



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**



<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	09/01/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	CALLE 31 A #13 - 42 MANZANA VII LOTE 6 CASA DE HABITACION		
<b>Barrio</b>	nuevo habitat		
<b>Ciudad</b>	Yopal		
<b>Departamento</b>	Casanare		
<b>Propietario</b>	FERNANDEZ MESA MARIA ANA JOAQUINA		

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JOSE ALBERTO VARGAS ARIAS

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 **FERNANDEZ MESA MARIA ANA JOAQUINA** ubicado en la CALLE 31 A #13 - 42 MANZANA VII LOTE 6 CASA DE HABITACION nuevo habitat, 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 \$161,627,430.00 pesos m/cte (Ciento sesenta y un millones seiscientos veintisiete mil cuatrocientos treinta).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	90	90	M2	\$662,527.00	36.89%	\$59,627,430.00
Area Construida	85	85	M2	\$1,200,000.00	63.11%	\$102,000,000.00
TOTALES					100%	\$161,627,430

Valor en letras  
Ciento sesenta y un millones seiscientos veintisiete mil cuatrocientos treinta Pesos Colombianos

Perito actuante

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

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	161,627,430.00
Proporcional	0	161,627,430	Valor asegurable	161,627,430
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

<b>Código</b>	LRCAJA-1058058193	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	JOSE ALBERTO VARGAS ARIAS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1058058193	<b>Teléfono</b>	3214873332
<b>Email</b>	jose.vargas8193@correo.policia.gov.co				

<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	FERNANDEZ MESA MARIA ANA JOAQUINA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	47427037	<b>Ocupante</b>	Propietario

<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 31 A #13 - 42 MANZANA VII LOTE 6 CASA DE HABITACION				
<b>Conjunto</b>	NO APLICA				
<b>Ciudad</b>	Yopal	<b>Departamento</b>	Casanare	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	nuevo habitat	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interes Social	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	inmueble ubicado en estrategicamente en zona muy segura y centrica de yopal con posibilidades de acceso por la calle 30 via principal de yopal, buen comerci y zonas institucionales educativas y de salud, cercanas, buen transporte publico, busetas, taxi, muy cercano al terminal de transportes y aeropuerto, con buenos acabados buena ventilacion.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1														
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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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><td>ÁREAS JURÍDICAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>90</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>76.43</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	90	AREA CONSTRUIDA	M2	76.43			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR															
AREA DE TERRENO	M2	90															
AREA CONSTRUIDA	M2	76.43															
<table><tr><td>ÁREAS CATASTRAL</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>90</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>54</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>14763000</td></tr></table>						ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	90	AREA CONSTRUIDA	M2	54	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	14763000
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR															
AREA DE TERRENO	M2	90															
AREA CONSTRUIDA	M2	54															
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	14763000															
<table><tr><td>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>90</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>85</td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	90	AREA PISO 1	M2	85			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR															
AREA DE TERRENO	M2	90															
AREA PISO 1	M2	85															
<table><tr><td>ÁREAS VALORADAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>90</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>85</td></tr></table>						ÁREAS VALORADAS	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	85															
<table><tr><td>ÁREAS POR NORMA</td><td></td><td>VALOR</td></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>2.125</td><td>191.25</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>0.85</td><td>76.5</td></tr></table>						ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	2.125	191.25	Indice construcción	0.85	76.5			
ÁREAS POR NORMA		VALOR															
Indice ocupación	2.125	191.25															
Indice construcción	0.85	76.5															
Forma Geometrica	rectangular	Frente	6														
Fondo	15	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	si existe la mayoría de lotes construidos																
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.																

Acuerdo Decreto	024 de 29 de diciembre de 2013
Area Del Lote	90
Forma Del Lote	rectangular
Topografia	plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	RESIDENCIAL
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Indice DeOcupacion	2.2
Indice DeContruccion	0.85
Altura Permitida	2.5
Amenaza Riesgo Inundacion	no
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	no
Suelos De Proteccion	no
Patrimonio	no
Observaciones Reglamentación urbanística:	EL INMUEBLE CUENTA CON LICENCIA DE CONSTRUCCION APROBADA MEDIANTE RECONOCIMIENTO EN CURADURIA, LA LICENCIA ESTA PARA DOS PISOS, RECIENTEMENTE PROTOCOLIZADA EN LA ESCRITURA DE RECONICIMIENTO, ADJUNTA A ESTE AVALUO.

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
426	EscrituraDePropiedad	15/04/2005	02	Yopal

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
470-65334	21/12/2024	85001010100001233000 6000000000	casa

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

Observación	El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía		
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	SI	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	SI	Otro	NO
Observación:	el inmueble goza de un entorno muy atractivo en cuanto es una zona de buen desarrollo urbanistico apartamentos y viviendas nuevas alrededor. construccion moderna.				



