



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1058058193

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOSE ALBERTO VARGAS ARIAS
NIT / C.C CLIENTE	1058058193
DIRECCIÓN	CALLE 31 A #13 - 42 MANZANA VII LOTE 6 CASA DE HABITACION
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	nuevo habitat
CIUDAD	Yopal
DEPARTAMENTO	Casanare
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JULIO CESAR SUANCHA GUTIERREZ
IDENTIFICACIÓN	80167942

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	09/01/2025
FECHA INFORME	16/01/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	7 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FERNANDEZ MESA MARIA ANA JOAQUINA				
NUM.	426 EscrituraDe	#NOTARIA	02	FECHA	15/04/2005
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Yopal	DEPTO	Casanare		
ESCRITURA					
CEDULA	850010101000012330006000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	RESOLUCION 1002.202.550 del 14/09/2018				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
470-65334	casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en estratégicamente en zona muy segura y céntrica de Yopal con posibilidades de acceso por la calle 30 vía principal de Yopal, buen comercio y zonas institucionales educativas y de salud, cercanas, buen transporte público, busetas, taxi, muy cercano al terminal de transportes y aeropuerto, con buenos acabados buena ventilación.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Lujoso.	Muy bueno
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 151,343,430

VALOR ASEGURABLE \$ COP 151,343,430

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

JULIO CESAR SUANCHA GUTIERREZ  
Perito Actuante  
C.C: 80167942 RAA: AVAL-80167942  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-01-15 23:46:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
Nombre de la firma

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Area de Actividad Residencial	Área Lote	90	Frente	6
Uso Compatible Según Norma		Forma	rectangular	Fondo	15
Uso Condicionado Según Norma		Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	0.4
Uso Prohibido Según Norma					

Amenaza Riesgo Inundacion	no
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	no
Suelos De Proteccion	no
Patrimonio	no

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	024 de 29 de diciembre de 2013
Antejardín	
Uso principal	Area de Actividad Residencial
Altura permitida pisos	2.5
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90
AREA CONSTRUIDA	M2	76.43

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90
AREA CONSTRUIDA	M2	54
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 14.763.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90
AREA PISO 1	M2	85

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90
AREA PISO 1	M2	76.43

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	0-100
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano					
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:			
NO	SI	SI			
Impacto Ambiental					
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:	
SI	NO	NO	NO	SI	

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja metalica
Avance(En construcción)	100%	Fachada	Enchapes o fachaletas
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipologia Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	93	Año de Construcción	2018
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	CALLE 31 A #13 - 42 MANZANA VII LOTE 6 CASA DE HABITACION		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	90	90	M2	\$662,527.00	39.40%	\$59,627,430.00
Area Construida	85	76.43	M2	\$1,200,000.00	60.60%	\$91,716,000.00
TOTALES					100%	\$151,343,430
Valor en letras			Ciento cincuenta y un millones trescientos cuarenta y tres mil cuatrocientos treinta Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$151,343,430

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
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.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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

**Garaje:** El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

**Entorno:** El inmueble goza de un entorno muy atractivo en cuanto es una zona de buen desarrollo urbanístico, apartamentos y viviendas nuevas alrededor. Construcción moderna.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Cuenta con muy buenos acabados en muy buen estado de conservación, principalmente la cocina es moderna y cuenta con una decoración especial, buenos accesorios, estufa.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	nuevo habitat	\$190,000,000	0.89	\$169,100,000		90	80	\$1,350,000	\$108,000,000
2	villa lucia	\$155,000,000	1	\$155,000,000	3115064144	91	80	\$1,180,000	\$94,400,000
3	ocobos	\$195,000,000	0.85	\$165,750,000	3123512156	90	80	\$1,300,000	\$104,000,000
4	nuevo habitat	\$150,000,000	0.99	\$148,500,000	3212090762	90	78	\$1,150,000	\$89,700,000
Del inmueble						90	76.43		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$61,100,000	\$678,889	1.0	0.98	0.98	\$665,311
2	\$60,600,000	\$665,934	1.0	1.00	1.00	\$665,934
3	\$61,750,000	\$686,111	1.0	0.97	0.97	\$665,528
4	\$58,800,000	\$653,333	1.0	1.0	1.00	\$653,333
					PROMEDIO	\$662,526.57
					DESV. STANDAR	\$6,134.27
					COEF. VARIACION	0.93%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$662,527.00	AREA	90	TOTAL	\$59,627,430.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	76.43	TOTAL	\$91,716,000.00
VALOR TOTAL	\$151,343,430.00					

