



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Mixto Urbano

AVALUO: LRCAJA-1089479101

Fecha del avalúo	22/12/2023	Fecha de visita	18/12/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 19 26-88 LOTE 3		
Barrio	BICENTENA		
Ciudad	Yopal		
Departamento	Casanare		
Propietario	CIPAGAUTA CHAPARRO DIEGO ARMANDO		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 22/12/2023

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: FERNANDO JAVIER GUERRERO BURBANO

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 **CIPAGAUTA CHAPARRO DIEGO ARMANDO** ubicado en la CALLE 19 26-88 LOTE 3 BICENTENA, de la ciudad de Yopal.

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 \$258,343,242.60 pesos m/cte (Doscientos cincuenta y ocho millones trescientos cuarenta y tres mil doscientos cuarenta y dos).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	95.30	M2	\$790,842.00	29.17%	\$75,367,242.60
Area Construida	CASA	152.48	M2	\$1,200,000.00	70.83%	\$182,976,000.00
TOTALES					100%	\$258,343,242

Valor en letras
Doscientos cincuenta y ocho millones trescientos cuarenta y tres mil doscientos cuarenta y dos Pesos Colombianos

Perito actuante



ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442
C.C: 88229287

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	355.2120
Integral	2,710,842	1,694,276	Valor del avalúo en UVR	727,293.12
Proporcional	75,358,724	258,343,242	Valor asegurable	258,343,242
% valor proporcional	29.17	70.83	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía GUIA DE OPERACIÓN Modelo 8-14. _ 6.1.2. Salvedades: Inmuebles con locales comerciales: Los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble. El porcentaje del inmueble destinado a actividades comerciales no podrá superar el cincuenta por ciento (50 %) del coeficiente total.			
Observación	<p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Garaje: Garaje integral a las dependencias de la vivienda.</p> <p>Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p> <p>Estructura: La estructura se encuentra en aparente buen estado. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.</p>			

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 3, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 0, Local: 1, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: La estructura se encuentra en aparente buen estado. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

PERITO ACTUANTE EN VISITA: JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO
RAA_AVAL_1018491226

GENERAL					
Código	LRCAJA-1089479101	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	FERNANDO JAVIER GUERRERO BURBANO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1089479101	Teléfono	3144202338
Email	javicomandoguerrero@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	CIPAGAUTA CHAPARRO DIEGO ARMANDO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1030539694	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 19 26-88 LOTE 3				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Yopal	Departamento	Casanare	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	BICENTENA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Se compone de 1 vivienda 60% acceso por el primer piso, y el área total del segundo piso; 1 local 40% acceso primer piso. y patio.				

CARACTERISTICAS GENERALES																							
Uso actual	Mixto	Piso inmueble	2																				
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de 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 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>95.30</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	95.30	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>90</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>127</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	90	AREA CONSTRUIDA	M2	127			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	95.30																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	90																					
AREA CONSTRUIDA	M2	127																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>95.30</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>160.6</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	95.30	AREA CONSTRUIDA	M2	160.6	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>95.30</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>152.48</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	95.30	AREA CONSTRUIDA	M2	152.48
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	95.30																					
AREA CONSTRUIDA	M2	160.6																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	95.30																					
AREA CONSTRUIDA	M2	152.48																					
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.80</td><td>76.24</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>2.4</td><td>228.72</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.80	76.24	Indice construcción	2.4	228.72												
ÁREAS POR NORMA		VALOR																					
Indice ocupación	0.80	76.24																					
Indice construcción	2.4	228.72																					
Forma Geometrica	REGULAR	Frente	6.71																				
Fondo	14.50	Relación frente fondo	0.4																				
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.																						
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																						

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo 024 del 2013
Area Del Lote	95.30
Forma Del Lote	IREGULAR
Topografia	PLANO
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1 vivienda 60%-1 local 40%
Clasificacion Del Suelo	RESIDENCIAL
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	RESIDENCIAL
Uso Condicionado Norma	COMERCIAL
Uso Prohibido Norma	INDUSTRIAL
Tratamiento	RESIDENCIAL-
Indice DeOcupacion	0.80
Indice DeConstruccion	2.4
Antejardin	NO ESPECIFICA
AislamientoPosterior	NO ESPECIFICA
Aislamiento Lateral	NO ESPECIFICA
Altura Permitida	2
Densidad	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	NO.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO.
Suelos De Proteccion	NO.
Patrimonio	NO.
Observaciones Reglamentación urbanística:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valorización medias. No se evidencian agentes externos que puedan afectar la valorización de la zona.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1658	EscrituraDePropiedad	28/08/2008	1	Yopal