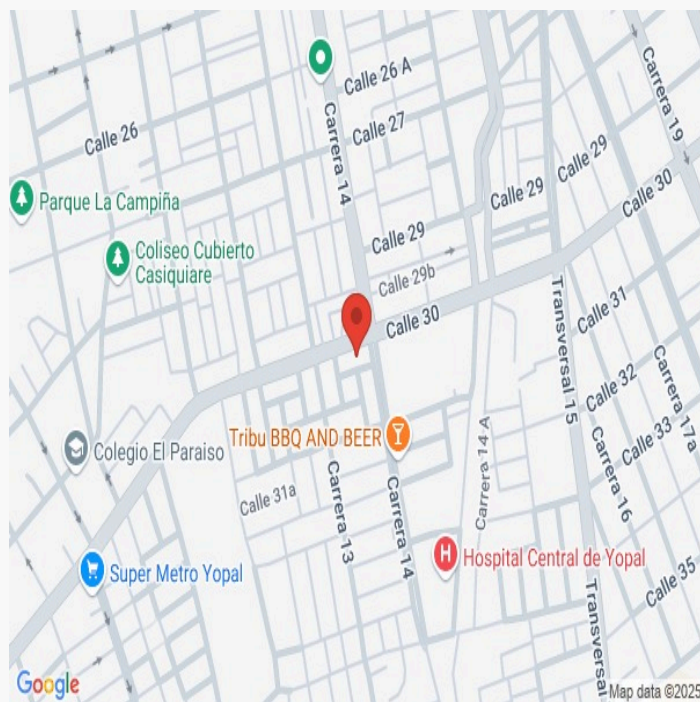
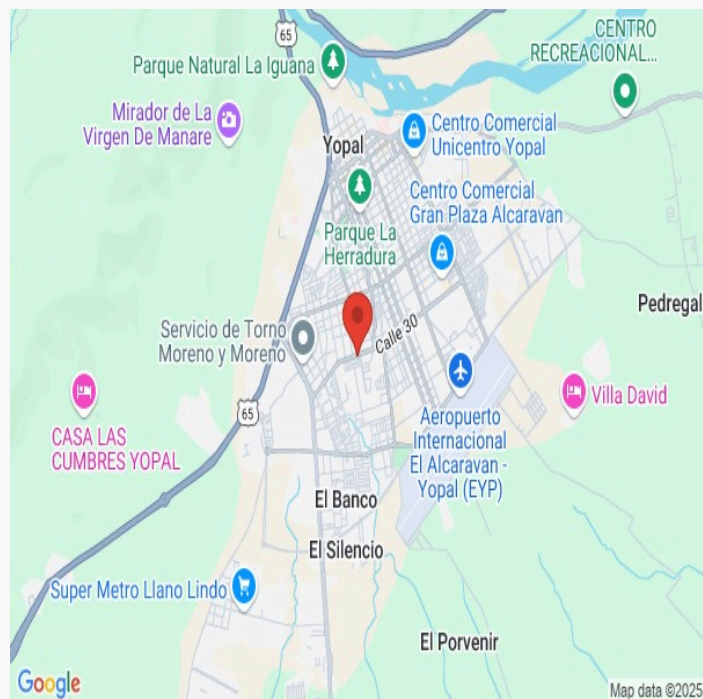
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja metalica
Fachada	Enchapes o fachaletas	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2010	Edad Inmueble	15 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	si				
Observación	una casa con licencia aprobada por curaduria para dos pisos.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	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				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Lujoso.	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Muy bueno	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	cuenta con muy buenos acabados en muy buen estado de conservacion, principalmente la cocina es moderna y cuenta con una decoracion especial buenos accesorios estufa.							

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



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 5.3280200  
GEOGRAFICAS : 5° 19' 40.872''