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-  
[https://www.facebook.com/marketplace/item/594080996423471/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3Aa626e9d7-adfd-49e4-9f1a-99a550-095c3d0e2c67](https://www.facebook.com/marketplace/item/594080996423471/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Aa626e9d7-adfd-49e4-9f1a-99a550-095c3d0e2c67)
- 2.-  
[https://www.facebook.com/marketplace/item/442454458254520/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3Aa626e9d7-adfd-49e4-9f1a-99a6e173635d](https://www.facebook.com/marketplace/item/442454458254520/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Aa626e9d7-adfd-49e4-9f1a-99a6e173635d)
- 3.-  
[https://www.facebook.com/marketplace/item/1679861119261948/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3Aa626e9d7-adfd-49e4-9f1a-99a6e173635d](https://www.facebook.com/marketplace/item/1679861119261948/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Aa626e9d7-adfd-49e4-9f1a-99a6e173635d)
- 4.-  
[https://www.facebook.com/marketplace/item/2470446676687047/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3Aa626e9d7-adfd-49e4-9f1a-99a6e173635d](https://www.facebook.com/marketplace/item/2470446676687047/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Aa626e9d7-adfd-49e4-9f1a-99a6e173635d)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 31 A #13 - 42 MANZANA VII LOTE 6 CASA DE HABITACION | nuevo habitat | Yopal | Casanare

COORDENADAS (DD)