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
470-75128	06/12/2023	85001010103060038000	CASA

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

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	Garaje integral a las dependencias de la vivienda.
-------------	--

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Principal	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2008	Edad Inmueble	15 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO SUMINISTRADA				
Observación	La estructura se encuentra en aparente buen estado. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	3	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	1
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 3, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 0, Local: 1, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

OTRAS DEPENDENCIAS

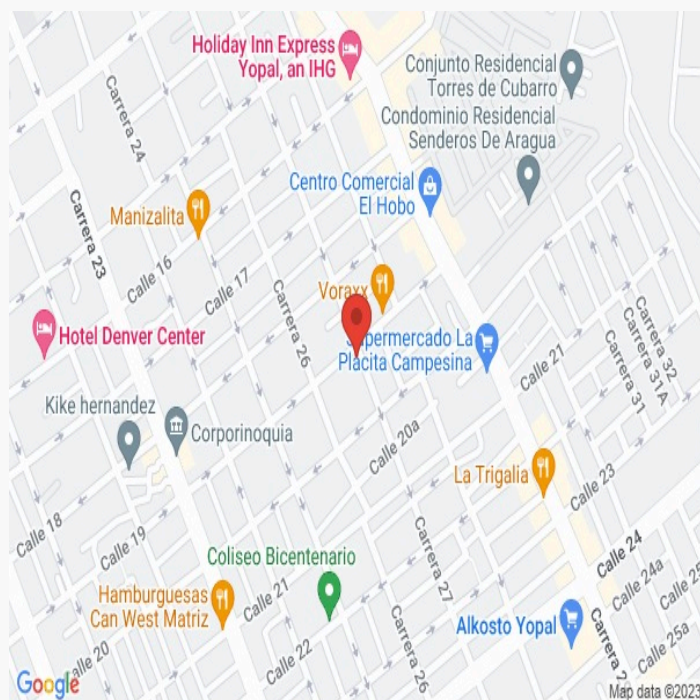
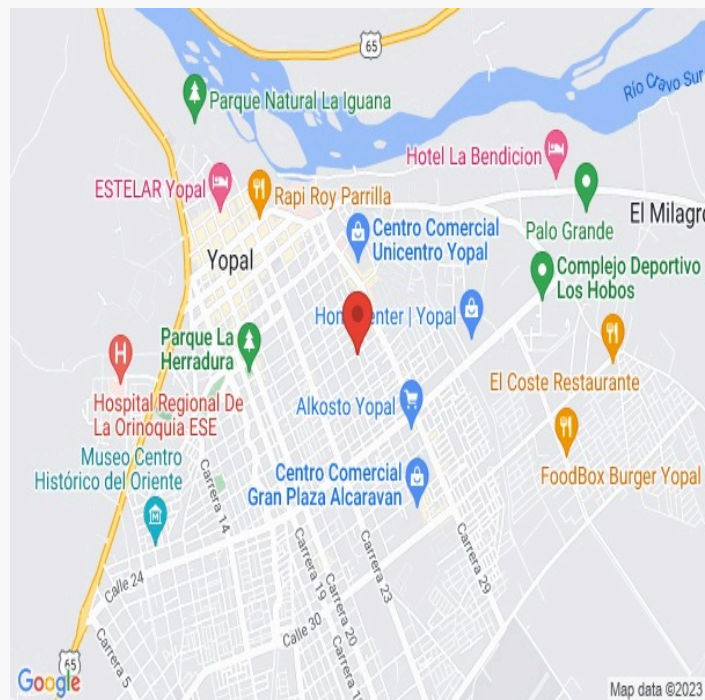
Nombre	Tipo	Área

ACABADOS

	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	La estructura se encuentra en aparente buen estado. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 19 26-88 LOTE 3 | BICENTENA | Yopal | Casanare



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.342972

GEOGRAFICAS : 5° 20' 34.6986''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.389972

