrínsecos del mercado que afecten su valor comercial. Por lo tanto, se recomienda realizar una actualización del avalúo si dichas condiciones varían sustancialmente antes del vencimiento de este término.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS

- Certificado de Tradición y Libertad de fecha 11 de febrero de 2025. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 410-87316 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Arauca.
- Certificado de Tradición y Libertad de fecha 11 de febrero de 2025. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 410-87317 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Arauca.
- Escritura Pública No. 0442 de fecha 19 de junio de 2020, otorgada por la Notaría Única de Arauca.
- Acuerdo No. 200.02.013 del 09 de septiembre de 2015, por medio del cual se adopta la revisión y ajuste por vencimiento de la vigencia de largo plazo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Arauca.
- Mapa de Zonas de Amenaza y Riesgo Urbano (08-PBOT-ARA-F-URB-AMZ-072015).
- Mapa de Usos del Suelo Urbano (02-PBOT-ARA-F-URB-USOS-072015).
- Mapa de Tratamientos del Suelo Urbano (04-PBOT-ARA-F-URB-TRATAT-072015).
- Mapa de División Política Administrativa Urbana (10-PBOT-ARA-F-URB-DIVPOL-062015).
- Mapa del Plan Vial Urbano (01-PBOT-ARA-F-URB-PLAN VIAL-072015).

5

3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIO DEL INMUEBLE

Julio Cesar Acosta Acosta.
C.C. 79.795.594 de Bogotá D.C.

"Avaluamos sus bienes con precisión"



AVALÚOS & PERITAJES

ERIK LEONARDY NAVAS HERNÁNDEZ
INGENIERO AVALUADOR
RAA No. AVAL-17594966

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

De acuerdo con la Anotación No. 001, de fecha 01 de julio de 2020, inscrita en los Certificados de Tradición y Libertad con matrículas inmobiliarias Nos. 410-87316 y 410-87317, los inmuebles fueron adquiridos mediante división material, formalizada a través de la Escritura Pública No. 0442 del 19 de junio de 2020, otorgada en la Notaría Única del Círculo de Arauca, a favor del señor Julio César Acosta Acosta, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.795.594 de Bogotá

3.3. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA

- Manzana A, Lote 7: 410-87316
- Manzana A, Lote 8: 410-87317

3.4. CÉDULA CATASTRAL

Sin información.

3.5. OBSERVACIONES JURÍDICAS ENCONTRADAS

El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos de propiedad ni del certificado de tradición y libertad de los inmuebles objeto de avalúo, por lo que dichos aspectos no son materia directa de este análisis.

6

No obstante, es pertinente tener en cuenta lo establecido en la Resolución No. 620 de 2008, la cual reglamenta los procedimientos para la elaboración de avalúos dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Artículo 6: Etapas para elaboración de los avalúos: Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:

8. *Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien; excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías.*

Al realizar esta revisión del certificado de tradición y libertad de los inmuebles objeto de avalúo, se constató que no existen afectaciones, servidumbres ni limitaciones registradas.

Nota: El avalúo comercial del inmueble se realiza como un predio sin ninguna limitación de dominio de la que se tenga o no conocimiento. Se realiza esta valuación con el

"Avaluamos sus bienes con precisión"



Arauca-Arauca



avaluosyperitajesarauca@gmail.com



316 3832395

supuesto de que el propietario o el vendedor posee el inmueble de forma regular, pacífica y pública, y que el mismo se halla libre de: hipotecas, gravámenes, demandas civiles, habitación, servidumbres, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y en general cualquier otra diferente que limite su dominio.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) vigente a la fecha de realización del informe, correspondiente al Acuerdo No. 200.02.013 del 09 de septiembre de 2015, mediante el cual se adoptó la revisión y ajuste por vencimiento de la vigencia de largo plazo del PBOT del municipio de Arauca. En este sentido, las normas urbanísticas aplicables al inmueble objeto de avalúo son:

ARTÍCULO 42. AMENAZA POR INUNDACIÓN.

Con base en el Mapa de Zonas de Amenaza y Riesgo Urbano (08-PBOT-ARA-F-URB-AMZ-072015), el inmueble objeto de avalúo está ubicado dentro de una zona clasificada con **susceptibilidad baja** a inundaciones.

7

MAPA DE ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO URBANO



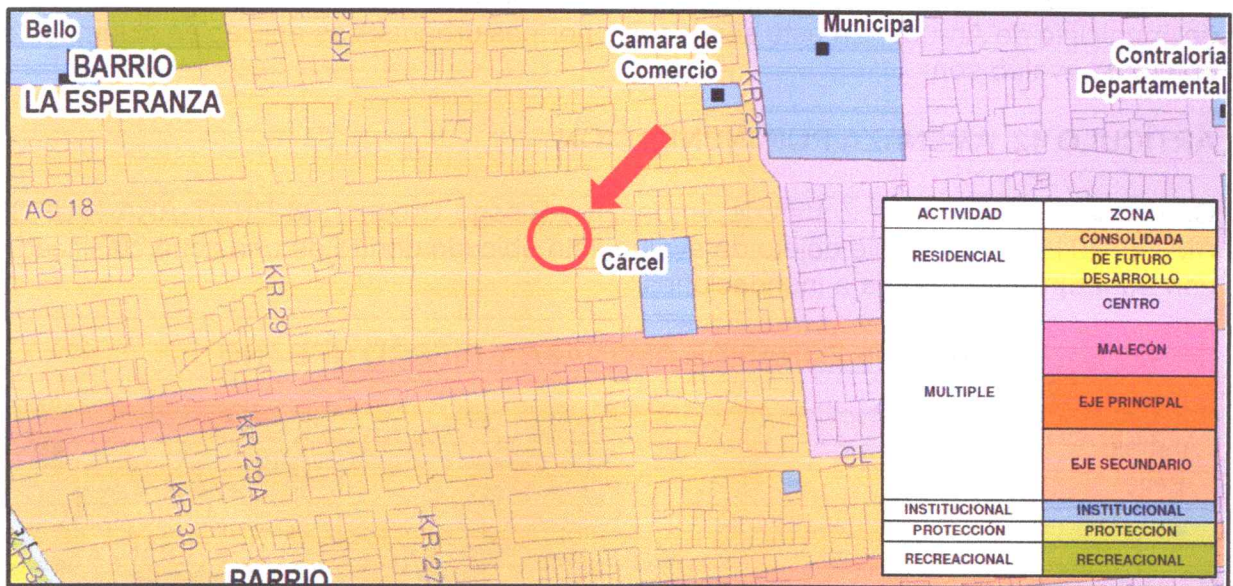
"Avaluamos sus bienes con precisión"

ARTÍCULO 73. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO PARA EL MUNICIPIO DE ARAUCA.