**LONGITUD**

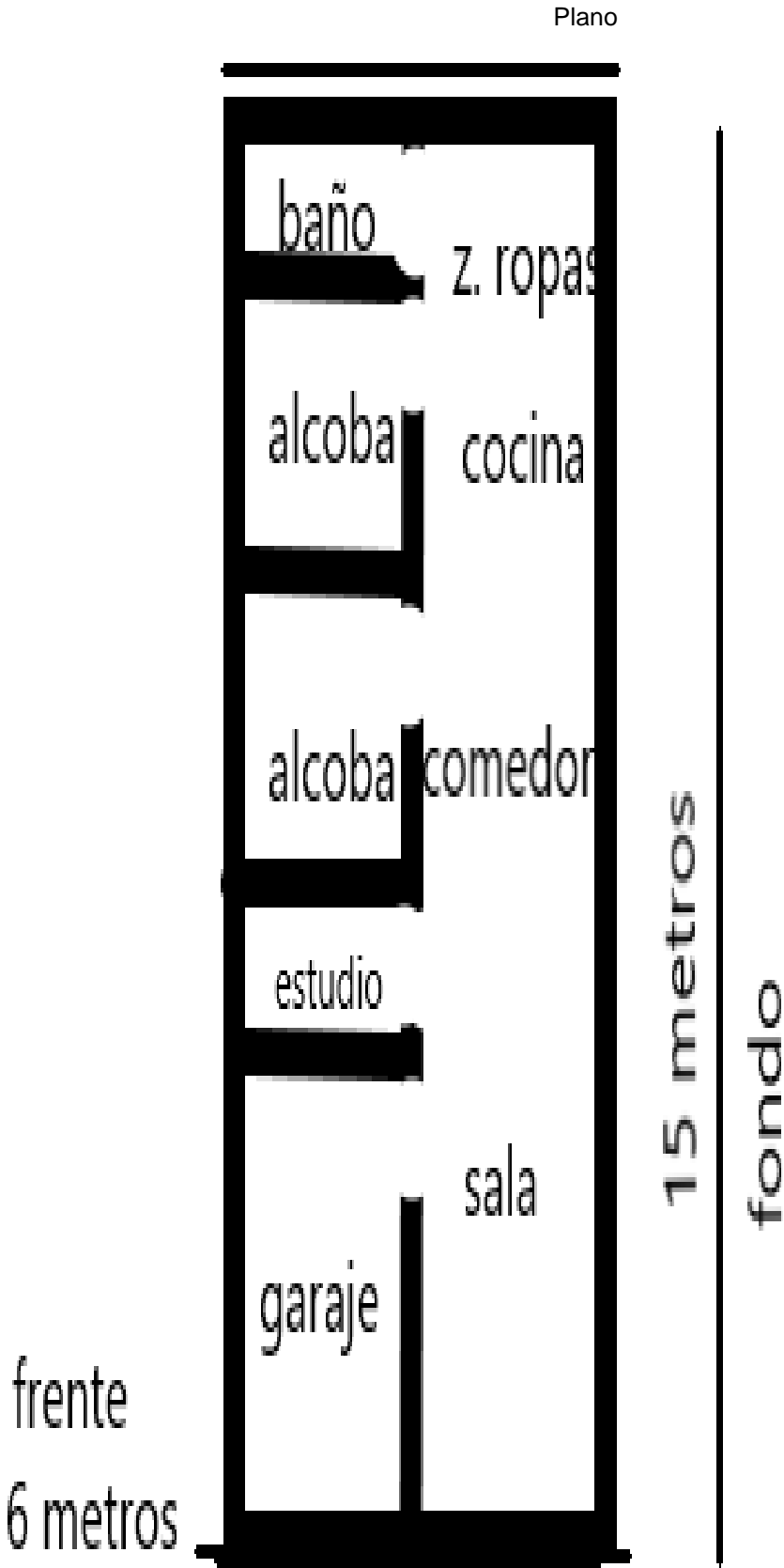
MAGNA SIRGAS: -72.3983  
GEOGRAFICAS : 72° 23' 53.88''

#	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	85		

#	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	85	TOTAL	\$102,000,000.00
VALOR TOTAL	\$161,627,430.00					

<b>Observaciones:</b> para el estudio de mercado se analizo casas del sector con la misma area similares acabados, y casas en sectores muy similares.			
<b>Enlaces:</b>			
1.- <a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/594080996423471/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3A870fec2b-2360-4dce-a550-095c3d0e2c67">https://www.facebook.com/marketplace/item/594080996423471/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3A870fec2b-2360-4dce-a550-095c3d0e2c67</a>	2.- <a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/442454458254520/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3Aa626e9d7-adfd-49e4-9f1a-996ae173635d">https://www.facebook.com/marketplace/item/442454458254520/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3Aa626e9d7-adfd-49e4-9f1a-996ae173635d</a>	3.- <a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/1679861119261948/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3Aa626e9d7-adfd-49e4-9f1a-996ae173635d">https://www.facebook.com/marketplace/item/1679861119261948/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3Aa626e9d7-adfd-49e4-9f1a-996ae173635d</a>	4.- <a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/2470446676687047/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3Aa626e9d7-adfd-49e4-9f1a-996ae173635d">https://www.facebook.com/marketplace/item/2470446676687047/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_serp%3Aa626e9d7-adfd-49e4-9f1a-996ae173635d</a>





Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas

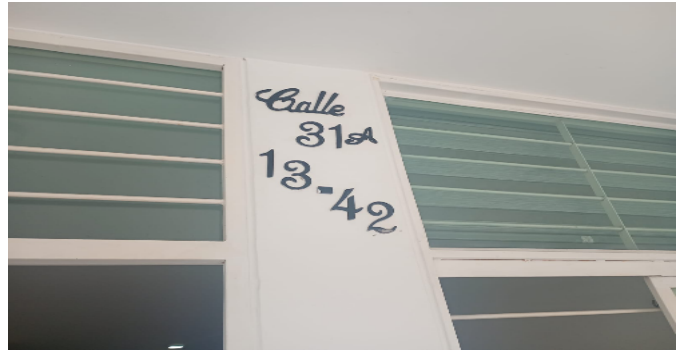




Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



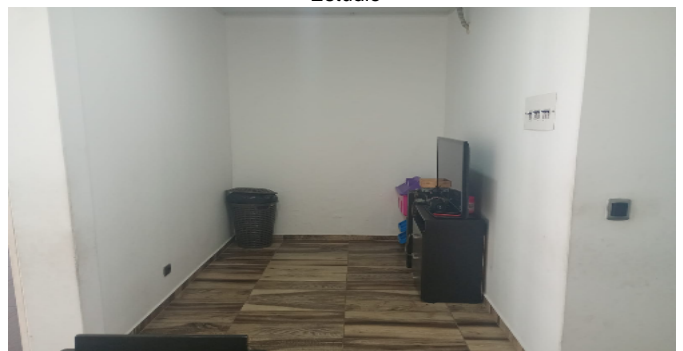
Cocina



Zona de Ropas



Estudio



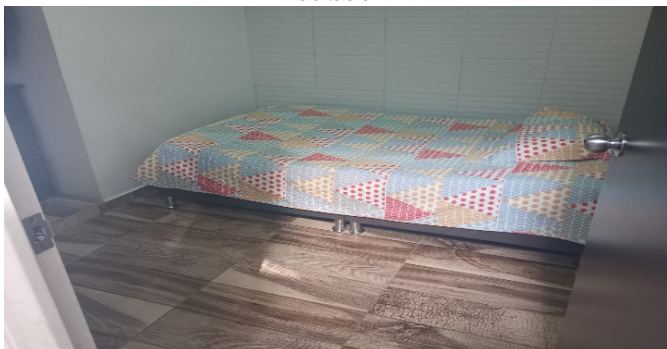
Hall o Estar de Habitaciones



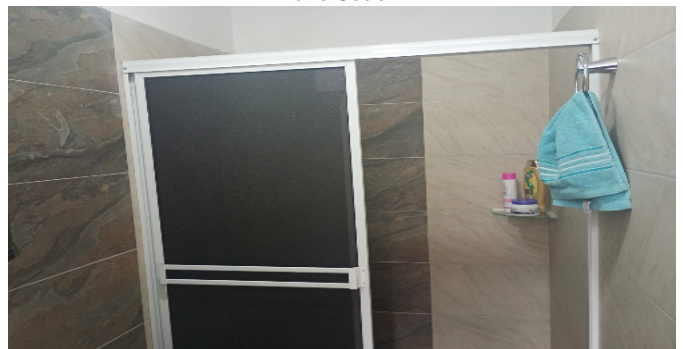
Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1

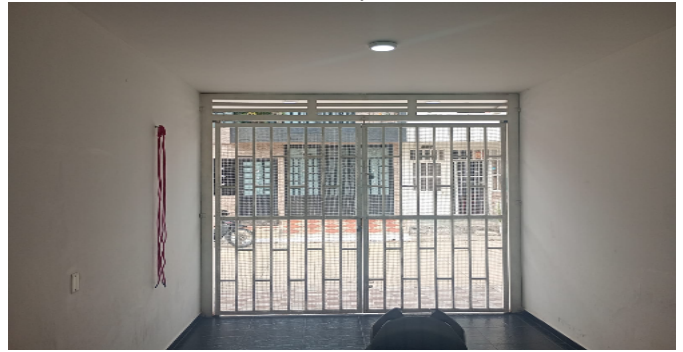




Baño Social 1



Garaje



Garaje



**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1058058193**



PIN de Validación: a7750a2c



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

Régimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
25 Nov 2022

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  
25 Nov 2022

Régimen  
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

Régimen  
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



Fecha de inscripción 25 Nov 2022	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.



#### 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.

*Alexandra Suárez*  
Firma: **Alexandra Suárez**  
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

**Redeban**

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: 00000000000000001058058193

**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** \*\*\*