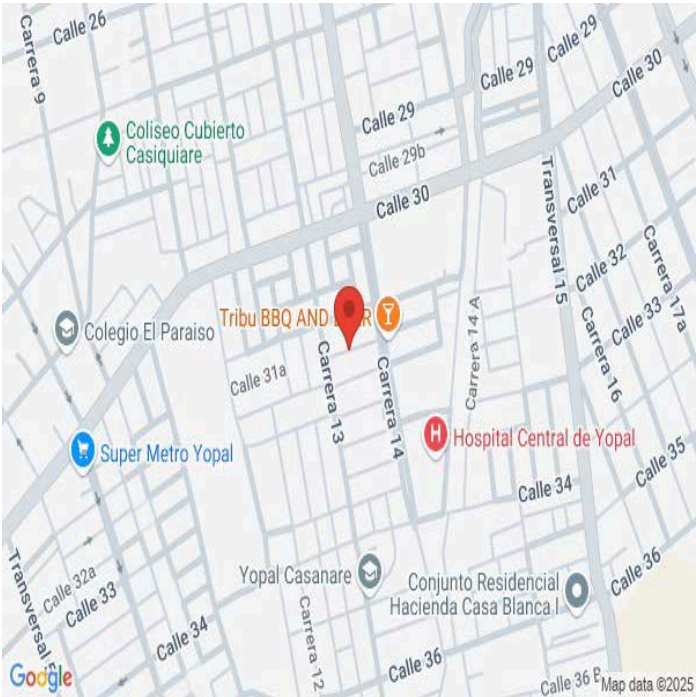
Latitud: 5.326624435147051

Longitud: -72.39824284948004

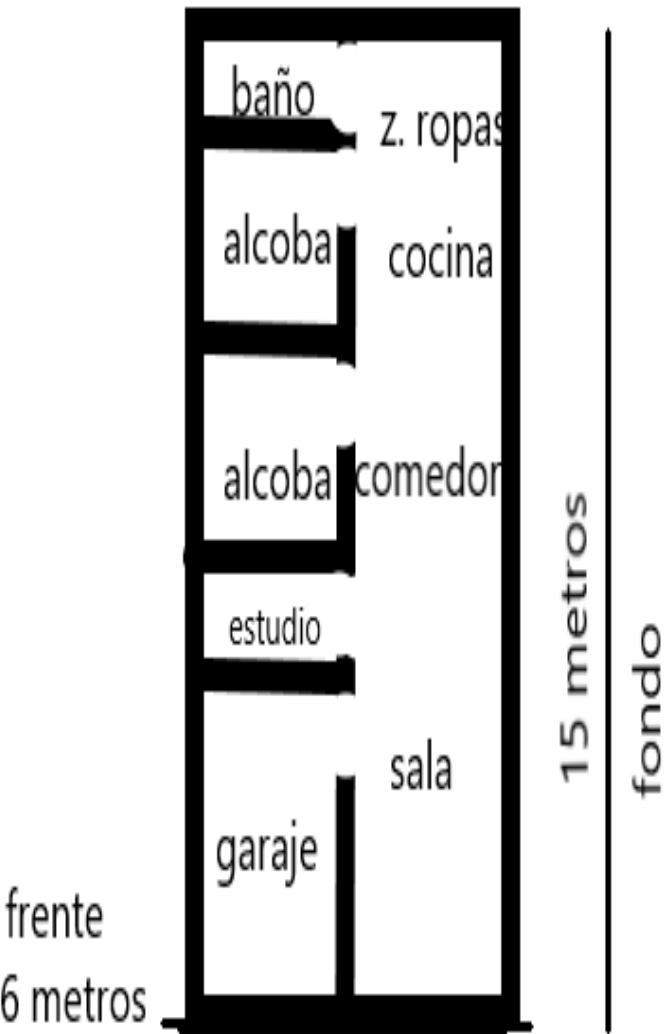
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 19´ 35.8458´´