De acuerdo con el Mapa de Usos del Suelo Urbano (02-PBOT-ARA-F-URB-USOS-072015), el inmueble objeto de avalúo está clasificado con el siguiente uso de suelo:

ACTIVIDAD	ZONA	DESCRIPCIÓN
RESIDENCIAL	CONSOLIDADA	Corresponde a aquellas áreas consolidadas o en proceso de consolidación urbanística o constructiva, donde predomina la vivienda.

MAPA DE USOS DEL SUELO URBANO



8

ARTÍCULO 74. ASIGNACIÓN DE USOS DE SUELO PARA EL MUNICIPIO DE ARAUCA.

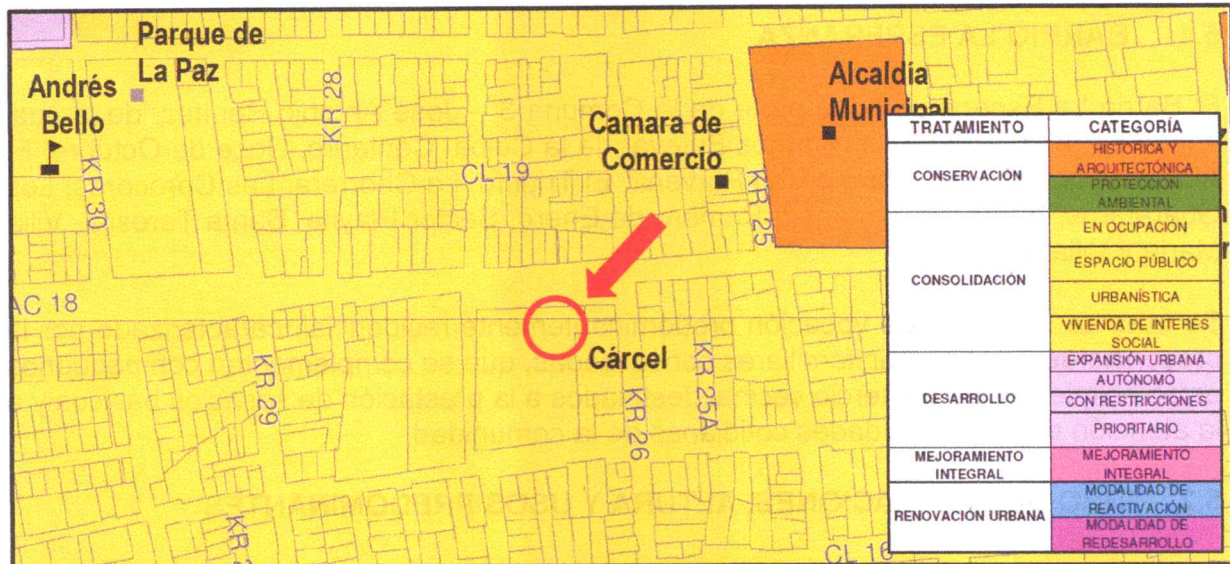
USOS	ACTIVIDAD RESIDENCIAL CONSOLIDADA
Usos Principales:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. ▪ Comercial tipo 1. ▪ Servicios tipo 1.
Usos Compatibles:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Institucional educativo tipo 1. ▪ Institucional seguridad tipo 1. ▪ Institucional cultural tipo 1. ▪ Industrial tipo 1.

Usos Restringidos:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Comercial tipo 2. ▪ Servicios tipo 2, 4 y 10. ▪ Institucional educativo tipo 2. ▪ Institucional administrativo.
Usos Prohibidos:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Comercial tipo 3, 4 y 5. ▪ Servicios tipo 3, 5, 6, 7, 8 y 9. ▪ Institucional educativo tipo 3 y 4. ▪ Institucional salud tipo 1, 2 y 3. ▪ Institucional seguridad tipo 2 y 3. ▪ Institucional cultural tipo 2. ▪ Industrial tipo 2, 3 y 4.

ARTÍCULO 76. TRATAMIENTOS ASIGNADOS AL ÁREA URBANA DE ARAUCA.

Con base en el Mapa de Tratamientos del Suelo Urbano (04-PBOT-ARA-F-URB-TRATAT-072015), el inmueble objeto de avalúo se encuentra clasificado dentro del **Tratamiento de Consolidación.**

MAPA DE TRATAMIENTOS DEL SUELO URBANO



ARTÍCULO 78. NORMAS URBANÍSTICAS Y VOLUMÉTRICAS.

TRATAMIENTO	TIPOS DE EDIFICACIÓN	NORMAS URBANÍSTICAS							
		LOTES		INDICES		ALTURA	AISLAMIENTOS (ML)		
		ÁREA MÍNIMA (M2)	FRENTE MÍNIMO (ML)	OCUPACIÓN	CONSTRUCCIÓN	No. MÁXIMO DE PISOS	FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR (PATIO)
CONSOLIDACIÓN	Unifamiliar	72	6	0,90	2,27	2 y altillo	Medida de antejardín	0	3 (Área Mínima: 9 M2)
	Bifamiliar	120	8	0,90	2,30	2 y altillo	Medida de antejardín	0	3 (Área Mínima: 9 M2)
	Multifamiliar	240	12	0,90	4,80	7	3	3	3
	Comercio y Servicios	9	2	0,90	4,80	7	3	3	3
	Institucional	120	8	0,60	2,30	El resultante de aplicar índices	Sujeto a normas de uso		3
	Industria						10	10	10

5. INFORMACIÓN DEL SECTOR

5.1. BARRIO LA ESPERANZA

El Barrio La Esperanza hace parte de la Comuna 3 – José Antonio Benítez, de la cual hacen parte igualmente los Barrios Bulevar de la Ceiba, Centauro, Doce de Octubre, El Arauco, El Bosque, El Paraíso, El Porvenir, El Triunfo, La Chorrera, Las Corocoras, Los Guarataros, Pedro Nel Jiménez, Primero de Enero, Sector Playita, Santa Teresita, Villa María y Villa San Juan.