GEOGRAFICAS : 72° 23' 23.8992''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	YOPAL	\$340,000,000	0.95	\$323,000,000	3203509888	94	260	\$950,000	\$247,000,000
2	YOPAL	\$430,000,000	0.95	\$408,500,000	3203509888	113	220	\$1,450,000	\$319,000,000
3	YOPAL	\$330,000,000	0.95	\$313,500,000	3203509888	110	202	\$1,110,000	\$224,220,000
4	YOPAL	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3203509888	118	118	\$1,020,000	\$120,360,000
Del inmueble						95.30	152.48		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$76,000,000	\$808,511	1.0	1.0	1.00	\$808,511
2	\$89,500,000	\$792,035	1.0	1.0	1.00	\$792,035
3	\$89,280,000	\$811,636	1.0	1.0	1.00	\$811,636
4	\$88,640,000	\$751,186	1.0	1.0	1.00	\$751,186
					PROMEDIO	\$790,842.21
					DESV. STANDAR	\$27,800.32
					COEF. VARIACION	3.52%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$790,842.00	AREA	95.30	TOTAL	\$75,367,242.60
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	152.48	TOTAL	\$182,976,000.00
VALOR TOTAL	\$258,343,242.60					

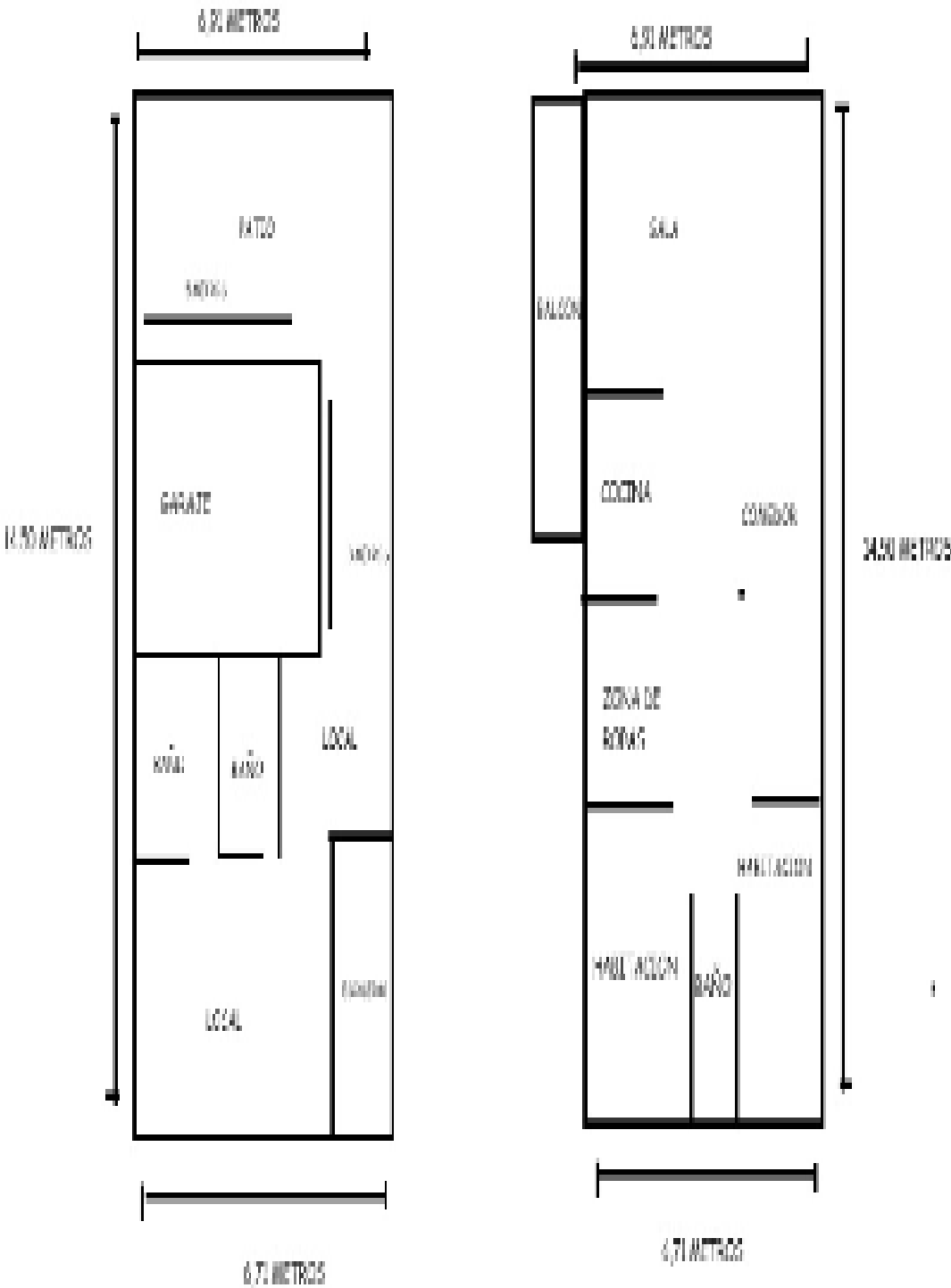
Observaciones:

Enlaces:

1-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/urbanizacion-villa-rocio/yopal/6280981> 2-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/villa-del-sol/yopal/8224090> 3-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/provienda/yopal/10282916> 4-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/san-mateo/yopal/7813821>

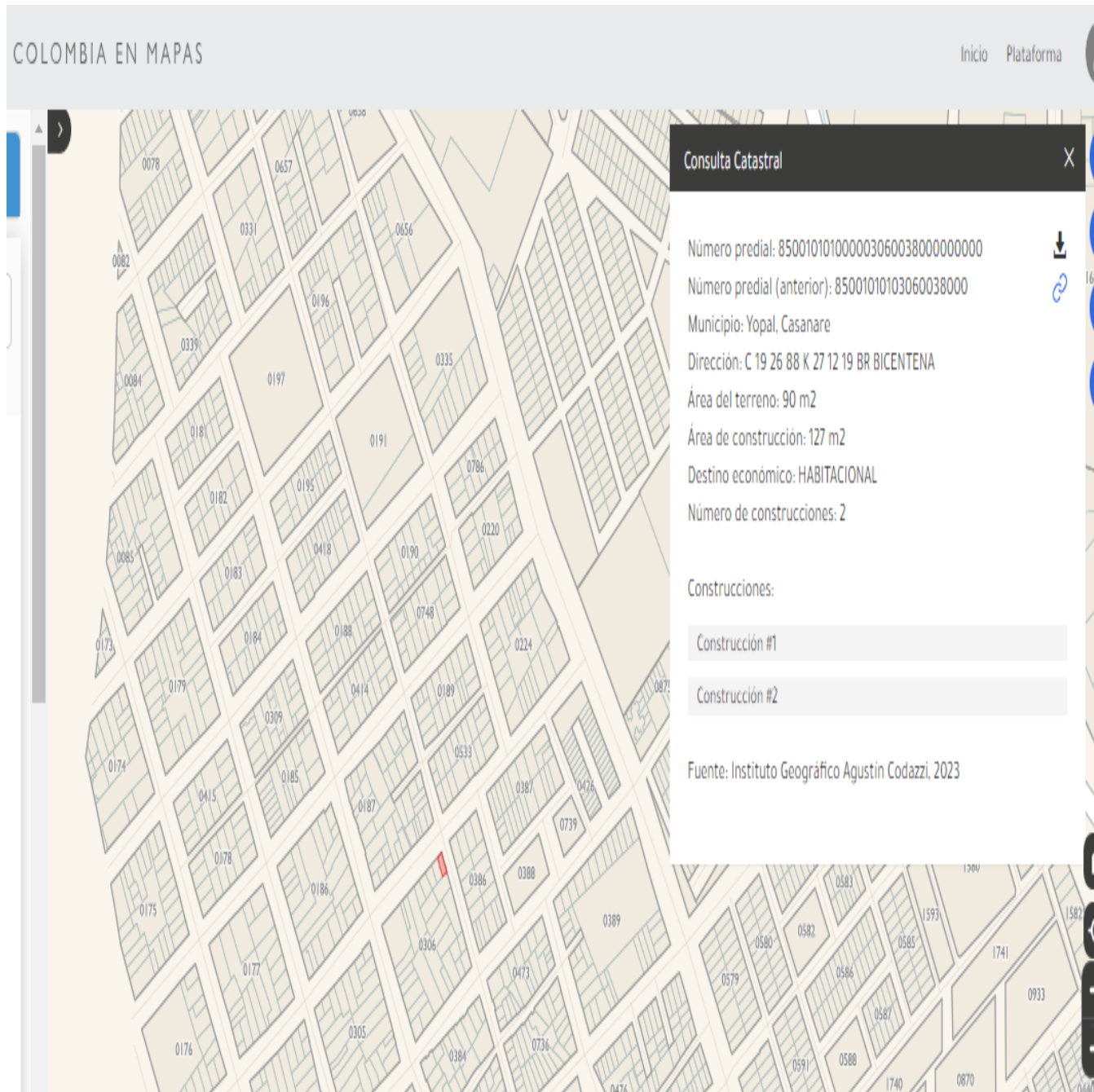
PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