Longitud:72° 23´ 53.6742´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas





## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



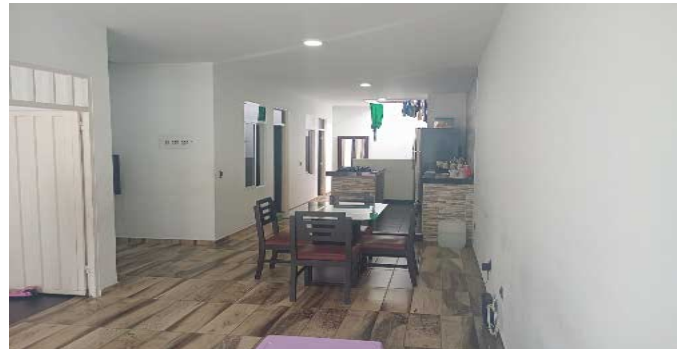
Puerta de entrada



Sala Comedor



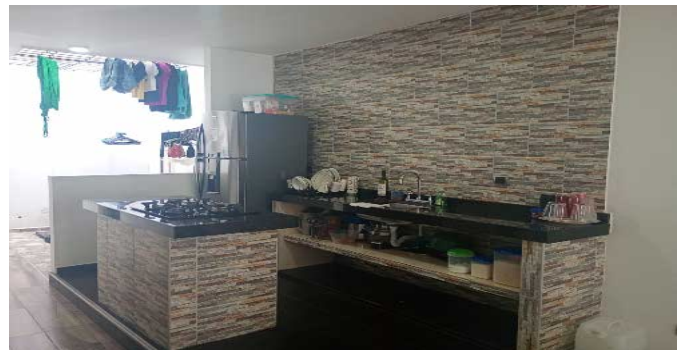
Sala



Comedor



Cocina



## FOTOS General

Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



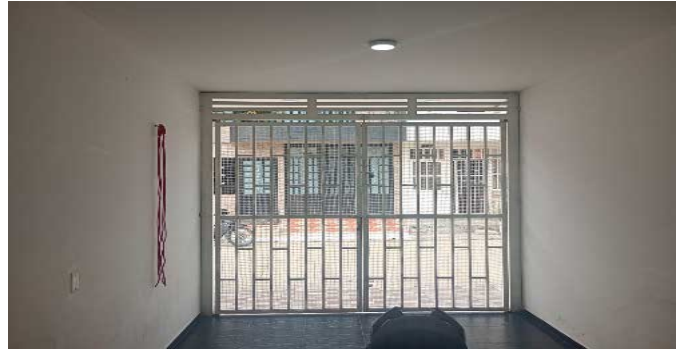


## FOTOS General

Baño Social 1



Garaje

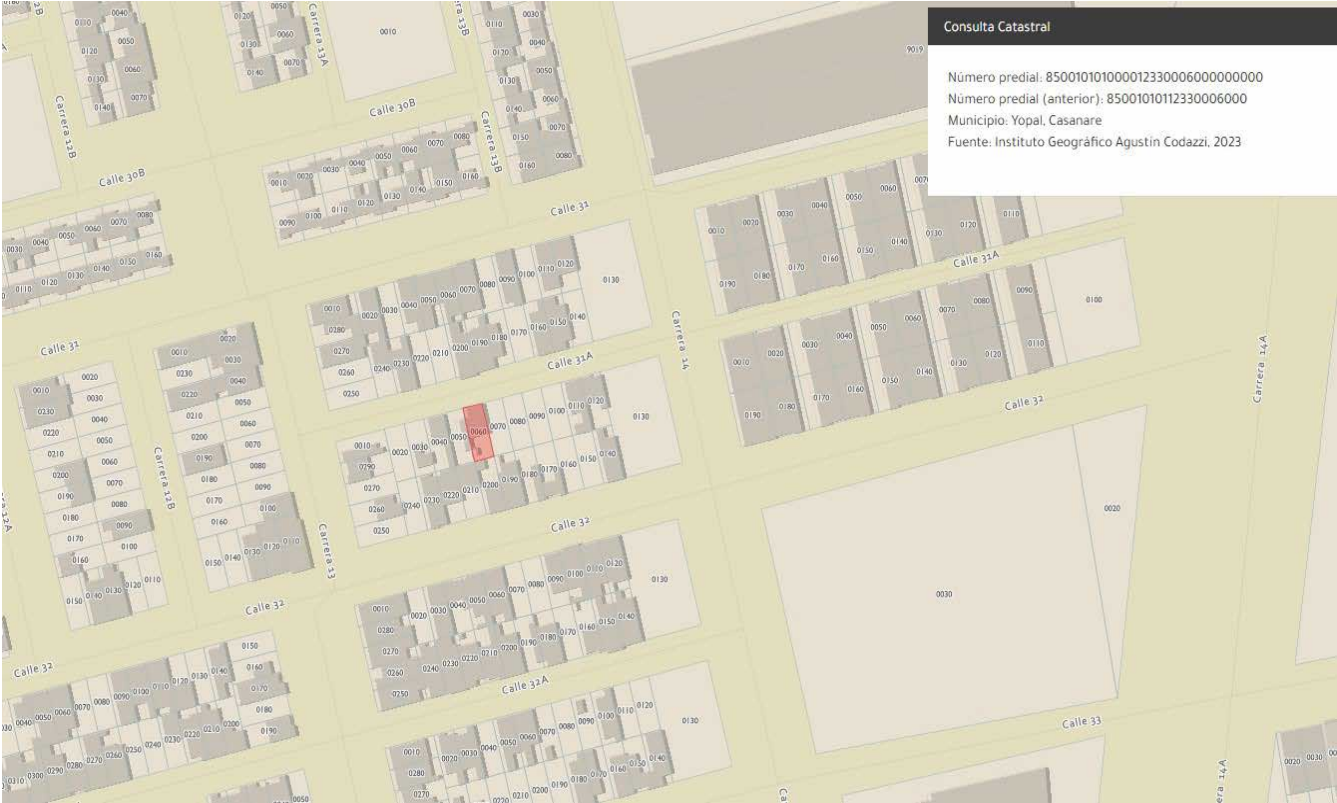


Garaje



CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta Catastral y/o Predial



Areas o Documentos

2ª HOJA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: DOS MIL SETECIENTOS **2754**  
CINCUENTA Y CUATRO. -----  
FECHA: VEINTE (20) DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024). -  
=====

SIGUIENTE MANERA: UN GARAJE, SALA, COMEDOR, COCINA, PATIO POSTERIOR, LAVANDERIA, ESTUDIO, UNA HABITACION, ESCALERA Y DEMOLICION DE DOS BAÑOS, SEGUNDO PISO; ESTUDIO, DOS HABITACIONES, UN BAÑO AUXILIAR, HABITACION PRINCIPAL CON BAÑO, VESTIER Y BALCON. -----