Se trata de un sector de vocación predominantemente residencial, caracterizado por la presencia de viviendas unifamiliares consolidadas, que se complementan con pequeños establecimientos de comercio vecinal destinados a la prestación de servicios básicos y a la atención de las necesidades cotidianas de la comunidad.

5.2. TIPO DE EDIFICACIONES, ALTURA Y USOS PREDOMINANTES

En el área de estudio se identifican edificaciones de tipología predominantemente unifamiliar, desarrolladas en su mayoría entre uno y dos niveles de altura, con acabados y características constructivas propias de estratos medio-bajo y medio. La vocación del sector es principalmente residencial, consolidada por viviendas de autoconstrucción y proyectos formales que han contribuido al crecimiento urbano ordenado del barrio.

5.3. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

El sector cuenta con una topografía ligeramente plana con pendientes que oscilan entre el 1% y el 3%.

5.4. EDIFICACIONES Y SITIOS IMPORTANTES

- ENERGYM.
- Condominio Villa Jardín.
- Establecimiento Penitenciario de Mediana Seguridad y Carcelario de Arauca - EPMSC Arauca.
- Cámara de Comercio de Arauca.
- Parque de La Paz.
- Alcaldía Municipal de Arauca.

5.5. SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR Y SU ESTADO

El sector cuenta con redes de servicios públicos básicos tales como: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y recolección de residuos sólidos; todos en buen estado de funcionamiento.

Igualmente cuenta con servicios públicos complementarios tales como: alumbrado público, internet, telefonía fija y móvil; los cuales se encuentran en buen estado de funcionamiento.

11

5.6. TRANSPORTE

El sector dispone de servicio permanente de transporte público, prestado principalmente por taxis y mototaxis, con rutas que conectan de manera directa con el centro de la ciudad y otros sectores estratégicos del municipio.

5.7. VÍAS PRINCIPALES, TIPOS Y CARACTERÍSTICAS

VÍA	TIPO	CARACTERÍSTICAS
Carrera 26	Urbana Municipal Local	Corresponde a todas las demás vías locales internas de los barrios que permiten su conectividad entre sí. Ancho de vía de 6 metros. Vía pavimentada en buen estado.
Calle 18 Carrera 27	Urbana Municipal Secundaria	Son vías destinadas al tráfico vehicular y peatonal, y que comunican a los diferentes barrios con las vías principales urbanas. Ancho de vía de 8 metros. Vía pavimentada en buen estado.

"Avaluamos sus bienes con precisión"

5.8. AMOBLAMIENTO URBANO Y SU ESTADO

Vías: Las vías de acceso al sector se encuentran pavimentadas en concreto flexible, presentando un estado de conservación bueno, lo cual garantiza adecuada transitabilidad vehicular y peatonal.

Andenes: Sí, buen estado.

Sardineles: Sí, buen estado.

Señalización urbana: Sí, buen estado.

Demarcación vial: No disponible.

Sistema de semaforización: No disponible.

Alumbrado público: Sí. Funcional y en buen estado. Se evidencian luminarias instaladas en postes de concreto.

Zonas verdes: El sector cuenta con zonas verdes en buen estado de conservación, que contribuyen a la calidad ambiental y paisajística del área.

Parques y alamedas: Se destaca la presencia del Parque de la Paz, reconocido como un espacio público de recreación y esparcimiento para la comunidad, el cual aporta a la integración social, la calidad ambiental y el valor urbanístico del sector.

Aspecto general del sector: El sector se califica como bueno, dado que evidencia un entorno urbano con un alto nivel de consolidación, caracterizado por la presencia de edificaciones de uso residencial y comercial, así como por la adecuada dotación de servicios públicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado y energía eléctrica), los cuales garantizan su funcionalidad y habitabilidad.

5.9. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización se consideran estables, en la medida en que el entorno inmediato no presenta actualmente dinámicas urbanísticas, proyectos de infraestructura, desarrollos inmobiliarios de gran escala ni políticas públicas que generen impactos significativos sobre el valor del suelo.

5.10. ACTUALIDAD EDIFICADORA

La actividad edificadora en el sector se caracteriza por ser de baja a moderada intensidad. No se evidencian desarrollos inmobiliarios formales de gran escala ni proyectos de renovación urbana recientes. Las intervenciones constructivas observadas

corresponden, en su mayoría, a ampliaciones, remodelaciones o autoconstrucción, propias de sectores residenciales.

5.11. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA ZONA

Estrato 2.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

6.1.1. UBICACIÓN EN LA MANZANA

Los inmuebles objeto del presente avalúo comercial corresponden a dos lotes medianeros, los cuales cuentan con frente sobre la Calle 18, dentro de la respectiva manzana. Esta localización les otorga accesibilidad directa desde el espacio público y continuidad con el tejido urbano consolidado del sector.

MACRO LOCALIZACIÓN		MICRO LOCALIZACIÓN	
LATITUD:	7°4'58.73" N	LONGITUD:	70°45'45.92" W

13

6.1.2. FORMA GEOMÉTRICA

Polígonos de forma regular.

"Avaluamos sus bienes con precisión"

6.1.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Ninguna prevista u observada por el perito.

6.1.4. ÁREA DEL TERRENO

LOTE	FMI	ÁREA	FUENTE
Manzana A, Lote 7	410-87316	120,00	Certificado de Tradición y Libertad
Manzana A, Lote 8	410-87317	115,75	Certificado de Tradición y Libertad

6.1.5. LINDEROS

- **Manzana A – Lote 7 (Matrícula 410-87316)**

De acuerdo con la Escritura Pública No. 0442 de fecha 19 de junio de 2020, otorgada por la Notaría Única de Arauca, los linderos del inmueble avaluado son:

Norte: Con Calle 18, en extensión de 8 metros.