.OTROS ANEXOS.

CATASTRAL



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Local



Local



FOTOS General

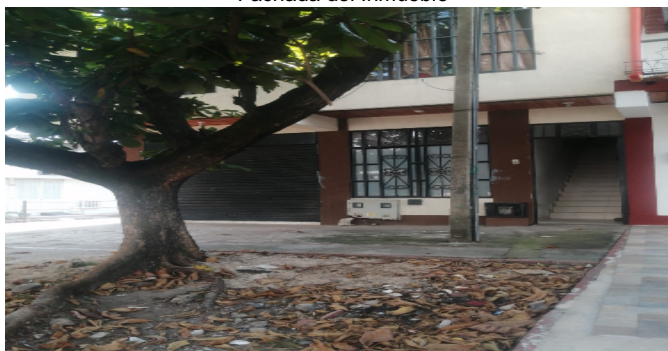
Local



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



Garaje



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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 --- **Etapas:** 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.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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-1089479101



PIN de Validación: b7e0a89



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores **ANAV**
NIT: 900870027-5

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

El señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88229287, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-88229287.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO se encuentra actualizado 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
17 Oct 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
11 Mayo 2020

Regimen
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
19 Mayo 2020

Regimen
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
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b7e0a89



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
17 Oct 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciónes de conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
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
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7e0a89



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
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b7e0a89



Fecha de inscripción 19 Mayo 2020	Regimen 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 19 Mayo 2020	Regimen Régimen Académico
--------------------------------------	------------------------------

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 Urbanos con el Código URB-0105, vigente desde el 01 de Abril de 2015 hasta el 11 de Octubre de 2017, 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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: KRA 16A 135-50 APTO 203 CARDENAL 2
Teléfono: +57 3014188592
Correo Electrónico: cesar.jq@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Civil - La Universidad Francisco de Paula Santander.

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	18 Ene 2023



PIN de Validación: b7e0a89



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 88220287

El(la) señor(a) **CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO** se encuentra al día con el pago de sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b7e0a89

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 quince (15) días del mes de Diciembre del 2023 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 YOPAL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231206976786390833

Nro Matrícula: 470-75128

Pagina 1 TURNO: 2023-83490

Impreso el 6 de Diciembre de 2023 a las 03:20:37 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: 470 - YOPAL DEPTO: CASANARE MUNICIPIO: YOPAL VEREDA: YOPAL

FECHA APERTURA: 26-10-2005 RADICACIÓN: 2005-8260 CON: ESCRITURA DE: 25-10-2005

CODIGO CATASTRAL: **850010101000003060038000000000** COD CATASTRAL ANT: 85001010103060038000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1600 de fecha 30-09-2005 en NOTARIA 1 de YOPAL LOTE 3 con area de 95.30 M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01- ABRIL 14 DE 1971, RESOLUCION 729 DE JULIO 30 DE 1970 INCORA DUITAMA. MODO ADQUISICION: ADJUDICACION BALDIOS. DE: INCORA. A: PRIETO RIVEROS JAIRO ANTONIO.02.- 15-02-2001 ESCRITURA 1927 DEL 20-12-2000 NOTARIA 1. DE YOPAL COMPRAVENTA, DE: PRIETO RIVEROS JAIRO ANTONIO, A: CIPAGAUTA CHAPARRO NEYDY MARCELA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 19 #26-88 LOTE 3