PROYECTO ARQUITECTONICO		M2
AREA DEL PREDIO	90.00 M2	
SOTANO (S)	0.00 M2	
SEMISOTANOS	0.00 M2	
PRIMER PISO	76.43 M2	
PISOS RESTANTES	79.17 M2	
TOTAL CONSTRUIDO	155.60	

NOTA ESPECIAL: Manifiesta LA COMPARECIENTE bajo la gravedad del juramento que realizó la construcción en el término de la vigencia de la resolución antes mencionada. -----

Areas o Documentos

DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE YOPAL, con una extensión superficial de **NOVENTA METROS CUADRADOS (90.00 M2)**, junto con todos sus usos, costumbres, mejoras, dependencias y servidumbres, comprendido dentro de los siguientes linderos: -----

**NORTE:** En distancia de 6,00 metros lineales, colinda con la CALLE 31A. -----

**ORIENTE:** En distancia de 15,00 metros lineales colinda con el LOTE número 7. ---

**SUR:** En distancia de 6,00 metros lineales colinda con el LOTE número 20. -----

**OCCIDENTE:** En distancia de 15,00 metros lineales con el lote número 5 y encierra. -----

**SEGUNDO. TRADICIÓN:** Manifiesta **LA COMPARECIENTE** que adquirió este inmueble por COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO DEL MUNICIPIO DE YOPAL realizada a EMMA JIMENEZ DE PEREZ, CARLOS ALBERTO PEREZ, EMMA NAIDI PEREZ JIMENEZ, MAURICIO ENRIQUE PEREZ JIMENEZ, RAIMUNDO ALFONSO PEREZ JIMENEZ, mediante escritura pública número **426** de fecha 15 de abril del año 2005, otorgada en la Notaria segunda del circulo de Yopal (Casanare), la cual se encuentra debidamente registrada bajo el folio de matricula inmobiliaria No. **470-65334** DE LA OFICINA DE



## 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 --- **Eta**

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1058058193



PIN de Validación: a7750a2c



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JULIO CESAR SUANCHA GUTIERREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80167942, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Noviembre de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80167942.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JULIO CESAR SUANCHA GUTIERREZ 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  
25 Nov 2022

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  
25 Nov 2022

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  
25 Nov 2022

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5





PIN de Validación: a7750a2c



#### 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  
25 Nov 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
25 Nov 2022

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  
25 Nov 2022

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  
25 Nov 2022

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a7750a2c



#### 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  
25 Nov 2022

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  
25 Nov 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
25 Nov 2022

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  
25 Nov 2022

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: a7750a2c



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



Fecha de inscripción  
25 Nov 2022

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.



#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: AGUAZUL, CASANARE

Dirección: CALLE 10 # 31 - 73

Teléfono: 3138565036

Correo Electrónico: vendepredios@hotmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos Y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAIZEN

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JULIO CESAR SUANCHA GUTIERREZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80167942

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

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





PIN de Validación: a7750a2c



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a7750a2c**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los doce (12) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

*[Handwritten Signature]*  
Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal

**RAA AVALUO: LRCAJA-1058058193 M.I.: 470-65334**



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

Certificado generado con el Pin No: 2412212982105942226

Nro Matrícula: 470-65334

Pagina 1 TURNO: 2024-470-1-91938

Impreso el 21 de Diciembre de 2024 a las 10:07:04 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 470 - YOPAL DEPTO: CASANARE MUNICIPIO: YOPAL VEREDA: YOPAL

FECHA APERTURA: 14-04-2003 RADICACIÓN: 2003-1473 CON: ESCRITURA DE: 14-03-2003

CODIGO CATASTRAL: 850010101000012330006000000000 COD CATASTRAL ANT: 85001010112330006000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 210 de fecha 12-03-2003 en NOTARIA 2. de YOPAL MANZANA VII LOTE 6 con area de 90 M2. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