Sur: Con Lote 15, en extensión de 8 metros.

Oriente: Con Lote 8, en extensión de 15 metros.

Occidente: Con Lote 6, en extensión de 15 metros y encierra.

- **Manzana A – Lote 8 (Matrícula 410-87317)**

De acuerdo con la Escritura Pública No. 0442 de fecha 19 de junio de 2020, otorgada por la Notaría Única de Arauca, los linderos del inmueble avaluado son:

Norte: Con Calle 18, en extensión de 7,86 metros.

Sur: Con Lote 15, en extensión de 7,56 metros.

Oriente: Con predio particular, en extensión de 15 metros.

Occidente: Con Lote 7, en extensión de 15 metros y encierra.



6.2. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

6.2.1. ÁREA CONSTRUIDA

Los inmuebles objeto del presente avalúo corresponden a lotes de terreno sin desarrollo constructivo, razón por la cual no registran área construida en el Certificado de Tradición y Libertad ni en la inspección física realizada. En consecuencia, el avalúo se fundamenta exclusivamente sobre el valor del suelo.

6.2.2. NÚMERO DE NIVELES O PISOS

No aplica.

6.2.3. DEPENDENCIAS DE LA PROPIEDAD

No aplica.

6.2.4. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS, CARACTERÍSTICAS Y ACABADOS

No aplica.

6.2.5. SERVICIOS PÚBLICOS

Los lotes objeto del presente avalúo no se encuentran actualmente conectados a las redes de servicios públicos domiciliarios; sin embargo, el sector en el que se ubican dispone de la infraestructura de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, lo que permite su futura conexión.

15

6.2.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DEL PREDIO

Estrato 2.

7. MÉTODOS VALUATORIOS UTILIZADOS

Para la determinación del valor comercial del bien inmueble se empleó el método de comparación de mercado, conforme a lo establecido en la Resolución No. 620 de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Este método resulta procedente en el presente caso por tratarse de lotes de terreno sin construcción, lo que permite establecer su valor a partir del análisis de precios de oferta y transacciones de inmuebles con características similares en el mercado.

"Avaluamos sus bienes con precisión"

7.1. 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.

JUSTIFICACIÓN DEL MÉTODO

Este método es utilizado en el presente avalúo para determinar el valor comercial del metro cuadrado de terreno.

8. DESARROLLO DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

8.1. INVESTIGACIÓN DE MERCADO

Se realizó la búsqueda de inmuebles en venta ubicados en sectores similares al de ubicación del inmueble avaluado. A continuación, se presenta un listado de las ofertas encontradas, las cuales sirvieron como referencia para la determinación del valor comercial.

ID	DIRECCIÓN	BARRIO	TIPO DE PROPIEDAD	PRECIO INICIAL EN VENTA	% NEG	PRECIO EN VENTA AJUSTADO	ÁREA DEL TERRENO (m ²)	VALOR POR m ² TERRENO (\$)	CONTACTO
1	URBANIZACIÓN LOS GUARATAROS ETAPA II	LOS GUARATAROS	LOTE ESQUINERO	\$ 104.500.000	5,0%	\$ 99.275.000	140	\$ 707.843	3133445729 3166266719
2	URBANIZACIÓN LOS GUARATAROS ETAPA II	LOS GUARATAROS	LOTE MEDIANERO	\$ 84.500.000	5,0%	\$ 80.275.000	114	\$ 704.785	3133445729 3166266719
3	CL 18 ENTRE CR 14 Y 15	LAS AMÉRICAS	LOTE MEDIANERO	\$ 120.000.000	5,0%	\$ 114.000.000	180	\$ 633.333	3132083339
4	CL 22 No. 6 - 47	UNIÓN	LOTE	\$ 250.000.000	5,0%	\$ 237.500.000	332	\$ 715.361	3504419300
5		LAS AMÉRICAS	LOTE	\$ 225.000.000	10,0%	\$ 202.500.000	267	\$ 757.576	3150532873
6	URBANIZACIÓN QUINTAS DEL LLANO ETAPA 2	MERIDIANO 70	LOTE	\$ 126.888.000	5,0%	\$ 120.543.600	159	\$ 760.000	3203472959
7	URBANIZACIÓN QUINTAS DEL LLANO ETAPA 2	MERIDIANO 70	LOTE	\$ 95.200.000	5,0%	\$ 90.440.000	119	\$ 760.000	3203472959

16

8.2. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO Y ANÁLISIS DE DATOS

ID	ÁREA LOTE (m ²)	VALOR POR m ²
1	140	\$ 707.843
2	114	\$ 704.785
3	180	\$ 633.333
4	332	\$ 715.361
5	267	\$ 757.576
6	159	\$ 760.000
7	119	\$ 760.000
PROMEDIO		\$ 719.843
No. DE DATOS		7
DESVIACIÓN ESTANDAR		\$ 45.687
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		6,35%
LÍMITE SUPERIOR		\$ 765.529
LÍMITE INFERIOR		\$ 674.156

17

Para la elaboración del presente avalúo se utilizó información de mercado reciente, obtenida a partir de ofertas activas de venta de predios con características comparables. Los datos fueron verificados mediante contacto telefónico directo con los oferentes, lo cual permitió constatar la vigencia de las ofertas, las condiciones comerciales y las características físicas y jurídicas de los inmuebles. Solo después de este proceso de verificación fueron incorporados al análisis estadístico y utilizados como base para la estimación del valor del predio objeto de estudio.

Con el fin de garantizar un tratamiento técnico adecuado de la información, se procedió al cálculo de medidas de tendencia central, siendo la media aritmética la más comúnmente utilizada para establecer un valor representativo. No obstante, el uso de esta medida requiere un análisis complementario de dispersión, para lo cual se calcularon indicadores como la desviación estándar, la varianza, el coeficiente de variación y el coeficiente de asimetría.

De acuerdo con el Artículo 11 de la Resolución No. 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), cuando el coeficiente de variación sea inferior o igual a $\pm 7,5\%$, la media obtenida se puede adoptar como el valor más probable para el bien avaluado.

En el presente estudio, el coeficiente de variación fue del **6,35%**, lo que indica una baja dispersión entre los valores y permite utilizar la media aritmética como estimación válida y representativa del valor del inmueble.