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

470 - 56782

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-10-2005 Radicación: 2005-8260

Doc: ESCRITURA 1600 del 30-09-2005 NOTARIA 1 de YOPAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DIVISION MATERIAL: 0918 DIVISION MATERIAL

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

A: CIPAGAUTA CHAPARRO NEYDY MARCELA

CC# 47435302 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-08-2008 Radicación: 2008-7568

Doc: ESCRITURA 1658 del 28-08-2008 NOTARIA 1 de YOPAL

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

DE: CIPAGAUTA CHAPARRO NEYDY MARCELA

CC# 47435302 X



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

Certificado generado con el Pin No: 231206976786390833

Nro Matrícula: 470-75128

Pagina 2 TURNO: 2023-83490

Impreso el 6 de Diciembre de 2023 a las 03:20:37 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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-08-2008 Radicación: 2008-7568

Doc: ESCRITURA 1658 del 28-08-2008 NOTARIA 1 de YOPAL

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CIPAGAUTA CHAPARRO NEYDY MARCELA

CC# 47435302

A: CIPAGAUTA CHAPARRO DIEGO ARMANDO

CC# 1030539694 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: C2011-626

Fecha: 02-11-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radificación: C2014-513

Fecha: 26-05-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-83490

FECHA: 06-12-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA NELLY PERAFAN CABANILLAS

REGISTRADORA PRINCIPAL

CERTIFICACIÓN ESTRATO Y NOMENCLATURA GESTIÓN TERRITORIAL



SECRETARIA DE PLANEACIÓN CERTIFICA QUE:

Una vez consultada la base de datos de estratificación socioeconómica y Nomenclatura Predial del municipio de Yopal, para el inmueble que a continuación se relaciona, generó el siguiente registro:

CEDULA CATASTRAL:	010103060038000
DIRECCIÓN:	C 19 26 88 K 27 12 19
UBICACIÓN:	BICENTENARIO
ESTRATO:	3 Medio - Bajo
BASE LEGAL:	Decreto 230 de Octubre 02 de 2019

ESTA NOMENCLATURA QUE EXPIDE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN, ES LA QUE REGLAMENTA EN LA ACTUALIDAD Y CORRIGE LA DIRECCION ANTERIOR DEL PREDIO.

Este Certificado regirá a partir de la fecha de su expedición.

Se expide en Yopal a solicitud del interesado, según radicado en fecha de expedición: **08/11/2023**


SONNY DNY RUIZ GARCIA
SECRETARIO(A) DE PLANEACIÓN

Daniel Combariza

Elaboró: Daniel Francisco Combariza Fernandez
Cargo: PROFESIONAL
Revisó: Daniel Francisco Combariza Fernandez
Cargo: PROFESIONAL



MI5 - F31 P
Fecha:10/08/2021
Version 4

YOPAL CIUDAD SEGURA
Diagonal 15 N° 15-21 Palacio Municipal, Yopal - Casanare
www.yopal-casanare.gov.co - seplaneacion@yopal-casanare.gov.co



**CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL-
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**



**EL SUSCRITO SECRETARIO DE DESPACHO- SECRETARIA DE HACIENDA DE YOPAL –
CASANARE**

CONSECUTIVO No. 18653

**CERTIFICA QUE:
LIP No. 23 30622**

**Se encuentra a paz y salvo con el Municipio de Yopal en el Departamento Casanare por
concepto del Impuesto Predial Unificado y complementario hasta el 2023.**

Número del predio	01-01-0306-0038-000 NPN/ 01-01-00-00-0306-0038-0-00-00-0000
Dirección del predio	C 19 26 88 K 27 12 19 BR BICENTENA
Área de terreno	90 Mts
Área construida	127 Mts
Avalúo	\$ 75.239.000

Propietario(s):
DIEGO ARMANDO CIPAGAUTA CHAPARRO - C 1030539694

**Se expide en el municipio de Yopal – Casanare a los TREINTA (30) días del mes
Agosto de 2023**

MAURICIO MORENO PEREZ
Secretario de Despacho- Secretaria de Hacienda

Elaboro Usuario: Donaldo Suarez Arias
Fecha: miércoles, 30 de agosto de 2023
Cargo

AP2-F98 P
Fecha: 10/08/2021
Versión: 1

Página 1 de 1