(470-34931)=\*470-6730:01.- 04-02-1982 ESCRITURA 555 DEL 30-12-1975 NOTARIA DE YOPAL COMPRAVENTA DE: HIGUERA LUIS JORGE, A: PEREZ CARLOS ALBERTO.02.- 12-09-1986 ESCRITURA 825 DEL 06-08-1986 NOTARIA DE YOPAL VENTA DE: PEREZ CARLOS ALBERTO, A: JIMENEZ DE PEREZ EMMA.\*470-6974:01.- 09-03-1964 RESOLUCION 00282 DEL 06-02-1964 INCORA DE BOGOTA ADJUDICACION DE BALDIOS DE: INCORA , A: PEREZ CARLOS ALBERTO.02.- 12-09-1986 ESCRITURA 825 DEL 06-08-1986 NOTARIA DE YOPAL VENTA DE: PEREZ CARLOS ALBERTO, A: JIMENEZ DE PEREZ EMMA.(470-43213)=\*470-14233:01.- 09-03-1964 RESOLUCION 00282 DEL 06-02-1964 INCORA DE BOGOTA ADJUDICACION DE BALDIOS DE: INCORA , A: PEREZ CARLOS ALBERTO.02.- 14-08-1986 ESCRITURA 725 DEL 21-07-1986 NOTARIA DE YOPAL VENTA, DE: PEREZ CARLOS ALBERTO, A: PEREZ JIMENEZ RAYMUNDO ALFONSO.03.- 05-06-1997 ESCRITURA 530 DEL 29-05-1997 NOTARIA 2A DE YOPAL PERMUTA 50% DE: PEREZ JIMENEZ RAYMUNDO ALONSO, A: PEREZ JIMENEZ MAURICIO ENRIQUE.\*470-16529:01.- 09-03-1964 RESOLUCION 00282 DEL 06-02-1964 INCORA DE BOGOTA ADJUDICACION DE BALDIOS DE: INCORA , A: PEREZ CARLOS ALBERTO.02.- 26-10-1987 ESCRITURA 869 DEL 14-07-1987 NOTARIA DE YOPAL VENTA, DE: PEREZ CARLOS ALBERTO, A: PEREZ JIMENEZ MAURICIO ENRIQUE.03.- 05-06-1997 ESCRITURA 530 DEL 29-05-1997 NOTARIA 2A. DE YOPAL PERMUTA 50% DE: PEREZ JIMENEZ MAURICIO ENRIQUE, A: PEREZ JIMENEZ RAYMUNDO ALFONSO.(470-58840)=\*470-15289:01.- 29-11-1972 RESOLUCION 1.200 DEL 30-11-1970 INCORA DE DUITAMA ADJUDICACION DE BALDIOS DE: INCORA , A: JIMENEZ DE PEREZ EMMA.02.- 22-06-2001 ESCRITURA 510 DEL 23-05-2001 NOTARIA 2. DE YOPAL ENGLOBE A: PEREZ CARLOS ALBERTO, JIMENEZ DE PEREZ EMMA.\*470-57393:01.- 09-03-1964 RESOLUCION 00282 DEL 06-02-1964 INCORA DE BOGOTA ADJUDICACION DE BALDIOS DE: INCORA , A: PEREZ CARLOS ALBERTO.02.- 22-06-2001 ESCRITURA 510 DEL 23-05-2001 NOTARIA 2. DE YOPAL ENGLOBE A: PEREZ CARLOS ALBERTO, JIMENEZ DE PEREZ EMMA.(470-31363)=\*470-6974:01.- 09-03-1964 RESOLUCION 00282 DEL 06-02-1964 INCORA DE BOGOTA ADJUDICACION DE BALDIOS DE: INCORA , A: PEREZ CARLOS ALBERTO.02.- 12-09-1986 ESCRITURA 825 DEL 06-08-1986 NOTARIA DE YOPAL VENTA DE: PEREZ CARLOS ALBERTO, A: JIMENEZ DE PEREZ EMMA.03.- 16-02-1994 ESCRITURA 339 DEL 08-02-1994 NOTARIA DE YOPAL VENTA DE: JIMENEZ DE PEREZ EMMA, A: PEREZ JIMENEZ EMMA NAIDI.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 31A #13-42 MANZANA VII LOTE 6