"Avaluamos sus bienes con precisión"



AVALUOS & PERITAJES

ERIK LEONARDY NAVAS HERNÁNDEZ
INGENIERO AVALUADOR
RAA No. AVAL-17594966

8.3. VALORES ADOPTADOS

De acuerdo con el análisis de la muestra comparativa, se obtuvo un valor promedio de \$719.843 por metro cuadrado, con un coeficiente de variación del 6,35%, lo que refleja una dispersión baja y una adecuada consistencia en los datos considerados. En consecuencia, y atendiendo la coherencia estadística de la muestra, se adopta como valor unitario del terreno el valor medio obtenido (\$720.000/m²), redondeado para fines prácticos.

9. CONSIDERACIONES GENERALES

Para la fijación de nuestro valor se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de valuación:

- Tierra, propiedad y bienes.
- Mayor y mejor uso.
- Principio de sustitución.
- Precio, costo, mercado, y valor.
- Valor de mercado.
- Enfoques o métodos de valuación.
- Profesionalidad.
- Utilidad.
- Objetividad.
- Certeza de fuentes.
- Transparencia.
- Integridad y suficiencia.
- Independencia.

18

A continuación, se describen algunos elementos inherentes al predio que, tanto por su naturaleza intrínseca como extrínseca, son considerados determinantes en la valoración comercial del inmueble.

9.1. FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES:

- Cobertura completa de servicios públicos en el sector.
- Acceso inmediato a equipamientos urbanos (educativos, de salud, comercio, transporte).
- Vías pavimentadas en buen estado y entorno con consolidación urbanística.
- Presencia de zonas verdes y parques, especialmente el Parque de la Paz, lo que favorece la calidad ambiental.
- Forma regular de los lotes y accesibilidad directa desde la Calle 18.

9.2. FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES:

- Ninguno previsto u observado por el perito.



Arauca-Arauca

✉ avaluosyperitajesarauca@gmail.com

☎ 316 3832395

"Avaluamos sus bienes con precisión"

10. VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD

ÍTEM	FMI	ÁREA (m ²)	VALOR UNITARIO (\$)	VALOR TOTAL (\$)
Área de terreno (Manzana A, Lote 7)	410-87316	120,00	\$720.000	\$86.400.000
Área de terreno (Manzana A, Lote 8)	410-87317	115,75	\$720.000	\$83.340.000
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:				\$169.740.000

Terminado el estudio y desarrollada la metodología valuatoria conforme a los lineamientos técnicos, normativos y metodológicos vigentes, el suscrito evaluador establece que el Valor Comercial de los inmuebles objeto del presente avalúo asciende a las siguientes sumas:

- **Matrícula inmobiliaria No. 410-87316 (Manzana A, Lote 7), con un área de 120,00 m²: OCHENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$86.400.000 M/CTE).**
- **Matrícula inmobiliaria No. 410-87317 (Manzana A, Lote 8), con un área de 115,75 m²: OCHENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$83.340.000 M/CTE).**

19

En consecuencia, el Valor Comercial total de los dos lotes asciende a la suma de: **CIENTO SESENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$169.740.000 M/CTE).**

Arauca, 02 de septiembre de 2025.

Este informe fue realizado por:


ERIK LEONARDY NAVAS HERNÁNDEZ
 INGENIERO AVALUADOR
 RAA No. AVAL-17594966

"Avaluamos sus bienes con precisión"



AVALUOS & PERITAJES

ERIK LEONARDY NAVAS HERNÁNDEZ
INGENIERO AVALUADOR
RAA No. AVAL-17594966

11. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

En atención al objeto, alcance y destino del presente avalúo comercial, el suscrito evaluador hace las siguientes manifestaciones sobre el alcance de su responsabilidad profesional:

11.1. LÍMITE DE RESPONSABILIDAD LEGAL

El evaluador no asume responsabilidad sobre aspectos de naturaleza jurídica o registral que afecten al bien objeto de avalúo, tales como el dominio, posesión, limitaciones al derecho de propiedad, servidumbres, procesos judiciales en curso, embargos, afectaciones administrativas, patrimonios de familia, ni sobre la validez o legalidad de los documentos aportados como soporte del encargo. Se presume que el título de propiedad consignado en la escritura pública y en la matrícula inmobiliaria es válido y vigente, y en consecuencia, no se revisa ni dictamina sobre la legalidad de dichos instrumentos.

11.2. CONFIDENCIALIDAD DEL AVALÚO

El contenido del presente avalúo comercial reviste carácter estrictamente confidencial y está dirigido de manera exclusiva a la Federación de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones Organizativas y Organizaciones de Base de Colombia – FECODA, identificada con el NIT. 901019088-1. En consecuencia, no podrá ser divulgado, reproducido ni utilizado total o parcialmente por terceros, salvo que medie autorización expresa y por escrito del suscrito perito evaluador, o que exista un requerimiento formal por parte de autoridad competente, conforme a lo establecido en la legislación vigente.

20

11.3. FINALIDAD DEL AVALÚO

El presente avalúo comercial se emite con el propósito exclusivo de servir como soporte en el proceso de compraventa del inmueble objeto de estudio, conforme a lo solicitado por la parte interesada. Su alcance se limita estrictamente al objeto definido en este informe y no podrá ser utilizado para fines distintos a los aquí expresamente indicados, tales como procesos judiciales, trámites de crédito, negociaciones privadas ajenas a la compraventa, trámites notariales diferentes, garantías hipotecarias, procesos administrativos o de fiscalización, salvo que medie autorización del perito o requerimiento expreso de autoridad competente.

11.4. PRESUNCIONES SOBRE LA DOCUMENTACIÓN

Se presume que los planos arquitectónicos, estructurales, topográficos, y demás documentos técnicos o gráficos aportados para el presente estudio son auténticos y reflejan fielmente las condiciones físicas del bien. El evaluador no es responsable por errores, inconsistencias u omisiones contenidas en tales documentos, ni por las implicaciones técnicas o legales derivadas de su uso.