2) CALLE 31 A #13 - 42 MANZANA VII LOTE 6 CASA DE HABITACION

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 2412212982105942226**

**Nro Matrícula: 470-65334**

Pagina 2 TURNO: 2024-470-1-91938

Impreso el 21 de Diciembre de 2024 a las 10:07:04 AM

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

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

470 - 63598

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 14-03-2003 Radicación: 2003-470-6-1473

Doc: ESCRITURA 210 DEL 12-03-2003 NOTARIA 2. DE YOPAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE0

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

A: JIMENEZ DE PEREZ EMMA	CC# 23738267	X
A: PEREZ CARLOS ALBERTO	CC# 1084349	X
A: PEREZ JIMENEZ EMMA NAIDI	CC# 47427590	X
A: PEREZ JIMENEZ MAURICIO ENRIQUE	CC# 79483882	X
A: PEREZ JIMENEZ RAIMUNDO ALFONSO	CC# 9655926	X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 14-03-2003 Radicación: 2003-470-6-1473

Doc: ESCRITURA 210 DEL 12-03-2003 NOTARIA 2. DE YOPAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 907 PERMISO VENTA PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE BIENES INMIEBLES.

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

A: JIMENEZ DE PEREZ EMMA	CC# 23738267	X
A: PEREZ CARLOS ALBERTO	CC# 1084349	X
A: PEREZ JIMENEZ EMMA NAIDI	CC# 47427590	X
A: PEREZ JIMENEZ MAURICIO ENRIQUE	CC# 79483882	X
A: PEREZ JIMENEZ RAIMUNDO ALFONSO	CC# 9655926	X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 05-05-2005 Radicación: 2005-470-6-2934

Doc: ESCRITURA 426 DEL 15-04-2005 NOTARIA 2 DE YOPAL

VALOR ACTO: \$3,200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL,CON SUBSIDIO DEL MUNICIPIO DE YOPAL.

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

DE: JIMENEZ DE PEREZ EMMA	CC# 23738267	
DE: PEREZ CARLOS ALBERTO	CC# 1084349	
DE: PEREZ JIMENEZ EMMA NAIDI	CC# 47427590	
DE: PEREZ JIMENEZ MAURICIO ENRIQUE	CC# 79483882	
DE: PEREZ JIMENEZ RAIMUNDO ALFONSO	CC# 9655926	
A: FERNANDEZ MESA MARIA ANA JOAQUINA	CC# 47427037	X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 05-05-2005 Radicación: 2005-470-6-2934

Doc: ESCRITURA 426 DEL 15-04-2005 NOTARIA 2 DE YOPAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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







OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YOPAL

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412212982105942226

Nro Matrícula: 470-65334

Pagina 4 TURNO: 2024-470-1-91938

Impreso el 21 de Diciembre de 2024 a las 10:07:04 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-470-1-91938

FECHA: 21-12-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA NELLY PERAFAN CABANILLAS  
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

9 90 230901 EMVCO



ENE 08 2025 09:37:15 RBMDES 9.90

**CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA**

**BARRIO CENTRO MIRAFLORES  
CL 6 11 44 CENTRO**

C.UNICO: 3007043978 TER: 9AMZZ161

RECIBO: 092644

RRN: 141184

APRO: 437360

**RECAUDO**

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 0000000000000001058058193

**VALOR \$ 300.000**

**TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR  
HACER ESTA TRANSACCION.**

Bancolombia es responsable por los servicios  
prestados por el CB. El CB no puede prestar  
servicios financieros por su cuenta. Verifique  
que la informacion en este documento este  
correcta. Para reclamos comuniquese al  
018000912345. Conserve esta tirilla como  
soporte.

\*\*\* **CLIENTE** \*\*\*






ARCHIVO: LRCAJA-1058058193  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1058058193
	Hash documento:	54b1ee55dd
	Fecha creación:	2025-01-16 14:27:48

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>JULIO CESAR SUANCHA GUTIERREZ</b> Documento: 80167942 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 863979	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: vendepredios@hotmail.com Celular: 3138565036 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.84.90.178   2025-01-15 23:46:00	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