Arauca-Arauca



avaluosyperitajesarauca@gmail.com



316 3832395

"Avaluamos sus bienes con precisión"



AVALÚOS & PERITAJES

ERIK LEONARDY NAVAS HERNÁNDEZ
INGENIERO AVALUADOR
RAA No. AVAL-17594966

11.5. ALCANCE DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA

La inspección efectuada al inmueble es de carácter visual y no destructiva. No se realizaron estudios especializados de suelos, patologías estructurales, estabilidad geotécnica, instalaciones técnicas ni afectaciones ambientales, por lo cual el dictamen se limita a las condiciones observables del bien en el momento de la visita. Se presume que no existen condiciones ocultas que puedan afectar negativamente el valor del inmueble.

11.6. CONDICIONES NORMATIVAS

Se presume que el inmueble cumple con las disposiciones legales, reglamentarias y urbanísticas vigentes aplicables en el municipio de ubicación, salvo prueba en contrario. No se realizó verificación técnica ante entidades administrativas sobre licencias, usos del suelo, cesiones, pagos de contribuciones o legalización de construcciones.

11.7. DIFERENCIAS FÍSICAS Y DOCUMENTALES

El perito no es responsable por posibles diferencias que puedan existir entre las dimensiones reales del inmueble y las descritas en los documentos jurídicos o técnicos aportados (escrituras, planos, certificados catastrales, etc.), salvo que dichas diferencias hayan sido advertidas claramente durante la inspección técnica y señaladas en el cuerpo del dictamen.

21

11.8. INDEPENDENCIA DEL RESULTADO

El resultado del presente avalúo refleja el criterio técnico, objetivo e independiente del evaluador, conforme a las condiciones de mercado, estado del inmueble, normatividad vigente y metodología aplicada al momento de su elaboración. El perito no garantiza que el valor determinado satisfaga las expectativas de las partes, ni que se logre su aprobación para fines comerciales, financieros o administrativos distintos al objeto del proceso judicial.

11.9. EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD PROFESIONAL

El perito actúa en calidad de profesional independiente, y no asume funciones de abogado, ingeniero estructural, arquitecto, urbanista, topógrafo, geólogo o cualquier otro profesional cuya intervención especializada exceda el alcance técnico del avalúo. En consecuencia, no se emiten conceptos jurídicos, estructurales o ambientales más allá de los necesarios para el desarrollo del objeto pericial.




AVALUOS & PERITAJES

ERIK LEONARDY NAVAS HERNÁNDEZ
INGENIERO AVALUADOR
RAA No. AVAL-17594966


12. DECLARACIÓN DE IMPARCIALIDAD Y CUMPLIMIENTO

1. Declaro que el presente informe técnico de avalúo ha sido elaborado con base en métodos técnicamente objetivos, sistemáticos, científicamente fundamentados y reconocidos de forma generalizada en el ejercicio profesional de la valuación.
2. Declaro que el contenido del informe no ha sido influenciado por ningún interés personal, presión externa, sesgo o intención subjetiva que pudiera afectar la independencia, objetividad y neutralidad del análisis, las metodologías aplicadas o las conclusiones emitidas.
3. Declaro que no poseo ni he poseído interés económico, jurídico o de cualquier otra naturaleza, directo o indirecto, presente o futuro, sobre el bien objeto de valuación.
4. Declaro que no mantengo ni he mantenido relación alguna, de carácter personal, contractual, comercial o de subordinación con el solicitante o propietario del inmueble que pueda dar lugar a un conflicto de intereses.
5. Declaro que he sido contratado exclusivamente en calidad de profesional independiente, habilitado y competente, consciente de mis deberes técnicos, éticos y legales en el ejercicio de la actividad valuatoria.
6. Declaro que las descripciones, observaciones y hechos consignados en este informe se ajustan a la realidad observable en el momento de la inspección, dentro de los límites del alcance de la visita técnica y con base en la información suministrada por el solicitante, la cual se presume de buena fe.
7. Declaro que no he omitido ni alterado deliberadamente ningún factor relevante que pueda afectar el resultado del avalúo, y que todas las consideraciones han sido incluidas en función de su pertinencia técnica.
8. Declaro que mis honorarios no han sido condicionados a la obtención de un valor específico, ni dependen del resultado de la valoración, ni de la utilización posterior del informe técnico.
9. Declaro que el avalúo ha sido realizado conforme a los principios éticos de la profesión, con apego a las normas nacionales e internacionales vigentes en materia de valuación.
10. Declaro que personalmente inspeccioné el bien objeto del presente informe, y que ninguna otra persona, salvo aquellas expresamente indicadas en el documento, ha intervenido con asistencia profesional en la elaboración del mismo.

22

 Arauca-Arauca

 avaluosyperitajesarauca@gmail.com

 316 3832395

"Avaluamos sus bienes con precisión"

11. Declaro que poseo experiencia comprobada en la evaluación de inmuebles de similares características y en el análisis del mercado inmobiliario correspondiente al área de localización del bien.
12. Declaro que cumplo con los requisitos de formación académica, actualización profesional y habilitación legal exigidos para el ejercicio del avalúo en Colombia.
13. Declaro que este avalúo ha sido emitido de manera libre, consciente y bajo juramento profesional, siendo fiel reflejo del criterio técnico independiente del evaluador.

13. MARCO NORMATIVO

- Ley 388 de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 422 de 2000. Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999.
- Resolución No. 620 de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- Ley 1673 de 2013. Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 556 de 2014. Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013.
- Decreto 1170 de 2015. Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística.

23

14. DEFINICIONES

AVALUADOR: Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores. Artículo 3 de la Ley 1673 de 2013.

AVALÚO COMERCIAL: Es la estimación del valor comercial de un inmueble, teniendo en cuenta sus características físicas, de uso, de investigación y análisis del mercado inmobiliario de la propiedad raíz vigente para el momento de su tasación, utilizando modelos matemáticos establecidos para su cálculo. www.igac.gov.co

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA): Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida de Autorregulación de Avaluadores, en donde se inscribe, conserva y



actualiza la información de los Avaluadores, de conformidad con lo establecido en la Ley 1673 de 2013.

VALOR COMERCIAL: Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan al bien. Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998.

VALOR DE MERCADO: Es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción. Normas Internacionales de Valoración (IVS).

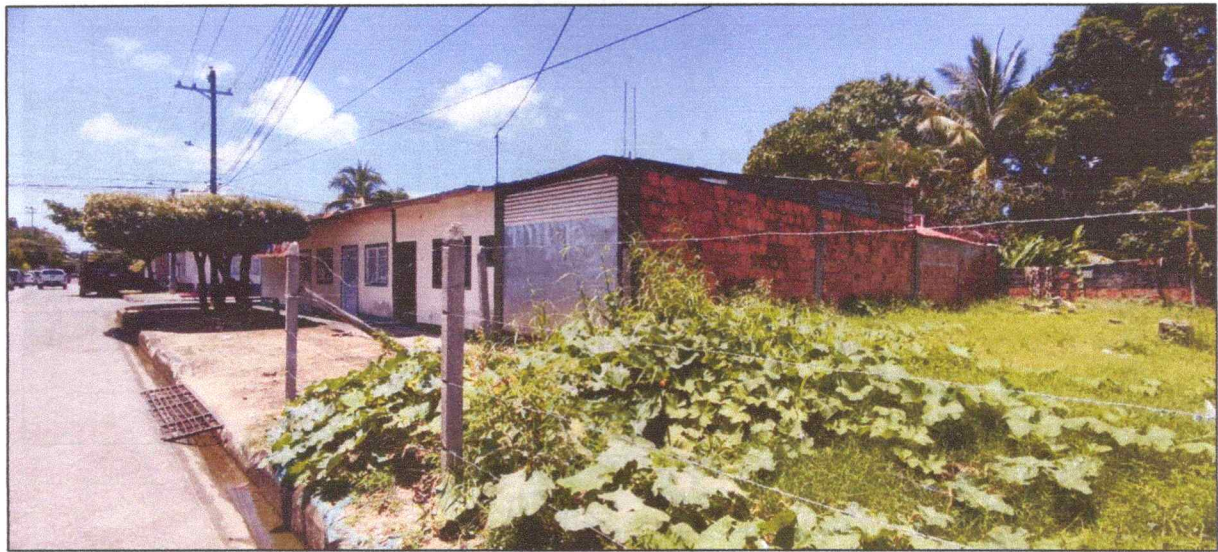
VALOR RAZONABLE: Es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. NIIF 13 – Medición del Valor Razonable. Mayo de 2011.

VALUACIÓN: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo. Artículo 3 de la Ley 1673 de 2013.

15. REGISTRO FOTOGRÁFICO



VISTA DE LOS LOTES DESDE LA CALLE 18



CERCADO DE LOS LOTES EN POSTES DE CONCRETO Y 4 LÍNEAS DE ALAMBRE DE PÚAS



VISTA DE LA CALLE 18 EN DIRECCIÓN A LA CARRERA 26



VISTA DE LA CALLE 18 EN DIRECCIÓN A LA CARRERA 27

26



VISTA DE LOS LOTES DESDE LA CALLE 18



ESTADO ACTUAL DE LOS LOTES

16. ANEXOS

28



PIN de Validación: bc1a0b21



<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 avaluador AVAL-17594966.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Ago 2019

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: bc1a0b21



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: bc1a0b21



<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, mototriciclos, cuatrimotos, 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: bc1a0b21



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 - Techn-incas

Técnico Laboral por Competencias En Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial

SDA



PIN de Validación: bc1a0b21



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 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 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

bc1a0b21

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 Agosto 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 PUBLICOS DE ARAUCA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510173829123109674

Nro Matrícula: 410-87316

Pagina 1 TURNO: 2025-410-1-36855

Impreso el 17 de Octubre de 2025 a las 03:37:11 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 02-07-2020 RADICACIÓN: 2020-2423 CON: ESCRITURA DE: 01-07-2020

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MZ A LT 7 CON AREA DE 120 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.0442 DE FECHA 19-06-2020 EN NOTARIA UNICA DE ARAUCA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) LINDEROS. NORTE: CON CALLE 18, EN EXTENSION DE OCHO (8) METROS; SUR: CON LOTE 15, EN EXTENSION DE OCHO (8) METROS; ORIENTE: CON LOTE 8, EN EXTENSION DE QUINCE (15) METROS; OCCIDENTE: CON LOTE 6, EN EXTENSION DE QUINCE (15) METROS Y ENCIERRA.###

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.-LEY 137-1.959-CONGRESO DE COLOMBIA BOGOTA. ADJUDICACION EJIDOS MUNICIPALES; DE; LA NACION; A; MUNICIPIO DE ARAUCA.02.-06-11-85-ESCRITURA N. 638 DE 08-10-85-NOTARIA UNICA DE ARAUCA . COMPRAVENTA; DE; MUNICIPIO DE ARAUCA ; A; MUÑOZ TELLO JARO.03.-31-01-86-ESCRITURA N. 756 DE 22-11-85-NOTARIA UNICA DE ARAUCA, COMPRAVENTA; DE; MUÑOZ TELLO JARO; A; SALAZAR BERNAL JORGE ENRIQUE.04.-06-11-85-ESCRITURA N. 666 DE 21-10-85- NOTARIA UNICA DE ARAUCA, COMPRAVENTA; DE; MUNICIPIO DE ARAUCA; A; LARA JIMENEZ HERIBERTO.05.-31-01-86-ESCRITURA N. 758 DE 22-11-85-NOTARIA UNICA DE ARAUCA; COMPRAVENTA; DE; LARA JIMENEZ HERIBERTO; A; SALAZAR BERNAL JORGE HENRIQUE.06.-06-11-85-ESCRITURA N. 630 DE 04-10-85-NOTARIA UNICA DE ARAUCA; COMPRAVENTA; DE; MUNICIPIO DE ARAUCA; A; LOPEZ DE MUÑOZ MARIA DOLORES.07.-25-06-86-ESCRITURA N. 757 DE 22-11-85-NOTARIA UNICA DE ARAUCA, COMPRAVENTA; DE; LOPEZ DE MUÑOZ MARIA DOLORES; A; SALAZAR BERNAL JORGE ENRIQUE.08.-06-11-85-ESCRITURA N. 644 DE 10-10-85-NOTARIA UNICA DE ARAUCA, COMPRAVENTA; DE; MUNICIPIO DE ARAUCA; A; PABON QUIÑONEZ CARMEN ROSA.09.-31-01-86-ESCRITURA N. 760 DE 22-11-85-NOTARIA UNICA DE ARAUCA. COMPRAVENTA; DE; PABON QUIÑONES CARMEN ROSA; A; SALAZAR BERNAL JORGE ENRIQUE. 10.- 09-08-1995 ESCRITURA 1187 DEL 04-08-1995 NOTARIA UNICA DE ARAUCA ENGLOBE A: SALAZAR BERNAL JORGE ENRIQUE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 31484.-- 11.- 23-02-2009 ESCRITURA 034 DEL 14-01-2009 NOTARIA DIECISIETE DE BOGOTA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 73,500,000.00 DE: SALAZAR BERNAL JORGE ENRIQUE, A: ACOSTA ACOSTA JULIO CESAR, REGISTRADA EN LA MATRICULA 31484.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) MZ A LT 7 PROVISIONAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

410 - 31484

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-07-2020 Radicación: 2020-410-6-2423

Doc: ESCRITURA 0442 DEL 19-06-2020 NOTARIA UNICA DE ARAUCA

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2510173829123109674

Nro Matrícula: 410-87316

Pagina 2 TURNO: 2025-410-1-36855

Impreso el 17 de Octubre de 2025 a las 03:37:11 PM

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

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

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

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

A: ACOSTA ACOSTA JULIO CESAR

CC# 79795594 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-410-1-36855

FECHA: 17-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

La guarda de la fe pública

JHON DOUGLAS GUERRERO MATEUS

REGISTRADORA PRINCIPAL



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

Certificado generado con el Pin No: 2510175166123108593

Nro Matrícula: 410-87317

Pagina 1 TURNO: 2025-410-1-36853

Impreso el 17 de Octubre de 2025 a las 03:30:03 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 02-07-2020 RADICACIÓN: 2020-2423 CON: ESCRITURA DE: 01-07-2020

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MZ A LT 8 CON AREA DE 115.75 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.0442 DE FECHA 19-06-2020 EN NOTARIA UNICA DE ARAUCA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) LINDEROS. NORTE, CON CALLE 18, EN EXTENSION DE SIETE (7) METROS CON OCHENTA Y SEIS (86) CENTIMETROS; SUR: CON LOTE 15, EN EXTENSION DE SIETE (7) METROS CON CINCUENTA Y SEIS (56) CENTIMETROS; ORIENTE: CON PREDIO PARTICULAR, EN EXTENSION DE QUINCE (15) METROS; OCCIDENTE: CON LOTE 7, EN EXTENSION DE QUINCE (15) METROS Y ENCIERRA###

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.-LEY 137-1.959-CONGRESO DE COLOMBIA BOGOTA. ADJUDICACION EJIDOS MUNICIPALES; DE; LA NACION; A; MUNICIPIO DE ARAUCA.02.-06-11-85-ESCRITURA N. 638 DE 08-10-85-NOTARIA UNICA DE ARAUCA . COMPRAVENTA; DE; MUNICIPIO DE ARAUCA ; A; MUÑOZ TELLO JARO.03.-31-01-86-ESCRITURA N. 756 DE 22-11-85-NOTARIA UNICA DE ARAUCA, COMPRAVENTA; DE; MUÑOZ TELLO JARO; A; SALAZAR BERNAL JORGE ENRIQUE.04.-06-11-85-ESCRITURA N. 666 DE 21-10-85- NOTARIA UNICA DE ARAUCA, COMPRAVENTA; DE; MUNICIPIO DE ARAUCA; A; LARA JIMENEZ HERIBERTO.05.-31-01-86-ESCRITURA N. 758 DE 22-11-85-NOTARIA UNICA DE ARAUCA; COMPRAVENTA; DE; LARA JIMENEZ HERIBERTO; A; SALAZAR BERNAL JORGE HENRIQUE.06.-06-11-85-ESCRITURA N. 630 DE 04-10-85-NOTARIA UNICA DE ARAUCA; COMPRAVENTA; DE; MUNICIPIO DE ARAUCA; A; LOPEZ DE MUÑOZ MARIA DOLORES.07.-25-06-86-ESCRITURA N. 757 DE 22-11-85-NOTARIA UNICA DE ARAUCA, COMPRAVENTA; DE; LOPEZ DE MUÑOZ MARIA DOLORES; A; SALAZAR BERNAL JORGE ENRIQUE.08.-06-11-85-ESCRITURA N. 644 DE 10-10-85-NOTARIA UNICA DE ARAUCA, COMPRAVENTA; DE; MUNICIPIO DE ARAUCA; A; PABON QUIJONES CARMEN ROSA.09.-31-01-86-ESCRITURA N. 760 DE 22-11-85-NOTARIA UNICA DE ARAUCA. COMPRAVENTA; DE; PABON QUIJONES CARMEN ROSA; A; SALAZAR BERNAL JORGE ENRIQUE. 10.- 09-08-1995 ESCRITURA 1187 DEL 04-08-1995 NOTARIA UNICA DE ARAUCA ENGLOBE A: SALAZAR BERNAL JORGE ENRIQUE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 31484.-- 11.- 23-02-2009 ESCRITURA 034 DEL 14-01-2009 NOTARIA DIECISIETE DE BOGOTA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 73,500,000.00 DE: SALAZAR BERNAL JORGE ENRIQUE, A: ACOSTA ACOSTA JULIO CESAR, REGISTRADA EN LA MATRICULA 31484.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

410 - 31484

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-07-2020 Radicación: 2020-410-6-2423

Doc: ESCRITURA 0442 DEL 19-06-2020 NOTARIA UNICA DE ARAUCA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

524



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

Certificado generado con el Pin No: 2510175166123108593

Nro Matrícula: 410-87317

Página 2 TURNO: 2025-410-1-36853

Impreso el 17 de Octubre de 2025 a las 03:30:03 PM

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

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

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

A: ACOSTA ACOSTA JULIO CESAR

CC# 79795594 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

ALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-410-1-36853

FECHA: 17-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

JHON DOUGLAS GUERRERO MATEUS
REGISTRADORA PRINCIPAL